

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB STOCKHOLM

37

nyproducerade hyres-
lägenheter. För första
gången bygger HSB
Stockholm hyresrätter.

**Nya elbilar bidrar
till klimatmål**

ETHOS
Värderingsarbetet
har gett resultat.



HSB – där möjligheterna bor

VIKTIGA HÄNDELSE 2018

Kvinnligt lärlingsprogram "Fastighetservice4Women"

Lärlingsprogrammet startades i syfte att öka andelen kvinnliga fastighetskötare. Av totalt 14 deltagare fullföljde elva och av dessa har åtta fått anställning på HSB eller på annat företag.

NU UTBILDAR VI MORGONDAGENS
FASTIGHETSSKÖTARE

Jubileumshuset

HSB uppför Jubileumshuset i Hagastaden i samband med hundraårsfirandet år 2023. Den 24 våningar höga tegelbyggnaden blir Stockholms nya port norrifrån, och väntas omfatta omkring hundra flexibla lägenheter i olika storlekar.



Ökad synlighet i den bostadspolitiska debatten

Den årliga varumärkesundersökningen visade att nästan dubbelt så många stockholmare tycker att HSB syns i hög utsträckning:

7%

mot förra årets 4%

Ny ungdomspolicy

10%

av enrumslägenheterna öronmärks till ungdomar mellan 18–25

Fler av HSB Stockholms unga bosparare får nu chansen till en hyreslägenhet i Stockholmsregionen.



Ammarfjället 1 – nyproduktion av hyresrätter för första gången

För första gången någonsin bygger HSB Stockholm hyreslägenheter. I förtätningsprojektet Ammarfjället i Traneberg byggs nu 37 nya lägenheter som ska stå klara till våren 2020.

Upprustning och hållbarhetsarbete i Rinkeby

Som fastighetsägare tar vi ett socialt ansvar för att göra Rinkeby till ett bättre område där en omfattande renovering av 617 lägenheter pågår. HSB Stockholm är medlem i Fastighetsägarna Järva, en ideell intresseförening som verkar för ökad trygghet och trivsel, och stöttar även Rinkebyskolan med läxhjälp.



2018 gick startskottet för omställningen till eldrivna servicefordon. Satsningen görs för att nå HSB Stockholms klimatmål om nära-noll i utsläpp av växthusgaser år 2030.

Ny vice vd

Sofie Roy-Norelid tillträdde som vice vd i samband med HSB Stockholms föreningsstämma den 3 april.



Tjänsten Nyckeltalsanalys

som gör det möjligt att jämföra bostadsrättsföreningars ekonomi lanserades. En tjänst som ska hjälpa brf-styrelser att prioritera rätt för en långsiktigt hållbar ekonomi.



Årsredovisningens syfte

Som medlemsorganisation är öppenhet en förutsättning för verksamheten. Förutom att redovisa årets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat, med fokus på medlemsnytta, är årsredovisningens syfte att ge information och kunskap om hur HSB Stockholm utvecklar relationen till intressenter, efterlever kärnvärderingarna, de kooperativa principerna samt de gemensamma styrdokument och riktlinjer som fastställts av HSB.

Hållbarhet är en integrerad del av HSBs verksamhetsstyrning och årsredovisningen inkluderar även HSB Stockholms hållbarhetsredovisning, som upprättas i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer – GRI Standards Core. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela HSB Stockholms verksamhet under perioden 1 januari 2018–31 december 2018, vilket också är räkenskapsåret. Hållbarhetsredovisningen omfattar främst den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga HSB Stockholms egna verksamhet såsom egenägda fastigheter och nyproduktion. Verksamheter som står utanför HSB Stockholms direkta kontroll, som leverantörer och kunder, ingår inte i redovisningen. Dock beskrivs processer för att säkerställa kvalitet hos leverantörer i redovisningen.

INNEHÅLL

Viktiga händelser	2
Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	6
Om HSB Stockholm	8
Elbilar	10
Kund- och medlemservice	12
Framtidsprogrammet	13
Samhälle	14
Medlemskap	16
Förvaltning	18
Fastigheter	20
Nyproduktion	24
Klimat och miljö	26
Medarbetare	30
Finansverksamheten	32
Styrelse	34
Ledning	36
Organisation	37
Hållbarhetsrapport	38
GRI-index	44
Revisorns yttrande	46
Förvaltningsberättelse	48
Fem år i sammandrag	52
Resultaträkning – Koncernen	53
Balansräkning – Koncernen	54
Resultaträkning – Moderbolaget	57
Balansräkning – Moderbolaget	58
Kassaflödesanalys	61
Noter	62
Styrelsens underskrifter	72
Revisionsberättelse	73
Föreningsstyrningsrapport	77
Fastighetsförteckning	82

Text: OTW / HSB Stockholm

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: BrandFactory AB

Foto: Heléne Grynfarb: omslag, sid 2-5, 7, 10-13, 17, 19, 21, 24, 27-36, 40, 47, 74, Bingo Rimér: sid 2, 9, 14-15, 16, 18, 31, 33, HSB Stockholm: sid 2, Anna Simonsson: sid 15.

Illustrationer: Amneby Forslund: sid 2, DinellJohansson: sid 2, Carbonwhite: sid 6, 22-23, 77-78, Studio Superb: sid 20-21, 25, Diakrit: sid 25, 39, wec360: sid 73, 75.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

TROTS DEN OSÄKRA MARKNADEN HAR 2018 VARIT ETT BRA ÅR



2018 blev året då vi såg bostadsmarknaden vända ordentligt. Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter stannade i princip av helt. Bakomliggande faktorer till denna omsvängning är flera, men oavsett orsaker har denna nya situation påverkat HSB Stockholm på olika sätt.

Inte minst har vi fått lägga mycket kraft på att hantera de finansiella risker situationen medfört men vi har också positionerat oss som en långsiktig bostadsaktör som varit med tidigare då marknaden varit svag. Vad som händer under 2019 är i dagsläget lite svårbedömt.

Jag efterlyser en långsiktig bostadspolitik – något Sverige saknat i drygt 20 år. Nu behövs det politiska beslut för att få ordning på bostadsmarknaden, inte

minst när det gäller hur ungdomar ska kunna få bostäder. Där har också HSB en viktig uppgift att komma med idéer och uppslag.

Den vikande bostadsmarