20230424089990

Årsredovisning för

HSB Produktion Aktiebolag

556016-0789

HSB – där möjligheterna bor

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 6/4 - 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 11/4 - 2023

Marcus Jansson

20230424088992

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Produktion Aktiebolag (556016-0789) får härmed avge årsredovisning för bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

	2022-12-31	*2021-12-31*	*2020-12-31*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nettoomsättning	7 525	168	6 495	8 314	16 744
Resultat efter finansiella poster	92 820	204 183	268 535	212 708	366 302
Eget kapital	1 897 617	1 802 111	1 657 372	1 423 831	1 248 688
Balansomslutning	1 984 446	1 902 073	1 818 097	1 690 115	1 568 525
Soliditet %	95,6	94,7	91,2	84,2	79,6

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 313 (908) bostäder.
Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats.
Vid utgången av 2022 var 76% av lägenheterna i den pågående produktionen i de delägda intressebolagen sålda.

Produktionsstarter
HSB Produktion AB:s delägda intressebolag påbörjade byggnation av 690 (666) 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.

20230424089093

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	1 653 670 676
Årets resultat	95 506 378
Summa kronor	**1 749 177 054**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	1 749 177 054
Summa kronor	**1 749 177 054**

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

20230424089094

Resultaträkning

Belopp i kkr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Nettoomsättning		7 525	168
Kostnader för produktion och förvaltning		-4 666	-319
Bruttoresultat		2 859	-151
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader		-184	-226
Övriga rörelseintäkter		382	2
Rörelseresultat	*3,6*	3 057	-375
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*4*	533	-
Resultat från andelar i intresseföretag	*5*	88 986	204 783
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	336	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-92	-332
Resultat efter finansiella poster		92 820	204 182
Bokslutsdispositioner	*9*	719	-59 445
Resultat före skatt		93 539	144 737
Skatt på årets resultat	*10*	1 967	-
Årets resultat		95 506	144 738

20230424089935

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*12*	24 411	12 361
Andelar i intresseföretag	*13*	1 802 276	1 685 822
Uppskjuten skattefordran	*11*	1 967	-
		1 828 654	1 698 183
Summa anläggningstillgångar		1 828 654	1 698 183
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	*14*	6 264	9 299
		6 264	9 299
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		148 277	183 118
Fordringar hos intresseföretag		735	10 250
Övriga fordringar		516	1 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	-	61
		149 528	194 591
Summa omsättningstillgångar		155 792	203 890
SUMMA TILLGÅNGAR		1 984 446	1 902 073

Transaktion 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424088996

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
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		1 653 671	1 508 933
Årets resultat		95 506	144 738
		1 749 177	1 653 671
Summa eget kapital		1 897 617	1 802 111
Avsättningar			
Övriga avsättningar	*16*	1 505	1 596
		1 505	1 596
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		85 324	84 041
Skulder till intresseföretag		-	14 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	-	104
		85 324	98 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 984 446	1 902 073

Transaktion 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424089937

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt eget kapital*
UB 2021-12-31	75 000	73 440	1 508 933	144 738	1 802 111
Disposition enl årsstämma			144 738	-144 738	
Årets resultat				95 506	95 506
UB 2022-12-31	**75 000**	**73 440**	**1 653 671**	**95 506**	**1 897 617**

20230424089098

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		92 820	204 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	38 651	21 246
		131 471	225 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**131 471**	**225 429**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		3 035	-34
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		45 065	-31 701
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 759	-120 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**165 812**	**73 544**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-166 065	-74 755
Förvärv av dotterföretag		-60	-100
Avyttring av dotterföretag		210	-
Avyttring av intresseföretag		178	1 461
Förvärv av intresseföretag		-75	-150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-165 812**	**-73 544**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**-**
Årets kassaflöde		**-**	**-**
Likvida medel vid årets början		**-**	**-**
Likvida medel vid årets slut		**-**	**-**

Transaktion 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424084909

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 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424090008

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.

20230424090001

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

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	533	-
Summa	**533**	**-**

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Utdelning	148 428	207 378
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	65	-1 292
Resultatandelar handelsbolag	-30 862	59 096
Nedskrivningar	-28 645	-60 399
Summa	**88 986**	**204 783**

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Inköp avseende andra företag inom koncernen	0%	0%
Försäljning avseende andra företag inom koncernen	1%	0%

20230424090002

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Ränteintäkter	0	24
Ränteintäkter, intresseföretag	336	82
Summa	**336**	**106**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Räntekostnader	-24	-
Räntekostnader, intresseföretag	-68	-332
Summa	**-92**	**-332**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncernbidrag:		
Erhållna	719	-
Lämnade	-	-59 445
Summa	**719**	**-59 445**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Uppskjuten skatt	1 967	-
	1 967	**-**

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Resultat före skatt	109 103	144 738
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-22 475	-29 816
Ej avdragsgilla kostnader	-5 901	-12 489
Ej skattepliktig utdelning	30 576	42 720
Avyttring av delägarrätter	123	-266
Resultatandelar handelsbolag skattemässigt resultat	-356	-149
Redovisad effektiv skatt	**1 967**	**-**

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Uppskjuten skatt	1 967	-
	1 967	**-**

Transaktion 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424090003

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	12 361	12 261
- Förvärv	60	100
- Avyttring	-210	-
- Aktieägartillskott, lämnade	12 200	-
Redovisat värde vid årets slut	**24 411**	**12 361**

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 2022*	*Bokfört 2021*
HSB Bomera ek.för. (702000-9317), Stockholm	1	-	0	0
AB Kustartilleristen (556463-7345), Karlskrona	1 000	100	100	100
HSB Nya Hem AB (556651-8691), Stockholm	-	-	-	100
Scandinavian Port AB (556105-0195), Stockholm	20 000	100	3 726	3 726
HSB Bomera AB (556371-7726), Stockholm	1 000	100	121	121
HSB Living Lab Utveckling AB (556962-0049), Göteborg	1 000	100	19 914	8 114
St Lars Utveckling AB (556973-2265), Stockholm	-	-	-	100
HSB Mellansverige Holding AB (559312-1543), Stockholm	500	100	300	100
HSB Deläga Holding AB (559377-6395), Stockholm	500	100	250	-
			24 411	**12 361**

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 685 822	1 633 681
- Förändring Handelsbolagsandelar	-8 663	39 096
- Aktieägartillskott lämnade	153 865	74 755
- Förvärv	75	150
- Avyttring	-178	-1 461
- Nedskrivning	-28 645	-60 399
Redovisat värde vid årets slut	**1 802 276**	**1 685 822**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar i %*	*Redov värde 2022-12-31*	*Redov värde 2021-12-31*
HB Kålleredsfastigheter (916443-7536), Göteborg	50	69	9 009
Finnboda Industrilokaler HB (916625-2610), Stockholm	50	-11 973	-13 115
Torgun Utveckling AB (556789-3135), Uppsala	50	25 608	25 608
HSB Produktion i MälarDalarna HB (969710-9578), Västerås	50	29 141	4 233
Guntor Utveckling AB (556689-9455), Stockholm	50	29 453	29 453
HSB Betladan Exploatering HB (969717-2584), Malmö	50	19 259	18 170
Hastor Utveckling AB (556787-6221), Stockholm	50	53 905	53 905

Transaktion 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424090004

HSB Nya Kvillebäcken Mark AB (556683-3587), Stockholm	-	-	50
HSB Produktion i Sydost HB (969739-6969), Växjö	50	5 834	5 457
HSB Produktion i Mölndal HB (969740-4326), Mölndal	50	7 938	5 464
HSB Produktion i NV Götaland HB (969740-8350), Skara	50	14 047	14 610
HSB Projekt i Malmö HB (969744-3183) Stockholm	50	39 473	14 212
HSB Projekt Holding i Malmö AB (556788-3268), Malmö	50	75 000	75 000
HSB Produktion i Skåne HB (969747-9401), Stockholm	50	7 062	6 989
HSB Produktion i Värmland HB (969748-9103), Stockholm	50	19 688	8 675
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB (969748-4492), Uddevalla	50	1 052	1 641
Hagapaddan Utveckling AB (556764-2953), Karlstad	50	31 685	31 685
Dragarblick Utveckling AB (556823-7514), Uppsala	50	3 575	3 375
Klostret 3 Holding AB (556852-5173), Lund	50	1 895	1 895
Klostret 4 Holding AB (556852-5181), Lund	50	15 675	1 525
HSB Produktion i Södra Norrland HB (969752-3786), Stockholm	50	12 819	12 510
Bergåsliden i Umeå AB (556889-1542), Stockholm	50	10 077	10 077
Rynninge Utveckling AB (556906-7571), Stockholm	50	9 985	9 985
Åsikten Utveckling AB (556908-8817), Uppsala	-	-	123
Bäckenprojekt Utveckling AB (556929-8580), Uppsala	50	34	15 214
Ansgar Utveckling i Västerås AB (556946-8522), Stockholm	50	1 131	1 617
HSB Produktion i Norr HB (969769-6442), Luleå	50	2 393	22 612
Gideonsberg Utveckling AB (556966-2777), Västerås	50	31 221	31 221
HSB Produktion i Uppsala HB (969770-5938), Uppsala	50	24 542	32 514
HSB Produktion i Södertälje HB (969771-2736), Södertälje	50	-4 026	11 909
Solriket Holding AB (556980-8453), Sundsvall	50	13 550	13 550
Skogstrakten Holding AB (556984-4060), Södertälje	50	16 550	16 550
Kungsgärdet Holding AB (556984-3724), Västerås	50	68 823	68 848
Skeppet Holding AB (556985-7609), Uppsala	50	102 060	94 560
HSB Produktion i Östergötland HB (969736-6319), Linköping	50	57 661	56 232
HSB Bostad AB (556520-6165), Stockholm	41,01	502 897	502 897
HSB Produktion i Göteborg HB (969740-2940), Göteborg	50	67 406	108 827
HSB Markproduktion i Göteborg AB (556866-1903), Göteborg	50	67 349	67 349
HSB Mark i Majorna AB (556894-8458), Göteborg	50	23 691	23 691
Åbruset Utveckling AB (556831-0295), Lund	50	50 404	50 404
HSB Levande Lab Ek. för. (769627-8030), Stockholm	1	1	1
HSB Produktion i Östra HB (969774-5587), Norrköping	50	23 242	3 671
HSB Produktion i Södermanland HB (969773-8392), Nyköping	50	8 684	9 175
Trosalundsberget Holding AB (559000-6622), Nyköping	50	7 500	8 950
Nordvästra Zebran Holding AB (556968-9317), Trollhättan	50	5 640	5 589
Södra Norrland Holding AB (559025-2036), Gävle	50	3 844	3 844
HSB Mark i Örgryte Torp AB (556985-6254), Göteborg	50	20	8 481
HSB Produktion i Kvarnby HB (969777-4405), Göteborg	45	1 894	1 910
Gräståppen Holding AB, (556982-1282), Mölndal	50	2 088	2 038
Mark i Luleå Holding AB, (559003-8138), Stockholm	50	9 450	9 450
Koksbacken Holding AB, (559034-8768), Mölndal	50	5 161	5 161
Guldus Holding AB, (559044-2413), Uddevalla	50	2 345	2 335
Mark i Dalarna Holding AB, (559001-4659), Stockholm	50	41	1 041
Berga i Linköping Exploatering AB, (556712-8540), Linköping	50	9 816	9 815
Mark i Norrköping Holding AB, (559093-7008), Stockholm	50	911	911
Iggeby Holding AB, (559105-9689), Stockholm	50	78 450	78 450
Sandbäck Holding AB, (559085-6497), Stockholm	50	13 457	5 357
Skeppsvarvet Holding AB, (559158-4528), Norrköping	50	24 375	14 375
Lena-Årby Holding AB, (559103-4094), Stockholm	50	4 095	4 095
Tierp Holding AB, (559103-4102), Uppsala	50	67	1 585
Trumptorp Holding AB, (559120-3970), Nyköping	50	8 450	8 450
Projekt och exploatering i Linköping AB, (559136-6918), Linköping	50	25	25
Projekt Motala mark AB, (559151-2008), Linköping	50	25	25
HSB Bostadsutveckling Holding AB, (556977-7765), Göteborg	50	70 405	8 905
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, (556986-6584), Göteborg	50	25	25

Transaktion 09222115557489124596 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20230424090005

Getparken Holding AB (559232-3520), Trollhättan	50	11 300	11 300
HSB Nya Ellstorp Holding AB (559271-1781), Malmö	50	33 075	3 075
Iggeby Gärde Holding AB (559222-5592), Stockholm	50	50	52
Jakobsbergsskogen Holding AB (559302-2345), Karlstad	50	50	50
Växta Holding AB (559306-2515), Stockholm	50	25	25
Södra Norrland Holding 2 AB (559328-3053), Gävle	50	25	25
Mark i Norr Holding AB (559332-9724), Stockholm	50	21 850	50
HSB Projekt i Landskrona HB (969795-2266), Stockholm	50	4 840	5 000
Mark i Landskrona Holding AB (559331-6168), Landskrona	50	4 025	4 025
Mark i Värmland Holding AB (559377-6361), Karlstad	50	50	-
HSB Bostadsutveckling AB (559141-2027), Göteborg	50	20 022	20 025
		1 802 276	**1 685 822**

Not 14 Exploateringsfastigheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Vid årets början	9 299	9 265
Nyanskaffningar	36	34
Avyttringar	-3 071	-
Totalt	**6 264**	**9 299**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Upplupna ränteintäkter	-	61
	-	**61**

Not 16 Övriga avsättningar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Garantiåtaganden	1 505	1 596
Totalt	**1 505**	**1 596**
Redovisat värde vid årets ingång	**1 596**	**1 652**
Belopp som tagits i anspråk under året	-91	-56
Redovisat värde vid årets utgång	**1 505**	**1 596**

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

	2022-12-31	*2021-12-31*
Övriga interimsskulder	-	104
	-	**104**

20230424090006

Not 18 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	*2021-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Nedskrivningar	28 645	60 399
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-533	-
Förändring resultatandelar i handelsbolag	8 663	-39 097
Övriga avsättningar	-91	-56
Uppskjuten skattefordran	1 967	-
	38 651	**21 246**

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Not 20 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Övriga borgensförbindelser	1 459 744	1 018 759
Regressansvar handelsbolag	375 268	373 489

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 76% av lägenheter i pågående produktion vid årsskiftet är sålda.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

20230424090007

Underskrifter

Stockholm den 2023

Henrik Zäther
Ordförande

Marcus Jansson

Henrik Wadenvik

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489124596

Dokument

20230424090008

8005 HSB Produktion AB ÅR 2022
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-03-17 09:43:23 CET (+0100) av Elisabeth Erlandsson (EE)
Färdigställt 2023-03-31 15:15:55 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Johan Enar Jansson"
Signerade 2023-03-17 12:46:04 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Henrik Birger Zäther"
Signerade 2023-03-17 10:02:26 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Kristina Nilsson"
Signerade 2023-03-31 15:15:55 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Erik Johan Ivarsson Wadenvik"
Signerade 2023-03-17 12:57:04 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557489124596

20230424090009

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 bolagsstämman i HSB Produktion AB
Org.nr. 556016-0789

20230424090010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Produktion AB för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till HSB Produktion AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.

B1eHli3W-n-B18eshbZn

20230424090111

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Produktion AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till HSB Produktion AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av digitalt understift

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson

Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified B1EHLI3W-N-B18ESHBZN

20230424090012

Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2023 15:15

SENT BY OWNER:
Josefine Törnbrink · 29.03.2023 15:19

DOCUMENT ID:
B18eshbZn

ENVELOPE ID:
B1eHli3W-n-B18eshbZn

DOCUMENT NAME:
8005 RB 2022.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Kristina Nilsson	**Signed**	**31.03.2023 15:15**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/08/22)**
malin.nilsson@bdo.se	Authenticated	31.03.2023 15:12	Low	IP: 81.229.133.11

* 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

HSB RIKSFÖRBUND

INBLICK

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSRAPPORT

HSB ÅRETS BOSTADSUTVECKLARE

Varumärke

HEMLÄNGTAN I HELA LANDET

Opinion och påverkan

FÖRSLAG OM STARTLÅN

HSB – där möjligheterna bor

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

Vad är HSB?
Med 676 990 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation och ledande boendeaktör.

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

Vad gör HSB?
HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige. Idag bor över en miljon människor – ensamstående, par och familjer – i HSBs 26 708 hyresrätter och 346 381 bostadsrätter. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande som ger förtur till ett eget hem.

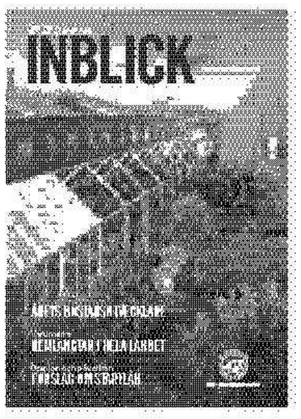
Vad vill HSB?
HSB vill vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet hos alla våra valda intressenter, och våra kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

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

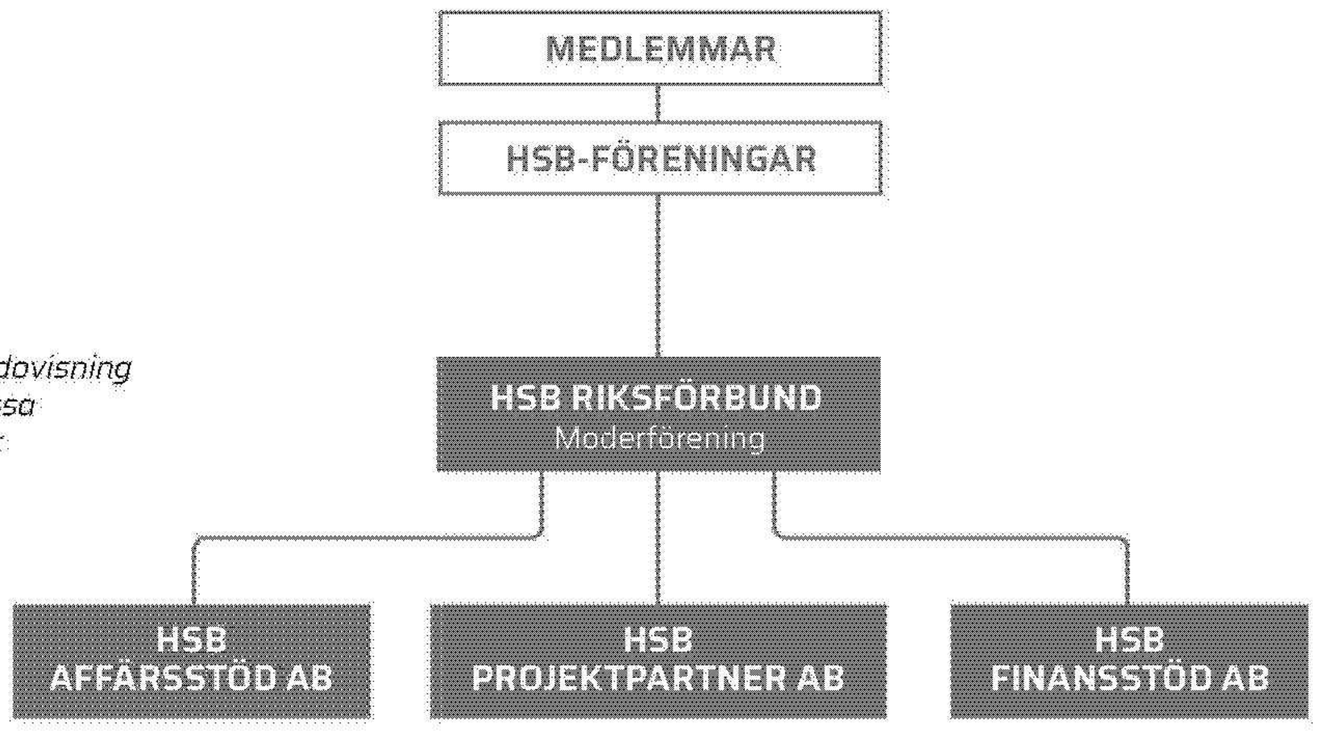
Hur började det?
HSB grundades 1923 i bostadskrisens Stockholm. Idén var att ge människor tillgång till fler och bättre bostäder. Genom bosparande kunde man bygga bostäder som medlemmarna sedan fick möjlighet att köpa.

HSB i siffror 2022
- 676 990 medlemmar
- 346 381 bostadsrättslägenheter
- 26 708 hyresrätter
- 4 123 bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB
- 123 052 bosparare med drygt 4,6 miljarder kronor i sammanlagt bosparkapital.

HSBs organisation



Denna årsredovisning omfattar dessa fyra enheter:



Elektronisk version 20220555749112628b Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

HSB RIKSFÖRBUND

HSB Riksförbund är moderföretag i den nationella verksamheten, som förutom riksförbundet består av tre dotterbolag. HSB Riksförbund ägs av de 24 HSB-föreningarna*.

Utöver att styra den nationella verksamheten, är HSB Riksförbunds verksamhetsidé 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.

Här ingår exempelvis:
- styrmodell för gemensam affärsdriven utveckling
- parlamentariskt arbete
- stadgearbete, policys och riktlinjer
- strategiska medlemsfrågor
- verksamhetsuppföljning för hela HSB och HSB-gemensam hållbarhetsberättelse
- experter inom hållbarhet, miljö, energi och samhällspolitik
- juridik för medlemmar och HSB-föreningar
- lag- och regelbevakning
- medierelationer
- varumärkes- och kommunikationsfrågor
- medlemstidningar
- utbildnings- och konferensverksamhet.

* 24 föreningar från februari 2023. Det var 25 föreningar under 2022.

DOTTERBOLAGEN

HSB Affärsstöd är navet i digitaliseringen inom HSB. Förutom IT-utveckling och förvaltning av gemensamma IT-stöd ansvarar Affärsstöd även för den gemensamma inköpsresursen som förhandlar och tillhandahåller ramavtal för HSB, såväl HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar som enskilda medlemmar.

HSB Finansstöd ansvarar för och samordnar betaltjänster inom HSB. Det är också Finansstöd som ansvarar för att utveckla och förvalta bosparandet. Bolaget stöttar även annan finansiell verksamhet inom HSB som exempelvis HSB Dela och inlåning. Bolaget är ställt under Finansinspektionens regulatoriska krav och övervakning.

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

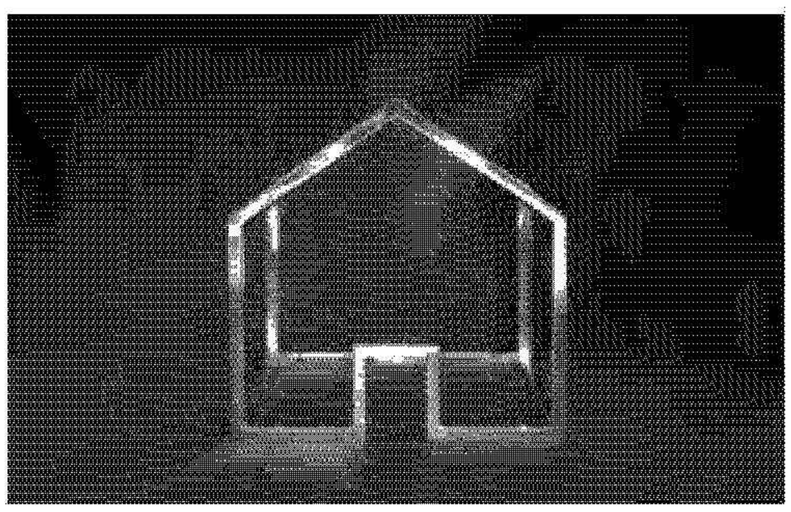
* HSB ProjektPartner är delägare i HSB Bostad som ansvarar för nyproduktionen i Stockholms och Gotlands län.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CB, JH, AB, MG, TE, EZ, CF, FB, LC, AL, MI, SL, S, MN, RP

ÅRET I KORTHET 2022

HSB – årets bostadsutvecklare

HSB korades till årets bostadsutvecklare på Guldhemmetgalan i maj.



FLER ÄN

123

TUSEN BOSPARARE

SPARAR I HSBs BOSPARANDE

Opinion och påverkan

- 140 publicerade debattartiklar i media
- Det kom ett genomarbetat utredningsförslag kring startlån till förstagångsköpare på bostadsmarknaden



HSB MEST HÅLLBARA VARUMÄRKET FEMTE ÅRET I RAD

HSB blev återigen branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet.

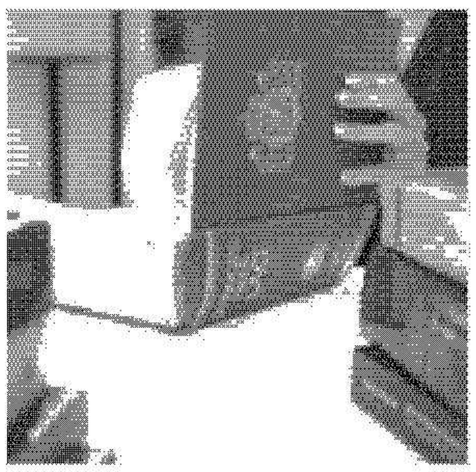
BRANSCHBÄST 2022
SUSTAINABLE BRAND INDEX

82%

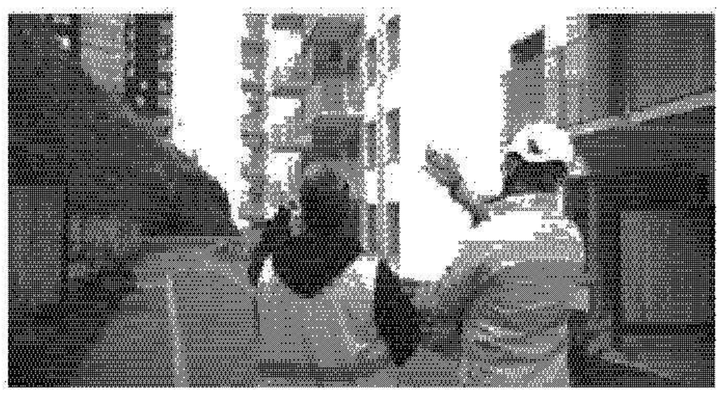
Miljöcertifierade bostäder

KUNDNÖJDHET JURIDIK 4,6 AV 5

Kundnöjdheten hos enskilda medlemmar i samtal till HSBs juridiska rådgivning.



Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



690

PRODUKTIONSSTARTER

Nybyggnation
Vinnare 2023
SVERIGES GRÖNASTE VARUMÄRKE
by differ.

Sveriges grönaste varumärke i bostadsbranschen

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

FINANSIELLA OCH OPERATIVA TAL

- Nettoomsättningen uppgick till 1 291 (1 201) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till -29 (93) mkr
- Rörelsemarginalen uppgick -2,3 (7,7) %
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 690 (666) st
- Antal sålda bostäder uppgick till 313 (908) st
- Investeringar i immateriella tillgångar uppgick till 62 (94) mkr
- Betalningsvolym betaltjänst 26 617 (25 356) mkr
- Soliditeten uppgick till 68,8 (70,7) %
- Medelantalet anställda 172 (168) st





BÄSTA PROJEKT 2022 NKI

HSB VANN PRIS FÖR BÄSTA PROJEKT

HSB brf Stinsen i Falkenberg, som hör till HSB Göta, vann pris för ”Bästa projekt”med nöjdast kunder i Prognoscentrets NKI-undersökning under 2022. Även HSB ProjektPartners projekt HSB brf Bryssel i Örnsköldsvik hamnade på tio i topplistan.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CP, HJ, LP, MG, TE, EZ, CE, FR, LG, AV, MI, SL, SJ, MN, RP



Transaktion 09222115557491123285 Signerat IN, AS, CB, JH, LD, MC, TF, FZ, CF, FB, LGA, KL, SI, ..S, MN, PB

HSB RIKSFÖRBUND 2022

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSCHEF LOUISE WALL



HÅLLBARHET BORDE VARA EN SJÄLVKLARHET

14

DIGITALISERINGEN INOM HSB

TEMA RENODLING

Sid 44



NYPRODUKTIONEN STABILT I ROTS TUFFARE TIDER

64



UPPKLIPPTA BIKUBER — NU I HELA LANDET

68

Inledning

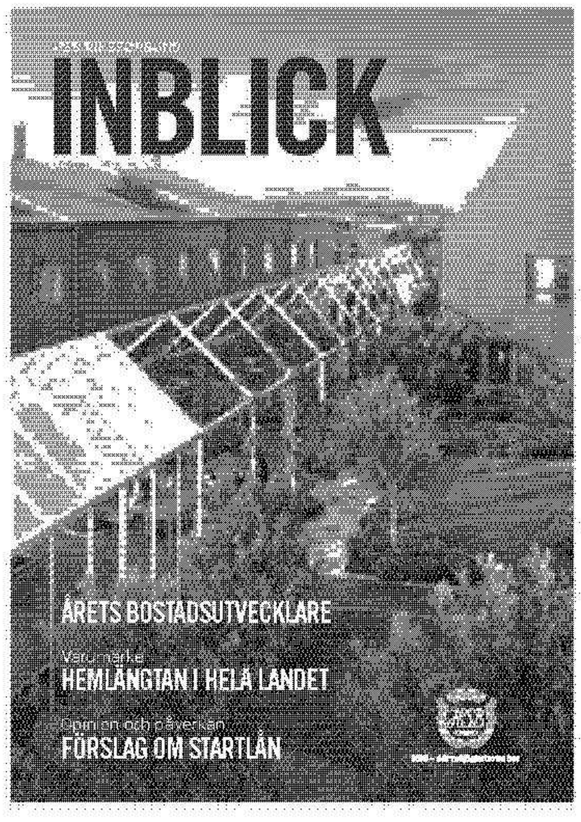
Om HSB 2
Året i korthet 4
Vd har ordet 8
Förbundsordförande har ordet ... 9

Verksamhet

Styrning 10
Hållbarhet 13
Opinion och påverkan 24
Juridik 28
Varumärke 30
Medlemstidningar 34
Medarbetare 36
Digitalisering 42
Ramavtal 48
Bosparande 50
Betalningsflöden 54
Nyproduktion 55
HSB Dela 62
HSB Living Lab 64
Hållbarhet i nyproduktionen ... 70
Fördjupad hållbarhetsinformation 88

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 98
Finansiella rapporter 101
Noter 112
Styrelsens underskrifter 124
Revisionsberättelse 125
Föreningsstyrningsrapport ... 127



Omslag: HSB brf Inre hamnen i Norrköping

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CB, HLB, MG, TE, EZ, CF, FB, LC, AM, SL, SG, MN, RF

VD PERNILLA BONDE

”VI ÄR REDO NÄR DET VÄNDER”

Året 2022 går till historien som ett turbulent år med krig i Europa, inflation och rusande elpriser. Det är naturligtvis bekymmersamt på många plan, inte minst det mänskliga. Men som långsiktig samhällsbyggare ser vi framåt och fokuserar på det som alltid har varit kärnan i vår verksamhet: att skapa det goda boendet för våra medlemmar, kunder och bosparare. Vi laddar och bidar vår tid.



Bostadsmarknaden har bromsat in. Vi liksom andra bostadsutvecklare tampas med att få ihop kalkylerna i nyproduktionen på grund av de höga entreprenadpriserna och stigande räntenivåer. Utmaningarna lär fortsätta in i 2023. Men det finns ljusglimtar. Tack vare vår lokala närvaro runt om i landet finns det fortfarande attraktiva platser att bygga på. Våra starka finanser gör att vi dessutom kan vara mer långsiktiga genom att förbereda oss och ta marknadsandelar när det vänder. Nu är det till exempel en bra tidpunkt att förvärva mark.

Som en ledande boendeaktör tar vi ett självklart ansvar för att ställa om till ett hållbart samhälle. Vi har satt ambitiösa klimatmål och att nå dessa är prioriterat. Därför är det glädjande att vårt nationella nyproduktionsbolag HSB ProjektPartner under 2022 gjorde en stor förflyttning framåt inom minskad klimatpåverkan. Bland annat har klimatförbättrad betong haft ett stort genombrott i flera projekt. Men hållbarhet är förstås mer än bara klimatfrågan och 2023 spänner vi bågen ännu mer. Utmaningen handlar om att jobba med de här frågorna integrerat i verksamheten. Det är en förutsättning för att vara fortsatt relevanta och konkurrenskraftiga.

Det för oss osökt in på en annan viktig omställning – digitaliseringen. Vår gemensamma satsning är nu inne i sitt slutskede och vi har nått flera fina framgångar. Fokus på renodling har gett effekt, inte minst genom kostnadsbesparingar och flera av våra digitala tjänster finns nu på plats. Vi har även haft utmaningar under resans gång där vi under året gjorde ett omtag i HSB Ekonomi och arbetar nu intensivt med att ställa om till ett agilt arbetssätt i syfte att snabbare kunna skapa nytta för våra medlemmar och kunder.

Att prioritera långsiktigt bosparande i kärva tider är en utmaning för många hushåll när utgifterna för till exempel el och mat äter hål i plånboken. Ändå ökade antalet bosparare något under året och vi ser att kunderna blir alltmer nöjda. Det visar att vi är på rätt väg. Andra tecken på det är att HSB under 2022 korades till årets bostadsutvecklare och utnämndes till det mest hållbara varumärket i vår bransch för femte gången i rad.

Jag ser framåt med tillförsikt. HSB är en långsiktig och stabil aktör som klarar av när det blåser. Vårt varumärke förknippas främst med trygghet, vilket är en stor fördel i en osäker omvärld. Med hundra år av erfarenhet är det inte mycket som HSB inte klarar av. Vi har hanterat små och stora ekonomiska kriser tidigare. Det har vi stor nytta av nu.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare i hela HSB för det fina arbete vi gör tillsammans.

Pernilla Bonde i mars 2023

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

FÖRBUNDSORDFÖRANDE JOHAN NYHUS

”HSB ÄR TRYGGHET I EN OROLIG TID”

I alla tider har människor strävat efter trygghet, men när oron ökar i omvärlden är den viktigare än någonsin och som ledande bostadsaktör och samhällsbyggare kan vi göra skillnad. HSB levererar trygghet, stabilitet och innovationskraft i en tid då alla dessa ting är en bristvara. Det är värt att vara stolt över.

Men själva når vi inte ända fram. För att lösa problem som exempelvis segregation och ökade klyftor krävs en gemensam kraftansträngning från hela samhället och där spelar bostadspolitiken en nyckelroll. 2022 fick vi en ny regering. De har uttryckt att de vill lägga om bostadspolitiken, att det ska bli lättare för fler att äga sitt boende och att det ska finnas incitament för ökat byggande. Det är en lovande viljeinriktning, men den behöver konkretiseras och det brådskar. Att samlas och ta ett helhetsgrepp blir alltmer angeläget.

Över 200 kommuner lider av bostadsbrist och vi behöver bygga fler bostäder. Tillgången till en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet. Alla, oavsett bakgrund, borde naturligtvis få möjlighet till ett eget hem. För varje år som går växer utanförskapet för dem som ställts vid sidan av bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga vuxna.

I april kom äntligen ett genomarbetat utredningsförslag kring att underlätta för förstagångsköpare. Det var något av ett genombrott efter att HSB i flera år enträget lyft frågan. Jag gläds även av att se att HSB Dela – vår egen modell som underlättar för unga bosparare att komma in på bostadsmarknaden – etableras och sprids till allt fler delar av landet.

Det är tufft ekonomiskt för många av våra medlemmar. Ökade värme-, el- och ränteutgifter pressar flertalet bostadsrättsföreningar med hyreshöjningar till följd. Elprisstödet riktades från början endast till hushåll, men efter påtryckningar fick vi under året besked om att även bostadsrättsföreningarna kommer att få delar av stödet. Det är en välbehövlig hjälp, även om vi inte vet när det kommer att betalas ut. Självklart är vi inte nöjda förrän även bostadsrättsföreningar får samma stöd som övriga boendeformer.



En annan välbehövlig hjälp har HSBs jurister stått för. De förtjänar en eloge för att ha nått framgångar i domstol när de bistått bostadsrättsföreningar med tomträtt att ompröva kommunernas avgäldshöjningar.

2023 fyller HSB 100 år och det ska vi fira! Den kooperativa modellen har visat sig vara en möjliggörare genom tiderna och inte minst nu. Tillsammans löser vi det mesta. Men utan tusentals förtroendevalda hade det inte varit möjligt. Det känns tryggt.

Johan Nyhus i mars 2023

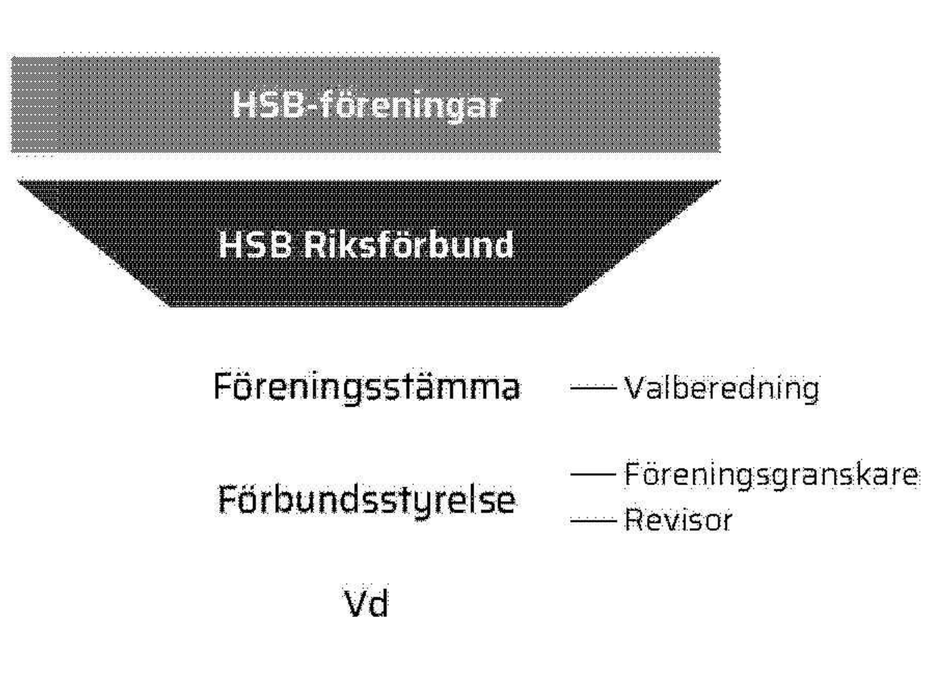
Transaktion 09222115557491123628 Signerat JN, AS, CP, HJ, IP, MG, TE, E7, CF, ED, LG, AV, SL, S, MN, PP

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. Kontrollerade organ är av föreningsstämman valda externa revisorer samt föreningsgranskare.



GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

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

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

Våra tre gemensamma styrdokument

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

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

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

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

Transaktion 09222115557491123628 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

HSBs ANSVAR SÄKRAR ATT VI LEVER SOM VI LÄR

HSBs samling av policydokument går under namnet HSBs ansvar. Dessa är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad. Det betyder att vi inte bara ska följa lagar och regler utan att vi även ska göra det på ett sätt som bidrar till vår vision och säkrar att vi lever som vi lär. Man kan säga att HSBs ansvar är våra kärnvärden – ETHOS – omsatta i praktiken. Samtliga HSB-föreningar rekommenderas att anta HSBs ansvar.

Dessa policydokument ingick i HSBs ansvar 2022

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



Viktiga händelser 2022

- **En uppdatering av HSBs kompass** antogs av årsmötet 2022. Syftet var att införa uppdaterade klimatmål med ändrad definition utan att tappa tid i införande och uppföljningen av dessa.
- **En uppdatering av HSBs kod för föreningsstyrning,** avseende nyckeltal samt smärre justeringar av redaktionell karaktär, antogs av årsmötet 2022 och trädde i kraft 1 januari 2023.
- **Hösten 2021 började HSB arbeta med en ny styrmodell ”Affärsdriven utveckling” (ADU).** Den nya modellen omfattar fyra råd: affärsråd, digitalt råd, innovationsråd och vd-samråd. Ledamöter nomineras årligen från verksamheten. Under 2022 har en HSB-gemensam affärsstrategi, affärsmodell och IT-strategi för förvaltningsaffären tagits fram och en gemensam paketering av förvaltningstjänster påbörjats. ADU omfattar nyutveckling, vilket innebär att utvecklingsinitiativ inom förvaltningsaffären ska gå via styrmodellen. Mindre vidareutveckling av redan påbörjade projekt hanteras även fortsättningsvis av HSB Affärsstöd.

Transaktion 09222115557491123283 Signerat JN, AG, CB, HH, LP, KG, TE, EZ, CF, FP, LG, AV, MS, SL, CV, KN, PP

HSB brf Haga Strand, Karlstad

SIKTE MOT ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

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

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

HSB Riksförbund har genom sin täta dialog med politiker och myndigheter möjlighet att verka för lagstiftning som gör att bostadssektorn på ett effektivt sätt minskar miljöpåverkan och främjar hållbar stadsutveckling. Det är också riksförbundet som ansvarar för de branschgemensamma initiativen, överenskommelserna, utvecklingen och verktygen för miljö och hållbarhet i bostads- och byggsektorn.

Året i korthet

De nya ambitiösa klimatmålen som beslutades om under 2021 har varit fokus i verksamheten under 2022. Ett stort arbete har genomförts med att ta fram data för basåret 2020 som HSB mäter sina utsläpp från. Underlaget har tagits fram i olika arbetsgrupper med representanter från både HSB-föreningar och bolag. Process pågår även med att få målen verifierade av SBTi (Science Based Target initiative).

Ett annat arbete som har pågått under året har varit att öka implementeringsgraden av policyn för systematiskt miljöarbete hos HSB-föreningarna. HSB Riksförbund har även tagit fram en exempellista för miljölagstiftning med syfte att förenkla arbetet med lagefterlevnad i organisationen.

HSBs NYA HÅLLBARHETSCHEF:

”HÅLLBARHET BORDE VARA EN SJÄLVKLARHET I ALLT VI GÖR, VARJE DAG”

Klimatomställningen brådskar och att nå de nya klimatmålen är en av HSBs viktigaste hållbarhetsfrågor. Det har också varit ett fokusområde för Louise Wall sedan hon började som ny hållbarhetschef för HSB Riksförbund i juli 2022.

Louise Wall har en bakgrund på NCC Building där hon arbetat i sju år, varav de senaste åren som gruppchef för ett team med nio specialister. Innan dess var hon miljökonsult på COWI.

Vad lockade dig att söka det här jobbet?

– Om ett företag eller organisation ska vara relevant idag så måste man jobba med hållbarhet. Det är inte en fråga *om* man ska göra det, snarare *hur*. Detta har HSB förstått. HSB vill vara en viktig samhällsaktör och har arbetat länge med klimat och miljöfrågor. Jag lockades av organisationen, kooperationen och att värdet går tillbaka till medlemmarna samt den geografiska spridningen – att vi finns i hela landet. Det finns en långsiktighet i det vi bygger och förvaltar, vilket skapar en reell möjlighet att påverka.

Hur ser det ideala hållbarhetsarbetet ut i en organisation? Vad är eftersträvansvärt?

– I en ideal värld är hållbarhet helt integrerad i verksamheten. Vi står inför en stor utmaning i omställningen till ett hållbart samhälle och här utgör näringslivet en nyckelroll. Framåt ökar kraven som ställs på företag och bolag att kunna hantera sina risker och möjligheter inom såväl miljö som samhällsansvar och bolagsstyrning. Det betyder att man behöver ha med sig hållbarhetsaspekterna i sina beslutsunderlag.

Ibland ses omställningen som en utmaning, men det är också en kommersiell möjlighet. Det är i omställningen av det svenska näringslivet som de nya jobben kommer att skapas och det är här vi kommer att se nya innovationer. Att företag arbetar integrerat med hållbarhet är en förutsättning för att vara fortsatt relevanta för våra alltmer medvetna kunder, medlemmar och medarbetare. Kort och gott handlar det om att framtidssäkra sina affärer och fortsätta att vara konkurrenskraftiga.

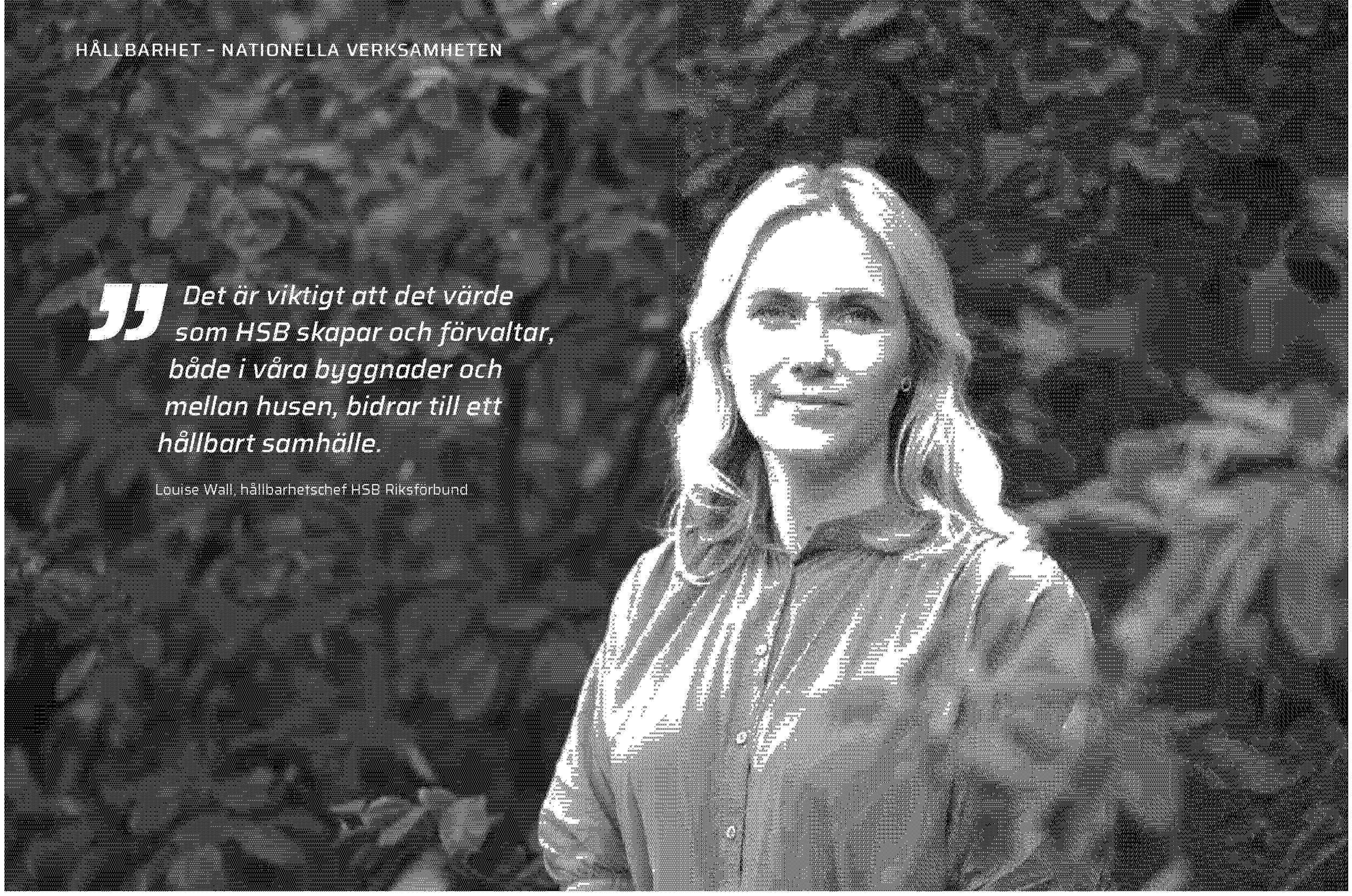
Vad är den stora utmaningen och visionen för HSB?

– Bygg- och fastighetsbranschen har en stor påverkan på miljö och klimat, men utgör också en stor del av lösningen för att komma till rätta med överutnyttjandet av jordens resurser, klimatutsläpp och uppkomsten av avfall.

Som boendeaktör har vi också stor påverkan på samhällsutvecklingen och människors vardag och därmed både ansvar och möjligheter att bidra till ökad social hållbarhet.

HSB ska vara en ledande aktör inom utvecklingen av ett hållbart samhälle och vårt hållbarhetsarbete ska bidra till att nå våra nationella och internationella mål. Det är viktigt att det värde som HSB skapar och förvaltar, både i våra byggnader och mellan husen, bidrar till ett hållbart samhälle.





”Det är viktigt att det värde som HSB skapar och förvaltar, både i våra byggnader och mellan husen, bidrar till ett hållbart samhälle.

Louise Wall, hållbarhetschef HSB Riksförbund

Hur behöver vi arbeta med klimatomställningen inom HSB?

– Vi har satt nya klimatmål och för att nå dem måste vi arbeta med klimatomställningen i hela vår värdekedja. Ett exempel är att arbeta med hur våra förvaltningstjänster kan bidra till att minska klimatpåverkan. Samtidigt är det viktigt att förstå att hållbarhet och klimatomställning inte enbart handlar om en minskning av fossila utsläpp. Det är mer komplext än så. Vi behöver parallellt arbeta med till exempel biologisk mångfald för att bevara och tillskapa kolsänkor (skog, våtmarker etc.) som fångar upp koldioxid under en lång tid. Omställningen kräver också att vi ser på våra resurser på ett annat sätt, att förlänga livslängden på det material vi har. Det viktigaste tror jag är att vi förstår att detta är något som i behöver och kan göra tillsammans.

Hur skulle du summera klimatarbetet under 2022?

– Vi har haft fokus på våra nya ambitiösa klimatmål. Första steget har handlat om att ta fram data för basåret 2020 som vi mäter våra utsläpp från. Underlaget har tagits fram i olika arbetsgrupper med representanter från både föreningar och bolag. Det hade inte varit möjligt utan dem och de har gjort ett fantastiskt bra jobb.

Under hösten har jag varit runt och hälsat på olika HSB-föreningar och märker ett stort engagemang i de här frågorna. Det gör mig väldigt glad och stolt eftersom allt handlar om samarbete för att vi ska lyckas ställa om.

En annan viktig sak som vi har jobbat med är att få klimatmålen vetenskapligt granskade av SBTi. Vi räknar med att vi får detta klart under 2023.

Vad är nästa steg i arbetet för att nå klimatmålen?

– Nästa steg är att hitta de lösningar som allra mest minskar klimatpåverkan där vårt första delmål är att minska utsläppen med 25 procent till 2025, ett mål som bara ligger några år bort. Vi behöver också se över hur vi ska jobba med vår indirekta påverkan, alltså scope 3, där bland annat bostadsrättsföreningarna ingår. Allt handlar ju om att ta de nödvändiga steg som krävs för att slutligen nå målet netto noll till 2040.

Förutom klimatomställningen, vilka andra frågor är viktiga framöver?

– Vi behöver fokusera mer på biologisk mångfald och naturvärden framöver och hitta bra mätmetoder, både i nyproduktion och förvaltning. Vi behöver även tänka nytt kring våra resurser, både material och byggnader. Vi måste bli duktigare på att återanvända och cirkulera material. Alltför mycket material slängs som egentligen kunde ha återanvänts.

Andra viktiga frågor i vår oroliga tid är att värna om och skapa trygghet i våra bostadsområden och aktivt motverka brott och kriminalitet på våra byggarbetsplatser. Här kan HSB göra stor skillnad.

Transaktion 09222115557491129328 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

FAKTA OM KLIMATMÅLEN

ÖVERGRIPANDE MÅLFORMULERING

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

DELMÅL

25 % minskad klimatpåverkan till 2025

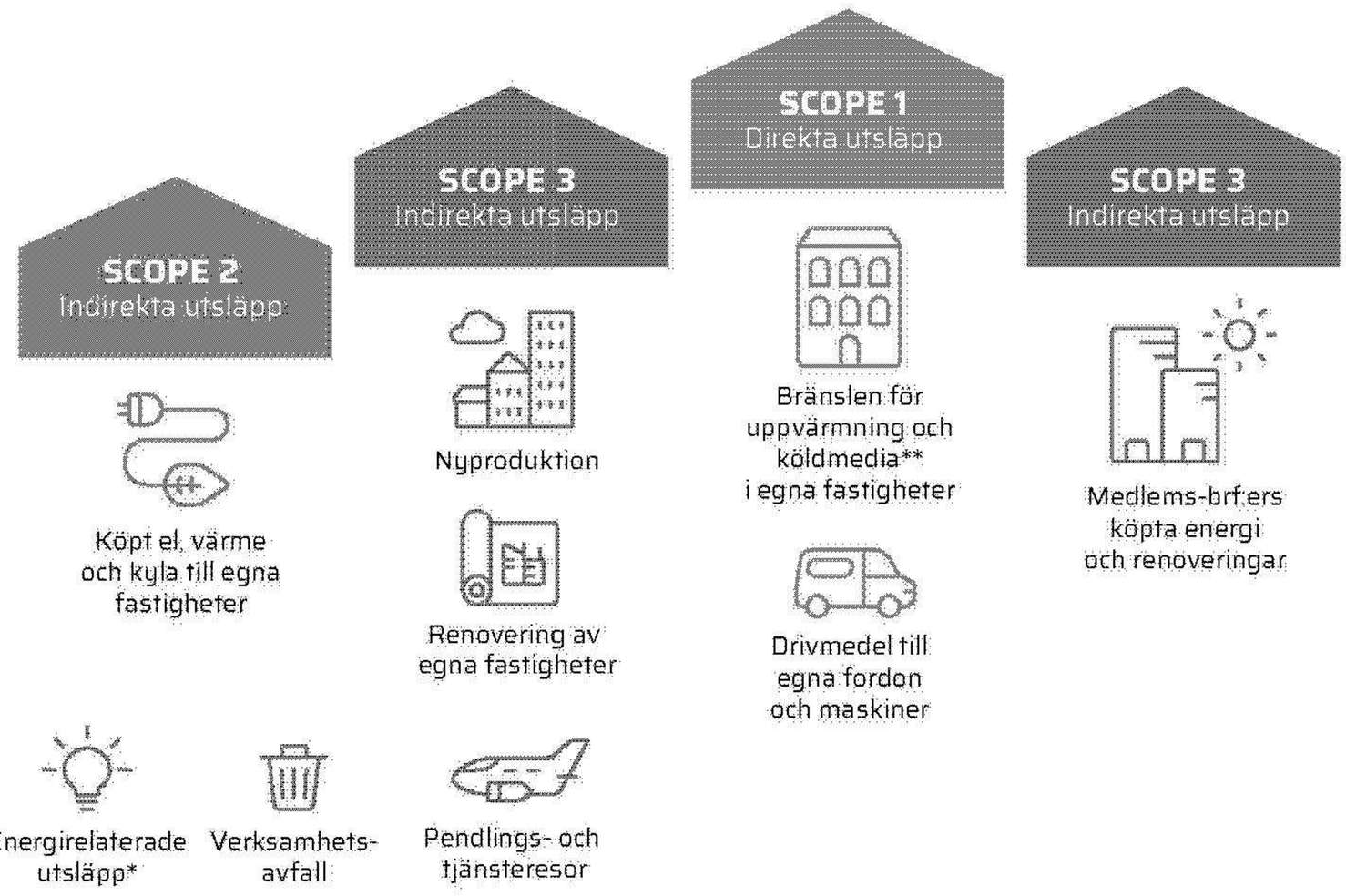
50 % minskad klimatpåverkan till 2030

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.

HÅLLBAR TILLVÄXT

Världen står inför många och svåra utmaningar kring miljö, klimat och rättvisa. När det gäller livet i städerna spelar bostadssektorn en avgörande roll för hur hållbar framtiden blir. HSB vill vara en ledande kraft i omställningen.

HSBs hållbarhetsarbete utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt, som sedan 2017 är en integrerad del av styrdokumentet HSBs kompass – vägen mot det goda boendet.

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

I omställningsarbetet utgår HSB från målen i Agenda 2030. Vi har valt att fokusera på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet och där vi tillsammans med våra medlemmar, kunder, medarbetare och leverantörer kan göra mest positiv skillnad och minimera negativ påverkan.

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

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



HSBs FYRA ÖVERGRIPANDE FOKUSOMRÅDEN

RESURS-EFFEKTIVITET

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

KLIMAT

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

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

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

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

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

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

Nya lagar och förordningar i Sverige

Den svenska lagstiftningen när det gäller miljö- och energifrågor kopplade till byggande och boende är under ständig förändring. Här följer ett urval av de lagar- och regelförändringar som ägde rum under 2022 som påverkar HSB:

- Från 1 januari 2022 infördes krav på att deklarera klimatpåverkan från nyproduktion av bland annat bostäder. Kraven kommer troligtvis att utökas framöver. Boverket har fått i uppdrag att se över målnivåer och omfattning av klimatdeklarationen till maj 2023.
- Producentansvaret för insamling av returpapper avskaffades den 1 januari 2022 och övergick därmed till kommunerna.
- Från januari 2022 är det tillåtet att bygga interna elnät (icke koncessionspliktiga nät) mellan byggnader även om byggnaderna är anslutna till elnätet. Det innebär att exempelvis bostadsrättsföreningar kan bygga större solelanläggningar på de bästa soltaken och dela den med de andra husen som ingår i samma förening.

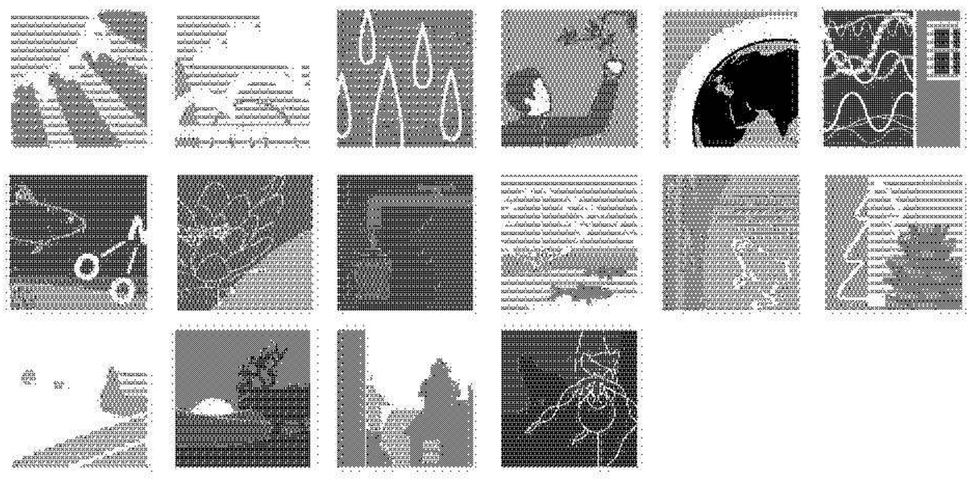
DE GLOBALA MÅLEN OCH AGENDA 2030

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



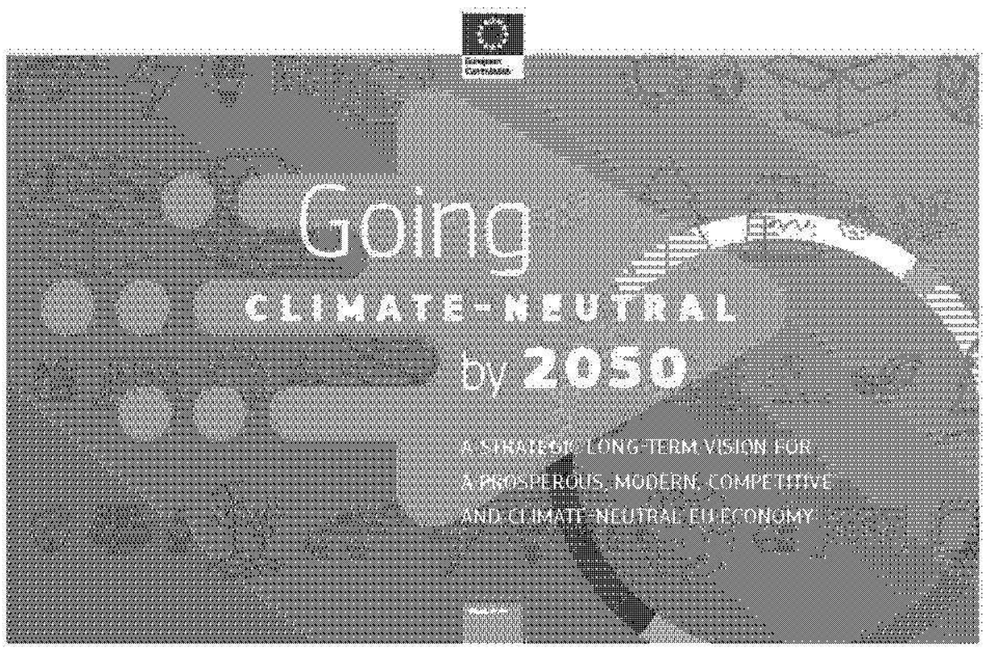
SVERIGES MILJÖMÅL

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Målen är en del i arbetet för att nå Agenda 2030. Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt 17 etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, klimat, dagvatten med mera, varav många har bäring på HSBs verksamhet.



Europa – världens första klimatneutrala världsdel

EU har liksom FN en ambitiös agenda för hållbar utveckling, med ambitionen att bli världens första klimatneutrala världsdel till 2050.



En stor andel, 37 procent, av medlen i EUs återhämtningsfond på totalt 672,5 miljarder kronor är vikta till klimatåtgärder. Dessutom ska den så kallade renoveringsvågen som EU-kommissionen har presenterat leda till en mer än fördubblad renoveringstakt de kommande åren. I samband med Repower EU, med syfte att frigöra EU från rysk gas, ökade kraven på renoveringstakt och energieffektivisering.

Arbetet med EUs gröna giv, som syftar till en hållbar omställning, fortsätter. När det gäller bygg- och bostadssektorn innefattar EUs gröna giv en plan för energieffektivisering och en strategi för hållbar bebyggelse.

HSB har under en längre tid arbetat för att byggproduktförordningen ska uppdateras med mer information om produkterna och även deras klimatpåverkan, för att på så sätt möjliggöra för byggbranschen att på ett mer effektivt sätt kunna bidra till Parisavtalet och minska utsläppen av växthusgaser.

Ett förslag till Direktivet om Byggnaders energiprestanda (EPBD) ligger hos kommissionen och ministerrådet. Det kommer att innebära krav på energieffektivisering i befintlig bebyggelse och på solcellsinstallationer. Slutförhandling sker under våren 2023.

Hållbara investeringar

EUs taxonomi för hållbara investeringar började att gälla i januari 2022, men än så länge bara till viss del. Taxonomin syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar och är en del i EUs gröna giv för att ställa om till en hållbar utveckling. För att en ekonomisk aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomin ska den väsentligt bidra till minst ett av sex miljöområden och samtidigt inte göra någon signifikant skada på någon av de andra miljöområdena samt uppnå minimikrav på mänskliga rättigheter.

Under året har föreningar och bolag inom HSB börjat se över hur vi ligger till jämfört med taxonomin i de olika verksamhetsområdena. Riksförbundet har slutit ett ramavtal med en konsult som kan stötta föreningarna i arbetet. EU arbetar också med ett skärpt regelverk för hållbarhetsredovisning. När det träder i kraft kommer fler företag bland annat att omfattas av krav på att redovisa enligt taxonomin.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN, AS, GB, JH, KB, MG, TE, EZ, CF, BD, LCA, MJ, SL, OS, MN, PB

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 nya klimatmål som innebär att HSB ska ha nettonoll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040 och dessförinnan nå olika delmål i etapper. 2022 blir första året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt de nya klimatmålen.

Att arbeta med ett företags eller 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.

I och med de nya klimatmålen inkluderar HSB hela värdekedjan och därmed fler klimatposter i scope 3 än tidigare.

Nyckeltal för dessa områden kommer att följas upp årligen och jämföras mot basåret. På grund av pågående utveckling av datainsamlings- och beräkningsmetoder är det dock svårt att göra rättvisande jämförelser i nuläget och HSB Riksförbund med dotterbolag har därför valt att inte ta med dessa i klimatredovisningen för 2022.

Basåret för klimatmålen är 2020, de tidigare klimatmålens basår var 2008. Klimatberäkningar har utförts av IVL Svenska Miljöinstitutet. För mer information om klimatberäkningarna se ”Om hållbarhetsredovisningen” på s 94.

HSB Riksförbunds klimatpåverkan, inklusive dotterbolag

	2020 (basåret)			2022		
Scope 1						
Inga utsläpp i scope 1 på grund av inga egenägda fastigheter med bränslen eller egenägda fordon						
Scope 2 (marknadsbaserad)	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e
El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas	2 486 779	kWh	247	2 355 126	kWh	400
El och fjärrvärme kontorslokaler	304 468	kWh	9	202 345	kWh	7
Summa scope 2		**kWh**	**256**		**kWh**	**407**
Scope 3	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e
Övriga inköp av varor och tjänster	254 163 244	SEK	3 986	254 163 244	SEK	3 986
It-drift	i.u. [1]		67	i.u. [1]		52,42
Nyproduktion	657	antal lgh	36 904	415	antal lgh	23 527
Energirelaterade utsläpp utvecklingsfastigheter	2 486 779	kWh	31	2 355 126	kWh	33
Energirelaterade utsläpp kontor	304 468	kWh	3	202 345	kWh	2
Tjänsteresor	**460 688**	**km**	**46**	**367 234**	**km**	**46**
Flyg	282 183	pkm	30	250 223	pkm	34
Bil	115 886	km	15	117 012	km	12
Tåg	62 619	km	-	263 379	km	-
Pendlingsresor	**565 047**	**km**	**18**	**565 047**	**km**	**22**
Cykel	39 823	km	-	39 823	km	-
Buss	129 399	km	9	129 399	km	9
Bil	38 721	km	6	38 721	km	6
Elbil	39 074	km	1	39 074	km	-
Laddhybrid	72 901	km	1	72 901	km	5
Motorcykel	1 498	km	1	1 498	km	1
Tåg	222 917	km	1	222 917	km	1
Promenad	20 715	km	-	20 715	km	-
Summa scope 3		**kWh**	**41 055**		**kWh**	**27 668**
Totalt Scope 1-3 (marknadsbaserad)		**kWh**	**41 311**		**kWh**	**28 075**

[1] Uppgift om energianvändning saknas. Ton CO2e är scope 1, 2 och 3 i Microsofts molndrift.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

BRANSCHSAMVERKAN INOM MILJÖ, EXEMPEL UNDER 2022

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

Fossilfritt Sverige
HSB har ställt sig bakom Fossilfritt Sveriges deklaration om att Sverige ska bli ett av världens första välfärdsländer och att vi vill bidra till att göra det möjligt.

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

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

FN:s Global Compact
HSB Riksförbund är sedan 2018 anslutna till FN-nätverket Global Compact. De tio principerna för hållbart företagande i Global Compacts ringar in de centrala frågorna för ett hållbart företagande: mänskliga rättigheter, miljö, korruption och arbetsrättsliga frågor.

Sweden Green Building Council
Genom medlemskap i denna ideella förening följer vi branschutvecklingen inom hållbarhetsområdet och bevakar certifieringssystemet Miljöbyggnad som vi använder i vår nyproduktion. Under 2022 har HSB deltagit i arbetet med utveckling av en ny manualgeneration, Miljöbyggnad 4.0.

Rättvist byggande
Samverkan mellan byggherrar för att på ett proaktivt och strukturerat arbetssätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. HSB är medlemmar och arbetar aktivt i nyproduktionen.

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

Svensk Solenergi
Svensk Solenergi 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. De har tagit fram en gemensam standard för miljöbedömningar av byggvaror. Genom medlemskapet har HSB möjlighet att påverka Byggvarubedömningen och systematisera sitt arbete med produktval i hela organisationen.

Movium Partnerskap
Movium Partnerskap är en plattform hos Sveriges Lantbruksuniversitet för alla som ser stadens utemiljö som en viktig resurs i skapandet av attraktiva och hållbara städer. Här ges bransch och universitet möjligheter för samarbete, kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte genom träffar, aktiviteter och samfinansierade forskningsprojekt. HSB Riksförbund är partner och HSBs medarbetare kan ansluta sig.

Sveby
Sveby står för "Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader" och är ett branschöverskridande program som tar fram hjälpmedel för överenskommelser om energianvändning. HSB är medlemmar och deltar för att kunna bevaka och påverka.

Fossilfritt Sverige
UN Global Compact
Svensk Solenergi
Byggvarubedömningen
IQ Samhällsbyggnad
Movium Partnerskap
Sweden Green Building Council
Energiföretagen
Sveby – Branschstandard för energi i byggnader
Rättvist byggande



Exempel på samverkan i syfte att skapa det goda boendet och kooperativ utveckling

SVENSK KOOPERATION

Svensk Kooperation är en paraplyorganisation för kooperativa och ömsesidiga företag i Sverige som arbetar för att genom ökad kunskap, opinionsbildning och spridande av kooperativa idéer främja den kooperativa företagsformen.

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

coop International Co-operative Alliance

HOUSING EUROPE

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

cooperatives europe

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

NBO HOUSING NORDIC

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

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

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

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

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

HSB bidrog med cirka 2,3 miljoner kronor till kampen mot fattigdom



I Filippinerna saknar 6,7 miljoner människor ett eget hem och HSB stöttar We Effects arbete med att få fram fler bostäder i landet. Särskilda insatser görs för Basey's Eco-Ville Housing Cooperative – ett kooperativt bostadsområde som byggts upp för människor som överlevde tyfonen Haiyan.

Att stå utan bostad omöjliggör för människor att säkra sin egen och sin familjs trygghet, men försvårar också enormt för människor att kunna utveckla hållbara försörjningsmöjligheter. Här är samarbeten med lokala och nationella myndigheter en nyckel, precis som det är att bygga upp demokratiska och stabila bostadskooperativ.

Bostadsområdet Basey Eco-Ville Housing Cooperative Association är ett av de många bostadskooperativ som We Effect arbetar med i Filippinerna. Målet är att säkra att samtliga medlemmar och deras familjer, närmare 800 personer har tillgång till trygga och långsiktigt hållbara hem. Området anses nu vara tillräckligt hållbart för att kunna stå på egna ben och arbete pågår med att identifiera och organisera fler människor med otrygga bostäder.

SÅ STÖTTAR HSB WE EFFECT

- **We Effect** arbetar för en hållbar och rättvis värld fri från fattigdom, med övertygelsen att människor är starkare tillsammans och att hållbar utveckling förutsätter respekt för mänskliga rättigheter och demokrati. Sedan 1958 har organisationen arbetat i 25 länder i fyra världsdelar, genom att fokusera på landsbygdsutveckling, bostäder, jämställdhet och tillgång till mark och finansiella tjänster.
- **HSB-medlemmar bidrar** med två kronor av medlemsavgiften till We Effect varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet.
- **Under 2022** samlade HSB tillsammans in 2 259 760 kr till We Effect.
- **Bakom We Effect** står ett sextiotal svenska företag och organisationer, bland andra HSB.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, GP, HH, LB, MC, TF, FZ, CF, ED, LG, AM, SL, OS, MN, PP



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.

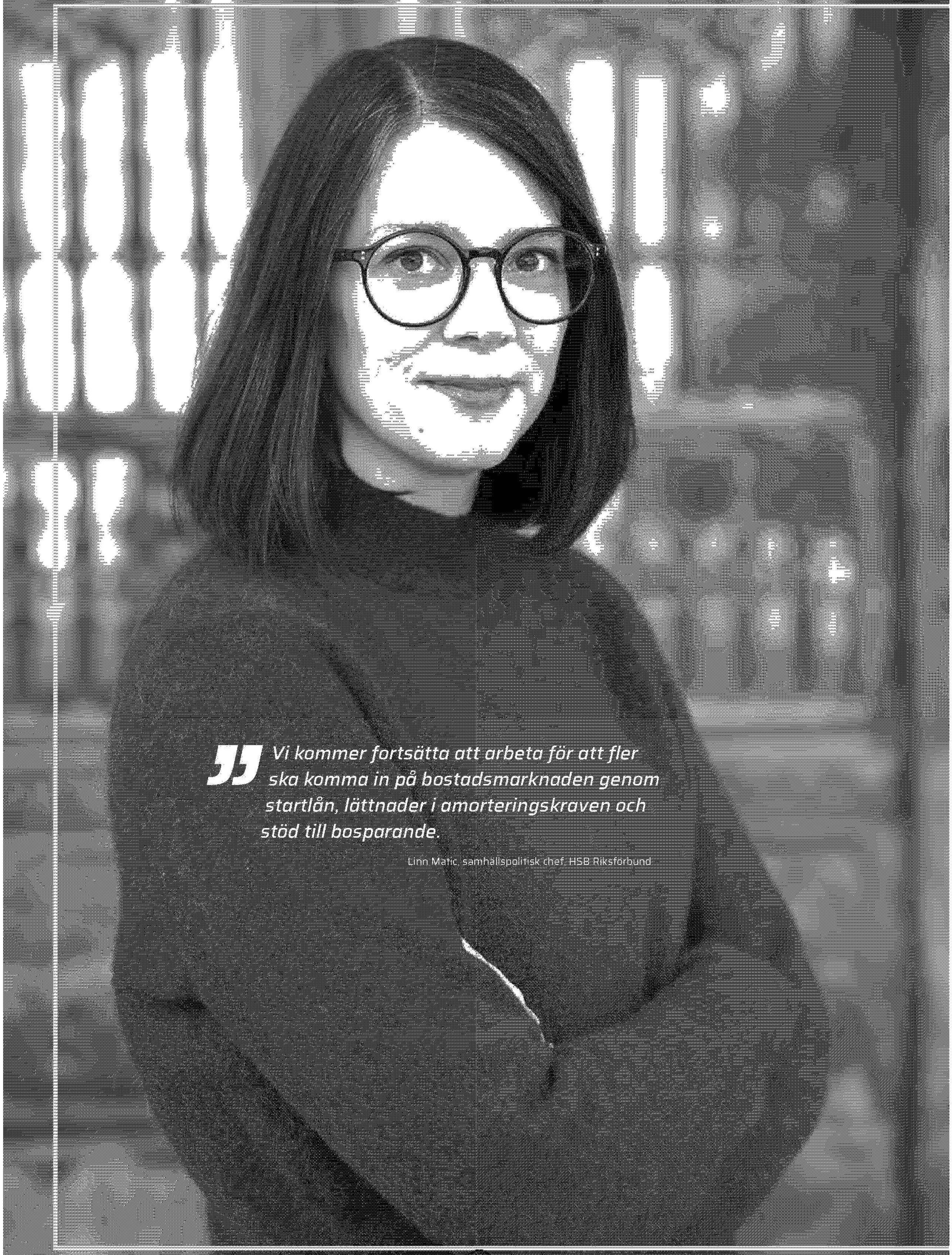
HSB VILL

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

2022 I KORTHET

- **HSB fick 140 debattartiklar** publicerade i såväl nationella som lokala medier.
- **Vi bedrev opinionsarbete** i media både på egen hand och tillsammans med andra organisationer, exempelvis samarbetade vi med Solelkommissionen (HSB, IKEA, Telge Energi, Solkompaniet och Vasakronan) och Nils Holgerssongruppen (HSB, Bostadsrätterna, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännytta).
- **HSB svarade på remisser** inom olika områden som exempelvis startlån för förstagångsköpare, tillfälliga regler för stämmor, fastighetsnära insamling av förpackningar, bostadsbidrag, social bostadspolitik, högkostnadsskydd för höga elpriser, bostadsrättsregister och nya regler för postutdelning.

Transaktion 09222115557491123285 Signerat JN AS GR HH LD MC TF FZ CF ED LG AM GL SA MN PB



Vi kommer fortsätta att arbeta för att fler ska komma in på bostadsmarknaden genom startlån, lättnader i amorteringskraven och stöd till bosparande.

Linn Matic, samhällspolitisk chef, HSB Riksförbund

HSB SOM PÅVERKARE

ÄNTLIGEN KOM ETT GENOMARBETAT FÖRSLAG KRING STARTLÅN

Linn Matic, samhällspolitisk chef på HSB Riksförbund, berättar om opinion- och påverkansarbetet under 2022. Ett år då HSB bidragit till förslag om nya villkor för unga på bostadsmarknaden.

– Att få igenom ett förmånligt startlån till förstagångsköpare är en fråga som vi verkligen jobbat mycket med under 2022, liksom de senaste åren. Det är svårt för unga vuxna att köpa en egen bostad och det behövs åtgärder som underlättar. I början av året fick vi mycket utrymme i media, bland annat en debattartikel i Expressen följt av en intervju i DN. Det var vältajmat inför att utredningen om startlån för förstagångsköpare presenterades i april. Redan dagen efter att de hade lagt förslaget lyckades vi bjuda in både utredaren och bostadsministern till ett seminarium. Det känns extra kul och visar hur stor påverkanskraft HSB faktiskt har.

Vilka andra frågor har HSB debatterat i media?

– Inflationen och kostnadsökningarna i samhället har gjort bostadsrättsföreningarnas ekonomi till en högaktuell fråga. Här har vi till exempel replikerat på DN debatt. Under året kom också en lagändring som innebär att det blir lättare att förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning. Vi har länge arbetat för att nyckeltal som visar föreningens ekonomi ska införas som branschstandard, och nu blev de inskrivna i lag, vilket är fantastiskt.

Vi har även fortsatt arbetet med att förbättra villkoren för de bostadsrättsföreningar som står på mark med tomträtt och fått bra mediegenomslag.

Hur har ni jobbat med rapporter under året?

– I augusti lanserade vi rapporten ”Barnvänliga stadsdelar” som ger ny kunskap om hur våra städer kan utvecklas med barnens perspektiv i centrum. Det handlar till exempel om att minska biltrafiken, skapa fler lekplatser och öka tryggheten.

I december bjöd vi in till ett välbesökt seminarium kring rapporten ”Så slår minskat bostadsbyggande mot unga vuxna” med flera tunga namn inom politik och bransch på plats.

Vilken var den största glädjen respektive besvikelsen?

– Mest glädjande var nog att det kom ett genomarbetat utredningsförslag kring startlån som faktiskt går att genomföra. När det gäller besvikelser, så visste vi att bostadsfrågan inte skulle bli ett huvudnummer under valrörelsen. Det var väntat, men generellt sett är det ett problem med avsaknaden av en långsiktig bostadspolitik. Här behövs ett omtag och det har vi propagerat för i många år nu.

Vi har under hösten haft ett regeringsskifte, vilken betydelse har det?

– Regeringen har uttryckt att man till exempel vill se ett ökat byggande och att fler ska få möjlighet att äga sitt eget boende, vilket skulle vara positivt. Nu återstår att se vad det innebär konkret.

Vilka blir prioriteringarna nästa år?

– Vi kommer fortsätta att arbeta för att fler ska komma in på bostadsmarknaden genom startlån, lättnader i amorteringskraven och stöd till bosparande. Vi kommer också verka för snabbare processer i bostadsbyggandet samt att det ska finnas incitament för att investera i hållbara energieffektiviseringar i flerbostadshus. Det senare bidrar till den viktiga klimatomställningen där HSB vill ta stort ansvar och ligga i framkant, men där vi också måste samverka med bransch och politiker för att nå klimatmålen.

Transaktion 09222115557491126288 Signerat JN, AS, CR, JH, ED, MC, TF, FZ, CF, FD, LCA, IM, SL, S, KN, PE

HSBs JURIDISKA RÅDGIVNING

EN UPPSKATTAD FÖRMÅN

KUND-NÖJDHET 2022: **4,6 AV 5**

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

– Medlemsrådgivarna och fastighets-juristerna gör ett otroligt fint jobb i att bemöta de som ringer till oss. De beskri-ver komplex juridik på ett pedago-giskt och enkelt sätt, vilket ofta är svårt, berättar Tove Blixt på HSB Riksförbund, avdelningen juridik och medlem.

När det gäller enskilda medlemmar kan det till exempel handla om att hitta en lösning på en besvärlig situation kring boendet.

– Vi har många återkommande frå-gor och de rör bland annat vattenska-dor, underhållsfördelningen i stadgar-na, andrahandsupplåtelse och vilka beslut som får fattas av styrelsen res-pektive stämman, säger Tove Blixt.

Ett 20-tal personer är involverade i HSBs juridiska rådgivning. En del av bemanningen i telefonrådgivningen sköts av juridikstuderanden.

– Studenterna är specialutbilda-de i HSB-frågor och har alltid en rutine-rad jurist till hands om frågorna blir för komplexa. Upplägget är ett utmärkt sätt för HSB att etablera sitt arbetsgivar-varumärke bland blivande jurister och säkra kompetensförsörjning.



Tove Blixt, vikarierande gruppchef HSB Riksförbund, avd. juridik och medlem

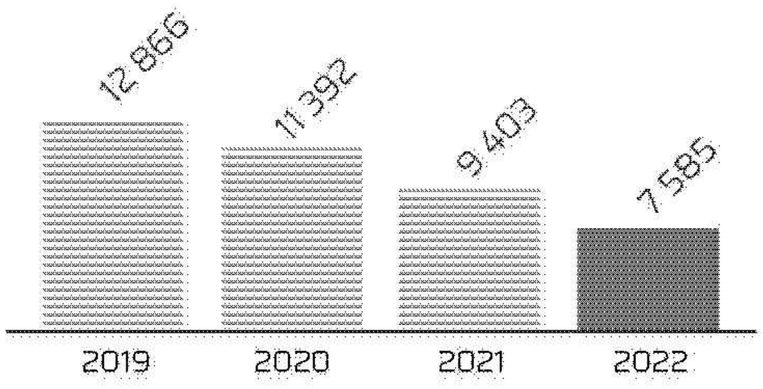
Ombudsverksamhet

Fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar har även möjlighet att köpa mer specifik juri-disk vägledning, rådgivning och utbildning från HSB. Detta kallas ombudsverksamhet och hit kan alla fastighetsägare, oavsett om man är medlem eller ej, vända sig. HSBs bostadsrätts-föreningar får vid dessa tillfällen ett rabatterat pris. Övriga kunder utgör ungefär tio procent av verksamheten. En siffra som juristerna arbetar för att öka.

Ombudsverksamheten omfattar bland annat:

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

ANTAL INKOMNA TELEFONSAMTAL
HSBs juridiska rådgivning



Samtalen till HSBs juridiska rådgivning har blivit färre över tid, vilket kan bero på att fler kontaktar juristerna via e-post. Dessutom sker mer proaktivt arbete med att sprida information, exempelvis via blogginlägg.

ÅRET I KORTHET

- Under år 2022 genomförde HSBs juridiska rådgivning 7 585 samtal med en tillgänglighet på i snitt 89 procent.
- Kundnöjdheten hos enskilda medlemmar uppmättes till 4,6 av 5. Nivån har varit konstant på den här höga nivån de senaste åren.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

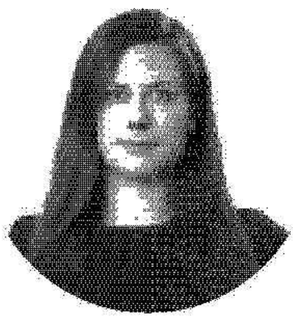
JURIDISKA LANDVINNINGAR I TOMTRÄTTSFRÅGAN

Nu kan flera av de bostadsrättsföreningar som har kontaktat juristerna på HSB Riksförbund andas ut. I alla fall för tillfället. I sju domar har kommunerna inte fått igenom de avgäldshöjningar som de har begärt. Linna Bjernestedt och Elin Persson berättar om arbetet med tomträttsfrågan under 2022.

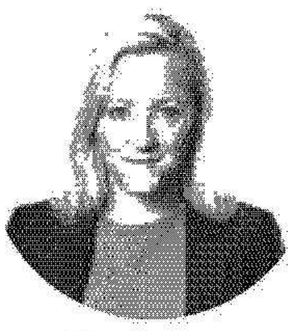
Drygt 6 000 av landets bostadsrättsföreningar ligger på kommunal mark, upplåten med tomträtt till föreningarna som betalar markhyra, så kallad tomträttsavgäld. I takt med att markvärdena stigit kraftigt de senaste åren har även avgälderna höjts. I många fall är det fråga om chockhöjningar som gör att föreningarna har svårt att få ekonomin att gå ihop.

Många brf:er vänder sig till er angående frågor om tomträtt, vad frågar de om?

– Många undrar om den nya avgäld som kommunen begär är skälig, hur det går till vid en omprövning av tomträttsavgälden och hur vi bedömer deras möjligheter att nå framgång i domstol. I slutänden blir det ofta en bedömning kring sannolikheten att få igenom en lägre avgäld i förhållande till risken för rättegångskostnader. Andra vanliga frågor är om föreningen har rätt att friköpa tomträtten och i sådant fall till vilket pris.



Linna Bjernestedt



Elin Persson

Hur många brf:er har ni haft kontakt med?

– Vi har jobbat med ett 20-tal olika bostadsrättsföreningar under 2022 där frågorna har varit av större karaktär, såsom domstolsprocesser eller friköp. Men vi har varit i kontakt med många fler föreningar kring enklare rådgivning i olika tomträttsfrågor.

Har det varit några framsteg?

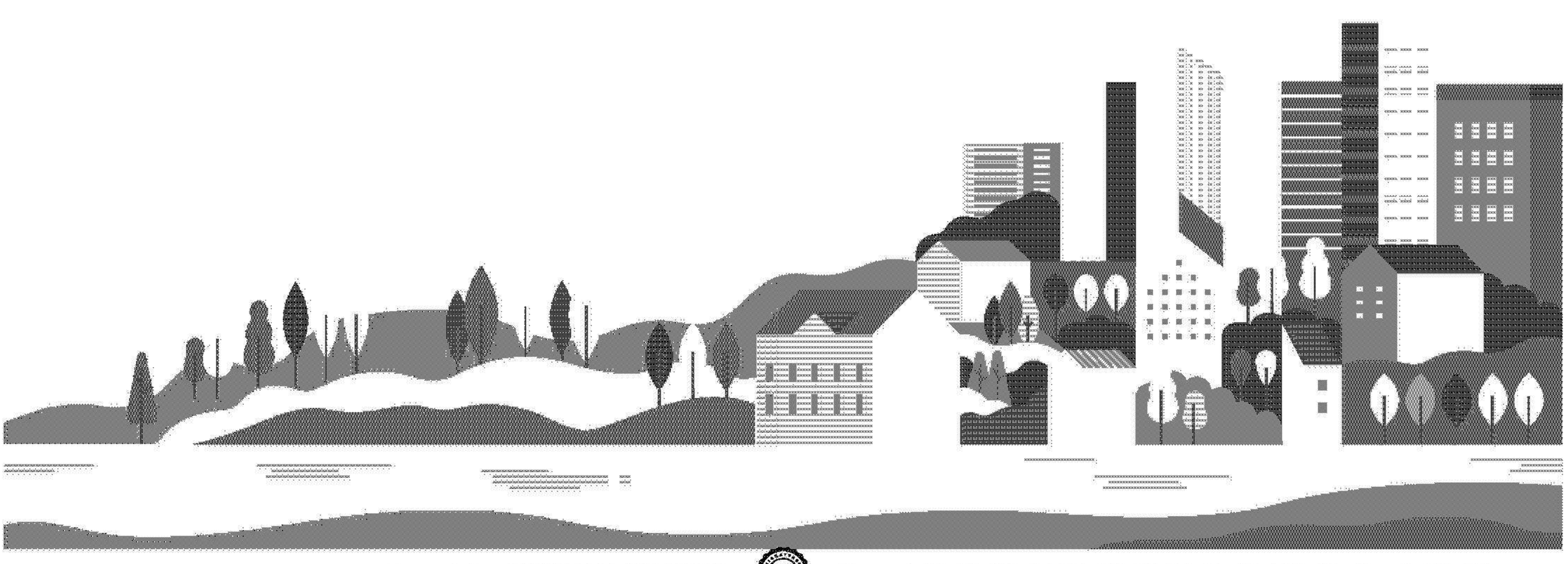
– Det har gått bra i domstolsprocesserna hittills. I dagsläget har sju domar meddelats där kommunerna inte har fått igenom de avgäldshöjningar som de har begärt. Domarna innebär att bostadsrättsföreningarna hittills, om domarna står sig, får avgäldssänkningar till ett sammanlagt värde om många miljoner jämfört med vad kommunerna har begärt. Det är dock viktigt att framhålla att de flesta av domarna är överklagade och att det inte är säkert att de står sig i nästa instans. Det är ett osäkert rättsläge.

Vad är ni mest stolta över under året?

– Att våra framgångar i domar och förlikningar har bidragit till att flera bostadsrättsföreningar sluppit höja avgifterna rejält. Det är en ekonomisk lättnad för föreningarna, men framför allt för många medlemmar.

Vad är förhoppningen kring rättsläget under 2023?

– Vi väntar nu på vägledande praxis från mark- och miljööverdomstolen angående beräkning av avgäldsräntan som förväntas komma under året. Vi hoppas på att domstolen fastställer en betydligt lägre avgäldsränta på markvärdet än det kommunerna begär (oftast ca 3% för tio-åriga avgäldsperioder).



Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN AS CP JH LP MC TF FZ CF ED LCA ML CL OS MN PP

VARUMÄRKE



Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

VARUMÄRKE OCH KOMMUNIKATION

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 och utveckla varumärket.

HSBs 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.



Transaktion 09222115557491126285 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

HSB SOM VARUMÄRKE

VI SKAPAR HEMLÄNGTAN I HELA LANDET

Konceptet Hemlängtan som lanserades under 2022 har tagits emot väl, både av marknaden och internt inom HSB. André Johansson, marknads- och kommunikationschef på HSB Riksförbund, berättar om varumärkesarbetet under året.

– Det stora som präglade varumärkesarbetet 2022 var att vi lanserade vårt gemensamma kampanjkoncept hemlängtan. Med hemlängtan vill vi fånga den emotionella kopplingen som många människor har till HSB på olika sätt. Hemlängtan är en känsla som alla känner igen. Dessutom tydliggör den varför alla HSBs medarbetare runt om i landet går till jobbet – att skapa hem att längta till.

Vad är du mest stolt över?

– Att vi har lyckats ta fram ett kommunikationskoncept som verkligen funkar för hela HSB. Från den övergripande varumärkesnivån till att marknadsföra våra produkter och tjänster. Vi bygger hem att längta till, vi förvaltar din hemlängtan och genom bosparande kan man ge bort hemlängtan – till sig själv eller till sitt barn. Det är ett mycket mer omfattande koncept än någonsin tidigare som inger stolthet, som alla känner sig delaktiga i, och som kan anpassas på många olika sätt.

Vad har varit särskilt framgångsrikt?

– En framgång är att vi har nått fram till unga, vilket vi har haft ett särskilt fokus på. De tilltalas mer än allmänheten av hemlängtan-materialet. Det är väldigt tydligt när vi har följt upp det och det är extra kul eftersom det är en utmaning att nå fram till nya generationer som inte har samma relation till HSB. Men vi har fortfarande en utmaning att öka kännedomen bland unga ännu mer.

Har ni testat några nya kanaler?

– Vi har etablerat oss på TikTok och funnits där under hela våren med material riktat till potentiella bosparare. Det är en kanal som har växt, från att vara en ungdomskanal till att bli en bred kanal för alla åldersgrupper. De har nyligen börjat med annonsering, vilket öppnade upp en möjlighet för oss att synas. Det har funkat oväntat bra och det är kostnadseffektivt, eftersom de inte är så etablerade som annonskanal ännu. Sen är det speciellt med TikTok eftersom det mesta materialet där är så härligt och glatt – liksom fredag hela veckan. Sådant måste vi anpassa oss till i marknadsföringen.

Vad har varit den största utmaningen?

– Det har varit ett krisår. Ryssland invaderade Ukraina under våren samtidigt som vi lanserade vår kampanj. Vi diskuterade detta en hel del internt och valde våra annonsytor med stor omsorg. Reklam måste ju rimma med den känsla som finns i omvärlden i stort. Sen har vi haft ett tufft ekonomiskt läge i landet. Det har inte påverkat våra kampanjer så mycket, men däremot vårt opinions- och påverkansarbete som handlat mycket om ökade boendekostnader.

Finns det något annat viktigt som framkommit i varumärkesundersökningarna?

– HSB är fortsatt ett väldigt starkt varumärke. Vi associeras med ord som trygghet, seriositet och välkom-

HSB – där möjligheterna bor

HSB SOM VARUMÄRKE – NÅGRA SIFFROR

- 91 procent* känner till varumärket
- 33 procent* är positivt inställda till varumärket
- 42 procent* associerar HSB med trygghet
- 32 procent* associerar HSB med hållbarhet.

* Samtliga siffror är de högsta i branschen.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



Vi bygger hem att längta till, vi förvaltar din hemlängtan och genom bosparande kan man ge bort hemlängtan – till sig själv eller till sitt barn.

André Johansson, marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund

nande. Den positionen är ju extra viktig nu med tanke på den oroliga tid som vi lever i. Jämfört med branschen förknippas vi även mest med hållbarhet, vilket är en viktig fråga för HSB.

Vad blir fokus under 2023?

– Då fortsätter vi att prata om att HSB skapar hemlängtan i hela landet, men i kombination med vårt 100-årsfirande. Vi kommer att visa hur hemlängtan såg ut på 20-talet, 70-talet och hur den ser ut idag i våra kampanjer. Om vi drog på smilbanden under 2022, så kommer vi skratta 2023. Det är tanken.

Sen kommer vi fira på en mängd andra sätt också. Vi ska ut på turné i hela landet med utställningar och material som berättar vår historia och hur vi knyter ihop den med framtidens hållbara boende.



MED LÄSAR-UPPLEVELSEN I FOKUS

HSBs MEDLEMS-TIDNINGAR

Liselotte Stålberg, chefredaktör för medlemstidningarna *”Hemma i HSB”* och *”HSB Uppdraget”*, börjar bli varm i kläderna. Hon tillträdde sin roll i maj 2021 och har sedan dess med säker hand fortsatt att utveckla tidningarna. Och läsarna blir alltmer nöjda visar nya undersökningar.



Liselotte Stålberg, chefredaktör Hemma i HSB och HSB Uppdraget

Liselotte har en bakgrund som chefredaktör på förlaget Aller media i 13 år och innan dess arbetade hon som redaktör på Aftonbladet.

– Jag älskar att göra tidning. Att skapa bra innehåll som engagerar och är relevant för läsaren. Att hitta goda exempel som inspirerar och presentera innehållet på ett sätt som är lockande och lätt att ta till sig, samtidigt som vi stärker vårt varumärke.

Har du gjort några förändringar sedan du kom in?

– Jag försöker hela tiden tänka på hur saker och ting kan utvecklas och förbättras. Det behöver inte vara stora saker utan det kan vara små saker som man skruvar på för att göra det bättre. Men i tidningen Hemma i HSB har jag tagit initiativ till några större förändringar. Jag tänkte att den skulle bli mer läsvärd om den innehöll fler redaktionella inslag – artiklar och reportage – och blev något renare och tydligare i sin layout. Så där har vi ändrat en del.

En nyhet är vinjetten ”Så funkar det” som tar upp aktuella frågor när man bor i en bostadsrättsförening och flerbostadshus. Det kan till exempel handla om hur du får koll på ekonomin i föreningen eller vilka renoveringar som du får göra när du bor i en bostadsrätt. Det senare är högaktuellt, eftersom det kom nya regler vid årsskiftet.

> *Jag älskar att göra tidning. Att skapa bra innehåll som engagerar och är relevant för läsaren.*

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

UPPLAGA: 510 700 ex

HEMMA I HSB

- Andelen nöjda läsare har ökat. 2022 var 65 procent nöjda med tidningen som helhet (64% 2021). 75 procent gav tidningen betyg 4 eller 5 på en femgradig skala (68% 2021).
- Andelen lästa sidor per nummer ökade från 62 till 68 procent under samma period.

Hemma i HSB ges ut sedan 2007, och kommer ut med 4 nr/år.



UPPLAGA: 32 400 ex

HSB UPPDRAGET

- Andelen nöjda läsare har ökat. 2022 var 71 procent nöjda med tidningen som helhet (66% 2020). 74 procent av läsarna ger tidningen betyg 4 eller 5 på en femgradig skala (ny fråga). Ingen läsarundersökning gjordes 2021.
- Andelen lästa sidor per nummer minskade från 77 till 65 procent under samma period. Det är dock fortfarande höga siffror.

HSB Uppdraget ges ut sedan 1995, och kommer ut med 4 nr/år.



Vad visar de läsarundersökningar som har gjorts?
– I december fick vi resultatet för Hemma i HSB. Läsarna är positiva till de förändringar vi har gjort och de läser nu fler av sidorna i tidningen. De är också mer nöjda med tidningen som helhet. Det känns väldigt skönt.

Även HSB Uppdragets läsare har blivit mer nöjda med sin tidning, visar undersökningen som genomfördes under senhösten 2022.

Vad uppskattar läsarna mest? Vad vill de ha mer av?
– De inslag som uppskattas mest är ”Fråga experterna” och reportage som innehåller fördjupning, praktiska råd och inspirerande exempel. Detta får alltid högt betyg.

Hur ser planerna ut framöver?
– Även om de senaste läsarundersökningarna visar på en ökad nöjdhet så vet vi att läsandet av pappers-tidningar minskar i hela samhället till förmån för digital mediekommunikation. Till våren ska HSBs förbundsstämma ta beslut om tidningarnas framtid, så fram till dess arbetar jag med att sammanställa hur det ser ut idag och vilka möjliga alternativ som finns framöver. Vi har även skickat ut en enkät till HSB-föreningarna för att fånga in deras synpunkter.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CP, JH, LP, VC, TF, FZ, CF, ED, HA, MJ, CL, SJ, KN, PP

JOBBA PÅ HSB

ETT HÅLLBART ARBETSLIV

Under 2022 har vi bland annat arbetat med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke, börjat mäta upplevelsen av inkludering bland medarbetarna och genomfört den första kursen i ledarskapsprogrammet i samarbete med Karlstads universitet.



Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

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

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

Inom HR arbetar vi mot två strategiska målområden:

- Vi ska vara branschens bästa arbetsgivare med förmåga att attrahera och behålla de bästa medarbetarna.
- Vi ska ha rätt kompetens för att ställa om och möta framtidens utmaningar på bästa sätt.

Det innebär att vi verkar för att öka tillgången på den kompetens som krävs för att HSB i alla sina delar ska nå sina affärsmål, till exempel genom att utarbeta processer för att attrahera, utveckla, belöna och engagera duktiga medarbetare. En viktig grund i detta arbete är ett förtroendefullt arbetsklimat och ett värderingsdrivet, tillitsbaserat ledarskap.

Värdegrunden hjälper oss att navigera

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

För att våra gemensamma värderingar ska bli till en värdefull kompass som genomsyrar kulturen, förenklar beslut och hjälper oss att navigera i förändring behöver värdegrundsarbetet vara ständigt närvarande och involvera alla medarbetare. Företagskulturen sitter inte i väggarna – det är något som vi skapar tillsammans varje dag.

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. Vi är övertygade om att vår starka kultur är avgörande för att behålla våra fantastiska medarbetare och bli den mest konkurrenskraftiga aktören i vår bransch.

Fortsatt nöjda och motiverade medarbetare

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

Utfallet för 2022 ligger på en fortsatt hög nivå, med ett NMI på 73 (72) och MMI på 74 (73) och visar på en ökning jämfört med 2021 års undersökning. En nyhet i undersökningen 2022 var att även fånga upp medarbetarnas upplevelse av inkludering. Därmed har vi skapat en utgångspunkt för kommande mätningar, vilket är en förutsättning för att kunna arbeta på ett genomtänkt sätt med att höja nivån av inkludering framöver.

En hög nivå av inkludering är viktig för att alla ska må bra på sin arbetsplats, vilket i sin tur är en grundförutsättning för att medarbetarna ska kunna utföra sitt jobb väl, men också för att organisationen ska kunna ta tillvara den potential som finns i medarbetarnas många olikheter (mångfald). Inkludering leder i förlängningen till ökad kvalitet i verksamheten och ökad affärsnytta.

Digitalisering av HR – en förstudie

Digitalisering är en möjliggörare inom många områden för att åstadkomma effektivisering och samordning. Inom HR påbörjades en förstudie i september 2022 som planeras vara slutförd under våren 2023.

Finns det en möjlighet att HSB skulle kunna ha gemensamma IT-lösningar som stöttar till exempel när personal börjar eller slutar sin anställning, hantering av digitalt användar-id och löneutbetalningar?

Detta har undersökts i förstudien genom enkäter, intervjuer och workshops. Resultatet är bland annat en systemkarta och en riskanalys. Målet är att leverera ett väl genomarbetat och förankrat underlag för eventuellt investeringsbeslut.

Transaktion 09222115557491123289 Signerat JN, AS, GR, HH, ED, MG, TF, EZ, CF, ED, LG, AM, SL, OS, MN, PE



Ledarutvecklings-programmet går in nästa fas

I november var det examination för den första gruppen med 20 deltagare som gått HSBs ledarutvecklingsprogram i samarbete med Karlstads universitet. I april 2023 är det dags för en ny kursstart med ledare och chefer från hela HSB.

Lisa Renntun, affärsområdeschef på HSB Malmö, var en av deltagarna i den första gruppen.

– Det har varit fantastiskt, både att man har fått lära känna en massa nya människor och att jag nu kan hänga upp mitt ledarskap på något konkret, en rad olika teorier. Jag kommer att plocka med mig mycket, framför allt har jag hittat vad som kännetecknar mitt ledarskap, vad som är min fallenhet, säger Lisa Renntun, som varmt rekommenderar utbildningen till kollegor.

Programmet pågår under 14 månader och består av sju delar. Det avslutas med en tentamen vid Karlstads universitet, som ger 15 högskolepoäng.

– Den här kursen vänder sig till dig som ledare inom HSB, som känner att du vill lära dig något mer om dig själv och ditt sätt att leda eller vill lära dig förstå hur organisationen fungerar och hur du själv kan agera och navigera i organisationen, berättar Henrik Bergman, kursansvarig för HSBs ledarutvecklingsprogram.

Nästa utbildningstillfälle startar den 20 april 2023.



Lisa Renntun, affärsområdeschef, HSB Malmö

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, FZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

Branschens bästa arbetsgivare

Med målet om att vara branschens bästa arbetsgivare har HSB ett ansvar för att bidra till en arbetsmarknad som verkar för jämställdhet och mångfald. Våra medarbetare ska må bra på sin arbetsplats, 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 vi 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.

I undersökningen YPAI (Young Professional Attraction Index), som årligen presenteras av Academic Work och genomförs av Kantar Sifo, klättrade HSB från plats 78 till plats 60 på 2022 års topp 100-lista över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. HSB ökar därmed sin popularitet som arbetsgivare bland unga som befinner sig i början av sin karriär.



HSB gick från plats 78 till plats 60 på 2022 års topp 100-lista över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare.

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. Det ställer särskilda krav på ledarna som också utbildas 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 och 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.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CP, HH, DP, MC, TF, FZ, GF, ED, LA, MS, CL, O, MN, PP



Året i korthet – så stöttades hela HSB

- Den första utbildningen inom HSBs ledarutvecklingsprogram i samarbete med Karlstads universitet genomfördes under året och deltagarna examinerades i november.
- Utbildningar i AML (penningtvätt), GDPR, IT-säkerhet, uppförandekod samt introduktion för nyanställda.
- Medarbetarundersökningar.
- Uppstart av en förstudie gällande gemensamma HR systemlösningar.
- Avtal har tecknats med en testleverantör, Alva Labs, som tillhandahåller en plattform för att utvärdera kandidater i vårt rekryteringsverktyg.
- Löpande rådgivning kring olika HR-relaterade frågor, exempelvis riktlinjer kring löneavtal.
- Löpande support i rekryteringsverktyget Teamtailor.

Arbete kring HSB som arbetsgivarvarumärke

- Videoplattformen Life Inside har implementerats på HSBs karriärsida på webben. Där kan medarbetare själva berätta om hur det är att jobba på HSB i syfte att ge kandidater som söker jobb en mer autentisk bild av HSB som arbetsgivare. Utbildningar i verktyget har genomförts med regionala kommunikatörer och HR-medarbetare.
- Fortsatt vidareutveckling av regionala karriärsidor på jobb.hsb.se för att stärka den lokala närvaron.
- Framtagande av en ny employer branding-kampanj har påbörjats. Kampanjen kommer att gå på sociala medier under 2023.

Året i korthet – HSB Riksförbund och dotterbolagen

- Totalt 29 nya medarbetare rekryterades, varav elva till HSB Affärsstöd, tolv till HSB Projekt-Partner, en till HSB Finansstöd och fem till HSB Riksförbund. Dessutom skedde två interna förflyttningar till chefsroller på HSB ProjektPartner.
- Väl fungerande samverkan med de fackliga parterna.
- Planering av kontorsflytt och ny kontorslösning.

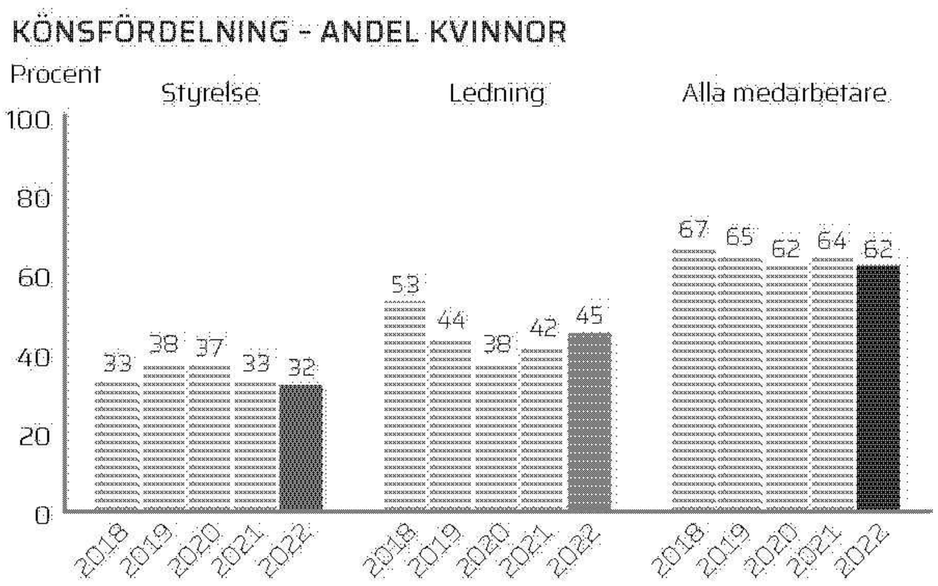
Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

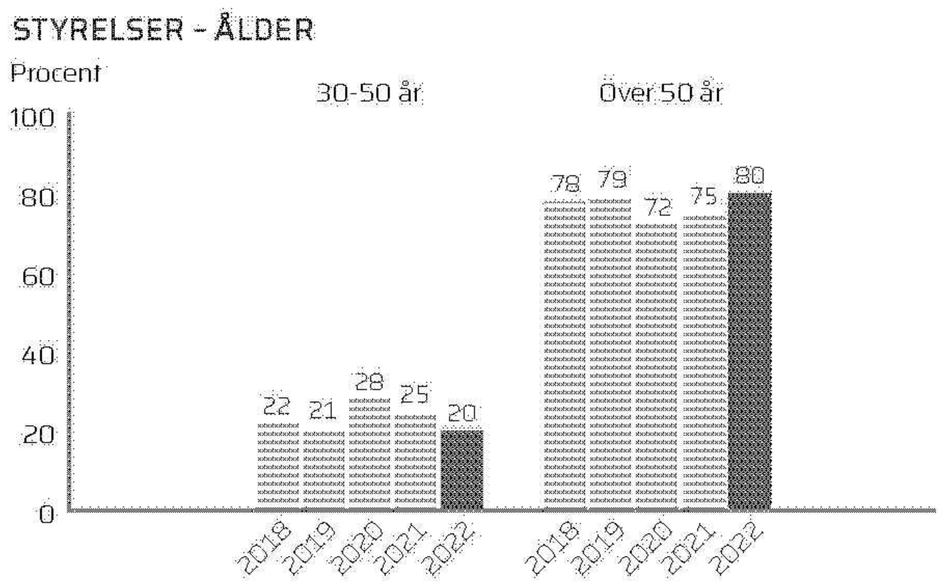
Nyckeltal – medarbetare nationella verksamheten

Antal

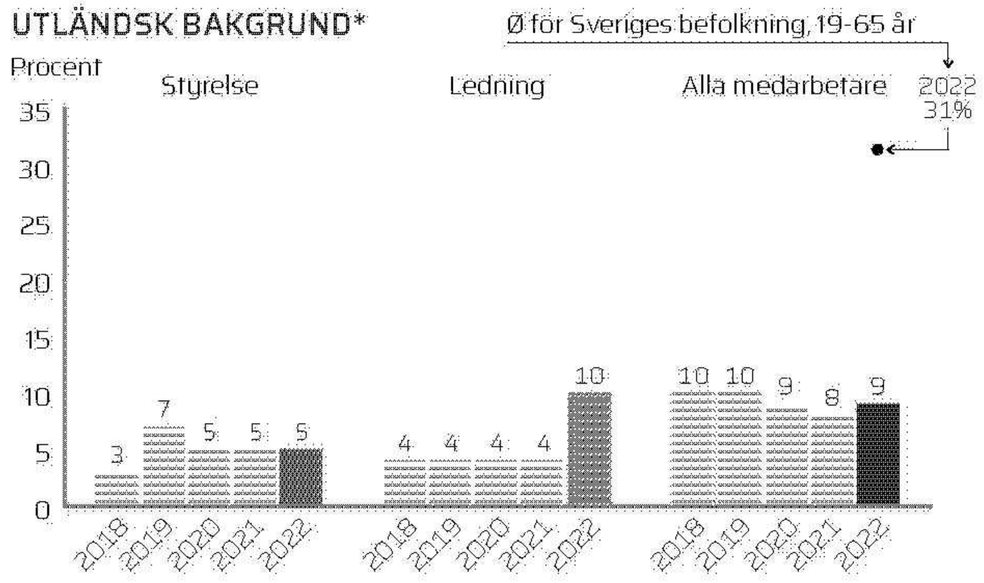
Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner	Totalt
Antal anställda	36 pers	63 pers	11 pers	60 pers	170 pers

Mångfald och jämställdhet

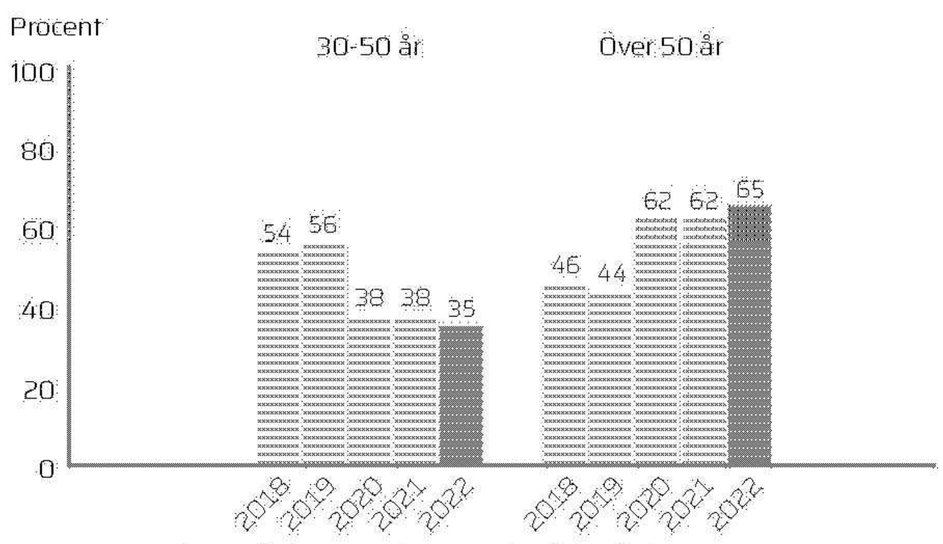




Ingen under 30 år finns med i statistiken kring styrelser.



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

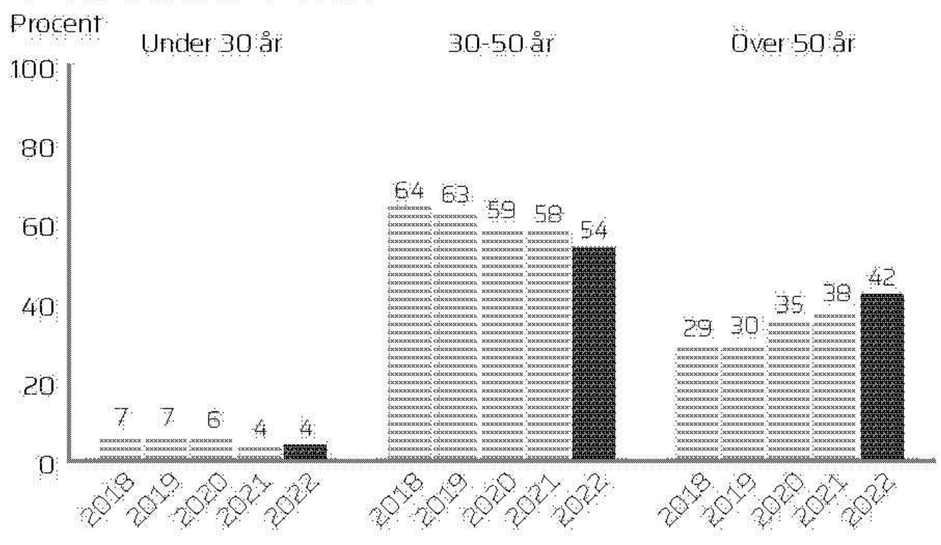


Ingen under 30 år finns med i statistiken kring ledningsgrupper.

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 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CR, LH, ED, MG, TE, FZ, CF, ED, LCA, MJ, SL, S, MN, ED

Nyckeltal – medarbetare nationella verksamheten

Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner
Hälsa och säkerhet				
Total sjukfrånvaro*	5,15% (2,97)	1,12% (1,51)	1,73% (0,59)	1,41% (2,43)
Antal olyckor	0 st	0 st	0 st	0 st

Parentes: Motsvarande siffra för 2021. I olycksstatistiken ingår ej byggarbetsplatser. Dessa redovisas på s 84.

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	36%	55%	71%	44%
Personer i ledningsgrupp som genomgått utbildning för att motverka korruption	100%	75%	100%	100%
Medarbetare som genomgått utbildning för att motverka korruption	78%	63%	80%	88%

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.



Granskningsversion 2023-03-22 / 49112b28e Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

HSB AFFÄRSSTÖD

Som helägt dotterbolag till HSB Riksförbund är HSB Affärsstöd navet i digitaliseringen inom HSB. Förutom IT-utveckling och förvaltning av gemensamma IT-stöd ansvarar Affärsstöd även för den gemensamma inköpsresursen som förhandlar och tillhandahåller ramavtal för HSB, såväl HSB-föreningar och bostadsrätts-föreningar som enskilda medlemmar. →

— DIGITALISERINGEN INOM HSB —

TEMAT FÖR ÅRET VAR RENODLING

Svein Arne Östevik tillträdde som ny vd för HSB Affärsstöd i april 2022. Han berättar om digitaliseringen som en utmaning inom HSB, men också den förmodligen största möjligheten.

Svein Arne har jobbat med digitalisering och utveckling av digitala tjänster sedan tidigt 90-tal, bland annat som ekonomichef på Sveriges Radio, och som konsult på Ekan management.

Hur är du som ledare?

– Jag drivs av en vilja att göra världen bättre, att göra saker smartare än de är idag. Och att göra det tillsammans med andra är jättekul och det ger energi. Som ledare är jag bra på att förenkla och förtydliga med gemensamma bilder, och förklara varför vi behöver utveckla eller ändra så att de flesta förstår och vill bidra i samma riktning.

Hur skulle du beskriva möjligheterna med digitalisering?

– Digitaliseringen har öppnat upp en hel värld av nya möjligheter. Det är ett paradigmskifte som har pågått i många år nu. Vi kan ta bankerna som exempel. Din primära kontakt som bankkund är idag via datorn, paddan eller mobiltelefonen. Du får en överblick över dina konton och lån, vilka villkor du har och du kan utföra ett stort antal ärenden. Detta är självklarheter idag. Bankkontoret besöker de flesta kunder endast i undantagsfall. I bransch efter bransch ser vi hur nya digitala funktioner underlättar i vardagen.

Ett annat exempel är Tesla. Systemen i bilen berättar för dig hur långt du kan köra på den el som finns i batteriet, var du ska ladda och den bokar laddstationen åt dig så att du inte behöver köa. I många andra bilar måste du ha tio olika appar för att göra samma sak.

”Under 2023 kommer vi att gå i mål med ett tjänsteutbud som jag vågar påstå är marknadsledande.



Svein Arne Östevik, vd på HSB Affärsstöd

Tietoevry (XXXX 3655/4911 2628) Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



Men samtidigt får vi inte glömma betydelsen av den mänskliga kontakten i kombination med digitala tjänster. Därför tycker jag att HSB med sin starka lokala närvaro är rätt positionerad. Bostadsrättsföreningarna har tillgång till ett helhetsutbud av e-tjänster samtidigt som de har nära till personlig kontakt och rådgivning vid behov.

Vad är framgångsfaktorn, vad är det som man behöver göra?

– Digitalisering handlar mycket om att renodla och definiera begrepp, arbetssätt och processer. Först när detta är på plats kan vi börja bygga digitala tjänster och automatisera processer som hämtar kunddata på ett och samma sätt.

Varför är digitalisering så viktigt för HSB?

– Den dag HSB har enhetlig information om bostadsrätterna då kommer vi, precis som Tesla som vi pratade om tidigare, att kunna föreslå tjänster och ge information som våra kunder inte ens vet att de behöver, men gärna skulle vilja ha. Det kan till exempel handla om att minska energiförbrukningen och på så sätt få lägre elkostnader och samtidigt göra en klimatinsats.

Och om några år kommer det troligen att finnas krav även på bostadsrättsföreningarna att lämna in en hållbarhetsredovisning. Om vi kan digitalisera och automatisera processen, eftersom vi har den data som behövs, då bidrar vi med stort värde.

Enhetlig data, system och automatiserade processer förenklar för både kunder och personal, eftersom vi slipper mata in data manuellt. Det sparar tid och pengar, höjer kvaliteten och frigör tid för mer kundvärdeskapande aktiviteter.

Hur ligger HSB till jämfört med konkurrenterna?

– Det som är vår utmaning är att trots att vi har samlat på oss data under lång tid, så är den inte enhetlig. Vi har lagt in uppgifter om bostadsrättsföreningar och lägenheter på olika sätt. Här har nya aktörer på marknaden en fördel, eftersom de kan registrera data på ett enhetligt sätt från början.

Vi inom bostadsbranschen som är stora och etablerade har en utmaning med att ställa om digitalt, och det är precis likadant i andra branscher, exempelvis inom bank- eller försäkring.

Vilka var fokusområdena 2022 för Affärsstöd?

– Temat för året var renodling och fokus var att följa planen för genomförande av HSB 4.0*. Efter KPMG:s översyn av delprogrammet HSB Ekonomi 1.5 fick vi tänka om kring utvecklingen av en gemensam intern ekonomimodell. E-tjänsterna däremot har vi fortsatt utveckla och lansera under året och här kommer vi under 2023 gå i mål med ett tjänsteutbud som jag vågar påstå är marknadsledande. Vi har också kommit väldigt långt med att renodla vår IT-infrastruktur inom HSB, vilket vi nu kan se konkreta effekter av i termer av höjd säkerhet och kostnadsbesparingar.

För att få ytterligare fart på renodlingen av de digitala lösningar som vi ska utveckla gemensamt inom HSB har vi

→

Transaktion 09222115557491129285 Signerat JN AS GR JH LB MC TF FZ GE ED LG AM SL CS MN PP

Nyckelord inom det agila arbetssättet enligt SAFe-metodik**

Värde för kund – användaren i fokus – kundnöjdhet
Leverans ofta – iterativt arbete – ökat lärande – minskad risk
Tvärfunktionella team – gemensam planering – överenskomna leveransmål

tillsammans med riksförbundet infört ADU, en styrmodell för affärsdriven utveckling. Vi har också beslutat införa ett agilt arbetssätt enligt ramverket SAFe för att sätta slutanvändaren och kunden i fokus och minska risken i våra utvecklingsprojekt.

Vad handlar agilt arbetssätt om?
– Det handlar om att driva utveckling med utgångspunkt från en slutkunds behov väldigt strikt. Man måste förstå vilka behov som kunden har, men man måste också kunna mäta vad kunden gör och inte gör i systemen. Utvecklingen och lanseringen av nya tjänster sker i små steg och följs upp i en pågående lärande process, vilket är motsats till att arbeta traditionellt med stora utvecklingsprojekt där man mäter i efterhand. I det agila arbetssättet skiljer man inte heller mellan utveckling och förvaltning. Det är samma team som jobbar med båda.

Under året har ni även varit med i två fusioner inom HSB-föreningar, berätta!
– Fusionen mellan Stockholm och Norra Storstockholm pågick intensivt under våren och blev klar i april/maj. Den andra fusionen mellan Nordvästra Götaland och Norra Bohuslän blev klar i januari 2023. För Affärsstöds del innebär fusioner att data ska migreras och slås ihop till en juridisk enhet. Eftersom vårt data och system ännu inte är standardiserade inom HSB innebär det en hel del jobb. Just nu är det tidskrävande, men så behöver det inte vara i framtiden.

Har ni gjort något framsteg när det kommer till att renodla processerna?
– Under 2022 har vi jobbat med devisen ”från flera lösningar till en lösning”, och nu kan vi mäta effekterna av att vi har renodlat vår IT-infrastruktur, där till exempel IT-arbetsplats ingår. Det som tio personer på Affärsstöd sköte 2019 sköter fem personer idag. Vi har därmed frigjort medel motsvarande 23 miljoner kronor årligen och det kommer att öka till cirka 30 miljoner kronor nästa år. Medel som vi kan använda till vår IT-säkerhet och för att fortsätta renodla vår IT-arkitektur.

Vad har varit tuffast och roligast under 2022?
– Tuffast har varit att stoppa den del inom 4.0* som vi kallar HSB Ekonomi 1.5 och hantera konsekvenserna av det. Det är surt att inse att vi inte har lyckats gå i mål med en lösning som på pappret ser både effektiv och modern ut. Men projektet strandade eftersom vi inte har enhetligt definierade datamodeller och arbetssätt.

Roligast har varit alla de samtal som jag har haft med personal och ledningsgrupper när jag har besökt HSB-föreningarna under året. Det har gjort det lättare för mig att förstå deras utmaningar och vardag, vilket är en förutsättning för att vi ska nå framgång i det vi gör.

Milstolpar digitaliseringsarbetet 2022

Fortsatt leverans av utvecklingsprogrammet HSB 4.0

* HSB 4.0 är namnet på den digitala omställning som pågått sedan 2019 år där dotterbolaget HSB Affärsstöd renodlar, rensar och bygger nya tjänster. Under 2022 slutfördes programmet med undantag av HSB Ekonomi 1.5 (stoppat) och sista steget i Automatiserad brf som levereras under 2023. Det sistnämnda handlar om tjänster som underlättar styrelsearbetet och kommunikationen i en bostadsrättsförening, där merparten redan är levererat.

IT-stöd vid fusioner

Två större fusioner inom HSB-föreningar ägde rum under året. HSB Affärsstöd ansvarade för de IT-relaterade delarna, vilket tog betydande tid och resurser i anspråk. Som en konsekvens av detta försköts vissa delar av leveransen av Automatiserad brf (ovan) inom HSB 4.0.

Ny styrmodell

Införandet av den nya styrmodellen Affärsdriven Utveckling inom HSB innebär att Affärsstöd nu har ett forum för att diskutera och bereda initiativ för HSB-gemensamma IT-lösningar. Steg ett har varit att definiera ett gemensamt baserbjudande inom ekonomisk förvaltning.

Etablering av IT-arkitektfunktion

I takt med att HSB Affärsstöds tjänsteportfölj växer ökar behovet av en samlad, gemensam IT-arkitektur. Under året har bolaget etablerat en egen förmåga att hantera IT-arkitekturen för den gemensamma systemkartan och dess beroenden.

Införande av ett agilt arbetssätt

Med omvärlds- och konkurrensanalyser som grund identifierades behovet av att ändra arbetssätt. Förberedelser för att ställa om till ett agilt arbetssätt enligt SAFe-metodik** genomfördes under året.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MG, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



Transaktion 09222115557891125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, E

RAMAVTAL:

SÅ STYR VI MOT HÅLLBARA INKÖP OCH LEVERANTÖRER

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

HSBs verksamhet är präglad av en hög andel leverantörssamarbeten. HSB har ramavtal med cirka 150 olika leverantörer, inom exempelvis ekonomisk och teknisk förvaltning samt nyproduktion. Med det följer ett ansvar att påverka dem till att ständigt förbättra sitt hållbarhetsarbete. Befintliga leverantörer följs upp löpande och inför nya avtal utvärderas potentiella leverantörer noggrant. Målet är att samtliga ramavtalsleverantörer ska vara hållbarhetssäkrade år 2023. I dagsläget är 93 procent av leverantörerna säkrade.

Så värderas leverantörer

När HSB tecknar centrala ramavtal med nya leverantörer använder vi en leverantörs- och riskbedömning som säkerställer grundläggande krav på ansvarstagande. Samtliga leverantörer får besvara en självskattningsenkät, till exempel om hur de arbetar med miljö, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorruption. Frågorna utgår från flera internationella ramverk, exempelvis FNs globala hållbarhetsmål och MCSDD – EUs riskhanteringsprocess. Den senare syftar till att identifiera, hantera och redovisa företagets risker och negativa påverkan på mänskliga rättigheter och miljö i den egna verksamheten liksom i hela värdekedjan. Ramavtalsleverantörerna behöver även skriva under att de följer HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners.



Uppföljning och avvikelser

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

Om avvikelser upptäcks ställer vi krav på att de åtgärdas. Är avvikelsen stor och vi inte ser möjlighet till snabb förbättring byts leverantören ut. Tack vare leverantörsbedömningar har vi välfungerande samarbeten med våra leverantörer. Under 2022 rapporterades inga avvikelser.

God affärsetik och motverkan av korruption

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

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

HSB FINANSSTÖD

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

Bosparande

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

Betaltjänster

HSB Finansstöd har tillstånd hos Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster. HSB Finansstöd ansvarar för att utveckla arbets- och systemstöd för betaltjänstverksamheten. Betaltjänster är en del av tjänsteutbudet inom ekonomisk förvaltning mot brf-kunder. →

SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE

Med fler än 123 000 bosparare och ett samlat kapital på drygt 4,6 miljarder har HSB det största och enda paketerade bosparandet i Sverige. Och under 2022 när oron i omvärlden ökade blev det viktigare än någonsin att spara för framtiden.

När vi flyttar hemifrån, flyttar ihop, isär eller går i pension har vi behov av ett bra boende. Det krävs minst 15 procent av köpesumman i kontantinsats idag för att få ett bolån. Därför är det viktigare än någonsin att tänka långsiktigt och skapa förutsättningar för ett bra boende genom livets olika faser.

Bosparandet öppnar nya dörrar

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

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

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

Olika sparformer att välja mellan

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

Rätt till egen bostad

Tillgången till en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet. Alla, oavsett bakgrund, borde få möjlighet att köpa en egen bostad. Därför driver vi frågan att bosparande ska bli skattemässigt gynnat. Och det brådskar, för varje år som går växer utanförskapet för dem som ställts vid sidan av bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga vuxna.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



SPARA TILL KONTANTINSATSEN

HSB vill sprida kunskap och bygga självförtroende om fördelarna med att bospara. Det är fullt möjligt för de flesta att spara ihop till kontantinsatsen för att köpa en egen bostad. Om 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.



ANNONS | INNEHÅLL FRÅN HSB

Tilda Bjärsmyr tillsammans med sina barn Charlize, Linda och Zack

TILDA BJÄRSMYR OM BARNENS FRAMTID:

”Du gör dina barn en enorm tjänst”

Bostadsdrömmarna behöver inte vara så långt borta när det är dags för dina små att flytta hemifrån. Så här gör mamas bloggare Tilda Bjärsmyr för att öka chanserna att få en bra bostad och en trygg framtid för sina barn.

Hon är uppvuxen i Jonkoping, flyttade till Goteborg som 18-åring och lamnade sedan Sverige for några år utomlands. Mathilda (Tilda) Bjarsmyr är berest och har genom livet bott på flera olika platser.

– Jag ar born and raised i Jonkoping i Småland. Dar bodde jag tillsammans med min kara familj tills jag blev 18 år. Sedan flyttade jag till Goteborg till min dåvarande pojkvan Mattias, som idag också är min man.

Hon fortsätter.

– 2009 flyttade vi till Glyfada i Grekland, dar vi bodde i fyra år innan vi flyttade till Norge och Trondheim något år innan vi for tillbaka till Grekland, säger Tilda.

Idag har familjen landat på Västkusten igen, något som inte var helt självklart från början. En bidragande anledning var att Tildas man Mattias, som jobbar som professionell fotbollsspelare, skrev på ett kontrakt i Goteborg.

– Så då blev det så. Men Goteborg ar hemma. Vi kommer nog aldrig flytta ifrån, säger hon.

Tillsammans har paret tre barn och vardagarna fylls med både skratt och gråt.

– Det ar alldeles underbart men också kaotiskt emellanåt. Men kärleken man får tillbaka är oslagbar! Det finns inget som slår det i hela vida världen, säger hon.

ATT HA ETT regelbundet sparande har alltid varit en självklarhet for Tilda. Hon sparar månadsvis och har alltid gjort, både till sig själv och barnen.

– Det var något som min pappa lärde mig redan som ung. Vill du verkligen ha något så får du spara till det.

Men trots att ingen av hennes barn

Producerad av Brand Studio i samarbete med HSB.

KAMPANJER MED FOKUS PÅ UNGA OCH SMÅBARNSFÖRÄLDRAR

Under 2022 fokuserade HSB på att nå blivande föräldrar och småbarnsföräldrar med budskapet om att bospara långsiktigt till barnen, bland annat genom influencer-samarbete och anpassat material i gravidappen Preglife, på Youtube, Hemnet och i tidningen Mama.

En annan viktig målgrupp var unga vuxna och för att nå dem har vi annonserat i sociala medier, framför allt i TikTok som är en ny och viktig kanal. Bosparandet har även synts i betalda samarbeten med en av Sveriges största poddar, humortrion JLC och i den populära handboken om att flytta hemifrån som HSB har tagit fram tillsammans med Danske Bank.

Transaktion 09222115557491126288 Signerat JN, AS, GR, dHoRBUND, TESZ, CF, ER, LGA, MS, SLoS, MN, PE

BOSPARANDE

Viktigt att sitta still i båten

Att prioritera långsiktigt bosparande i kärva tider är en utmaning när utgifterna för till exempel el och mat äter hål i plånboken. Men det är viktigt att fortsätta spara, säger Sofie Kjellin, vd för HSB Finansstöd.

– 2022 har på många sätt varit ett oroligt år. Det har vi sett inte minst på börsen. Men det är just i sådana här tider som det är särskilt viktigt att sitta still i båten och vara långsiktig i sitt bosparande så att det finns pengar till ett framtida boende. Det är trots allt det sparande som faktiskt blir av som bygger sparkapitalet.

Hur har HSB Bospar utvecklats under året?

– Idag har vi ett mycket bra sparerbjudande med bland annat ett brett fondutbud och investeringssparkonto som vi är stolta över. Våra bosparare har stora valmöjligheter att skapa ett sparande som passar just dem. Detta bekräftades även i vår senaste kundundersökning där vi ser att bospararna är mer nöjda än tidigare.

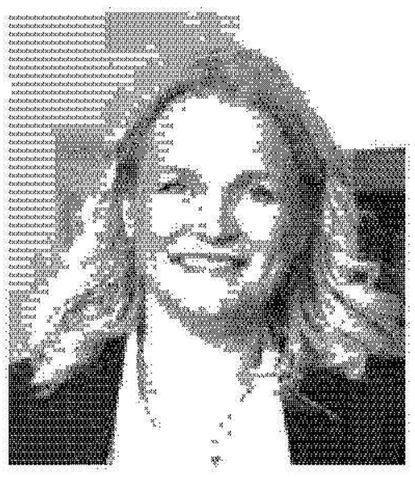
Antalet bosparare ökade också jämfört med förra året med cirka 2,5 procent, vilket är bra med tanke på att det är ekonomiskt tufft för många. 20 procent av de nya bospararna väljer att starta ett ISK-konto, vilket kan jämföras med att drygt fem procent öppnar ett fondkonto. Det visar att ISK är en attraktiv produkt.

Finns det annat som också har fungerat särskilt bra?

– Samarbetet med HSB-föreningarna och vår banksamarbetspartner Danske Bank fungerar mycket bra och har nu verkligen satt sig. Det är en avgörande framgångsfaktor för att bospararna ska uppleva att det fungerar smidigt.

Vad har varit den största utmaningen under året?

– Det har varit att få bospararna att förstå vikten av att fortsätta spara. I oroliga tider konkurrerar bosparandet med andra typer av sparande och får ofta stryka på foten när det kniper. Det är inte lika etablerat som till exempel pensionssparande, fast det borde vara lika självklart. HSB menar att det borde finnas starkare incitament för ett långsiktigt sparande till sitt boende genom att till exempel göra det mer skattemässigt gynnat.



Sofie Kjellin, vd, HSB Finansstöd.

Vad kommer ni att satsa på 2023?

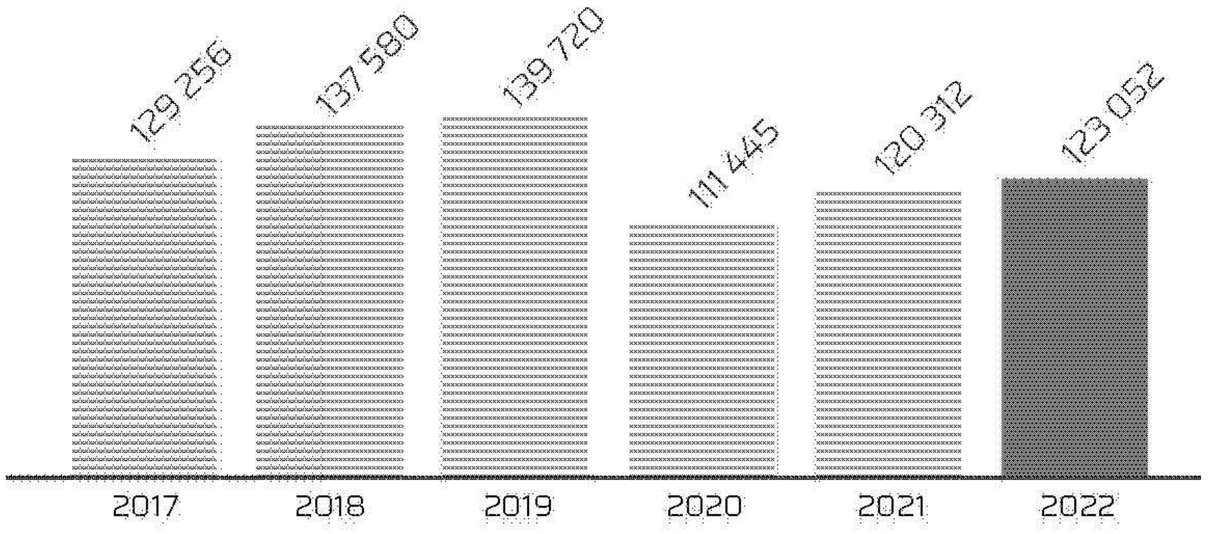
– På webben ska det bli lättare för kunderna att se hur många bosparpoäng som behövs för att få en hyresrätt beroende på var man bor i landet och hur stor kontantinsats som krävs för att köpa en bostadsrätt. Dessutom ska innehållet i det inloggade gränssnittet bli mer personaliserat och anpassat. Sen ska vi fortsätta att utveckla och förbättra vårt erbjudande. Det är viktigt för att öka antalet bosparare. Det tredje spåret är att förbättra vår kommunikationsprocess och vässa vår marknadsföring i samband med att vi firar 100 år 2023.

HSB Bospar i siffror

2022

- Totalt antal bosparare drygt 123 000 varav ca 7 300 nya sparare under året
- Bosparkapital drygt 4,6 mkr
- Fondutbud inom ramen för investeringssparkonto (ISK): 18 olika fonder.

ANTAL BOSPARARE, 2017-2022



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

Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, FR, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

HSBS BOSPARANDE ERBJUDS I SAMARBETE MED DANSKE BANK

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

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

Transaktion 09222115557491123289 Signerat JN AS CR HH LD MC TF FZ CF ED LG AM SL SG MN PP

BETALTJÄNSTER

Trygga och säkra betalningar

Tack vare HSB Finansstöd kan HSB-föreningarna erbjuda trygga och säkra betalningar till sina kunder, vilket blir alltmer angeläget i dagens samhälle för att motverka ekonomisk brottslighet.

HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att verka som betalningsinstitut och är därmed ställt under myndighetens uppföljning och bevakning av efterlevnaden av betaltjänstlagen och penningtvättsregelverket. Det skapar extra trygghet för våra kunder genom ett självklart fokus på säkerhet i verksamheten.

Det är vårt ansvar att se till att vi har de arbets- och systemstöd som krävs. Att ta tillvara på digitaliseringens möjligheter och effektivitetsvinster är en förutsättning för trygga och säkra betalningar. Men det är mer än så. Det skapar även ett gynnsamt klimat för innovationer där nya finansiella tjänster kan tas fram till nytta för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

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. HSBs gemensamma betaltjänst bidrar genom pålitliga processer och rutiner förutom att förenkla hanteringen även till att motverka ekonomisk brottslighet, bedrägerier och penningtvätt.

Inlåning skapar mervärden

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

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



HSB brf Parkhusen, Landskrona.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

HSB PROJEKTPARTNER

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

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

NYPRODUKTIONEN

STABILT TROTS TUFFARE TIDER

De ekonomiska utsikterna har sett ljusare ut och byggandet av nya bostäder är inget undantag. Men trots det så finns det ljusglimtar.

– Vi fortsätter att bygga där efterfrågan finns, säger Henrik Zäther, vd för HSB Projektpartner.

Under tider med höga räntor och en till synes ostoppbar inflationsspiral är kontinuerlig produktion problematisk. Det finns däremot en aspekt som är viktig att ha i åtanke under kriser – att utnyttja tiden när ekonomin saktar ner. För det ger på lång sikt fördelar för att ta sig ur tuffa tider med färdiga planer för framtiden.

– Jag har varit med länge under perioder med fallande efterfrågan och olika konjunkturcykler genom åren. Vi har gått igenom materialbrist under pandemi och nu även ökade kostnader med tanke på inflationen. Men vi jobbar på med våra planer för att pricka vändningen. Långsiktighet ger stabilitet. Vändningen kommer så småningom, även om det är svårt att sia om när, säger Henrik Zäther.

Stora förändringar i omvärlden under 2022

2022 kan summeras som ett ovanligt turbulent år för HSB ProjektPartner.

– Försäljningen var under inledningen av året enligt de mål vi satt upp. Efter sommaren avstannade den dock betydligt. Kunderna har blivit alltmer avvaktande i en osäker marknad och vi hade endast en säljstart under hösten, säger Henrik Zäther.

Hela bostadsmarknaden har präglats av samma mönster. Ett relativt stabilt utbud med få nytillkomna projekt och en låg försäljningstakt. Bostadsutvecklarna tampas med att få ihop kalkylen och att undvika avhopp bland kunderna, en utmaning som kommer fortsätta in i 2023 och är svår att bedöma effekterna av.



Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB



> *Det finns en underliggande bostadsbrist och vi vet att konjunkturen kommer att vända så småningom. Vi tänker långsiktigt och fokuserar på att bygga bra bostäder som våra medlemmar och andra ska bo i.*

Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner

– Inom nyproduktion köper och säljer konsumenten på olika marknader. För att en vändning ska ske krävs minskad osäkerhet. Här är vi beroende av en stabil andrahandsmarknad och positiva förväntningar på bostadspriserna.

Långsiktighet i byggandet

HSB ProjektPartners starka lokala närvaron i landet skapar trots allt möjligheter att hitta attraktiva platser att bygga på, exempelvis i Vadstena, Malmö och Karlstad.

– Vi letar upp de här områdena där vi känner att det kan finnas ett underlag för att komma i gång, säger Henrik Zäther.

Även om byggtakten har gått ner kommer HSB ProjektPartner att fortsätta bygga bostäder framöver.

– Det finns en underliggande bostadsbrist och vi vet att konjunkturen kommer att vända så småningom. Vi tänker långsiktigt och fokuserar på att bygga bra bostäder som våra medlemmar och andra ska bo i. I det ingår att bygga mer för fler och erbjuda produkter som passar olika typer av plånböcker, exempelvis radhusprojekt och boenden för unga, säger Henrik Zäther.

Det finns inte heller någon anledning att tumma på hållbarheten i projekten. Tvärtom.

– Hållbarheten är starkt kopplad till bolagets långsiktiga lönsamhet, varumärke och förväntningar från kunder, medlemmar och medarbetare. Under 2022 har vi gjort en stor förflyttning framåt inom minskad klimatpåverkan. Klimatförbättrad betong har haft ett stort genombrott i våra projekt och vi har infört åtgärder inom återbruk och smartare lösningar med rätt material på rätt plats.



PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER

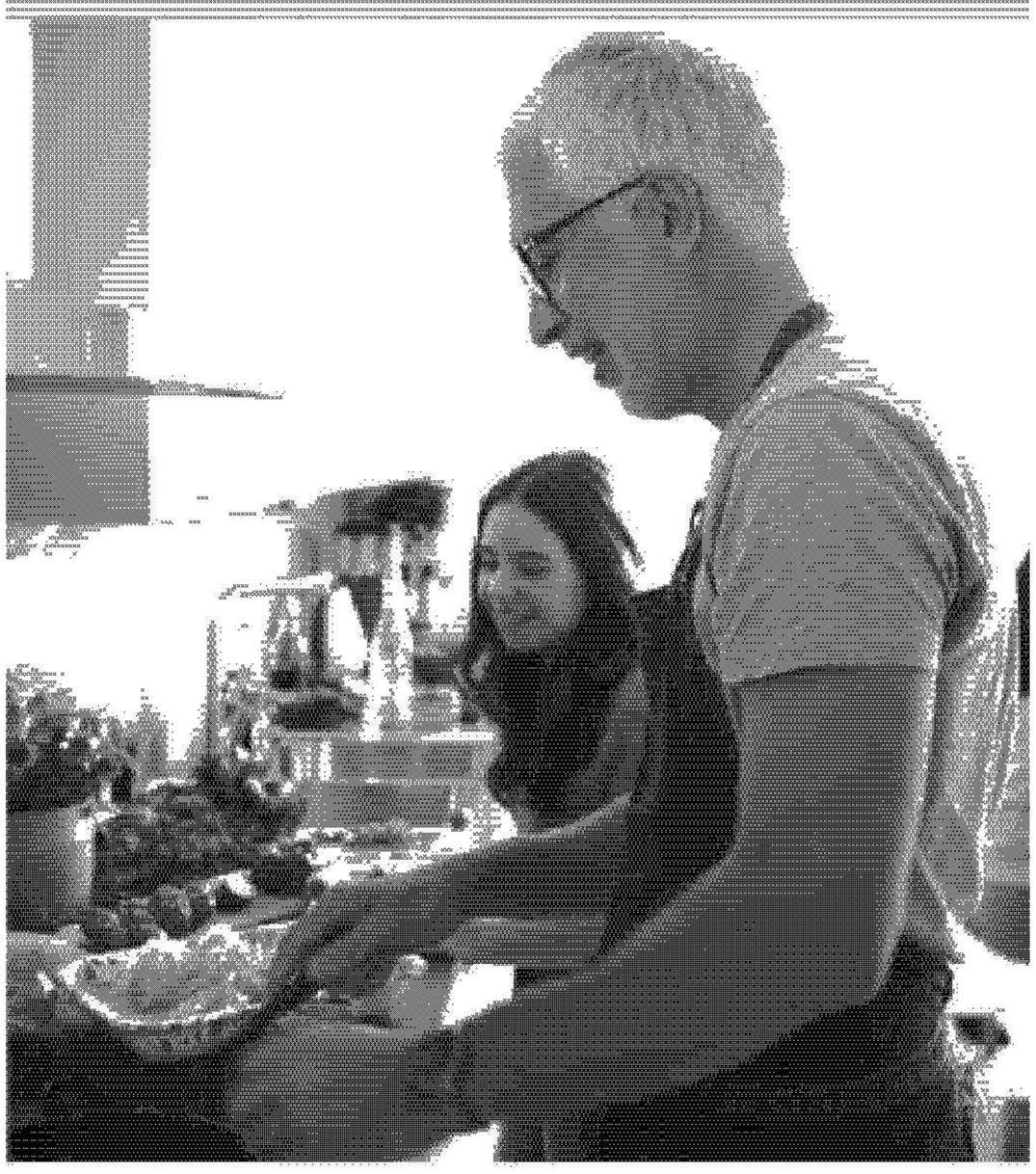
HSB ProjektPartner	2022	2021	2020	2019	2018
Produktionsstarter	690	666	433	692	486
Sålda bostäder	313	908	752	564	359

Läge att köpa mark

HSB ProjektPartner har lång erfarenhet av hur man möter människors boendebehov. Det styr bland annat hur bolaget väljer tomter att bygga på eller partners att utveckla nya områden med.

– Vi kommer att vara fortsatt offensiva i att leta mark och jobba på med våra planer för att på sikt komma upp i volymer. Eftersom vi är medlemsägda har vi en fördel jämfört med noterade bolag. Våra starka finanser gör att vi kan vara mer långsiktiga, att vi kan förbereda oss och ta marknadsandelar när det vänder, avslutar Henrik Zäther.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GB JH LD NC JF EZ GE ED LGA MJ FL OS KN PB



HSB I TOPPEN VID VAL AV NY BOSTAD

När man letar ny bostad gäller det för HSB att synas med attraktiva projekt. 2022 toppade HSB Demoskops mätningar som den nyproduktionsaktör som svenskarna helst väljer vid byte av bostad*.

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

2022 genomförde HSB ProjektPartner tre nationella visningsveckor, varav två inom ramen för HSBs nya kampanjkoncept Hemlängtan. Nyproduktionen har synts och hörts i bland annat radio, sociala medier, dagspress, Hemnet och Tv4 Play. Artisten Moonica Mac anlitades till visningsdagarnas radioreklam.

Därutöver har HSB ProjektPartner i samarbete med HSB Finansstöd fokuserat på bospararna som har erbjudits nyproducerade bostäder på ett mer systematiserat sätt än tidigare genom mailutskick. HSB ProjektPartner har även haft en särskild satsning för att nå markägare i syfte att förvärva mark.

* Mätning beställd av HSB.

Nybyggnation
Vinnare 2023
SVERIGES GRÖNASTE VARUMÄRKE
by differ.

Sveriges grönaste varumärke

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

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

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

HSB vinner pris för bästa projekt

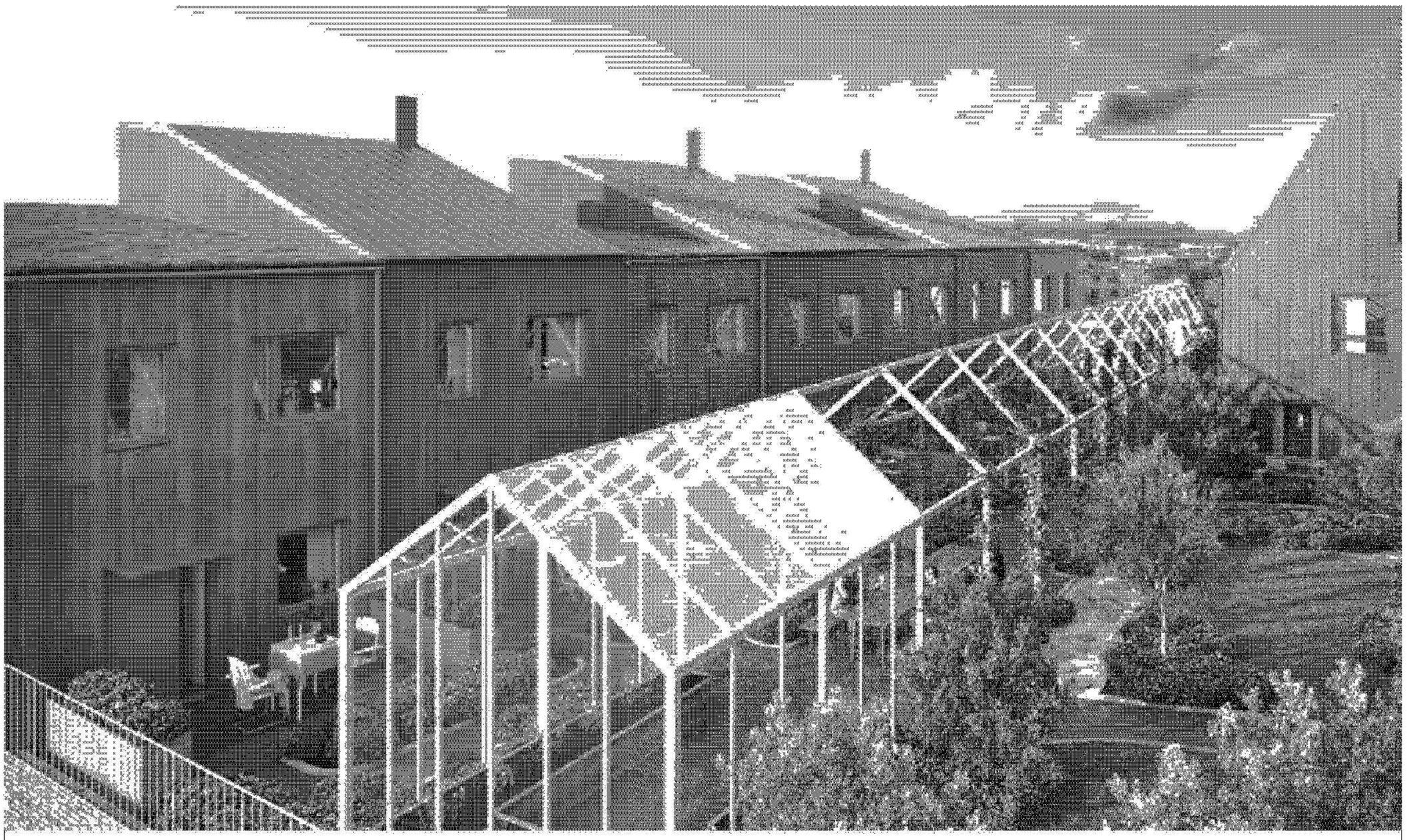
BOSTADSPROJEKTET MED NÖJDAST KUNDER
BÄSTA PROJEKT 2022
NKI
PROGNOSCENTRETS BRANSCHMÄTNING

HSB brf Stinsen i Falkenberg, som hör till HSB Göta, vann pris för "Bästa projekt" med nöjdast kunder i Prognoscentrets NKI-undersökning under 2022.

– Vi har lagt mycket krut på kommunikation till köparna direkt från start. De har löpande fått matnyttig information om byggnationen, säger Sandra Bergqvist, marknad- och kommunikationschef HSB Göta.

Även HSB ProjektPartners projekt HSB brf Brysselin Örnsköldsvik hamnade på tio i topplistan.

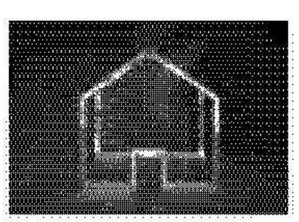
Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



HSB – ÅRETS BOSTADSUTVECKLARE

HSB korades till årets bostadsutvecklare på Guldhemmet-galan i maj. Utmärkelsen delas ut av Hemnet för att hylla enastående insatser inom bostadsbranschen.

– Det är fantastiskt roligt att utses till årets bostadsutvecklare. Eftersom vi inte drivs av kortsiktig vinst utan av våra medlemmars intressen har vi möjlighet att utveckla bostäder i hela landet – även på platser där få vill bygga men många vill bo, säger Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner.



Juryns motivering:
”Vinnaren i kategorin Årets Bostadsutvecklare tar ett stort samhällsansvar och öppnar dörrar till fler och bättre bostäder. Denna aktör arbetar långsiktigt med fokus på samtliga aspekter av hållbarhetsbegreppet genom exempelvis innovativa finansieringslösningar för förstagångsköpare, ambitiösa vetenskapsbaserade klimatmål, nyfiket utforskande av förbättrade boendelösningar och ett byggande i hela vårt avlånga land.”

Populär handbok om att flytta hemifrån

HSB har tillsammans med Danske Bank tagit fram en populär handbok i konsten att flytta hemifrån. Lärare beställer handboken till sina elever på högstadiet och gymnasiet via förlaget Utbudet.se. Den kan också beställas i HSBs profilbutik: *hsb.webshop.pgm.nu*. HSB ProjektPartner och HSB Riksförbund finansierade tryck och distribution av 20 000 handböcker under 2022.



Transaktion 09222115557491125289 Signerat JN AS GR HHER MC TE FZ CE ED LG AM GL CS MN PE

TRYGGARE BOSTADSRÄTT



Nu ska det bli lättare att förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning och den som tecknar sig för att köpa en nybyggd bostadsrätt ska få tydligare information. Det är några av de lagändringar som riksdagen har beslutat om.

HSB har länge arbetat för att nyckeltal som visar föreningens ekonomi ska införas som branschstandard, och nu kommer de att bli inskrivna i lag. De ingår redan i Bostadsrättskollen, det koncept för kommunikation kring ekonomin som HSB har tagit fram.

– Detta är ett stort steg framåt för möjligheten för boende och medlemmar att förstå och analysera ekonomin i en bostadsrättsförening och därmed något som verkligen stärker konsumentskyddet, säger Niklas Widebeck, analyschef och medlemsexpert, HSB Riksförbund.

Utöver nyckeltalen sker bland annat förtydliganden och förändringar när det gäller förhandsavtal. Det införs även en betänketid på minst sju dagar för förhandstecknaren. Kraven på den ekonomiska planen ökar, där en teknisk underhållsplan för kommande 50 år ska bifogas, och regleringen kring intygsgivare skärps. Ett upplåtelseavtal ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.

Lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2023, utom det som gäller den ekonomiska planen och intygsgivarna. Det träder i kraft den 1 januari 2024.



HSB DELA

KÖP HALVA LÄGENHETEN BO I HELA

Att vara ung och ta steget in på bostadsmarknaden har varit tufft de senaste åren. Därför har vi tagit fram konceptet HSB Dela som under 2022 erbjöds i Stockholm, Göteborg, Malmö, Karlstad och Örebro.

Prisutvecklingen, amorteringskraven och kravet på kontantinsats skapar skyhöga trösklar som hindrar många unga att köpa en egen bostad. Som ansvarstagande samhällsaktör har vi tagit fram en egen lösning.

HSB Dela – samägande som kapar kostnader

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

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

Allt fler HSB Dela-projekt lanseras i landet

Det första HSB Dela-projektet var HSB brf Blanka i Göteborg, ett lyckat pilotprojekt där HSBs unga bosparare under 2020 fick möjlighet att anmäla intresse på totalt 23 mindre lägenheter. Sedan dess har antalet projekt växt varje år. Under 2022 erbjöds HSB Dela i åtta projekt fördelade i Stockholm, Göteborg, Malmö, Karlstad och Örebro.



Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



Isabel kunde köpa sin första lägenhet i Öjersjö, Göteborg, tack vare HSB Dela.

”Det är svårt att lösa boendet på egen hand”

När Isabel Aldén flyttade hem till Sverige efter många år utomlands blev hon chockad över hur bostadsmarknaden såg ut.

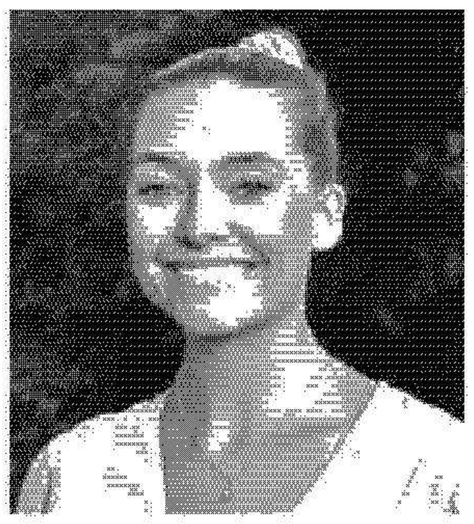
– Jag är 28 år och uppvuxen i Öjersjö utanför Göteborg, där jag nu har köpt min första lägenhet. Jag har bott utomlands i många år. I samband med att pandemin bröt ut flyttade jag hem till Sverige igen och bestämde mig för att stanna.

Tillbaka till hemtrakterna

– Jag har köpt en 65 kvadratmeter stor tvåa i ett nyproducerat hus i Öjersjö. Balkongen är 20 kvadratmeter stor och jag har gjort flera tillval för att få den interiör som jag gillar. Det är roligt, för jag hade inte alls tänkt återvända till mina hemtrakter. Men så blev jag kvar i Göteborg på grund av jobb och efter ett tag insåg jag att det inte var så dumt att bo här ändå. Öjersjö ligger bra till, det är bara en kvart in till Göteborg. Nu bygger HSB mycket här och det känns roligt att få flytta in i en helt nyproducerad lägenhet.

Hur gick du tillväga?

– Min pojkvän är britt, så han kan inte stå med på något lån även om han har ekonomin för det. Det innebar att jag var tvungen att lösa boendet på egen hand vilket är svårt i Sverige då det krävs en relativt hög inkomst för att ta lån. Men så fick jag höra om HSB Dela.



Vad har du för bild av svensk bostadsmarknad?

– Jag tycker den är fruktansvärd. Att det ska vara svårt att ens få en hyresrätt utan att ha stått i kö i tio år är hemskt. Alla andra förvisas till andrahandsmarknaden.

Jag har haft tur och ska verkligen inte klaga, och jag har kunnat bo hos mina föräldrar under tiden. Men jag tänker på alla som byter stad eller flyttar hit, att det ska vara så komplicerat att hitta en hyresrätt eller kunna köpa något. Så är det inte utomlands. I England behöver man till exempel bara lägga in mellan fem och tio procent när man köper, och om man vill hyra finns det hur mycket som helst. Det är bara att gå in till en mäklare.

Transaktion 09222115557491129285 Signerat JN AS GR JH LR MC TF FZ CF ED LG AM SL OS MN PP

HSB
LIVING
LAB

hsblivinglab.com

HSB LIVING LAB

Det ser ut som vilket modernt bostads-
hus som helst. Men innanför den vita
fasaden pågår något utöver det vanliga.
Här forskar man dygnet runt, sju dagar
i veckan, året om.

RESAN MOT FRAMTIDENS HÅLLBARA BOENDE

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

Alla som bor i huset har fått vänja sig vid att bo i en föränderlig och ständigt övervakad värld. Ett par tusen sensorer mäter allt från luftfuktighet och temperatur till vattenförbrukning och personliga rörelsemönster. Ibland byggs lägenheterna och gemensamhetsytorna om för att testa något nytt. En annan gång byts fasaden ut för att testa nya solpaneler eller isoleringsmaterial.

HSB Living Lab är en öppen arena för att utforska framtidens hållbara boende. Hit kommer de bästa forskarna, innovatörerna och utvecklarna för att testa och utveckla sina idéer.

Allt handlar om att erövra ny kunskap för att bygga framtidens bostäder. Hur kan vi spara på resurser och energi? Hur ska vi laga vår mat, hur ska vi tvätta, hur ska vi bygga och anpassa boendet för att det ska vara hållbart idag och för framtiden?

HSB Living Lab stod klart sommaren 2016 och pågår under tio år. Hittills har cirka 150 spännande projekt påbörjats.

Finns det några projekt som har gått från forskning till verklighet under 2022?

– Våra uppkopplade bikupor har blivit fler och sprids nu över hela landet. Det är väldigt roligt! Miljörum 2.0, som handlar om att förbättrad sopsortering och



Emma Sarin, projektchef, HSB Living Lab.

Plusrum, som handlar om gemensamma ytor som fyller flera behov, är två exempel som nu används i nyproduktionen. Och det här är bara början, under 2023 satsar vi ännu mer på att resultat från HSB Living Lab ska göra nytta ute i våra medlemmars hem, berättar Emma Sarin, projektchef, HSB Living Lab.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

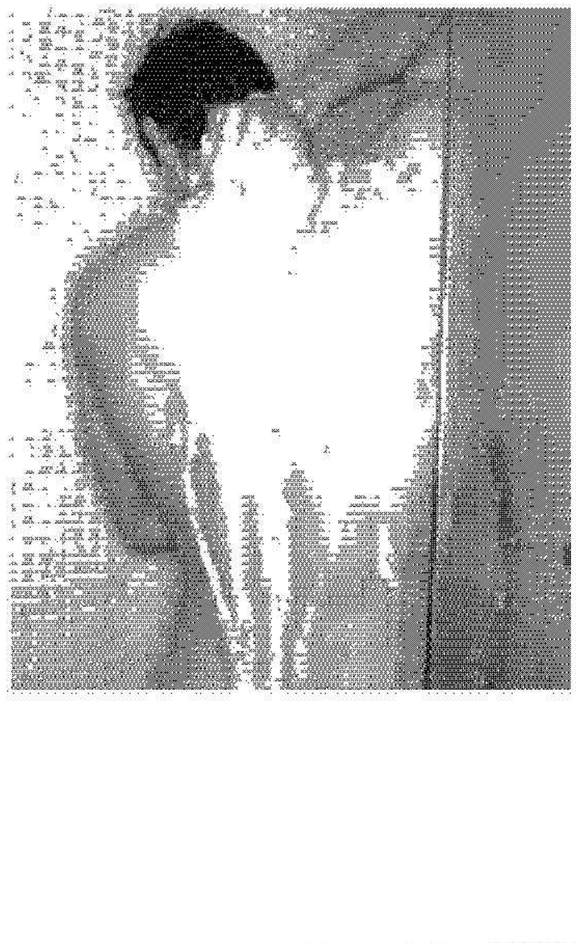








DUSCHA I GRÅVATTEN GAV UPPMÄRKSAMHET I TV4



I HSB Living Lab tar man tillvara och renar det vatten de boende duschat i, så att det kan användas igen. Något som mer än halverat elnotan, vilket TV4 uppmärksammade under bästa sändningstid.

När vi duschar, borstar tänderna och går på toaletten spolas allt vatten ut i samma avlopp. Men till skillnad från toalettvattnet har det så kallade gråvattnet från dusch, bad och handfat en stor potential att återanvändas. I HSB Living Lab gör man precis detta. Gråvattnet går i egna rör och genom en reningsprocess, för att sen användas igen.

En påtaglig vinst är att kostnaden för varmvatten mer än halverats.

– Man kan spara upp till 60 procent av vattenåtgången och 80 procent av energiförbrukningen i en fastighet, berättar Per Ericson på Graytec som har initierat projektet.

De höga energipriserna har inte undgått någon och inte heller TV4 som uppmärksammade projektet under bästa sändningstid i oktober.

Transaktion 09222115557491123285 Signerat JN AS GR HHBMC TFSFZ GFFDLCAMSGQSKNPP

FORSKNINGSPROJEKT I FRAMKANT

Här presenterar vi några av de mest spännande projekten i HSB Living Lab under 2022. Projekten spänner från avancerad ingenjörskonst till mer jordnära forskning om mänskliga beteenden.

UPPKOPPLADE BIKUPOR – NU I HELA LANDET

Bin sköter 85 procent av pollineringen av våra växter och är extremt betydelsefulla för ekosystemet. Men de är hotade av miljöförstöring och bekämpningsmedel. Genom att skapa digitalt uppkopplade bikupor mot en molntjänst kan man jämföra hur olika bisamhällen utvecklas och öka förståelsen för hur bisamhällena mår och fungerar för att undvika bidöd och sjukdomar. Initiativet som kallas BeeLab kommer från Tietoevry och är utvecklat tillsammans med HSB Living Lab i nära samarbete med Linnéuniversitetet.

2020 utsågs projektet till Årets hållbara projekt i CIO Awards. Under 2021 anslöts två nya bikupor till fastigheter i HSB Malmö. Dessa har fortsatt att producera viktiga data sedan dess.

Under våren 2022 fick projektet 600 000 kronor i finansiering från Jordbruksverket för att utvidga nätverket av uppkopplade bikupor till Sveriges samtliga 25 biodlardistrikt. Vid tidpunkten hade projektet placerat ut uppkopplade bikupor i sju städer. Pengarna kommer även att användas till att utveckla den app som tidigare tagits fram för att möjliggöra informationsdelning och kunskapsutbyte mellan deltagande biodlare.





GRÖNSKANDE VÄGGKONST

HSB Living Lab startade ett nytt projekt under 2022 där man tillsammans med betongtillverkaren Bütong på ett innovativt sätt kombinerar gröna fasader-teknik med konstnärlig utsmyckning. Till sin hjälp anlitar projektet street art-konstnären Charlie Granberg för att skapa grönskade muralmålningar. Det första verket monterades på HSB Living Labs fasad under året

Gröna levande fasader har många fördelar – de bidrar till ökad biologisk mångfald, binder koldioxid och är ett viktigt verktyg för att hantera negativa effekter av klimatförändringen. Syftet med projektet är att hitta en lösning för flerbostadshus, där grönska kombineras med ett konstnärligt uttryck, och som är enkel att installera och sköta. Samtidigt får HSB ökad förståelse för hur gröna fasader fungerar och hur man kan jobba med gestaltningsfrågor på nya sätt. Så vitt vi känner till är HSB ännu ensamma om denna hållbara kombination av konst och gröna fasader.

CIRKULÄRA KÖK

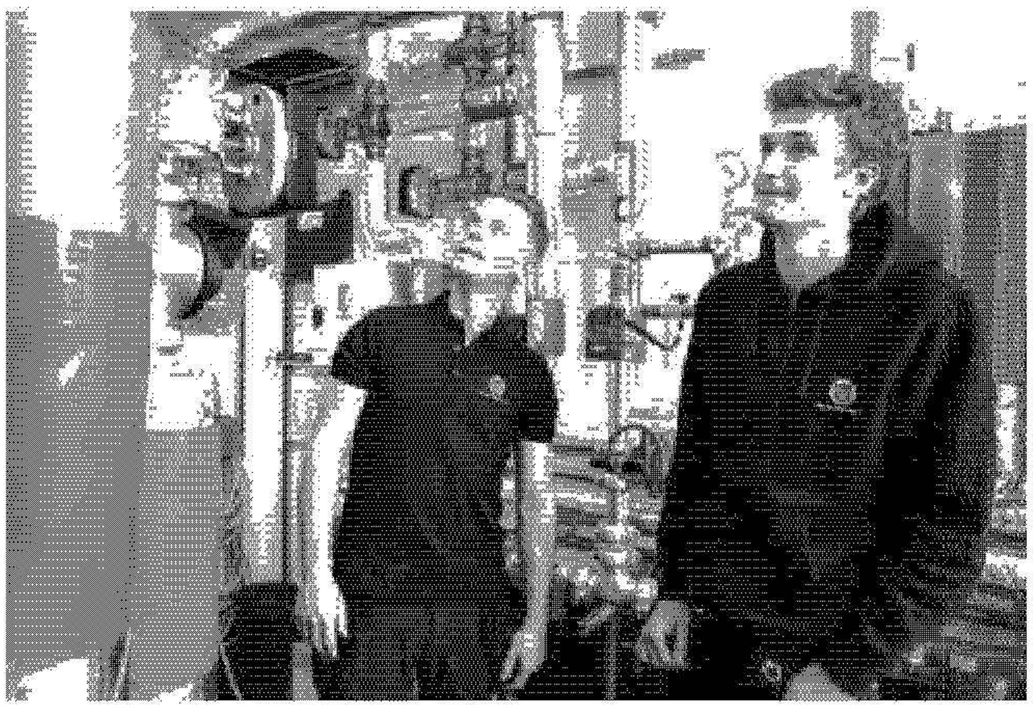
Köket är det rum i hemmet som står för störst energiförbrukning, både vad gäller elkonsumtion och i form av kasserat material. Forskarteamet på Chalmers, i samarbete med köksproducenten Vedum, har därför under de senaste fyra åren undersökt hur man kan förlänga kökets livslängd genom att planera smartare, inreda mer flexibelt och generellt öka kvalitén. När forskningsprojektet "Det cirkulära köket" avslutades i februari 2022 presenterades en prototyp av ett mer flexibelt och miljövänligt kök.

Köket har installerats på prov i HSB Living Lab och även i en hyresfastighet på Tjörn. Det cirkulära köket kommer att vidareutvecklas, testas och utvärderas i två nya forskningsprojekt med medel från VGR, Formas och industripartners. Det långsiktiga målet är att konceptet skalas upp och det cirkulära köket kan tillverkas på ett industrialiserat sätt.



Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

150 OLIKA PROJEKT SEDAN 2016



UTBILDNING: ”FRÅN FASTIGHETSSKÖTARE TILL FASTIGHETSTEKNIKER”

Fastigheter blir alltmer energieffektiva, resurssnåla och smarta. Samtidigt blir de också mer komplexa. Detta ställer nya krav på den personal som ska sköta fastigheterna. Som ett svar på det har HSB startat utbildningen ”Från fastighetsskötare till fastighetstekniker” i HSB Living Lab.

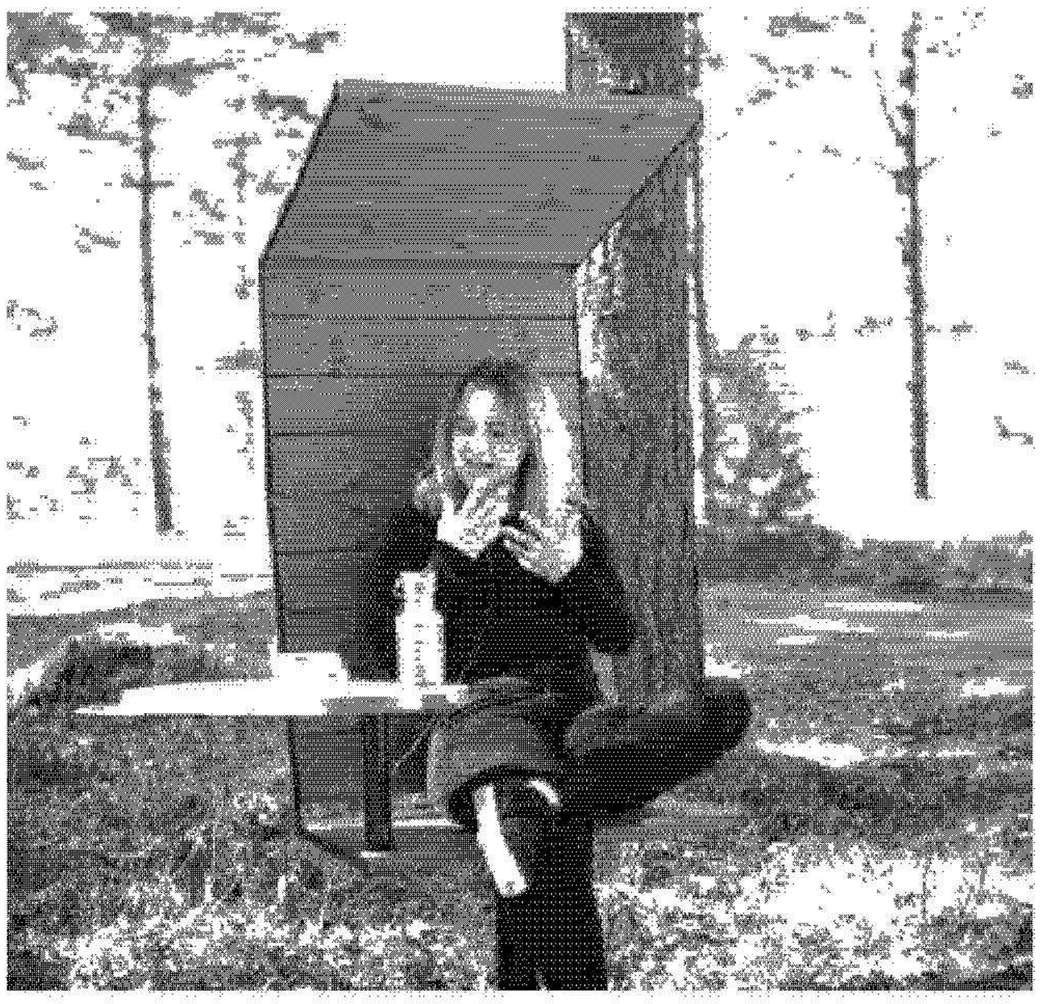
Utbildningen vänder sig till fastighetsskötare som vill utvecklas inom sitt yrke mot en mer teknisk och rådgivande roll. Under våren 2022 deltog ett 40-tal fastighetsskötare från hela landet i utbildningen.



BIOPHILIA – GRÖNSKA OCH VÄLMÅENDE

Många människor bor i städerna, ofta ganska långt ifrån daglig kontakt med natur och grönska. Samtidigt visar forskningen att vårt mående påverkas till det sämre om vi inte spenderar tid i det gröna. Kan grönska och växtlighet inomhus bidra till ökat välmående? Det ska projektet Biophilia undersöka med hjälp av de boende i forskningsarenan HSB Living Lab.

Projektet är initierat av Krook&Tjäder LABS. Förhoppningen är att resultatet ska leda till ökat välbefinnande och miljömässiga vinster – och förändra synen på hur vi utformar vårt boende i framtiden.



FRAMTIDENS UTEARBETSPLATS

Mer dagsljus, mindre stress och större variation i arbetet. Det är några av poängerna med att jobba utomhus. Men hur bör en utearbetsplats vara utformad för att fungera? Med inspiration från rapporten ”Ute är inne” skriven av Susanna Toivanen, filosofie doktor, arbetslivsforskare och professor i sociologi har HSB Living Lab tagit sig an frågan.

Under sommaren installerades två utearbetsplatser, en utanför labbet och en i HSB brf Kornet som ligger i centrala Göteborg. Båda platserna har utrustats med stolen ”The Bug”, en specialdesignad och snurrbar sittmöbel som kan skapa avskärmning från sol, ljud och regn. Vid HSB Living Lab har man dessutom installerat en bänk som har solceller i sitsen och där användarna kan ladda smarta enheter som exempelvis mobiler.



GEMENSAMHETSODLING JÖNKÖPING

HSB brf Regnbågen i Jönköping har under 2022 varit testpilot av ett projekt från HSB Living Lab. Här odlar de boende grönsaker och örter hydroponiskt, helt utan solljus och jord i en gammal oljecentral i källaren. Grödorna, bland annat basilika, sallad, pakchoi och grönkål, växer i ett slutet system med endast vatten, näringslösning och ledbelysning.

Poängen med att odla hydroponiskt är att man får fler skördar. Odlingen är oberoende av årstider och dessutom bevaras näringsämnen bättre i grödor som slipper långa transporter. Genom att placera växtytorna vertikalt så utnyttjas även höjden, vilket är smart och yteffektivt.

När projektet avslutades i september 2022 valde HSB brf Regnbågen att köpa loss odlingsväggen och fortsätta att utveckla sin odling och grannsamverkan. Pilotprojektet kommer även att resultera i en guide till andra bostadsrättsföreningar som är sugna på att börja odla hydroponiskt.

HSB LIVING LAB

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

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN AC GR HJ DR MC AE FZ GE ER LG AM LS GL SM NP PB



HSB brf Guldläge, Skellefteå.

HÅLLBARHET I NYPRODUKTIONEN

NU SPÄNNER VI BÅGEN

Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner, berättar om hållbarhetsarbetet i nyproduktionen under 2022. Ett år då HSB tog stora steg för att minska sin klimatpåverkan.

– Klimatomställningen är fortsatt ett av våra viktigaste fokusområden och här har vi gjort stora konkreta framsteg under året. Inför årsskiftet 2021/2022 när lagkravet för klimatdeklaration trädde i kraft bestämde vi oss för att inte bara redovisa vår klimatpåverkan, utan även sätta ett tak. Varje enskilt projekt som vi sätter igång får ha en max klimatpåverkan under byggprocessen. Maxtaket är satt så att alla våra projekt ska vara minst bättre än branschsnittet. Vår lägsta nivå är alltså att ligga i den bättre halvan. Men vi har även projekt med en betydligt högre ambitionsnivå, exempelvis HSB brf Sockerpärlan i Malmö och HSB brf Guldläge i Skellefteå.

Vad är det som de här projekten lyckats särskilt bra med?

– Tack vare mycket noggrann projektering där man säkerställer att varken byggelement eller betongkvalitet överdimensioneras samt med användning av klimatförbättrad betong lyckades vi få ner klimatpåverkan av stommen med omkring 25 procent. Det är fantastiskt bra eftersom stommen och betongen står för den absolut största klimatpåverkan i ett byggprojekt. Preliminära beräkningar för Sockerpärlan visar att vi når drygt 20 procent under vårt eget maxtak för hela byggnaden. Viktiga framgångsfaktorer i de här projekten är stort engagemang och bra samarbete från start mellan

HSBs MAXTAK FÖR KLIMATPÅVERKAN

Den 1 januari 2022 införde HSB ett maxtak för tillåten klimatpåverkan i alla nyproduktionsprojekt. Maxtaket är satt till 300 kg CO2e/m2 BTA enligt klimatdeklarationens omfattning, d.v.s. klimatpåverkan från utvinning och tillverkning av byggmaterial till färdig byggnad inklusive transporter och byggproduktion av stomme, grund, klimatskärm och innerväggar. Nivån är satt snäppet bättre än vad som idag är snitt för branschen, vilket betyder att HSB alltid ska vara på den bättre halvan. Maxtaket är en del av HSBs basnivå, d.v.s. något som gäller för samtliga HSB ProjektPartners och HSB Bostads nyproduktionsprojekt, men utöver detta finns även projekt som går före med en betydligt högre ambitionsnivå.

Transaktion 09222115557491129628 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

alla inblandade, såväl medarbetare som entreprenörer och materialleverantörer.

Vilka andra fokusområden har ni jobbat med under året?
– Vi blev som första privata aktör medlemmar i Rättvist byggande efter sommaren och sedan dess har vi arbetat med att implementera arbetsmetoder och systematik som kommer att stärka vårt arbete med att motverka kriminalitet och fusk i byggbranschen. Detta arbete fortsätter under 2023.

HSB har under året även varit referensgrupp i certifieringen Miljöbyggnad 4.0 som lanserades i december. Här finns en tydlig koppling till EU:s gröna taxonomi som vi själva har jobbat mycket med. Bakom Miljöbyggnad står Sweden Green Building Council där HSB varit medlemmar i princip sedan de grundades och vi är en stor aktör där, med över 100 miljöbyggnadscertifieringar.

Vad är du mest stolt över under året och vad var mest utmanande?
– Vi har flera projekt i pågående produktion där vi sänker vår klimatpåverkan betydligt. Det är jag är mest stolt över. Mest utmanande är att det sker många saker samtidigt nu, flera områden där vi ska ställa om och göra på ett annat sätt än tidigare. Vi behöver exempelvis ha dialog med fler delar av vår leverantörskedja och i ett tidigare skede. Men det har vi också visat att vi klarar av.

Hur väl integrerade är hållbarhetsfrågorna inom HSB ProjektPartner?
– Vi har jobbat med vårt eget hållbarhetsindex under ett antal år nu och det har blivit en naturlig del av vår arbetsprocess. Det har visat sig vara ett effektivt verktyg, särskilt för våra projektchefer. Indexet mäter total hållbarhetsprestanda i projekten och löper som en röd tråd från tidig projektering och hela vägen till inflyttad och överlämnad byggnad. Nu är tanken att få in det ännu tidigare, redan när projektidén formas.

Vad blir fokus nästa år?
– Allt som vi har pratat om här och förutom det kommer biologisk mångfald och klimatsäkring stort. Biologisk mångfald handlar om att bevara och stärka höga naturvärden när vi bygger, medan klimatsäkring handlar om kartläggning och minimering av allt större klimatrisker såsom högre havsnivåer och skyfall. Vi behöver säkerställa att vi bygger på rätt plats och säkra såväl livsviktiga naturvärden som våra fastigheter. Här gör vi en stor förflyttning nästa år.

Vi har flera projekt i pågående produktion där vi sänker vår klimatpåverkan betydligt. Det är jag är mest stolt över.



Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner

Är det något som du ser särskilt mycket fram emot?
– Under året vann vi en markanvisningstävling i Brunnshög, Lund med väldigt höga hållbarhetsambitioner inom klimat, miljö och även social hållbarhet. Hela projektet ska ha nettonoll klimatpåverkan och vi kommer även bedriva forskning inom HSB Living Lab kopplat till projektet. Vi ska bland annat undersöka hur man kan använda lera från platsen till fasaden på byggnaden och starta ett forskningsprojekt som handlar om att skapa gemenskap över generationsgränser för att motverka ensamhet.

Det som är så spännande med det här projektet är att vi får spänna bågen ännu mer. Vi har en hög lägsta nivå inom HSB, och med det här projektet kommer vi också visa på verklig spjutspets inom många hållbarhetsområden.



HSB brf Sockerpärlan, Vellinge.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN, AS, CR, JH, HB, MG, TF, FZ, CF, ED, LGA, MI, SL, OS, MN, PP



MÅL OCH STRATEGI I HÅLLBARHETSARBETET

En klimatneutral verksamhet är en hög prioritet för HSB men vi spänner bågen mer än så. Vår övergripande målsättning är att senast 2045 ha en verkligt hållbar nyproduktion i alla led. Med det menar vi helt utan negativ nettopåverkan på vare sig miljö och klimat, samhället eller enskilda individer som berörs av vår verksamhet när vi utvecklar och bygger bostäder, samtidigt som vi fortsätter att bidra till ett socialt hållbart boende. Vi har brutit ner vårt övergripande mål om en verkligt hållbar nyproduktion i tretton konkreta delmål, som utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt och stakar ut vägen för våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Med dessa jobbar vi aktivt i varje projekt. I följande kapitel finns mer att läsa om nyckeltal, etappmål samt arbete och resultat under 2022.

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

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

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

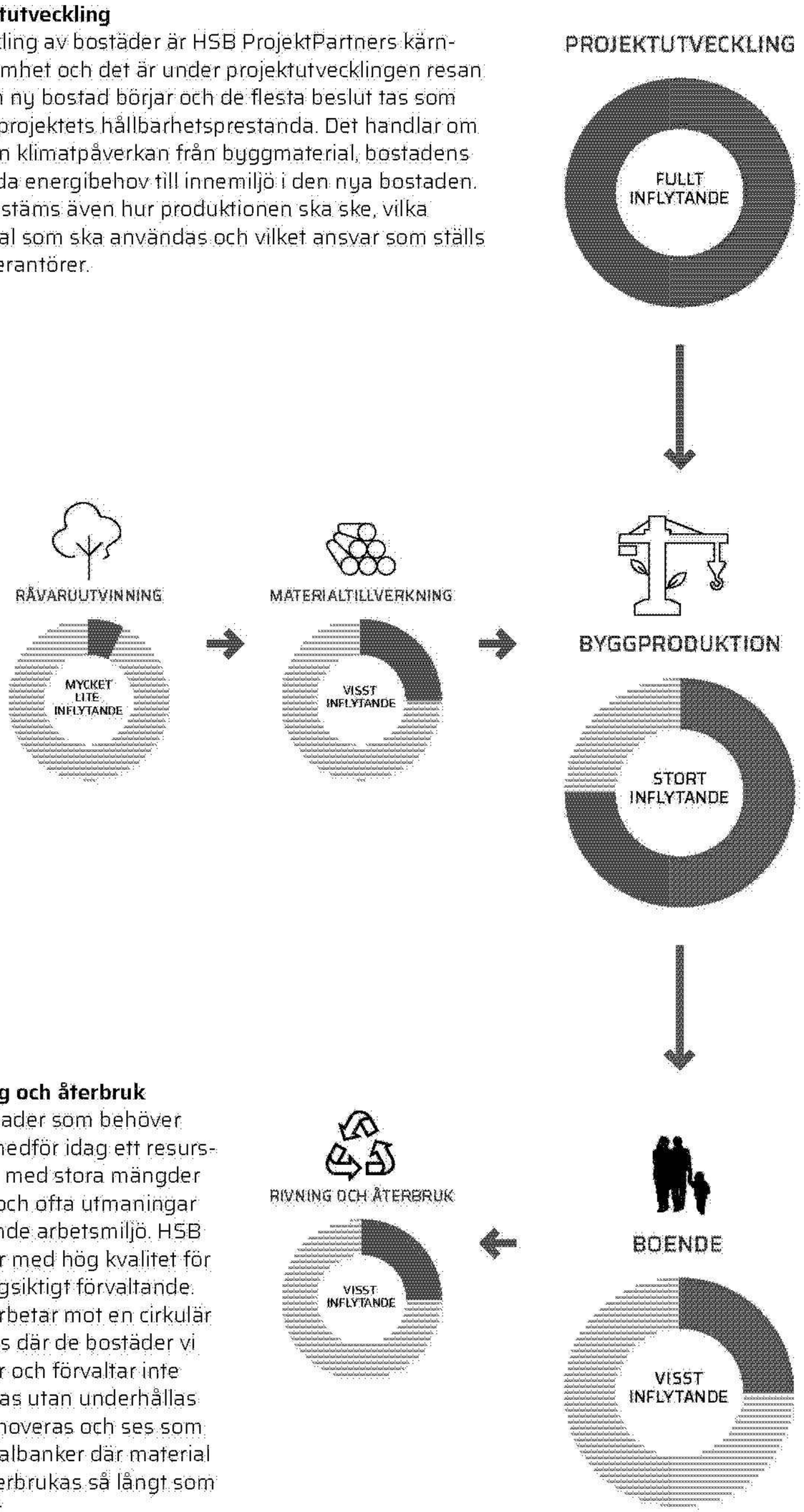
VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR	
10. Säkra byggarbetsplatser	Byggarbetsplatserna ska vara trygga och säkra, helt utan förekomst av allvarliga olyckor.
11. Bidra till ett socialt hållbart samhälle	Vi ska aktivt bidra till ett socialt hållbart byggande och boende genom satsningar på projektnivå t.ex. hjälpa unga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

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

HSB PROJEKTPARTNERS VÄRDEKEDJA

Hur den färdiga bygganden blir och vad som ska gälla under produktionen bestäms under projektutvecklingen men byggnadens påverkan på människor och miljö sker när den används och under byggnationen och tillverkningen av byggmaterial. Därför måste HSB ProjektPartners hållbarhetsarbete utgå från hela värdekedjan och krav ställas på leverantörerna avseende miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affärsetik.

Projektutveckling
Utveckling av bostäder är HSB ProjektPartners kärnverksamhet och det är under projektutvecklingen resan mot en ny bostad börjar och de flesta beslut tas som avgör projektets hållbarhetsprestanda. Det handlar om allt från klimatpåverkan från byggmaterial, bostadens framtida energibehov till innemiljö i den nya bostaden. Här bestäms även hur produktionen ska ske, vilka material som ska användas och vilket ansvar som ställs på leverantörer.



Byggproduktion och tillverkning av material
Produktionen involverar flera led av entreprenörer och underleverantörer. Råvaruutvinning, produktion av byggmaterial och själva byggnaden, 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 av bygganden orsakar under 50 år. Som beställare har man relativt stor rådighet att påverka denna miljö- och klimatpåverkan.

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

Rivning och återbruk
Byggnader som behöver rivas medför idag ett resurslöseri med stora mängder avfall och ofta utmaningar avseende arbetsmiljö. HSB bygger med hög kvalitet för ett långsiktigt förvaltande.

Vi arbetar mot en cirkulär process där de bostäder vi bygger och förvaltar inte ska rivas utan underhållas och renoveras och ses som materialbanker där material ska återbrukas så långt som möjligt.

Boende och förvaltning
När byggnaden är färdig och inflyttad ska den förhoppningsvis fungera som bostad under mycket lång tid. 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.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

FOKUSOMRÅDE

HÅLLBARA PRODUKTER OCH TJÄNSTER

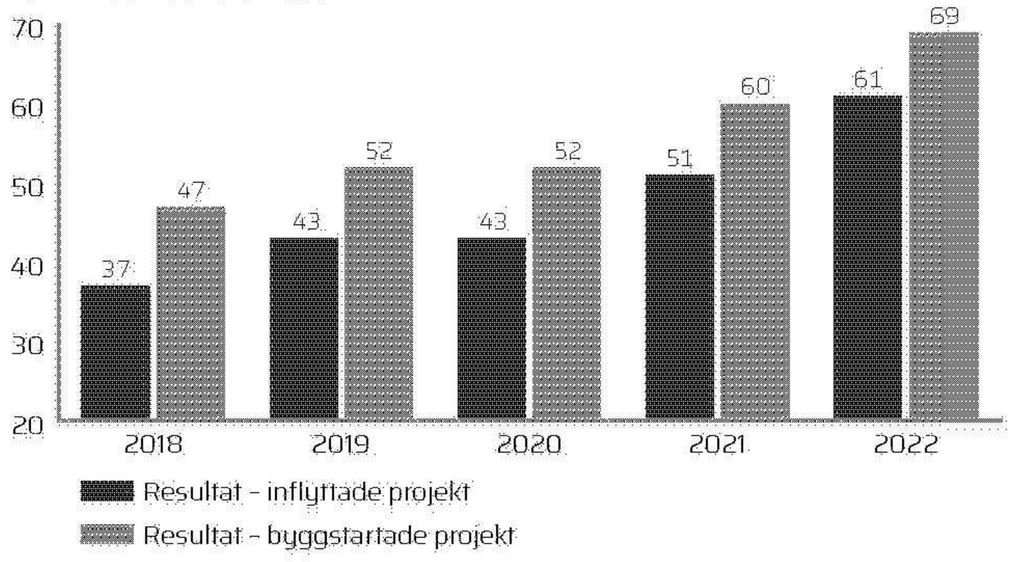
Styrning, kvalitetssäkring, benchmarking och systematiskt hållbarhetsarbete är självklara beståndsdelar för att ta fram hållbara produkter och tjänster inom nyproduktionen.

HSB HÅLLBARHETSINDEX

En förutsättning för att nå uppsatta mål är det systematiska hållbarhetsarbetet. Sedan 2018 mäter HSB total hållbarhetsprestanda i alla nyproduktionsprojekt med HSB Hållbarhetsindex (HI), vårt egna verktyg för uppföljning och styrning mot samtliga nyproduktionens hållbarhetsmål.

Med indexet poängsätts konkreta hållbarhetsåtgärder i varje projekt och den basnivå som beslutats att alla projekt minst ska nå kontrolleras. Basnivån är betydligt mer ambitiös än nu gällande lagar, regler och branschnormer och omfattar bland annat godkänd certifiering enligt Miljöbyggnad nivå silver, maxtak för klimatpåverkan, solceller, gemensamma ytor för social hållbarhet och åtgärder för hållbara resor. För att hålla takten i omställningen mot en verkligt hållbar nyproduktion höjs löpande basnivån och målen för genomsnittligt hållbarhetsindex. Det blir både styrsystem och hastighetsmätare på vilken takt HSB ProjektPartner håller i det totala hållbarhetsarbetet.

HÅLLBARHETSINDEX



MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2022	HI byggstart: 54 HI inflytt: 60	61 (51) 69 (60)
2025	HI byggstart: 68 HI inflytt: 62	
2030	HI fortsätter öka (konkret nivå sätts 2025)	
2045	En verkligt hållbar nyproduktion.	

HI = HSB hållbarhetsindex



HSB ProjektPartner har en stark fortsatt trend med kontinuerligt höjd hållbarhetsprestanda inom nyproduktionen och 2022 levererar vi för andra året i rad över uppsatta mål för hållbarhetsindex. Årets resultat är en ökning med 20 procent för byggstartade projekt och 16 procent för inflyttade projekt jämfört med föregående år.

Högst index av årets avslutade projekt når HSB brf Mariehöjd 6 med index 70. Toppnoteringen för projekt som produktionsstartat under året är HSB brf Kalk som ligger så högt som 78, 44 procent över målet för byggstarter 2022. Några av brf Kalks kvaliteter är stor hänsyn till omkringliggande natur, klimatförbättrad betong, solceller, HSB Dela och satsningar för hållbara resor med bl.a. cykelverkstad, kollektivtrafikinformation och laddplatser.

Prognosen för pågående projekt indikerar att uppsatta mål verkar kunna nås två till tre år tidigare. HSB ProjektPartner väljer därför att för kommande affärsplaneperiod höja målen ytterligare. Det innebär en välkommen fortsatt ökad takt i arbetet mot underliggande mål, inte minst inom minskad klimatpåverkan där vi nu tar stora kliv framåt.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GR JH LP MC TE EZ CE ER LGA MS SL OS KN PP

Forts. Hållbara produkter och tjänster

MILJÖCERTIFIERING

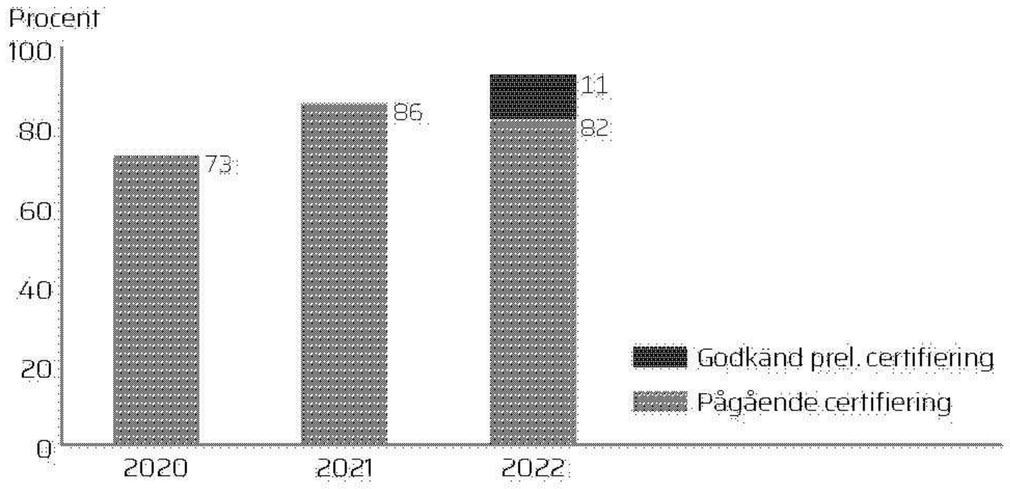
Sedan 2012 har HSB målet att certifiera all nyproduktion med Miljöbyggnad nivå silver. Certifieringen är en viktig kvalitetsstämpel då byggnadernas prestanda inom energi, innemiljö och byggmaterial granskas av oberoende experter genom certifieringsorganet Sweden Green Building Council. HSB tar ansvar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

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2022	100% prel. certifierade färdigställda lgh 100% godkända verifieringar	82 % (86%) 100 % (89%)

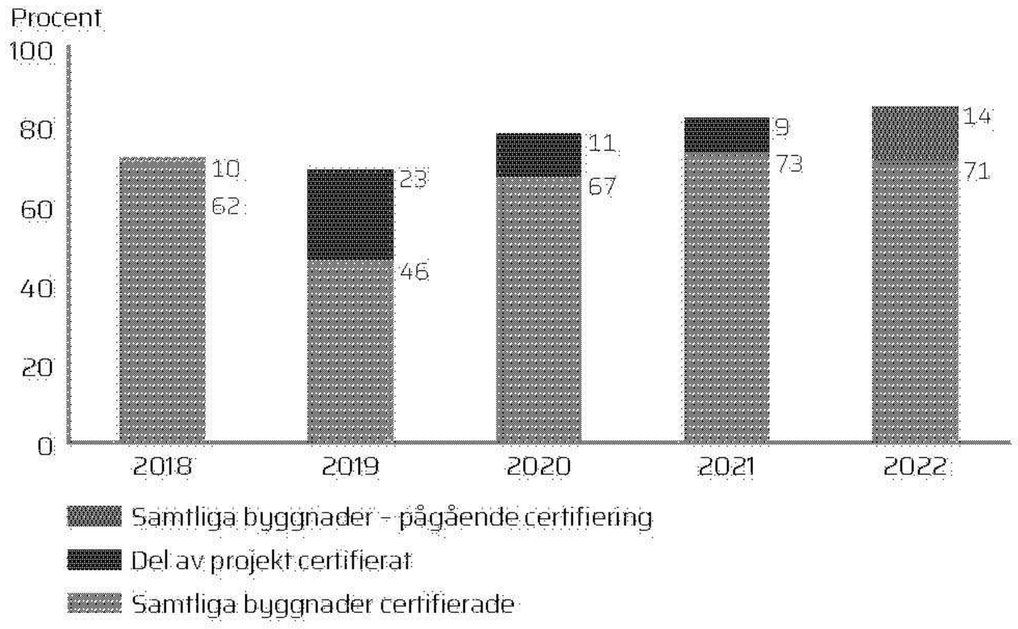
Sex av de sju projekt som haft inflyttning under 2022 miljöcertifieras i sin helhet (2021: åtta av elva projekt helt certifierade och ett projekt delvis). För ett av projekten, med 45 lägenheter, var dock inte certifieringsansökan ännu inskickad och godkänd vid årsskiftet. Därmed landar det preliminära resultatet för andel certifierade lägenheter på 82 procent. En siffra som förväntas kunna justeras till 92 procent under våren då certifieringsarbetet färdigställs. Med undantag för ett projekt som certifierats enligt Svanen har samtliga övriga certifierats med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver.

Under året har HSB ProjektPartner också verifierat sju tidigare certifierade byggnader enligt Miljöbyggnad med bibehållet betyg silver (2021: 17 av 19).

ANDEL MILJÖCERTIFIERADE LÄGENHETER



MILJÖCERTIFIERING – FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT



ANSVAR I LEVERANTÖRSLEDEN

HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners ska vara en del av alla entreprenadavtal och alla entreprenörers hållbarhetsarbete ska bedömas avseende miljö, arbetsförhållande, mänskliga rättigheter och antikorruption. Idag sker hållbarhetsbedömningen genom att HSB ProjektPartners totalentreprenörer och ramavtalsleverantörer ombeds besvara en självskattningsenkät. 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.

Under 2022 har HSB blivit medlemmar i Rättvist byggande och kompletterat målen för ansvar i leverantörsleden med arbete för brottsfria byggen. Målen ska konkretiseras ytterligare under nästkommande år.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial ska vara hållbarhetsbedömda. Implementering av arbetsmodell enligt Rättvist Byggande och antagande av långsiktiga mål för brottsfria byggen.	41% (43%) Påbörjat
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%.

Av årets stora byggleverantörer har nio av 22 hållbarhetsbedömts, vilket motsvarar 87 procent av omsättningen i kategorin. Fokus ligger på att anlitade totalentreprenörer ska bedömas, vilket förklarar den höga siffran relaterat till omsättning, men att endast 41 procent har bedömts om man ser till antalet leverantörer.

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. HSB ProjektPartner har under året genomfört en GAP-analys mot taxonomin och kommer under 2023 påbörja en stegvis implementering samt se över målen.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022
2023	50% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering	57% placerat med grön slutfinansiering
2030	100% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering	

57 procent av årets avslutade projekt fick en grön slutfinansiering. Då bankerna idag ställer olika krav hade fler projekt kunnat få en grön finansiering. Fullständig statistik från tidigare år saknas.

Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

HSB brf Mariehöjd 6

– Bäst på hållbarhet 2022



HSB brf Mariehöjd 6 i Umeå fick högst hållbarhetsindex av alla HSBs inflyttningsklara projekt under 2022. Nyckeln till framgång var bra samarbete mellan alla som varit involverade i projektet och tidigt fokus på hållbarhet i alla tänkbara aspekter.

– Den viktigaste framgångsfaktorn i Mariehöjd 6 var samarbete! Och då menar jag samarbetet mellan alla som varit involverade i projektet. Miljösamordnare, konsulter, entreprenörer och HSBs projektteam. Samarbete är nyckeln till att lyckas med hållbarhetsarbete, säger Elin Nilsson, projektchef region Nord.

HSB ProjektPartner har ett genomarbetat och systematiskt arbetssätt att förhålla sig till när det gäller miljö- och hållbarhetsarbete, men vissa projekt har en högre ambition.

– I HSB Brf Mariehöjd 6 har vi haft höga ambitioner inom samtliga hållbarhetsområden. Vi började i tidigt skede med att sätta hållbarhetskrav och planera för hur de skulle uppnås. Sen följde vi upp målen löpande tillsammans under hela projektet. Resultatet blev väldigt höga poäng i hållbarhetsindex, vilket är jätteroligt! säger Elin Nilsson.



Elin Nilsson,
HSB ProjektPartner

Faktorer som bidrar till ett högt hållbarhetsindex i HSB Brf Mariehöjd 6

- **Hela projektet är certifierat** med Miljöbyggnad Silver men har nått guld på 8 av 15 indikatorer, bland annat loggboken, utfasning av farliga ämnen, ventilation och fuktsäkerhet. Målet är att hela projektet ska nå Miljöbyggnad Guld vid verifieringen som genomförs när byggnaden tagits i drift.
- **Solceller har installerats** och energiprestandan är hög, 30 procent bättre än lagkravet för projektet (70kWh/m2, år enl. BBR 24). Projektet är energieffektivt genom bl.a. ett välisolerat klimatskal, effektiva system för värme och ventilation samt en solcellsanläggning på taket som bidrar till förnybar energiförsörjning.
- **Under byggproduktionen användes endast förnybar el.**
- **Byggmaterialen** har valts ut med stor omsorg för att undvika farliga ämnen (guldnivå i Miljöbyggnad).
- **Konstnärlig utsmyckning** som bidrar till en gemensam identitet och anknytning till platsen samt gemensamhetslokaler för de boende i form av övernattningslägenhet samt bastu och relaxavdelning.
- **Laddstationer för elbilar** har installerats på 10 procent av parkeringsplatserna och arbete pågår för att möjliggöra laddning på majoriteten av platserna. Gott om utrymme för cykelförvaring och plats och utrustning för att tvätta cykeln underlättar ytterligare för hållbara resor.
- **Utemiljön** är utformad för att på bästa sätt ta vara på platsens förutsättningar. Fördröjning av dagvatten sker genom öppen dagvattenhantering med diken och damm. Genom variationen i planteringar samt genom att dagvatten avleds till grönytor har man optimerat gårdens gröna delar på ett sätt som ger en bra grönytefaktor och en god boendemiljö. Avledning och fördröjning av dagvattnet gör också gräsytorna intressant kuperade med ränndalar, sänkor och en bro. Cykelparkeringar är placerade nära entréer, medan platser för samvaro och lek finns på den soligare delen där grönskan dominerar gestaltningen. Planteringarna är varierade för upplevelser under hela säsongen.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS SR JHHD NC TE EZ CE BB LCA MS SLO S KN PB

FOKUSOMRÅDE

RESURSEFFEKTIVITET OCH MILJÖHÄNSYN

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

CIRKULARITET OCH BYGGAVFALL

Minimering av byggavfall och omställning till ett cirkulärt byggande med återbruk och återvinning är en förutsättning för effektivt och ansvarsfullt utnyttjande av resurser.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023	<25 kg / kvm BTA; > 30% materialåtervinning < 5% deponi	30 kg/kvm (25) 26 % (22%) 3 % (11%)
2030	<15 kg / kvm BTA > 50% materialåtervinning; 1% deponi	
2045	Cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall, där allt spill går till återvinning. Allt material som används vid byggnation ska också kunna separeras och renovering och eventuell demontering ska materialet i första hand återbrukas och i andra hand återvinnas.	

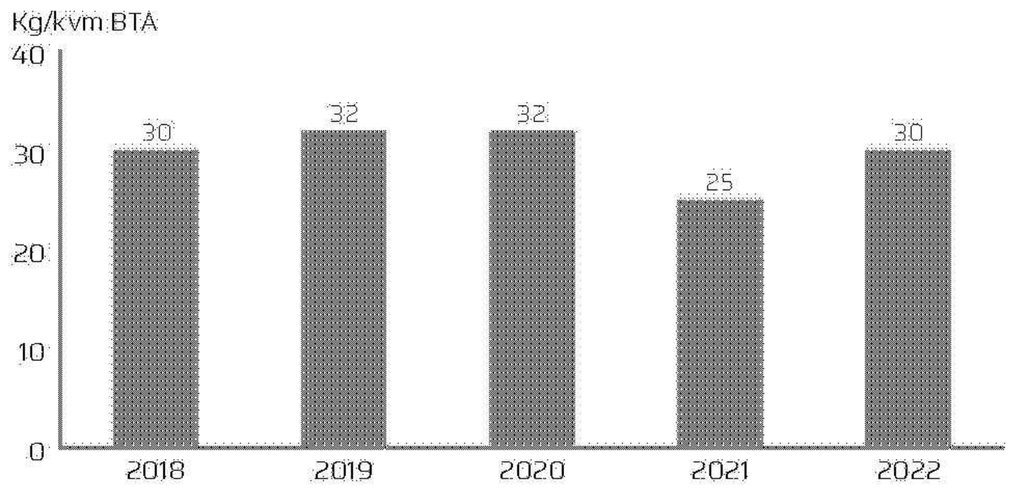
Efter betydligt bättre resultat 2021 ökade byggavfallet igen per byggd kvadratmeter för 2022 och över tid är mängden avfall relativt jämn senaste åren. Ytterligare åtgärder krävs för att minimera avfallet. Positivt för 2022 är att andelen sorterat avfall ökar betydligt och en mycket liten andel går till eftersortering eller deponi. Att total mängd avfall är betydligt lägre än tidigare beror på betydligt färre färdigställda projekt. Statistiken omfattar sju projekt och drygt 50 000 byggda kvadratmeter för 2022 (2021: 11 projekt, 92 000 kvm).

Rättningar i avfallsstatistiken har gjorts för 2021 och 2020. Andelar har ändrats till att visa exklusive schaktmassor och för 2020 har också byggd yta i ett antal projekt behövt justeras efter upptäckta fel. Total yta har ökats och nyckeltalet för 2020 har därmed förbättrats.

BYGGAVFALL

Mängd	2022	2021	2020
Totalt byggavfall [ton]	1 666	2 456	3 121
Byggavfall exkl. schaktmassor [ton]	1 498	2 284	3 121
Byggavfall exkl. schaktmassor [kg/kvm]	30	25	32
Fördelning			
Sorterat för materialåtervinning (plast, gips, metall)	26%	22%	23%
Sorterat för energiåtervinning (brännbart, trä, papp)	57%	48%	39%
Farligt avfall + elavfall	0,2%	0,03%	0,05%
Mineraliska massor (betong, tegel mm)	13%	4%	-
Osorterat blandat avfall	2%	16%	33%
Deponi	3%	11%	5%

BYGGAVFALL AVSLUTADE PROJEKT - HSB PROJEKTPARTNER
Exkl. massor



ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

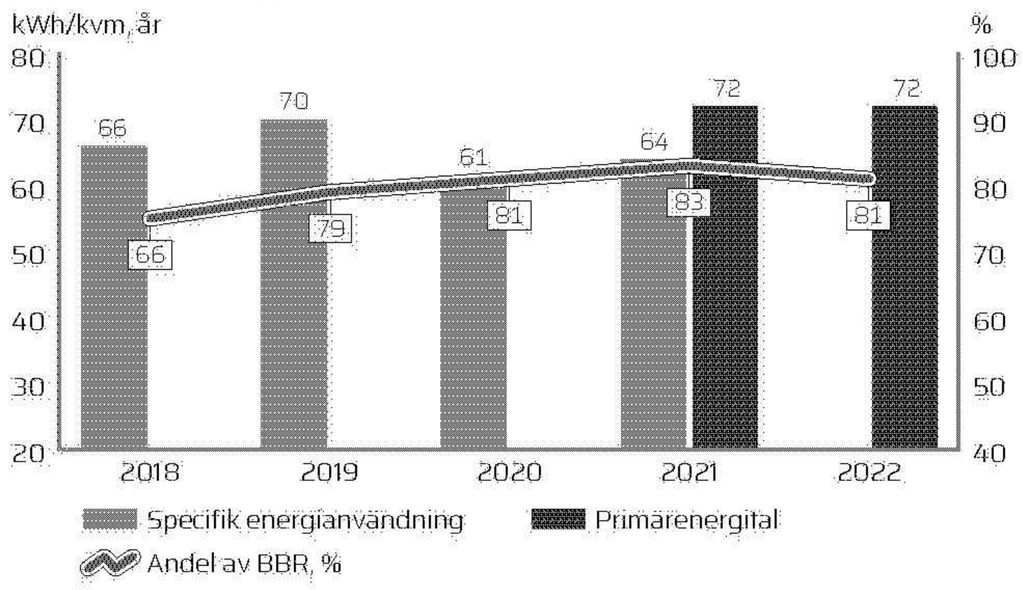
Sett till hela byggnadens livslängd utgör energi under drifttiden en betydande post avseende resursbehov och potentiell miljö- och klimatpåverkan. Därför ska HSB alltid bygga energieffektiva bostäder.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023 -2030	Energiprestanda maximalt 90% av gällande BBR-krav	81% av BBR (83%)
2045	Energieffektiva byggnader anpassade till ett framtida energisystem	

Den genomsnittliga energiprestandan för årets färdigställda projekt är 72 kWh/kvm,år beräknat som primärenergital (2021: 72 kWh/kvm,år). Resultatet omfattar fem av sju färdigställda projekt, då övriga två projekt följde energikrav enligt äldre modell enligt Boverkets Byggregler (BBR). Från och med BBR 25 ska energi beräknas som primärenergital istället för som tidigare specifik energianvändning.

Samtliga avslutade projekt omfattas dock av nyckeltalet för jämförelse mot BBR-krav på projektnivå som för 2022 ligger på 81 procent. Därmed överträffar HSB ProjektPartner målet om maximalt 90 procent.

ENERGIPRESTANDA



Generated by 20220516557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD

När ett område eller en fastighet utvecklas för nya bostäder får det stor påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald. Bevarande av biologisk mångfald är ett relativt nytt mål för HSBs nyproduktion men sedan 2020 arbetar HSB ProjektPartner systematiskt på projektnivå med riskanalyser avseende höga naturvärden och risker kopplat till ett förändrat klimat utifrån platsens förutsättningar. Sedan tidigare finns också verktyg för grönytefaktor. Målsättningen är bevarande och stärkande av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, såsom dagvattenhantering, luftkvalitet, minskat buller och möjlighet till rekreation, samt säkra fastigheterna avseende klimatrelaterade risker så som översvämning. Under 2023 ska ett större utvecklingsarbete genomföras för att ytterligare stärka arbetet och långsiktiga mål sättas.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning genomförs i 100% av byggstartade projekt	90% (73%)
2030 - 2045	Sätts 2023	



Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GR JH LP MC TE EZ CT FP LGA MI SL OS KN PB

FOKUSOMRÅDE

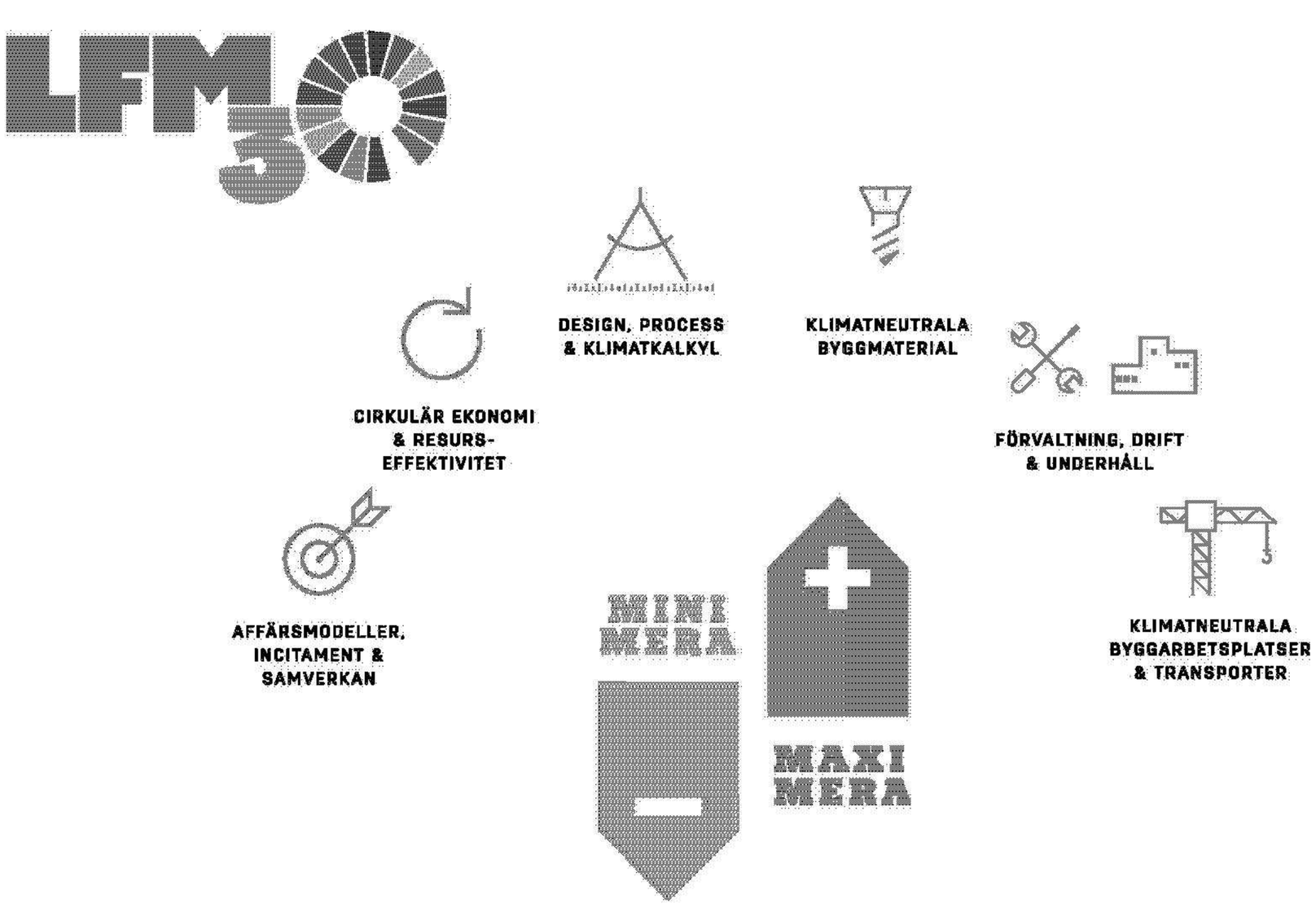
KLIMAT

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

KLIMATPÅVERKAN BYGGPROCESSEN

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

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2022	Nya klimatmål och projektkriterier	Genomfört
2025	20% minskning av klimatpåverkan per byggd kvm (jmf. 2020)	
2030	50% minskning av klimatpåverkan (jmf. 2020) All nyproduktion för HSB Malmö byggs klimatneutralt	
2035	All nyproduktion för HSB Malmö byggs klimatpositivt	
2040	Netto noll utsläpp av växthusgaser	



FOKUSOMRÅDEN

KLIMATNEUTRAL BYGG- OCH ANLÄGGNINGSSEKTOR

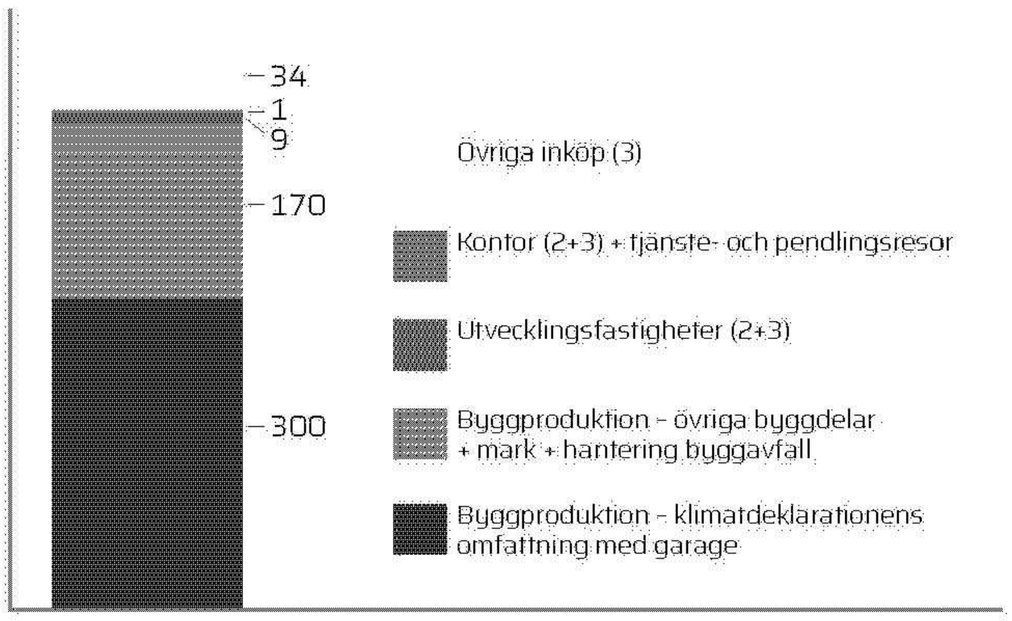
Generated by 20230615557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

KLIMATPÅVERKAN – UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2022	2021	2020
Totalt [ton CO2e]	**25 670**	**44 331**	**38 874**
Totalt [kg CO2e/ BTA]	**513**	**484**	**485**
Scope 1 [ton Co2e]			
	0	0	0
Scope 2 [ton Co2e]			
Utvecklingsfastigheter och kontor (energi)	250	335	404
Scope 3 [ton Co2e]			
Byggproduktion (A1-A5) inkl. markarbete och avfall	23 527	42 263	36 904
Tjänste- och pendlingsresor (bil, tåg, flyg)	28	18	27
Produktion av energibärare	34	46	32
Övriga inköp	1 678	1 678	1 678

KLIMATPÅVERKAN – HSB PROJEKTPARTNER 2022
Utsläpp från hela värdekedjan

kg CO2/kvm BTA



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

Under 2022 har HSB tagit stora steg i arbetet för minskad klimatpåverkan från byggproduktionen. Bland annat har HSBs nya vetenskapligt baserade klimatmål implementerats, ett maxtak för klimatpåverkan på projektnivå har införts och konkreta åtgärder som minskar klimatpåverkan har genomförts i flera byggprojekt.

Klimatförbättrad betong har under året gjort intåg på allvar. Vid årsskiftet 2022/23 pågick produktion med klimatförbättrad betong i tio nyproduktionsprojekt inom HSB. HSB ProjektPartner är involverad i åtta av dessa projekt och har under året byggt upp viktiga erfarenheter. Också återbruk av tegel och bevarande av stommar från befintliga industribyggnader prövas i enstaka projekt. Då klimatpåverkan bokförs för årets avslutade projekt kommer beskrivna åtgärder ge utslag först i kommande årsredovisning.

Redovisningen av klimatpåverkan från nyproduktionsprojekten för 2020 – 2022 baseras på schabloner för typiska utsläppsdata från branschen framtagna av IVL Svenska Miljöinstitutet och på projektens stomsystem och storlek. Årets resultat omfattar sju avslutade projekt och visar tydligt att byggproduktionen står för en helt dominerande del av HSB ProjektPartners klimatpåverkan. Totalt sett har HSB ProjektPartners klimatutsläpp minskat med 34 procent jämfört med 2020 men utsläppsminskningen motsvaras helt av minskad produktion av bostäder sett till byggd yta. Eftersom produktionen är lägre utgör också övriga utsläpp en större andel av totalen.

Liksom övriga HSB redovisar HSB Projektpartner enligt GHG-protokollet. Byggproduktionens klimatpåverkan redovisas för livscykelskede A1-A5, det vill säga utsläpp från utvinning och tillverkning av material till färdig byggnad inklusive produktion och transporter. Redovisningen omfattar hela byggprojektet inklusive de byggdelar som inte omfattas av kravet på klimatdeklaration samt schabloner för markarbetet och hantering av byggavfall. Utöver årets avslutade projekt omfattas utsläpp från energi till utvecklingsfastigheter och kontor, tjänste- och pendlingsresor samt övriga inköp. 2022 blir första året som HSB ProjektPartner redovisar mot HSBs nya klimatmål och även redovisningen av 2020 och 2021 har uppdaterats så att omfattning och beräkningsmetod följer de nya målen. För HSB ProjektPartners del innebär det främst att utsläpp från markarbeten, hantering av byggavfall, övriga inköp och pendlingsresor har lagts till. För fördjupad information om klimatberäkningarna se sid. 94.

BOSTÄDER MED FÖRNYBAR ENERGI

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

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023	Solceller eller annan förnybar energi installeras i samtliga inflyttade projekt	57% (45%)
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	

2022 hade fyra av sju avslutade projekt installerat solceller (2021: 5 av 11). Anläggningarna skiljer sig åt i storlek men motsvarar oftast en förväntad energiproduktion på 2-5 kWh per kvm och år.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GR HJLR NC TE FZ CF FP LGA MI SI OS MN PB

HSB brf Sockerpärlan

– En förebild med lägre klimatpåverkan



Noggrann projektering och användning av klimatförbättrad betong sänkte klimatpåverkan i stommen med omkring 25 procent. Åtgärder som dessutom kunnat göras utan att tumma på vare sig projektekonomi, tidplan eller kvalitet.

HSB brf Sockerpärlan som består av 32 lägenheter hade byggstart i början av 2022 och ska stå klart för inflyttning sommaren 2023. Projektet ligger i Vellinge, Skåne bredvid ett gammalt sockerbruk som delvis kommer bevaras och byggas om i nästkommande etapper som HSB bygger i området.



Marcus Altengård, HSB Malmö

– I Sockerpärlan har vi arbetat med åtgärder för att minska klimatpåverkan i stommen. Just stommen är extra angelägen att fokusera på eftersom den normalt sett står för omkring hälften av en byggnads klimatpåverkan under byggtiden, säger regionchef (tidigare projektchef) Marcus Altengård.

Utgångspunkten är en ganska traditionell betongstomme, en platta på mark, prefabricerade plattbärlag med 45 mm pågjutning på plats, prefabricerade mellanväggar och balkongplattor samt fasad av utfackningsväggar med tegel. Preliminära beräkningar visar att HSB ProjektPartner får ner klimatpåverkan av stommen med omkring 25 procent. Med klimatdeklarationens omfattning landar beräkningen på 232 kg CO2e/kvm, vilket är drygt 20 procent under HSBs eget maxtak.

– Framgångsfaktorn är framför allt att vi har varit mycket noggranna under projekteringen med att säkerställa rätt dimensionering och betongkvalitet för varje byggdel och undvikit överdimensionering. Dessutom har vi använt klimatförbättrad betong i såväl platsgjuten betong som i prefabelement, säger Marcus Altengård.

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

– En annan viktig framgångsfaktor i projektet är ett stort engagemang, bra samarbete och genuin vilja att lära sig mellan HSB och alla inblandade, såväl hos totalentreprenören Peab som hos materialleverantörerna Swerock och Byggelement. Vikten av samarbete, tydlighet och tidig dialog är viktiga lärdomar. Liksom erfarenheten att åtgärderna kunnat göras utan märkbar påverkan på vare sig projektekonomi, tidplan och eller kvalitet, säger Marcus Altengård.

Utöver arbetet med minskad klimatpåverkan har man även arbetat med andra hållbarhetsåtgärder i Sockerpärlan och projektet når högt i HSBs hållbarhetsindex. Bland annat genom certifiering enligt Miljöbyggand silver, HSB Dela, hög energiprestanda, solceller, praktikplatser under entreprenaden och bra möjligheter för fossilfria resor till och från de färdiga bostäderna.

Egenskriv:20220516557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

Bildarkivet

FOKUSOMRÅDE

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

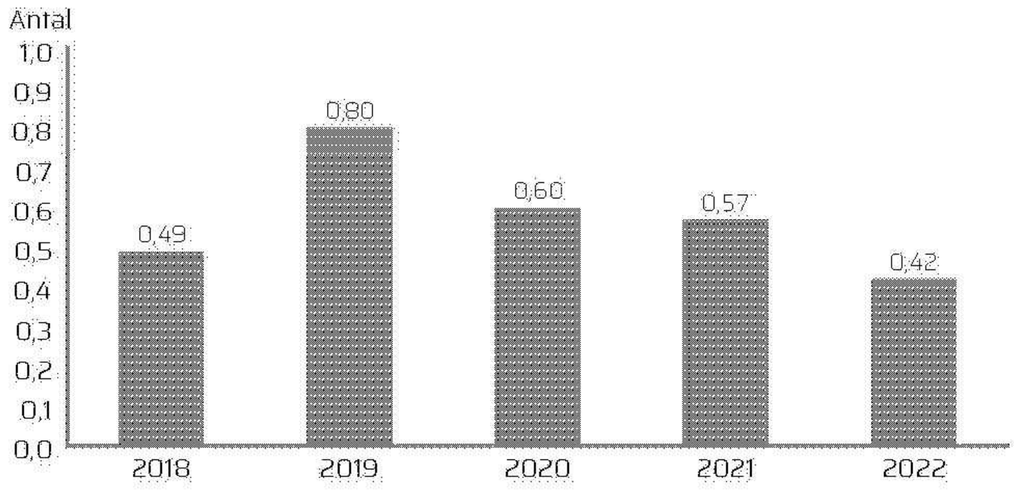
Som bostadsutvecklare vill HSB bidra till ökad social hållbarhet inom både byggande och boende genom att agera som en viktig samhällsaktör.

SÄKERHET PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

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

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023	0 allvarliga arbetsplatsolyckor	0 (3)
2030	Nära 0 arbetsplatsolyckor [mäts i olyckor per 1000 kvm]	0,42 (0,57)

ARBETSPLATSOLYCKOR PER 1 000 KVM



Inga allvarliga olyckor, men totalt 21 mindre allvarliga olyckor*, har rapporterats från de sju projekt som avslutats under 2022. Det motsvarar 0,42 olyckor per 1 000 byggda kvm, vilket är en förbättring för andra året i rad. Fortfarande finns utmaningar med att få in fullständig och helt tillförlitliga data från entreprenörerna.

* enligt arbetsmiljöverkets definition.

SOCIALT HÅLLBART BOENDE OCH BYGGANDE

HSB ProjektPartner för med stolthet vidare HSBs snart 100-åriga sociala engagemang genom baskrav på gemensamhetslokaler och konstnärlig utsmyckning som berikar och skapar mervärden i de bostadsmiljöer vi utvecklar. Ambitionen är att majoriteten av projekten dessutom ska investera i social hållbarhet utöver basnivån. Det gör vi genom att exempelvis bidra till att fler unga kan ta sig in på bostadsmarknaden genom HSB Dela s 62-63, praktikplatser under byggtiden eller lokala satsningar på trygghet och mötesplatser. Vid årsskiftet 2022/23 hade HSB ProjektPartner fem projekt i pågående produktion som erbjuder lägenheter enligt HSB Dela.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2022 (2021)
2023	30% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	Redovisas fr. 2023
2030	75% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	
2045	90% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	

AFFÄRSETIK, MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

För att bli så framgångsrik som möjligt i rollen som samhällsaktör är HSBs målsättning att vara en attraktiv arbetsgivare och att organisationen ska spegla samhället vad gäller jämställdhet och mångfald. 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 följa HSBs uppförandekod för medarbetare. Mer om detta inklusive nyckeltal för 2022 finns att läsa i kapitlet "Ett hållbart arbetsliv" s 36-42.

FORSKNING OCH SAMHÄLLSENGAGEMANG

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

Granskad och godkänd 20230516557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GR HJ JR MC AE EZ CE EP JGA ML CL SVN PB



HSB brf Ridderstad, Linköping

HSB RIKSFÖRBUND OCH DOTTERBOLAGEN

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Intressentdialog 88

Väsentlighetsanalys 90

Riskanalys 92

Om hållbarhetsredovisningen 94

Global Reporting Initiative – Index 97

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.

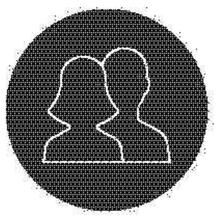
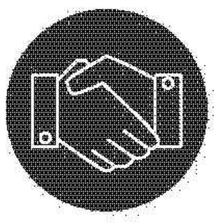
HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. 2022 var senaste gången HSB gjorde en avstämning med samtliga intressenter. 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%)
SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT	• 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.

Granskad av 20220216557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

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 09222115557491125285 Signerat JN AS ER HH dR NC TE EZ CF EP dG AV LS Sb SsNN PB

VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen utgår från verksamhetens faktiska och potentiella risk för negativ påverkan på omvärlden samt möjlighet att göra betydande skillnad i positiv riktning. Väsentlighetsanalysen stäms regelbundet av med HSBs intressenter för att säkerställa att de frågor intressenterna anser viktigast för HSB att arbeta med finns med.

Processen med att fastställa väsentliga områden initierades 2016 och inkluderade en serie workshops med HSB-föreningar och bolag. De olika delområdena inom standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000 värderades och bedömdes utifrån intressent- och samhällsvärde.

Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger under 2017-2018 varpå mindre justeringar gjordes. Under vintern 2022-23 har nya dialoger hållits med HSBs viktigaste intressentgrupper. Det har skett främst via enkäter där HSB frågat hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål inom bland annat hållbarhetsområdet, samt hur man tycker HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor. Då resultatet färdigställdes först i början av 2023 har det inte lyfts in i nuvarande väsentlighetsanalys.

HSBs väsentlighetsanalys har tidigare illustreras med ett klassiskt diagram med intressentvärde på ena axeln och samhällsvärde på den andra. Den är borttagen i presentationen nedan för att tydliggöra påverkansperspektivet. Väsentlighetsanalysen är i grunden densamma som tidigare men under 2022 har den setts över och de väsentliga frågorna har förtydligats utifrån vilken påverkan och/eller risk för påverkan HSBs verksamhet har på omvärlden.

De väsentliga frågorna bedöms som fortsatt aktuella. Tillägg görs dock av biologisk mångfald som identifieras som en väsentlig fråga som ökat i betydelse för HSBs verksamhet utifrån potentiell risk för negativ påverkan. En uppdelning har också gjorts av klimatpåverkan och klimatanpassning som nu hanteras som två väsentliga frågor. Under 2023 planeras en mer genomgripande uppdatering av väsentlighetsanalysen bland annat med kvalitativa intressentdialoger med fokus på påverkan.

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 09222115557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB



RISKANALYS

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

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

VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
Klimatförändring 1. De stora utsläpp av växthusgaser som idag sker vid byggproduktion och it/serverdrift innebär en stor risk då det bidrar till klimatförändringarna, med allvarliga konsekvenser i omvärlden, för intressenter samt för HSBs verksamhet. 2. förändrat klimat innebär ökad risk att bostäder skadas vilket får stora konsekvenser för HSBs kunder och medlemmar.	• Vetenskapligt baserat mål antagit om netto noll klimatpåverkan från hela verksamhet 2040 och halvering av utsläppen till 2030 jämfört 2020. • Krav att samtliga nyproduktionsprojekt inte överskrider maxgräns för klimatpåverkan, satt något tuffare än dagens branschsnitt och inom systematiken för HSB Hållbarhetsindex (HI) sporras projekt att gå ännu längre. Åtgärder på projektnivå omfattar bland annat klimatförbättrad betong, genomtänkt projektering och övergång till mer förnybara, återbrukade och återvunna byggmaterial. Styrs 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 en och nödvändiga åtgärder vidtas. Verktyg samt vägledning för analys och riskbedömning finns. • För att minska klimatutsläpp från tjänsteresor finns 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 på nödvändiga resurser med stora konsekvenser för både omvärlden och HSB.	• HSB har mål om en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall som till 100% återvinns senast 2045 och styr mot målet med bl.a. krav på samtliga projekt att mängden byggavfall ska understiga maxgräns och minst nå miniminivå för andel återvinning. Processer för ökat återbruk ska utvecklas. • Utfasning av farliga kemiska ämnen genom krav på samtliga projekt att använda Byggvarubedömningen för miljöbedömning och loggbok, vilket bl.a. möjliggör framtida cirkularitet av byggmaterial. • Mål att samtliga nya projekt ska installera solceller för att tillföra förnybar energi.
Boende för flera Risk att människor inte har råd till ett bra boende.	• HSB Dela är ett unikt koncept för att hjälpa unga in på bostadsmarknaden. HSB ProjektPartner har sedan 2021 lanserat flera projekt med HSB Dela. Genom HSBs bosparande verkar man också för att få fler att spara och därmed öka möjligheterna att ha råd med kontantinsatsen. • HSB verkar för ett skattegynnat bosparande och att fler ska bospara. HSB Finansstöd tillhandahåller HSBs bosparande som ger förtur till HSBs hyresrätter och nybyggda bostadsrätter samtidigt som man sparar till det egna boendet.
Bristande mångfald och diskriminering Risk att medarbetare diskrimineras eller utsätts pga. olikheter samt risk för HSB att inte bästa tillgängliga kompetens tas tillvara.	• Årlig medarbetarundersökning med bl.a. frågor om diskriminering. • 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.

Elektronisk version 20220516557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
Arbetsmiljö och stressrelaterad ohälsa för egen personal Risk att arbetssituationen för medarbetare leder till stress-relaterad ohälsa.	• Årlig medarbetarundersökning (MMI) då bl.a. upplevd arbetsbelastning, möjlighet till återhämtning, psykosocial arbetsmiljö, och diskriminering/trakasserier mäts. Utifrån resultatet görs riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter) och vid verksamhetsplaneringen vidtas ev. åtgärder utifrån identifierat behov. • Årliga utvecklingssamtal med samtliga medarbetare • Regelbundna arbetsmiljöronder i egna lokaler genomförs samt arbetsmiljömöten med skyddsombud och lokala fackliga företrädare. • Personalvård såsom hälsoundersökningar.
Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktionsentreprenader Byggproduktion innebär idag stor risk för skador och olyckor med stora konsekvenser för såväl individer som HSBs varumärke.	• Vid alla totalentreprenader ställs tydliga arbetsmiljökrav i entreprenadavtalen, bl.a. kring skyddsronder och arbetsmiljöplan. Olyckor och allvarliga tillbud rapporteras enligt lag till Arbetsmiljöverket och uppföljning görs under produktion vid byggmöten.
Socialt ansvarstagande och mänskliga rättigheter Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns främst i leverantörskedjan där stora utmaningar kan finnas.	• HSBs webbverktyg för leverantörsbedömning används sedan 2017 för att bedöma HSBs ramavtalsleverantörer och stora byggentreprenörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. • HSBs uppförandekod för samarbetspartners berör bland annat ansvar för mänskliga rättigheter i leverantörs-ledet och är en avtalsbilaga i samtliga ramavtal och entreprenadupphandlingar.
Affärsetik, korruption och oegentligheter Vid markanskaffning, entreprenadupphandling och i leverantörsleden på byggarbets-platserna samt vid finans-, it och ramavtalsupphandlingar finns verksamhetens största ris-ker för korruption och brottslighet.	• Uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention. Digital utbildning i affärsetik enligt HSB 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 har under 2022 blivit medlemmar i föreningen Rättvist byggande (RB) och implementering av RBs rutiner och kontroller för förstärkt arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser pågår. • 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. Hållbarhet är ett av urvalskriterierna vid val av fonder och fonderna som erbjuds inom Bosparandet utvärderas kontinuerligt.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS ER JH LR MC TE EZ GE ER LGA ML GL oS MN PB

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Avstamp i redovisningsramverk och lagstiftning
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 då fanns.

För 2022 års redovisning har arbete påbörjats med att förflytta redovisningen till GRI version 2021. Bland annat beskrivs väsentlighetsanalysen i årets redovisning utifrån påverkansperspektivet. De nyckeltal som används i redovisningen är dels företagsspecifika, dels hämtade från GRI, för jämförbarhet inom HSB och med branschen. Också avseende nyckeltalen har en förflyttning till GRI 2021 påbörjats.

Ingen del av HSBs Riksförbunds koncern omfattas av nuvarande krav på en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen men ambitionen är att hållbarhetsredovisningen ska motsvara lagkraven.

Hållbarhetsredovisningen avser redovisningsperioden 2022-01-01 till 2022-12-31 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 Riksförbundet inklusive dotterbolagen är en renodlad tjänstemannaorganisation. Organisationen har inga säsongsvariationer kopplat till personal. Av koncernens 172 medarbetare per 31 december 2022 var sju personer anställda på deltid och sju visstidsanställda, övriga var heltids- och tillsvidareanställda. Utöver dessa har HSB Riksförbund ett antal juridikstuderande som arbetar under den intermittenta anställningsformen på timbasis. HSB Affärsstöd som arbetar med systemutveckling är till vissa delar konsultintensiv. All personal som arbetar på HSB ProjektPartners byggarbetsplatser är anställda hos externa entreprenörer och deras underleverantörer.

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

OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING AV REDOVISNINGEN 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. HSB Bostad 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 2022. 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 Byggindustriernas riktlinjer samt lagkrav.

KLIMATDATA OCH BERÄKNINGAR

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

HSB antog år 2021 nya klimatmål som innebär att HSB ska ha nettonoll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040. 2022 blir det första året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt de nya klimatmålen.

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

I och med de nya klimatmålen inkluderar nu HSB hela värdekedjan och därmed fler klimatposter i scope 3. Basåret för de nya klimatmålen är satt till 2020, det tidigare klimatmålens basår var 2008. De scope 3 kategorier som inkluderats är de som är väsentliga för HSB att arbeta med och där ingår bland annat HSBs bostadsrättsföreningar. Klimatberäkningarna har utförts av IVL.

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.

HSBs nya klimatmål omfattar:
Scope 1: Drivmedel för fordon & maskiner, energibränslen och köldmedier.

Scope 2: Köpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.

Scope 3: Inköpta varor och tjänster, nyproduktion, renovering av egna fastigheter, energirelaterade utsläpp, verksamhetsavfall, pendlings- och tjänsteresor samt medlems-brf:ers köpta energi och renoveringar.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

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 har därför ett stort projekt pågått 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 är att datainsamlings- och beräkningsmetoder inom vissa kategorier ytterligare behöver utvecklas och vissa klimatposter kanske kommer strykas och andra läggas till. Detta för att framåt ha en säkerställd och hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid. En vidareutveckling av uppföljningen har därför påbörjats och kommer att pågå under våren 2023. För klimatredovisningen 2022 innebär detta att vissa kategorier inte har beräknats utan utgår istället ifrån 2020 års utfall. När nya metoder är på plats kommer klimatberäkningar för såväl basåret 2020, som detta verksamhetsår 2022, att korrigeras.

Riksförbundets klimatredovisning

I Riksförbundets årsredovisning redovisas beräkning av utsläpp från HSB Riksförbund och dotterbolagens verksamheter. HSB-föreningarnas och bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan ingår inte i denna redovisning.

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

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

Här har HSB Riksförbund och dotterbolagen inga utsläpp, på grund av att man inte äger fastigheter med egna uppvärmningskällor eller egna bilar/fordon.

Scope 2 – Indirekt klimatpåverkan från köpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.

Här ingår energi till hyrda kontorslokaler samt de exploateringsfastigheter 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.

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, tåg och bil (där medarbetare kompenserats genom milersättning). Utsläpp från pendlingsresorna har beräknats utifrån en enkätundersökning om medarbetarnas resvanor till och från jobbet. 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. Också hantering av byggavfallet ingår i nyproduktionens klimatpåverkan och har beräknats utifrån total mängd byggavfall och klimatdata framtagna av konsultföretaget South Pole.

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 och 2.

I tabellen nedan tydliggörs hur de olika kategorierna har hanterats i 2022 års beräkning:

SCOPE OCH KATEGORI ENLIGT GHG	HANTERING 2022
Scope 1	Ej aktuellt för HSB Riksförbund.
Scope 2	Beräknat. Normalårskorrigerad data kommer ses över vilket kan påverka basår och nyckeltal.
Scope 3	
Kat 1	2020 års utfall använt. Metod under utveckling.
Kat 2	Nyproduktion: Beräknat
Kat 3	Beräknat
Kat 5	Klimatdata från 2020 använt, omräknat för avfallsmängder 2022. Metod under utveckling.
Kat 6	Beräknat
Kat 7	Både 2020 och 2022 utgår ifrån pendlingsenkät genomförd 2022.
Kat 14	Ej aktuellt för HSB Riksförbundet.

Not om normalårskorrigering

För att kunna jämföra energiåtgång mellan olika år behöver energistatistiken korrigeras utifrån varma eller kalla år, eftersom det påverkar energiåtgången i fastigheter. Korrigeringen görs mot ett normalår/normalperiod. En normalperiod avser ett medelklimat över en 30-årsperiod och används för att beskriva nuvarande klimat och för att jämföra med tidigare klimat. Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) bytte normalperiod från 1981-2010 till 1991-2020 vid månadsskiftet mars/april 2022.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GR HH LR MC AE EZ CE ED CA ML EL OS MN PB

Medeltemperaturen i Sverige har ökat med 0.5°C mellan normalperioden 1981-2010 och 1991-2020 vilket resulterar i ett minskat uppvärmningsbehov.

Förändringen innebär ett hack i energistatistiken när man jämför utfall mellan år där olika normalperioder använts. I praktiken innebär det att åren från och med 2022 jämförs mot en varmare normalperiod än tidigare, och energiåtgången behöver därför inte räknas upp (korrigeras) lika mycket under varma år. För att kunna jämföra året 2022 med tidigare år behöver även tidigare energistatistik korrigeras enligt den nya normalperioden.

HSB är medvetna om denna diskrepans men har, pga det omfattande arbetet det innebär att räkna om basårets energiåtgång (och därmed klimatpåverkan), valt att inte göra korrigeringen för basåret till redovisningen av 2022. Även detta kommer behöva ses över under vårens utvecklingsarbete.

KÄLLOR FÖR EMISSIONSFAKTORER OCH GLOBAL WARMING POTENTIAL

UTSLÄPPSFAKTORER FÖR HSB KLIMATBERÄKNING 2022		
SCOPE	KATEGORIER	KÄLLOR
Scope 1	Stationär förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknads-kommittén (2022)
	Flyktiga emissioner	GWP värden på köldmedia från Svenska Kyl & Värmepumpföreningen
	Mobil förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022)
Scope 2	Fjärrvärme	Energiföretagens lokala miljövärden (2021)
	Elektricitet	El (platsbaserad): Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); El(marknadsbaserad): emissionsfak-tor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); emissonsfaktor för residualmix utgiven av Grexel (2021)
Scope 2	Köpta varor och tjänster	CEDA 5.05 (2019)
	Kapitalvaror	Nybyggnation: HSB verktyget, baserad på IVL siffror; Renoveringar: Klimatutsläpp inom Byggservice - Användning av klimatkalkyler vid ROT-arbeten Zander & Johnsson, 2020); Schabloner för vissa byggdelar (IVL, 2020), Boverkets klimatdatabas v02.03.000 (2022)
	Avfall	ecoinvent v3.8; BEIS (2020) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting, UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS)
	Tjänsteresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor med bil, flyg, färja och buss, utgivna av Naturvårdsverket (2020)
	Pendlingsresor	Beräkning av klimatutsläpp från pendlingsresor med bil, utgivna av Naturvårdsverket (2020)
	Produktion energibärare	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2020); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén (2021); 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 (2021)
	Franchises	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värme-marknadskommittén (2022); Fjärrvärme: Energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén (2021); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och ex-port (SMED, 2021); renoveringar: Klimatutsläpp inom Byggservice - Användning av klimatkalkyler vid ROT-arbeten (Zander & Johnsson, 2020); Schabloner för vissa byggdelar (IVL, 2020), Boverkets klimatda-tabas v02.03.000 (2022)

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

Granskad av 9998:1655749112328S Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, CF, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, PB

GLOBAL REPORTING INITIATIVE – INDEX

Användingsredogörelse (Statement of use)	HSB Riksförbund har rapporterat informationen som anges i detta GRI-index för perioden 2022-01-01 till 2022-12-31 med referens till GRI standard.
GRI 1 använd	GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	Upplysning	Sida
GRI 2: Generalla upplysningar 2021	2-1 Organisations information	2-3
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	2-3
	2-3 Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	97
	2-4 Förändring (omskrivning) av information	20
	2-5 Extern granskning	10, 134
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2-3, 74
	2-7 Anställda	41, 94, 100
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	2-3, 10, 129-132
	2-10 Nominering och val av högsta styrelseorgan	132
	2-13 Ansvarsdelegering för hantering av påverkan	129
	2-17 Samlad kunskap inom högsta beslutande organ	133
	2-19 Ersättningspolicyer	117, 134
	2-20 Process för att besluta om ersättningspolicyer	134
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	8-9
	2-23 Policy åtaganden	10-11, 40, 48, 93
	2-24 Förankring policyåttaganden	10-11, 48, 93
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	42, 92-93
	2-26 System för vägledning och för att lyfta angelägenheter	42, 93
	2-27 Regelefterlevnad	128, 135
	2-28 Medlemskap i organisationer	21-22
	2-29 Metoder för intressentdialog	88
	2-30 Kollektivavtal	37, 39
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att besluta om väsentliga frågor	90
	3-2 Lista över väsentliga frågor	90
	3-3 Hantering av väsentliga frågor	18, 42, 48, 76
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	42
GRI 302: Energi 2016	302-3 Energiintensitet	78
GRI 305: Utsläpp 2016	305-2 indirekta utsläpp av växthusgaser energi (scope 2)	20, 81
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	20, 81
	305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser	20, 81
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	20, 81
	305-6 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen (ODS)	20, 81
GRI 306: Avfall 2020	306-1Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	78, 90
	306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	78
	306-3 Avfall som genererats	78
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	78
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	78
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Nya leverantörer som bedömda utifrån miljökriterier	48, 76
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	37-39, 40, 42, 93
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	37-39, 40, 42, 84, 93
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	37-40
	403-7 Förebyggande och skadebegränsande åtgärder gällande hälsa och säkerhet i arbetet som är direkt kopplat till affärsrelationer	39, 40, 84
	403-8 Antal medarbetare som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet	37-40
	403-9 Arbetsskador	84
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	41
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1 Nya leverantörer utvärderas utifrån sociala kriterier	42, 48, 76

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS CB JH LB MC TE EZ GE ED LGA ML GL OS KN PB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB är en medlemsägd organisation som startade 1923 utifrån en nyskapande kooperativ idé för bättre boende och inflytande över den egna bostadssituationen. HSB är idag Sveriges största bostadskooperation med nära 677 000 medlemmar som äger 24* HSB-föreningar, vilka i sin tur äger HSB Riksförbund. Samhällsperspektivet har funnits med från start och HSBs gemensamma uppdrag är att ”I samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet”.

HSB Riksförbund är en serviceorganisation som agerar i enlighet med HSB-föreningarnas önskemål och behov. HSB Riksförbunds verksamhetsidé är att skapa värde för HSB-föreningarna, dess medlemmar och kunder genom att utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället, säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt.

HSB Riksförbund ansvarar för den parlamentariska verksamheten på nationell nivå, gemensamma styrdokument, ledningsmodell för gemensam affärsutveckling, intressentdialog och verksamhetsuppföljning. HSB Riksförbund driver projekt som direkt stödjer HSB-föreningarnas verksamhet gentemot medlemmar. Här samlas expertis inom hållbarhet, miljö, energi och samhällspolitik. Dessa företräder medlemmarna exempelvis i bostadspolitiska frågor genom lobbying och opinionsbildning.

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

* Från februari 2023. Det var 25 föreningar under 2022.

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

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

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

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

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

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

- Året har präglats av kriget i Ukraina och de ekonomiska konsekvenser som följt genom stigande inflation och räntor, vilket påverkat hela verksamheten. Mest påtagligt har nyproduktionsverksamheten påverkats med ökade entreprenadpriser, räntekostnader, pressade marginaler och mer avvaktande kunder. Årets resultat har även påverkats av försämrat resultat från andelar i intresseföretag. Trots rådande marknadsläge har 690 bostäder produktionsstartats under året och HSB fortsätter att bygga där efterfrågan och möjligheten finns.
- Hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet och under 2022 har en stor förflyttning gjorts inom minskad klimatpåverkan. Klimatförbättrad betong har haft ett stort genombrott inom nyproduktionsverksamheten och åtgärder inom återbruk och smartare lösningar med rätt material på rätt plats har införts. HSB blev framröstat som Sveriges grönaste varumärke i bostadsbranschen inom kategorin nyproduktion vilket är ett gott betyg för vårt hållbarhetsarbete.
- Under året har 62 mkr investerats i HSBs digitaliseringsprojekt, HSB 4.0. Projektet syftar främst till att digitalisera medlems- och förvaltningstjänsterna. En översyn av HSB 4.0 genomfördes och resulterade bland annat i att delprojektet HSB ekonomi stoppades och investeringar om 16 mkr utrangerades.
- Inom IT-verksamheten har beslut fattats om en förnyad organisation med ett agilt arbetssätt för att på ett effektivare sätt ta fram tjänster som skapar mervärde till slutkund. Förändringen kommer implementeras i början av 2023.
- HSB fick 140 debattartiklar publicerade under året och erhöll hög varumärkesstärkande publicitet och ökad räckvidd.
- Bospararna är enligt den senaste kundundersökningen mer nöjda än tidigare och erbjuds ett brett fondutbud och möjlighet till investeringssparkonto.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, ML, SI, JS, MN, PB

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Nettoomsättningen under 2022 uppgick till 1 291 (1 201) mkr och förklaras främst av minskad omsättning från nyproduktionsverksamheten som uppgick till 813 (776) mkr. Omvänt ökade omsättningen av IT-tjänster varav merparten avser ny tjänstepaketering, utökade tillvalstjänster och högre periodiserade engångsintäkter.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -25 (100) mkr. Det lägre resultatet jämfört med föregående år är främst hänförligt till nyproduktionsverksamheten med lägre marginaler i pågående projektportfölj med ökade kostnader för entreprenad och högre räntor.

Moderföreningen

Nettoomsättningen uppgick 2022 till 110 (111) mkr. Moderföreningens nettoomsättning minskade mot föregående år och förklaras främst av lägre intäkter från juristverksamheten. Rörelseresultatet var nära oförändrat trots lägre bruttoresultat och högre försäljnings-och administrationskostnader till vilket beror på erhållen återbetalning av inbetalda pensionsavsättningar.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 47 (30) mkr där det högre resultatet förklaras av högre utdelning från HSB ProjektPartner.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december till 825 (924) mkr. Minskade likvider härleds till den löpande verksamheten med minskat resultat och till förändringar i rörelsekapitalet där årets investeringar i markförvärv ökat varulager. Omvänt minskade investeringar av immateriella tillgångar och amortering av skuld.

Per den 31 december uppgick soliditeten i koncernen till 68,8 procent jämfört med 70,7 procent vid utgången av 2021.

INVESTERINGAR

Koncernen har under året investerat 62 (94) mkr i immateriella anläggningstillgångar. En avkastningsvärdering där framtida avtalade intäkter diskonterats jämfört med bokfört värde, visade på ett nedskrivningsbehov och under året har nedskrivningar skett till belopp 3 (1) mkr . Under året uppgick utrangerade immateriella tillgångar till 16 (0) mkr.

Lager av exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december till 786 (742) mkr, en ökning med 44 mkr under året jämfört mot föregående år då lager minskade med 70 mkr. Lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter minskade under året med 2 (30) mkr och uppgick till 19 (21) 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 ProjektPartner möter även miljörisker i form av förorenad mark och andra hållbarhetsrisker kopplade till klimatpåverkan, resursanvändning och farliga ämnen vid materialanvändning. Dessa miljörisker beaktas särskilt vid nyinvesteringar i mark- och byggprocessen. Koncernen arbetar utifrån en riskhanteringsprocess som löpande identifierar och värderar risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Styrelsens sammansättning

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

Framtida utveckling

Året vi lämnar bakom oss har varit turbulent och trots rådande osäkra marknadsläge ser vi ljusglimtar framgent, där vi som en långsiktig bostadsaktör fokuserar på att bygga bra bostäder till våra medlemmar. HSB har ett starkt varumärke som associeras med ord som trygghet, seriositet och välkomnade, vilket är extra viktigt i den oroliga tid vi lever i. Det finns en underliggande bostadsbrist och konjunkturen kommer att vända, vi vet inte när, men arbetar för att kunna möta den.

Inom HSBs digitaliseringsprojekt HSB 4.0 kommer sista steget i automatiserad brf levereras under 2023, vilket kommer underlätta styrelsearbetet och kommunikationen i en bostadsrättsförening och stärka HSBs digitala tjänsteutbud i förvaltningsaffären.

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 87-97.

Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS CR JH LB MC TF FZ GF ED LG AV SL SS MN PB

VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	75 687 382 kr
Årets resultat	43 978 547 kr
Summa	**119 665 929 kr**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	119 665 929 kr
Summa	**119 665 929 kr**

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 290 694	1 200 689	1 298 390	1 277 518	1 395 810
Resultat efter finansiella poster	-24 714	100 316	56 421	40 788	19 167
Eget kapital	2 254 011	2 266 445	2 165 763	2 107 377	2 044 233
Balansomslutning	3 273 806	3 204 967	3 403 846	3 348 680	3 108 295
Soliditet (%)	68,8	70,7	63,6	62,9	65,8
Antal anställda per 31 december	170	165	164	159	153

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	110 223	111 216	107 450	104 974	105 994
Resultat efter finansiella poster	46 671	30 493	49 356	17 522	49 484
Eget kapital	2 121 213	2 077 235	2 048 649	2 038 996	2 051 998
Balansomslutning	2 147 903	2 105 492	2 125 694	2 108 729	2 137 408
Soliditet (%)	98,8	98,7	96,4	96,7	96,0
Antal anställda per 31 december	36	40	39	40	40

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	1 290 694	1 200 689
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 102 876	-930 436
Bruttoresultat		**187 818**	**270 253**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-218 818	-195 419
Övriga rörelseintäkter		20 887	1 442
Andelar i intresseföretags resultat		-19 165	16 344
Rörelseresultat		**-29 278**	**92 620**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	2 637	13 394
Resultat från andelar i intresseföretag		315	-1 859
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 259	1 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 647	-5 248
Resultat efter finansiella poster		**-24 714**	**100 316**
Skatt på årets resultat	12	12 330	366
ÅRETS RESULTAT		**-12 384**	**100 682**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföreningens andelsägare		-12 384	100 682

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning
Koncernens nettoomsättning ökade med 90 mkr jämfört med föregående år vilket främst hänförs till ökade IT-tjänster och till nyproduktionsverksamheten. Omsättningen från IT-tjänster uppgick till 298 (243) mkr varav merparten förklaras av ny tjänstepaketering och utökade tillvalsintäkter. Nyproduktionsverksamhetens omsättning uppgick till 813 (776) mkr där ökad omsättning förklaras av att genomsnittlig pågående produktion haft en större voym under året.

Bruttoresultat
Koncernens bruttoresultat minskade under verksamhetsåret med 82 mkr och är främst kopplat till nyproduktionsverksamheten med lägre marginaler i pågående projektportfölj och till ökade kostnader för förgävesprojektering.

Det lägre resultatet beror även på högre av- och nedskrivningar på balanserade utgifter för utveckling. Under året har avskrivning på immateriella tillgångar skett med 46 (36) mkr, nedskrivning har skett med 3 (1) mkr och utrangering uppgick till 16 (0) mkr.

Övriga rörelseintäkter
Övriga rörelseintäkter uppgick till 21 (1) mkr där årets intäkter framför allt avser återbetalning av överskott på inbetalda pensionsavsättningar.

Andelar i intresseföretags resultat
Andelar i intresseföretags resultat uppgick till -19 (16) mkr och hänförs till resultat HSB Bostad.

Rörelseresultat
Under året minskade koncernens rörelseresultat med 122 mkr och det sämre resultatet beror framför allt på lägre bruttoresultat i nyproduktionsverksamheten samt på lägre resultat från andelar intresseföretag.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella poster uppgick till -25 (100) mkr där 3 (11) mkr avser externa bolags- och fastighetsförsäljningar.

Skatt på årets resultat
Skatt på årets resultat uppgick till 12 (0) mkr och avser framför allt uppskjuten skatt som huvudsakligen hänförs till förändring i taxeringsmässiga underskott och successiv vinst.

Transaktion 09222115557491126728 Signerat JN AS OR HLJER VC TE FZ CE ER LGA VL GL OS MN PB

BALANSRÄKNING
KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	-	-
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	144 942	132 133
Pågående utveckling av IT-system	13	134 910	150 367
		279 852	282 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	27 218	29 585
Inventarier och installationer	14	8 763	8 974
		35 981	38 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	537 732	574 372
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	73 194	73 094
Uppskjuten skattefordran	18	38 498	25 457
Andra långfristiga fordringar	19	2 464	7 285
		651 888	680 208
Summa anläggningstillgångar		**967 721**	**1 001 267**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	20	785 837	741 704
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	19 131	21 314
		804 968	763 018
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 879	58 443
Fordringar hos intresseföretag		21 039	8 071
Övriga fordringar		352 338	233 566
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	176 382	169 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	58 999	47 308
		675 637	516 961
Kassa och bank			
Redovisningsmedel		268	185
Kassa och bank		825 212	923 536
		825 480	923 721
Summa omsättningstillgångar		**2 306 085**	**2 203 700**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 273 806**	**3 204 967**

Transaktion 09222115774911726728 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

BALANSRÄKNING
KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Annat bundet eget kapital		200 547	227 825
Balanserat resultat inkl årets resultat		53 245	38 401
Eget kapital hänförligt till moderföreningens andelsägare		2 254 011	2 266 445
Summa eget kapital		**2 254 011**	**2 266 445**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	180 580	188 266
Summa avsättningar		**180 580**	**188 266**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	40 000	40 000
Övriga skulder		6 966	6 885
Summa långfristiga skulder		**46 966**	**46 885**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	21 275	34 725
Checkräkningskredit	25	-	4 920
Leverantörsskulder		63 243	94 527
Skatteskulder		2 125	1 597
Övriga kortfristiga skulder		94 739	50 076
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	133 297	42 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	477 570	475 069
Summa kortfristiga skulder		**792 249**	**703 371**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**3 273 806**	**3 204 967**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Immateriella och materiella anläggningstillgångar
Under året har investeringar skett med 62 (94) mkr och fem projekt har färdigställts och aktiverats för förvaltning. Nedskrivningar har skett utifrån gjord avkastningsvärdering till belopp 3 (1) mkr och en utrangering har skett med 16 (0) mkr.

Materiella anläggningstillgångar består av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg uppgående till 22 (24) mkr samt byggnad i Finnboda HB uppgående till 5 (5) mkr. Resterande 9 (10) mkr består till övervägande del av finansiell leasing av bilar.

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 538 (574) mkr andelar i intresseföretag varav HSB Bostad utgör 536 (572) mkr. Under året har en utdelning om 18 (16) mkr erhållits från HSB Bostad.

Varulager
Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter har ökat med 44 mkr och uppgår till 786 (742) mkr. Lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter minskade under året med 2 mkr och uppgår till 19 (21) mkr.

Kortfristiga fordringar
Upparbetad ej fakturerad intäkt på tillgångssidan uppgår till 176 (170) mkr. Posten visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats och ska ses tillsammans med posten Fakturerad ej upparbetad intäkt som uppgår till 133 (42) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning.

Avsättningar
Avsättningar minskade med 8 mkr och förklaras främst av minskade avsättningar för garantier i avslutade projekt.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JNLAS GPsdNLBDMCaTEFZGEaFDJGAMvGLovGMNLPB

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	*2 000 219*	*194 121*	*-28 577*	*2 165 763*
Aktivering av utvecklingsutgifter		52 225	-52 225	0
Upplösning till följd av årets avskrivning		-19 668	19 668	0
Förändring av kapitalandelsfond		1 147	-1 147	0
Årets resultat			100 682	100 682
Utgående eget kapital 2021-12-31	**2 000 219**	**227 825**	**38 401**	**2 266 445**
Ingående eget kapital 2022-01-01	*2 000 219*	*227 825*	*38 401*	*2 266 445*
Aktivering av utvecklingsutgifter		43 752	-43 752	0
Upplösning till följd av årets avskrivning		-34 277	34 277	0
Förändring av kapitalandelsfond		-36 753	36 703	-50
Årets resultat			-12 384	-12 384
Utgående eget kapital 2022-12-31	**2 000 219**	**200 547**	**53 245**	**2 254 011**



Transaktion 09222115774911726286 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-29 278	92 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	86 578	24 118
Resultat från andelar i koncernföretag	8	2 637	13 394
Resultat från andelar i intresseföretag		315	-1 859
Erhållen ränta	9	6 259	1 409
Erlagd ränta	10	-4 647	-5 248
Betald skatt		-6 663	-6 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**55 201**	**117 592**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-41 950	99 693
Förändring av rörelsefordringar		-150 598	187 149
Förändring av rörelseskulder		105 387	-226 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-31 960**	**178 028**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-62 379	-94 082
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-679	-19 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-63 058**	**-113 106**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		-	280
Amortering av skuld		-20 872	-74 869
Förändring av andelskapital	16	-50	22 500
Erhållen utdelning	16	17 699	15 271
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 223**	**-36 818**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-98 241**	**28 104**
Likvida medel vid årets ingång		923 721	895 617
Likvida medel vid årets utgång		825 480	923 721

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten
Årets förändring av rörelsekapital beror på ökat varulager om 42 mkr, ökade fordringar om 151 mkr och ökade skulder till belopp 105 mkr.

Varulager avseende exploateringsfastigheter har under året ökat med 44 mkr och omvänt minskade lager av bostadsrätter med 2 mkr.

Investeringsverksamheten
Under året har investeringar i immateriella tillgångar skett med 62 mkr. Investeringar i finansiella anläggningstillgångar har ökat marginellt under året och avser projekt "HSB Dela" där HSB gått in som delägare i unga vuxnas bostadsköp samt kapitalandelsfond.

Finansieringsverksamheten
Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 18 mkr och en minskad upplåning netto till kreditinstitut med 21 mkr.

Årets kassaflöde
Likvida medel uppgår till 825 mkr per 31 december 2022 och har sedan årsskiftet minskat med med 98 mkr.

Transaktion 09222115557491123283 Signerat JNAGCPHLEDMCTEFZCFAEDAGAMSLVGMNPB



RESULTATRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	110 223	111 216
Kostnader för produktion och förvaltning		-24 111	-20 936
Bruttoresultat		**86 112**	**90 280**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-91 132	-89 731
Övriga rörelseintäkter		5 738	3
Rörelseresultat	4	**718**	**552**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	45 114	29 778
Resultat från andelar i intresseföretag		315	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	595	829
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-71	-666
Resultat efter finansiella poster		**46 671**	**30 493**
Bokslutsdispositioner	11	-2 693	-1 907
Skatt på årets resultat	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		**43 978**	**28 586**

Transaktion 09222115557491123285 Signerat JNLAS GRJHLRMCTFFZCFXFDLGAMLSLCSMNPB

BALANSRÄKNING
MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	14	80	80
		80	80
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	1 932 204	1 930 204
Andelar i intresseföretag	16	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52 704	52 704
Uppskjuten skattefordran	18	22 173	22 173
		2 007 131	2 005 131
Summa anläggningstillgångar		**2 007 211**	**2 005 211**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 142	3 575
Fordringar hos koncernföretag		9 720	14 937
Aktuella skattefordringar		270	990
Övriga fordringar		1 164	2 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 744	3 382
		19 040	25 687
Kassa och bank		121 652	74 594
Summa omsättningstillgångar		**140 692**	**100 281**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 147 903**	**2 105 492**

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

BALANSRÄKNING
MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		75 688	47 102
Årets resultat		43 978	28 586
		119 666	75 688
Summa eget kapital		**2 121 213**	**2 077 235**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	500	500
Summa avsättningar		**500**	**500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 397	13 909
Övriga kortfristiga skulder		1 624	1 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	14 169	12 081
Summa kortfristiga skulder		**26 190**	**27 757**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**2 147 903**	**2 105 492**

Transaktion 09222115557491123989 Signerat JNJAGPSHUBDMCATEFZCEAEDJGAMSJSGMNPB

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	*2 000 219*	*1 328*	*37 449*	*9 653*	*2 048 649*
Disp av föregående års resultat			9 653	-9 653	0
Årets resultat				28 586	28 586
Utgående eget kapital 2021-12-31	**2 000 219**	**1 328**	**47 102**	**28 586**	**2 077 235**

Ingående eget kapital 2022-01-01	*2 000 219*	*1 328*	*47 102*	*28 586*	*2 077 235*
Disp av föregående års resultat			28 586	-28 586	0
Årets resultat				43 978	43 978
Utgående eget kapital 2022-12-31	**2 000 219**	**1 328**	**75 688**	**43 978**	**2 121 213**

HSB-föreningarnas andelskapital i HSB Riksförbund ekonomisk förening

	2022-12-31	2021-12-31		2022-12-31	2021-12-31
Filipstad	6 055	6 055	Norra Bohuslän	1 316	1 316
Göta	117 095	117 095	Norra Stor-Stockholm	-	45 117
Göteborg	146 832	146 832	Skåne	139 095	139 095
Karlskoga-Degerfors	8 326	8 326	Stockholm	298 803	253 686
Kil	85	85	Sydost	63 659	63 659
Kristinehamn	5 532	5 532	Södermanland	42 781	42 781
Landskrona	49 121	49 121	Södertälje	23 226	23 226
Malmö	208 710	208 710	Södertörn	60 616	60 616
MälarDalarna	110 335	110 335	Södra Norrland	198 649	198 649
Mölndal	38 691	38 691	Uppsala	97 034	97 034
Nordvästra Götaland	47 650	47 650	Värmland	11 831	11 831
Nordvästra Skåne	24 596	24 596	Östergötland	89 987	89 987
Norr	171 339	171 339	Östra	38 855	38 855
Summa				**2 000 219**	**2 000 219**

Under 2022 har HSB Norra Stor-Stockholm fusionerats med HSB Stockholm.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

KASSAFLÖDESANALYS

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		718	552
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		315	-
Erhållen ränta	9	595	829
Erlagd ränta	10	-71	-666
Betald skatt		-1 104	-1 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**453**	**-424**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5 058	402
Förändring av rörelseskulder		-1 567	1 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 944**	**1 190**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnat aktieägartillskott	15	-2 000	-600
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 000**	**-600**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av skuld		-	-50 000
Erhållen utdelning	8	45 114	29 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**45 114**	**-20 222**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**47 058**	**-19 632**
Likvida medel vid årets ingång		74 594	94 226
Likvida medel vid årets utgång		121 652	74 594

Transaktion 09222115557491123285 Signerat JN, AS, CR, HH, ED, VC, JE, EZ, CF, ED, LC, AM, SL, OS, KN, PE

NOTER

		Sid
NOT 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	113
NOT 2	Väsentliga uppskattningar och bedömningar	116
NOT 3	Nettoomsättning fördelning	116
NOT 4	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	116
NOT 5	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen	116
NOT 6	Operationell leasing	117
NOT 7	Arvode till revisorer	117
NOT 8	Resultat från andelar i koncernföretag	117
NOT 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	117
NOT 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	117
NOT 11	Bokslutsdispositioner	117
NOT 12	Skatt på årets resultat	117
NOT 13	Immateriella anläggningstillgångar	118
NOT 14	Materiella anläggningstillgångar	118
NOT 15	Andelar i koncernföretag	119
NOT 16	Andelar i intresseföretag	119
NOT 17	Andra långfristiga värdepappersinnehav	121
NOT 18	Uppskjuten skatt	121
NOT 19	Andra långfristiga fordringar	121
NOT 20	Varulager	121
NOT 21	Upparbetad ej fakturerad intäkt	121
NOT 22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121
NOT 23	Övriga avsättningar	122
NOT 24	Skulder till kreditinstitut	122
NOT 25	Checkräkningskredit	122
NOT 26	Fakturerad ej upparbetad intäkt	122
NOT 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122
NOT 28	Ställda säkerheter	122
NOT 29	Eventualförpliktelser	123
NOT 30	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	123
NOT 31	Förslag till vinstdisposition	123
NOT 32	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	123

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

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. När tjänsten implementeras hos köparen, intäktsförs engångsavgiften under fem år, d.v.s. under samma period som avskrivningen av den immateriella tillgången.

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

Marknadsföringsersättningar avseende gemensamma inköpsavtal
Marknadsföringsersättningen intäktsredovisas under den period som avtalet löper.

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557491126288 Signerat JN AS GR HJDR MC AE E7 CE ER LGA ML SL S MN PP

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 och prövas årligen för nedskrivningsbehov.

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:
- Goodwill 5 år
- Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten 5-10 år

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:
- Inventarier och installationer 5 år

För byggnader tillämpas komponentavskrivning. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. När en komponent byts ut 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.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

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.

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 09222115557491129286 Signerat JN AS CP HLDR MC TF FZ CF ED LGA VL SL oS MN PP

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.

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

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

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

Garantiåtaganden och avsättningar
Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden, 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*	
	2022	2021	2022	2021
Projektintäkter	813 122	775 646	–	–
Annonsintäkter	4 595	4 198	4 905	4 516
Intäkter från betaltjänster	17 178	17 565	–	–
Intäkter från IT-tjänster	297 622	242 811	–	–
Intäkter från juristverksamheten	14 571	17 036	15 296	18 850
Marknadsföringsersättningar	8 495	9 672	230	264
Medlemsintäkter	18 157	18 267	18 157	18 267
Serviceintäkter	55 426	54 992	55 426	54 992
Övrigt	61 527	60 502	16 209	14 327
Summa	**1 290 693**	**1 200 689**	**110 223**	**111 216**

NOT 4 – INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2022	2021
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7,0%	8,5%
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	3,2%	2,7%

NOT 5 – ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Medelantalet anställda	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	106	107	30	33
Män	66	61	10	11
Summa	**172**	**168**	**40**	**44**

Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen	*Koncernen*		*Moderföreningen*	
Andel kvinnor i %	2022	2021	2022	2021
Styrelsen	32	33	36	36
Övriga ledande befattningshavare	43	42	33	33

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Löner och andra ersättningar	2022	2021	2022	2021
Styrelsen inkl. Förbundsordförande och vd	13 711	12 177	5 976	5 726
Övriga anställda	118 152	108 366	25 260	27 460
Summa	**131 863**	**120 543**	**31 236**	**33 186**

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Sociala kostnader	2022	2021	2022	2021
Pensionskostnader Förbundsordförande och vd	2 952	3 660	1 431	1 485
Pensionskostnader övr. anställda	19 804	15 176	6 087	3 051
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 564	43 402	11 624	11 654
Summa	**70 320**	**62 238**	**19 142**	**16 190**
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**202 183**	**182 781**	**50 378**	**49 376**

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

Forts not 5

Förbundsordförande och verkställande direktör
Arvode till den arbetande förbundsordföranden uppgick till två inkomstbasbelopp x 12,2 samt bilförmån. Lön till verkställande direktören (vd) i moderföreningen uppgick till 2 313 (2 165) tkr.

För förbundsordföranden är pensionen premiebaserad motsvarande en premie om 35 % av den pensionsgrundande årliga ersättningen. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 582 (502) tkr pension till arbetande förbundsordförande. Vd omfattas av en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 35 % av vd:s pension medförande lön som premie. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 849 (983) tkr pension till vd.

Information om avgångsvederlag
Vd:s avgångsvederlag utgår efter uppsägningstiden om sex månader med 12 månaders lön vid arbetsgivarens uppsägning. Avgångsvederlaget är inte pensions- eller 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*	
	2022	2021	2022	2021
Inom ett år	8 578	11 996	3 317	3 720
Mellan ett och fem år	25 738	7 040	24 381	1 814
Senare än fem år	4 562	-	4 562	-
Summa	**38 878**	**19 036**	**32 260**	**5 534**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	14 862	14 775	4 192	4 034

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

NOT 7 – ARVODE TILL REVISORER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
BDO				
Revisionsuppdrag	1 388	1 243	202	233
Övriga tjänster	90	91	90	91
PricewaterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	-	82	-	-
Övriga tjänster	-	-27	-	-44
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	97	-	-
Summa	**1 478**	**1 486**	**292**	**280**

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*	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	45 114	29 778
Realisationsresultat	2 637	13 394	-	-
Summa	**2 637**	**13 394**	**45 114**	**29 778**

NOT 9 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Räntor	6 259	1 409	595	829
Summa	**6 259**	**1 409**	**595**	**829**
Varav avseende koncernföretag			-	*829*

NOT 10 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Räntor	1 820	2 648	71	666
Kreditavgifter	2 827	2 600	-	-
Summa	**4 647**	**5 248**	**71**	**666**
Varav avseende koncernbolag			-	-

NOT 11 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföreningen	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	1 659	3 217
Lämnade koncernbidrag	-4 352	-5 124
Summa	**-2 693**	**-1 907**

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-589	-652	-	-
Uppskjuten skatt	12 919	1 018	-	-
Total skatt	**12 330**	**366**	**0**	**0**

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

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Avstämning av effektiv skatt	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	*-24 714*	*100 316*	*43 978*	*28 586*
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	5 091	-20 665	-9 059	-5 889
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 363	-1 442	-299	-245
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	8 274	22 483	9 358	6 134
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-7	-	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	619	213	-	-
Ej aktiverade underskott	-286	-223	-	-
Redovisad skatt	**12 330**	**366**	**0**	**0**
Genomsnittlig skattesats uppgår till	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%

Transaktion 09222115557491129285 Signerat JN AS GR JH LR MC TF FZ CF ED JGA ML SL SS MN PP

NOT 13 – IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Goodwill	2022	2021
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**

	Koncernen	
Pågående utveckling av IT-system	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	155 410	172 529
Årets internt utvecklade IT-system	39 637	43 463
Genom förvärv av IT-system under anpassning/utveckling	17 179	38 206
Årets försäljningar/utrangeringar	-16 097	–
Omklassificeringar	-58 055	-98 788
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	138 074	155 410
Ingående nedskrivningar	-5 043	-5 913
Årets nedskrivning	-3 164	-1 142
Omklassificeringar	5 043	2 012
Summa ackumulerade nedskrivningar	-3 164	-5 043
Utgående redovisat värde	**134 910**	**150 367**

53 976 (70 662) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

	Koncernen	
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	306 142	200 959
Årets anskaffning*	5 563	12 413
Årets försäljningar/utrangeringar	–	-6 018
Omklassificeringar	58 055	98 788
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	369 760	306 142
Ingående avskrivningar	-114 597	-83 613
Årets försäljningar/utrangeringar	–	4 614
Årets avskrivning	-45 766	-35 598
Summa ackumulerade avskrivningar	-160 363	-114 597
Ingående nedskrivningar	-59 412	-57 400
Omklassificeringar	-5 043	-2 012
Summa ackumulerade nedskrivningar	-64 455	-59 412
Utgående redovisat värde	**144 942**	**132 133**

112 482 (86 321) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

* 1 302 (983) tkr av årets anskaffningar avser licensavtal.

NOT 14 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Byggnader och mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	48 519	48 519
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	48 519	48 519
Ingående avskrivningar	-18 934	-16 563
Årets avskrivningar	-2 367	-2 371
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 301	-18 934
Utgående redovisat värde	**27 218**	**29 585**

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Inventarier och installationer	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	12 682	13 513	80	80
Årets anskaffningar	3 297	4 604	–	–
Utrangeringar	-1 985	-5 435	–	–
Summa ackumulerade anskaffningvärden	13 994	12 682	80	80
Ingående avskrivningar	-3 708	-4 073	0	0
Utrangeringar	1 007	3 062	–	–
Årets avskrivningar	-2 530	-2 697	–	–
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 231	-3 708	0	0
Utgående redovisat värde	**8 763**	**8 974**	**80**	**80**

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 8 649 (8 832) mkr. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

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

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

NOT 15 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 930 204	1 929 604
Lämnat aktieägartillskott	2 000	600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 932 204**	**1 930 204**

Specifikation av moderföreningens aktier och andelar i koncernföretag:

Dotterbolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2022 Bokfört värde	2021 Bokfört värde
HSB Affärsstöd AB	556973-5870	Stockholm	100	100	5 000	16 300	16 300
HSB Finansstöd AB	556708-5724	Stockholm	100	100	20 000	32 600	30 600
HSB ProjektPartner AB	556501-4148	Stockholm	100	100	127 846	1 883 304	1 883 304
HSB Fastighets AB	*556491-8216*	*Stockholm*	*100*	*100*	*80 000*	*11 000*	*11 000*
Fastighets AB Revdrab 3	*556527-6275*	*Stockholm*	*100*	*100*	*37 629*	*27 623*	*27 623*
HSB Hyresfastigheter Holding i Öst AB	*559069-3403*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	-	*50*
HSB Produktion AB	*556016-0789*	*Stockholm*	*100*	*100*	*75 000*	*147 140*	*147 140*
AB Kustartilleristen	*556463-7345*	*Stockholm*	*100*	*100*	*1 000*	*100*	*100*
Bomera AB	*556371-7726*	*Stockholm*	*100*	*100*	*1 000*	*121*	*121*
HSB Bomera Ek för	*702000-9317*	*Stockholm*	*100*	*100*		*1*	*1*
HSB Deläga Holding AB	*559377-6395*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*250*	-
HSB Living Lab Utveckling AB	*556962-0049*	*Göteborg*	*100*	*100*	*1 000*	*19 914*	*8 114*
HSB Mellansverige Holding AB	*559312-1543*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*300*	*100*
HSB Produktion i Mellansverige AB	*559317-1423*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*250*	*50*
HSB Nya Hem AB	*556651-8691*	*Stockholm*	*100*	*100*	*1 000*	-	*100*
Dragvägen i Halmstad AB	*556639-0075*	*Halmstad*	*100*	*100*	*1 000*	-	*100*
Scandinavian Port AB	*556105-0195*	*Stockholm*	*100*	*100*	*20 000*	*3 726*	*3 726*
St Lars Utveckling AB	*556973-2265*	*Stockholm*	*100*	*100*	*1 000*	-	*100*

NOT 16 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	574 372	595 799	50	50
Nyanskatffning	130	-	-	-
Resultatandel	-	16 344	-	-
Utdelning	-19 071	-15 271	-	-
Utbetalt andelskapital	-17 699	-22 500	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**537 732**	**574 372**	**50**	**50**

Specifikation av moderföreningens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intressebolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2022 Bokfört värde	2021 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500		50
Summa							**50**

Specifikation av koncernens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intresseföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2022 Bokfört värde	2021 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	37	455 240	535 553	572 303
HSB Dela i Malmö AB	559361-8662	Malmö	20	20	100	130	-
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	Göteborg	45	45	1	1 999	2 019
Summa						**537 732**	**574 372**

Transaktion 09222115557491123283 Signerat JNAS GRHUDRMC TEFZ GEFR LGAM LSLOSMNPB

Forts. not 16

Övriga Joint ventures

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	500
Berga i Linköping Exploatering AB	556712-8540	Linköping	50	50	500
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	50	50	250
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	50	50	250
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1
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
HB Kålleredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1
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 Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	Göteborg	50	50	250
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 Nordvästra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1
HSB Produktion i Norr HB	969769-6442	Luleå	50	50	1
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	969748-4492	Uddevalla	50	50	1
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Sydost HB	969739-6969	Växjö	50	50	1
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	50	50	1
HSB Produktion i Södertälje HB	969771-2736	Södertälje	50	50	1
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	50	50	1
HSB Produktion i Värmland HB	969748-9103	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Östergötland HB	969736-6319	Linköping	50	50	1
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	50	50	1
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	50	50	50 000
HSB Projekt i Landskrona HB	969795-2266	Stockholm	50	50	1
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Stockholm	50	50	1
Iggeby Gärde Holding AB	559222-5592	Stockholm	50	50	250
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	50	50	250
Jakobsbergsskogen Holding AB	559302-2345	Karlstad	50	50	250
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Lund	50	50	250
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Lund	50	50	250
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Mölndal	50	50	500
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Västerås	50	50	500
Lena-Årby Holding AB	559103-4094	Stockholm	50	50	250
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	50	50	250
Mark i Landskrona Holding AB	559331-6168	Landskrona	50	50	250
Mark i Luleå Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500
Mark i Norr Holding AB	559332-9724	Stockholm	50	50	250
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	50	50	250
Mark i Värmland Holding AB	559377-6361	Karlstad	50	50	250
Nordvästra Zebran Holding AB	556968-9317	Trollhättan	50	50	500
Projekt Motala mark AB	559151-2008	Linköping	50	50	250
Projekt och exploatering i Linköping AB	559136-6918	Linköping	50	50	250
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	250
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50	50	25 000
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	50	50	500
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	50	50	250
Skogstrakten Holding AB	556984-4060	Södertälje	50	50	500
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50	50	500
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50	50	500
Södra Norrland Holding 2 AB	559328-3053	Gävle	50	50	250
Tierp Holding AB	559103-4102	Uppsala	50	50	250
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	50
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	50	50	500
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 09222115557491126728 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MG, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

NOT 17 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	73 094	54 548	52 704	52 704
Årets anskaffningar	100	18 547	-	-
Årets försäljningar	-	-1	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	73 194	73 094	52 704	52 704
Utgående redovisat värde	**73 194**	**73 094**	**52 704**	**52 704**

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av värdepapper:

Moderföreningen	Antal aktier och andelar	2022 Bokfört värde	2021 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	2022 Bokfört värde	2021 Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm		869	869
HSB Brf delägarska inom projekt HSB Dela		18 647	18 547
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		**73 194**	**73 094**

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Successiv vinstavräkning	-17 291	-15 244	-	-
Avsättningar	7 354	7 354	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	48 435	33 347	22 173	22 173
Summa	**38 498**	**25 457**	**22 173**	**22 173**

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

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2022	2021
Kapitalförsäkring	2 464	2 016
Reversfordran	-	5 269
Summa	**2 464**	**7 285**

NOT 20 VARULAGER

	Koncernen	
Exploateringsfastigheter	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	752 163	823 164
Årets anskaffningar	208 918	71 337
Årets försäljningar/utrangeringar	-168 798	-142 338
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	792 283	752 163
Ingående ackumulerade inkuransavdrag	-203	-1 361
Årets anskaffningar		
Årets försäljningar/utrangeringar	203	1 158
Summa ackumulerade inkuransavdrag	0	-203
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-10 256	-10 262
Årets försäljningar/utrangeringar	4 013	6
Omklassificering	-203	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	-6 446	-10 256
Utgående redovisat värde	**785 837**	**741 704**

	Koncernen	
Andelar i bostadsrättsföreningar	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 314	51 920
Årets anskaffningar	4 385	23 832
Årets försäljningar/utrangeringar	-6 474	-54 438
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	19 225	21 314
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-750
Årets nedskrivningar	-94	750
Summa ackumulerade nedskrivningar	-94	0
Utgående redovisat värde	**19 131**	**21 314**

NOT 21 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	Koncernen	
	2022	2021
Upparbetade intäkter	967 580	714 995
Fakturerat belopp	-791 198	-545 422
Summa	**176 382**	**169 573**

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyreskostnader	2 739	2 496	577	527
Förutbetalda licenskostnader	7 070	9 477	334	332
Övriga förutbetalda kostnader	6 704	5 629	1 065	1 053
Upplupna projektintäkter	31 513	17 882	-	-
Upplupna ränteintäkter	2 923	1 793	-	-
Upplupna marknadsföringsintäkter	3 901	3 722	-	-
Övriga upplupna intäkter	4 149	6 309	768	1 470
Summa	**58 999**	**47 308**	**2 744**	**3 382**

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN AS GR HLDR MC TE FZ CE ED JGA ML SL oS MN PP

NOT 23 – ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Åtagande enligt entreprenadkontrakt				
Ingående värde	71 367	84 049	0	0
Årets avsättningar	14 052	23 805	-	-
Årets utnyttjade avsättningar	-17 949	-21 258	-	-
Årets upplösningar	-5 052	-15 229	-	-
Summa	62 418	71 367	0	0
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	75 179	64 100	0	0
Årets avsättningar	855	11 079	-	-
Summa	76 034	75 179	0	0
Övriga avsättningar				
Ingående värde	41 720	37 598	500	500
Årets avsättningar	408	4 122	-	-
Summa	42 128	41 720	500	500
Utgående redovisat värde	**180 580**	**188 266**	**500**	**500**

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

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

NOT 24 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	34 725	-	-
2023	21 275	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	40 000	-	-
2026-	40 000	-	-	-
Summa	**61 275**	**74 725**	**0**	**0**

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

NOT 25 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Beviljad kreditlimit	400 000	410 000	-	-
Outnyttjad del	-400 000	-405 080	-	-
Utnyttjat kreditbelopp	**0**	**4 920**	**0**	**0**

NOT 26 – FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen	
	2022	2021
Fakturerat belopp	791 198	545 422
Upparbetad intäkt	-657 901	-502 965
Summa	**133 297**	**42 457**

NOT 27 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda intäkter för ej implementerade IT-system	328 993	369 196	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 049	1 254	-	-
Personalrelaterade kostnader	30 526	26 348	6 798	7 396
Upplupna räntor	285	100	-	-
Upplupna entreprenadkostnader	67 416	52 396	-	-
Övriga upplupna kostnader	49 301	25 775	7 371	4 685
Summa	**477 570**	**475 069**	**14 169**	**12 081**

NOT 28 – STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter avser reversskulder:	*Koncernen*		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Aktier	158 140	158 140	-	-
Fastighetsinteckningar	21 000	21 000	-	-
Summa	**179 140**	**179 140**	**0**	**0**

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

NOT 29 – EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Borgen avseende garantiavgifter	2 383 139	3 488 619	2 383 139	3 488 619
Borgensförbindelse Fastigo	2 275	2 046	583	509
Regressansvar handelsbolag	376 772	403 401	-	-
Övriga borgens-förbindelser	4 232 460	2 568 029	-	-
Summa	**6 994 646**	**6 462 095**	**2 383 722**	**3 489 128**

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 76% av bostadsrätter i pågående produktion vid årsskiftet var sålda.

NOT 30 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	53 827	41 809	-	-
Realisationsresultat och nedskrivningar	16 096	1 404	-	-
Förändring räntefordran	5 270	-5 270	-	-
Andel i intresseföretags resultat	19 071	-16 344	-	-
Förändring avsättningar	-7 686	2 519	-	-
Summa	**86 578**	**24 118**	**0**	**0**

NOT 31 – FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	75 687 382 kr
Årets resultat	43 978 547 kr
Summa kronor	**119 665 929 kr**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanseras i ny räkning	119 665 929 kr
Summa kronor	**119 665 929 kr**

NOT 32 – VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

Transaktion 09222115557491123285 Signerat JNAS GRHLRMCTF FZ CFXFDLGAMLSLVGMNPB

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 19 april 2023

Johan Nyhus
Förbundsordförande

Pernilla Bonde
Verkställande direktör

Jane Svensk
Arbetstagarrepresentant

Lars Göran Andersson

Christer Berglund

Michael Carlsson

Catherina Fored

Torbjörn Friberg

Jenny Hjalmarson

Mariethe Larsson

Sebastian Lindroth

Leif Ringqvist

Elin Rydberg

Anders Svensson

Erik Zetterlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 19 april 2023.

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Signerat JN, AS, CB, JH, TR, MC, TF, EZ, CF, FR, LGA, MI, SL, JS, MN, PB

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 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 98-124 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 2022 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 1-97 och 127-143. 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

Transaktion 09222115557491129285 Signerat JNLAS-GR-JN-LR-MC-TE-FZ-CE-FR-LG-AM-LL-SL-GS-MN-PR

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 2022 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 19 april 2023

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Riksförbunds efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument: HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket[1].

HSB Riksförbund följer styrdokumenten HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

HSBs kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning, ”Koden”, är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations ”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[1].

> *Koden är ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation och främja medlemmarnas möjligheter till insyn, påverkan och dialog.*

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

Koden är uppbyggd kring åtta principer. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året. Den årliga rapporteringen är gjord enligt principen ”följ och förklara”. En förening som tillämpar Koden på motsvarande sätt ska tydligt redovisa och ge en motivering till på vilket sätt de följer principerna.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Riksförbunds föreningsstämma.

---

[1] För mer information om styrdokumenten se årsredovisningen s. 12.

[2] Se HSBs kod för föreningsstyrning s. 7-8



Transaktion 09222115557491125285 Signerat JN AS GR JH LR MC TF FZ CF EB LG AV LS SL VN PP

2.1– SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

HSB Riksförbunds verksamhetsidé är att skapa värde för HSB-föreningarna och dess medlemmar och kunder genom att utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället och säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS – som står för förtroende. Att HSB Riksförbund gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med dess medlemmar som är 25 HSB-föreningar genom bland annat:

- Intressentdialog med medlemmarnas alla intressentgrupper sker kontinuerligt normalt var tredje till var femte år
- Årlig enkät kring NöjdFöreningsIndex, NFI, med ordföranden och vd:ar i HSB-föreningarna som respondenter
- Årlig medarbetarundersökning, NMI, med medarbetare
- Konferenser med ordföranden och vd:ar i HSB-föreningarna där förbundsstyrelsen närvarar cirka fyra gånger per år.

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. HSB Riksförbund har även tagit fram ett antal policys under benämningen HSBs ansvar. HSBs ansvar är en gemensam samling av policyer där vi gör vår tolkning av god regelefterlevnad. Det är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad. Policyer ingående i HSBs ansvar beslutas av förbundsstyrelsen och blir gällande för hela den gemensamma nationella organisationen. Förbundsstyrelsen rekommenderar HSB-föreningarna att anta de policyer som finns inom HSBs ansvar.

HSB Riksförbund redovisar även hållbarhetsarbetet som en del av årsredovisningens verksamhetsberättelse.



[3] Se s 20-23 i årsredovisningen.

Transaktion 09222115557491125628 Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, FZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

2.2 – DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

Fullmäktige

HSB Riksförbund har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

Fullmäktige

Föreningsstämman är HSB Riksförbunds högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. På föreningsstämman har varje medlem en röst. Därutöver fördelas ytterligare 140 röster. De 140 rösterna fördelas mellan medlemmarna i proportion till medlemmarnas egna medlemsantal med tillämpning av uddatalsmetoden.

Nomineringar till förbundsstyrelsen

HSB Riksförbunds medlemmar kan nominera till förbundsstyrelsen. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

Nomineringar helägda dotterbolag

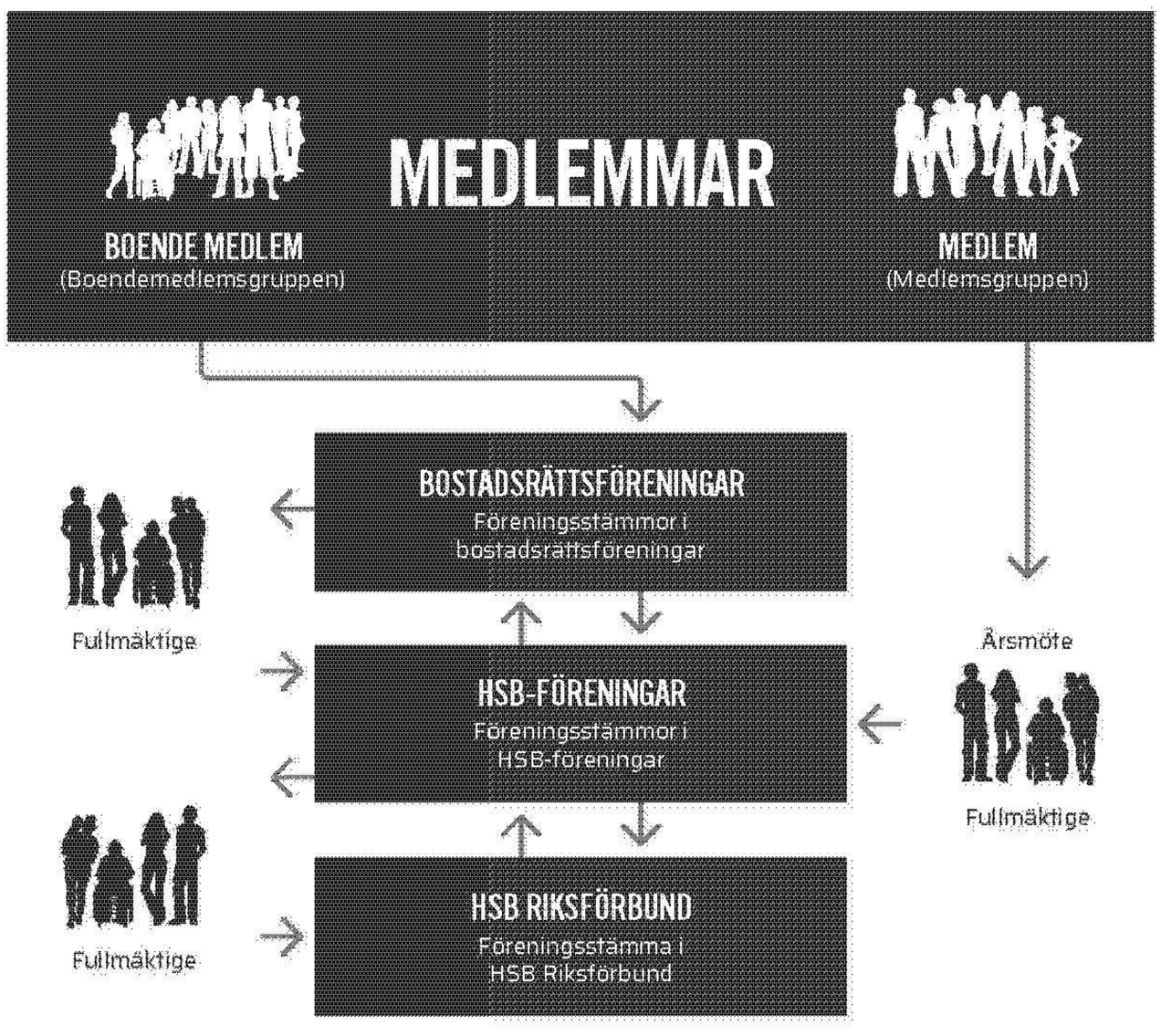
Förbundsstyrelsen har antagit Riktlinjer för nominering av styrelseledamöter till HSB Riksförbunds dotterbolag. Förbundsstyrelsen utser en nomineringskommitté inom sig där ordförande och vd i HSB Riksförbund ska ingå. HSB-föreningarna har möjlighet att nominera och därmed vara delaktiga och påverka. Förbundsstyrelsen utser styrelseledamöter i helägda dotterbolag.

Motionshantering

Av HSB Riksförbunds stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång. Bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar i HSB kan påverka genom att motionera till sin HSB-förening som kan fatta beslut att föra motionen vidare till HSB-stämman/årsmötet. HSB-föreningen skickar efter stämmobeslut då in motionen till HSB Riksförbund.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på det gemensamma intranätet samt på webben.

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



Transaktion 09222115557491126285 Signerat JNJA6-CP-HUED-MCATE-E7-CEAED-IGAAM-SJvGsMNLPB

Forts. 2.2 – Demokratiska processer

Ordförande-/vd-konferens

Ordförande-/vd-konferenser anordnas cirka åtta gånger per år. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med ägarna men det är inget beslutsforum.

NÄRVARANDE HSB-FÖRENINGAR VID KONFERENSER 2022



MEDLEMSANDEL HOS NÄRVARANDE HSB-FÖRENINGAR VID KONFERENSER 2022



* Medlemsandelen skiljer sig mellan olika HSB-föreningar.

Råd

HSB Riksförbunds styrelse har inrättat ett antal råd inom olika områden med uppdrag att behandla, driva och rådge inom utveckling/förändring för de beslutande organen HSB Riksförbunds och HSB Affärsstöds styrelse. Råden är Kommunikationsrådet, HR-rådet samt de fyra råden inom affärsdriven utveckling. Nomineringskommittén bereder årligen förslag för utseende av förtroendevalda till råden. HSB-föreningarna har möjlighet att nominera och därmed vara delaktiga och påverka.

NFI

Årligen görs en undersökning av HSB-föreningarnas nöjdhet i form av Nöjd Förenings Index (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 verksamhetsplaneringen samt rapporteras till förbundsstyrelsen i samband med detta.

Utbildning

HSB Riksförbund bedriver en omfattande utbildningsverksamhet för hela HSB-organisationen. Över 100 utbildningstillfällen har genomförts för olika delar av HSB-organisationen under 2022. Som exempel kan nämnas, Ny i styrelsen, Ny i valberedningen, Fastighetsägaransvaret, HSBs normalstadgar, HSB Introduktionsdag och HSB Ledarutvecklingsprogram.



Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

2.3 – MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

HSB Riksförbunds 25 medlemmar[4], HSB-föreningarna, deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2022 har 22 HSB-föreningar haft tecknade avtal kring IT-drift/utveckling hos HSB Affärsstöd. 17 HSB-föreningar har samverkansavtal kring nyproduktion med HSB Projektpartner. Därutöver har två Stockholmsbaserade HSB-föreningar nyproduktion tillsammans med HSB Bostad som delägs av HSB Projektpartner. 18 HSB-föreningar har avtal kring betaltjänstverksamhet hos HSB Finansstöd. Om HSB-föreningen exempelvis inte har marknadsförutsättningar för nyproduktion så finns givetvis ingen anledning att delta i den delen av verksamheten.

Förbundsstyrelsens sammansättning består av ledamöter från HSB-föreningar som sammanlagt utgör 73,3 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.

MEDLEMSREPRESENTATION AV FULLMAKTIGE VID HSB ÅRSMÖTE



HSB stämma/årsmöte

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmötet den 18 maj 2022 23 av HSB Riksförbunds 25 medlemmar representerade och vid årsmötets öppnande hade de tillsammans 163 röster av totalt antal 165 vilket innebar att 99,8 procent av det totala antalet medlemmar i HSB representerades.

[4] Vid utgången av 2022 uppgick antalet HSB-föreningar till 25 stycken. Under 2022 fusionerades HSB Norra Stor Stockholm in i HSB Stockholm och medlemsantalet gick från 26 till 25. Under februari 2023 fusioneras HSB Norra Bohuslän och HSB Nordvästra Götaland till HSB Norra Götaland och HSB Riksförbund kommer vid HSB-stämman 2023 ha 24 medlemmar.

2.4 – FÖRENINGSSTÄMMAN

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

HSB Riksförbunds årsmöte hölls den 18 maj 2022. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på årsmötet.

Vid årsmötet rapporterades arbetet kring den tidigare motionen från HSB Södermanland om att se över föreningsstrukturen i HSB. Vidare uppdaterades HSBs kompass och HSBs kod för föreningsstyrning.

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

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även varit utsänd. En instruktion för föreningsgranskare fastställdes av årsmötet. Instruktionen finns tillgänglig på webben.

HSB Riksförbund höll en extra föreningsstämma genom enbart poströstning den 16 december 2022. Vid stämman beslutades enhälligt att fastställa nya normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Transaktion 09222115557491123283 Signerat JNASGRHDRMCTEFZGEERDGAMLSDSMNPP

2.5 – VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som årligen fastställs av föreningsstämman. Valberedningsinstruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Av instruktionen framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen publiceras på HSBs webb.

Valberedningen har utfört sitt uppdrag genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har bland annat skett genom deltagande på konferenser och möten samt intervjuer. Valberedningen har deltagit vid ordförande- och vd-konferenser för att hålla sig väl informerad om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät. Under verksamhetsåret har valberedningen tagit initiativ till att på möten för ordförande i HSB-föreningar öppna upp för en dialog om nomineringsarbetet och förtroendevaldas uppdrag sett i ett framtidsperspektiv.

Intervjuer har också genomförts med samtliga styrelseledamöter och förbundsordföranden samt med vd för HSB Riksförbund. Valberedningen har haft dialog med nomineringskommittén som HSB Riksförbunds styrelse utsett, med anledning av tillsättande av styrelserna i dotterbolagen. Valberedningens ordförande har varit adjungerad till nomineringskommittén.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nominering sker. De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämmohandlingarna och finns på HSBs webb.

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

Valberedningen har följande sammansättning efter årsmötet 2022:

- Britt-Marie Södarv, HSB MälarDalarna, ordförande
- Eva Karlsson, HSB Mölndal
- Kent Andersson, HSB Malmö
- Kristina Zakrisson, HSB Norr
- Lena Carlberg, HSB Göteborg
- Lars-Åke Henriksson, HSB Stockholm
- Tomas Wetterberg, HSB Östergötland

Mandattiden är två år.

För utförlig presentation av valberedning se www.hsb.se (HSBs webb).



Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

2.6 – STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av 13 styrelseledamöter, vilka är valda på föreningsstämman, samt en arbetstagarrepresentant. Förbundsordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende. Styrelsen har ett presidium bestående av Johan Nyhus och Mariethe Larsson. HSB Riksförbunds vd Pernilla Bonde deltar på presidiemöten.

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

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning. Vid den årliga översynen av arbetsordningen regleras bland annat antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive förbundsordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar förbundsstyrelsen årligen om delegationsordning. Delegationen följs upp vid varje styrelsesammanträde.

Styrelsen har under år 2022 hållit tio styrelsesammanträden.

I tabellen till höger redovisas styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2022.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och delas med valberedningen.

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 HSBs webb, www.hsb.se.

NÄRVARO STYRELSESAMMANTRÄDEN 2022

	7 januari	22 februari	7 april	18 maj	16 juni	26 augusti	15 september	20 oktober	3 november	14 december
ORDINARIE										
Johan Nyhus (ordf)	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Anders Svensson	▶	▶	▶	▶		▶	▶	▶	▶	▶
Catherina Fored	▶	▶	▶	▶	▶			▶	▶	
Christer Berglund	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Elin Rydberg	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Erik Zetterlund	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Jane Svensk	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	
Jenny Hjalmarson	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Lars Göran Andersson	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Leif Ringqvist	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Mariethe Larsson	▶	▶	▶	▶	▶	▶		▶	▶	▶
Michael Carlsson	▶		▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Sebastian Lindroth	▶		▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	
Torbjörn Friberg	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
REVISOR										
Malin Nilsson **	-		-	-	-	-				▶
Olof Andersson, BDO*	-		▶	-	-	-				
FÖRENINGSGRANSKARE										
Gösta Boo	-		▶	-	-	-				▶
Lars Gunnar Björk	-		▶	-	-	-				▶
Lena Philipson	-		▶	-	-	-				

* Avgick vid årsmötet.
** Invaldes vid årsmötet.

Transaktion 09222115557491123285 Signerat JNHASGRHHLRNKCTFFZCFXFDLGAWLSLVGMNPB

2.7 – ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och ledningsgrupp, beslutas av styrelsen och återfinns i årsredovisningen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med förbundsordförande samt rapporteras till förbundsstyrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

2.8 – REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

Finansiell rapportering

Uppföljning

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertialrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande för moderföreningen och dess dotterbolag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet.

Verkliga värden avseende mark och fastigheter redovisas såsom omsättningstillgångar. Därför gäller inte samma regler som när det är exempelvis hyresfastigheter. Texten i Koden kring verkligt värde är därför inte tillämpligt. På samma sätt blir inte justerad soliditet aktuellt.

HSB Riksförbund har ingen egen inlåning av medel från bostadsrättsföreningar men HSB Finansstöd sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. HSB Finansstöd står under Finansinspektionens tillsyn.

Internrevision

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

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Riksförbunds treåriga verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2022. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning. Ett internkontrollramverk baserad på COSO finns etablerat.

Föreningsledningen rapporterar tertialvis till styrelsen en riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Utifrån denna upprättas en handlingsplan. Tertialvis rapporteras en uppföljning av handlingsplanen och

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB

eventuella förändringar i riskkartan. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga förenings-/bolagsstyrningsdokument avseende HSB Riksförbund jämte dotterbolag ses årligen över såsom arbetsordning, dotterbolagens ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktioner, rapportinstruktion, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll. Funktionen regelefterlevnad rapporterar integrerat med internkontrollrapporteringen till förbundsstyrelsen tertialvis.

Revisorer

På föreningsstämman i maj 2022 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn se HSBs webb. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

Föreningsgranskare

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman.

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får ta del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat ordförande.

Föreningsgranskarna har angivit i sin granskningsrapport att de haft möte med föreningens revisor. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på HSBs webb.

På föreningsstämman i maj 2022 valdes i enlighet med valberedningens förslag tre föreningsgranskare. För sammansättning och närvaro se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSBs webb.

FRAMTIDA UTVECKLING

De 25 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 såväl ekonomisk rättvisa som inflytande en väldigt stor vikt. Det tar sig uttryck genom diskussioner om såväl finansieringen som om ändamålsenlig föreningsstruktur för framtiden. Oavsett var dessa diskussioner landar finns en stark samsyn om vikten av insyn och möjligheten till påverkan i HSBs alla 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.

* 24 HSB-föreningar från och med februari 2023.

Transaktion 09222115557491126286 Signerat JN AS GR JH LP MC TF FZ CEAD LGA MJ SL CG MNPP

KONCERNLEDNING



SOFIE KJELLIN
Vd HSB Finansstöd AB
Född 1972
I HSB sedan 2002

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen och universitetsstudier i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsjurist och chef för samhällsbyggnad och juridik HSB Riksförbund.

Övriga uppdrag: Cooperatives Europe.

LAURENCE HOWARD
Koncern HR-chef
Född 1964
I HSB sedan 2018

Huvudsaklig utbildning: Fil. mag. företagsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: HR-/personalchef inom bygg-, anläggnings- och installationsbranschen.

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, styrelseledamot HSB Göta/Sydost HR-Center.

HENRIK ZÄTHER
Vd HSB ProjektPartner
Född 1965
I HSB sedan 2000

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

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

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

BODIL MARKUSSON
Koncernekonomichef och vice vd
Född 1966
I HSB sedan 2015

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Finans- och ekonomichef inom fastighets-, hotell- och energibolag. Produktägare och utvecklingschef inom energibolag.

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

ANDRÉ JOHANSSON
Marknads- och kommunikationschef
Född 1975
I HSB sedan 2013

Huvudsaklig utbildning:
Magisterexamen i företagsekonomi och statsvetenskap vid Lunds respektive Uppsala universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Press- och kommunikationschef inom bostadsbranschen.

PERNILLA BONDE
Vd HSB Riksförbund
Född 1972
I HSB sedan 2003

Huvudsaklig utbildning:
Fil mag. företagsekonomi.

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

Övriga uppdrag:
Ordförande i HSB ProjektPartner AB, HSB Affärsstöd AB och HSB Finansstöd AB, styrelseledamot i Folksam Sak och Svensk Kooperation.

SVEIN ARNE ÖSTEVIK
Vd HSB Affärsstöd
Född 1962
I HSB sedan mars 2022

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Konsultchef, marknadschef, ekonomichef och konserthuschef främst inom förlags- och mediabranschen.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i norskt fastighetsbolag.

FÖRBUNDSSTYRELSE



Torbjörn Friberg | Mariethe Larsson | Sebastian Lindroth | Elin Rydberg | Leif Ringqvist | Catherina Fored | 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: HSB Affärsstöd AB, HSB Nordvästra Götalands Fastighetsbolag, HSB brf Humlet, HSB brf Vespern.

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, kandidatexamen i företagsekonomi Linnéuniversitetet.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Jurist, chef inom detaljhandeln.
Övriga uppdrag: 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: Socialnämndens 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.
Övriga uppdrag: HSB hyresrätt i MälarDalarna, HSB brf Skräddaren, HSB brf Guldsmeden, HSB brf Byggmästaren.

Catherina Fored
Född 1964
Invald i styrelsen 2018
Vd Gnestahem.
Huvudsaklig utbildning: Chalmers Tekniska Högskola, Arkitektur.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd HSB Norra Stor Stockholm, chefsroller inom bygg och fastighetssektorn, stadsbyggnads- och exploateringschef i Sundbybergs kommun, förbundsdirektör Sveriges Arkitekter.
Övriga uppdrag: HSB Bostad, Stiftelsen HSBs Garantifond.

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 HSB Riksförbunds styrelse 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.

Signerat JN, AS, CB, JH, IR, MC, TF, EZ, CF, FR, IGA, MI, SI, JS, MN, PB



Lars Göran Andersson | Michael Carlsson | Anders Svensson | 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: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Affärsstöd AB, HSB ProjektPartner AB, Coompanion Göteborg, HSB-ledamot.

Michael Carlsson
Född 1963
Invald i styrelsen 2009
Vd HSB Malmö

Huvudsaklig utbildning: Gymnasieingenjör, ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom försäljning, marknad och fastigheter.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Projekt i Malmö, HSB brf Skogsmården, Coompanion Skåne, Centrum för Fastighetsföretagande, ledamot i HSB Affärsstöd AB, vice ordförande i Fastigo, styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, ordförande i Stilla koncernen.

Anders Svensson
Född 1962
Invald i styrelsen 2012
Vd HSB Stockholm

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ledarskap, företagsekonomi och förvaltning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

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

Jane Svensk
Född 1960
Invald i styrelsen 2011
Kategoriansvarig inköpare, Inköp och marknadsavdelningen, HSB Affärsstöd. Personalrepresentant Unionen.

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Inköpsansvarig på ett antal olika företag sedan 1987.

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

Jenny Hjalmarson
Född 1974
Invald i styrelsen 2012
Ordförande HSB Stockholm, vd Gösta Westerberg Möbler AB, inredningssamordnare Södermalms SDF.

Huvudsaklig utbildning: Tekn. doktor.

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

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

Erik Zetterlund
Född 1953
Invald i styrelsen 2021
Ordförande HSB Södermanland

Huvudsaklig utbildning: Bergsingenjör.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Logistikchef SSAB Oxelösund AB, vd Oxelösunds Hamn AB, ordförande Östsvenska Handelskammaren.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Oxelöenergi AB, 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.

Övriga uppdrag: Ordförande Stiftelsen HSBs Garantifond, ordförande Mellannorrlands Hospice.

Transaktion 09222115557491126285 Signerat JNLAGGRHLDMGTEFZGFEDJGAMSJVGMNPB

HSB brf Ridderstad, Linköping

Form och produktion: Jaform.

Text och projektledning: Happyfake PR.

Foto/illustrationer: Paul Björkman, Lars Clason, Alex Giacomini, Magnus Glans, Johner, Robert Johansson, Ola Kjelbye, Marcus Lindroth, Karl Nordlund, Maria Obed, Paul Björkman, Richard Ström, Studio Superb, Wec360, ZynkaVisual m fl.

Tryck: BrandFactory, 2023.



HSB är Sveriges största bostadskooperation. Vi utvecklar och förvaltar boende för över en miljon människor och många fler har bott under vårt tak sedan vi grundades 1923. Det ger oss en unik kunskap och inblick i hur människor lever och bor – både idag och imorgon.

HSB Riksförbund och de tre dotterbolagen: HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB ProjektPartner utgör tillsammans den nationella verksamheten. Vi ägs av HSB-föreningarna som i sin tur ägs av cirka 677 000 medlemmar i HSB.

Vårt uppdrag är att stärka HSBs roll i samhället, vår idé och varumärket. Det gör vi bland annat genom att bygga nya bostads- och hyresrätter i hela landet, även på platser där få andra vill bygga men många vill bo. Vi forskar om framtidens hållbara boende i HSB Living Lab, bedriver påverkansarbete, utvecklar digitala lösningar för fastighetsförvaltning och erbjuder Sveriges största bosparande som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem.

HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
hsb.se

Signerat JN, AS, CB, JH, LR, MG, TF, EZ, CF, FR, LGA, ML, SL, OS, MN, PB
Transaktion 09222115557491176283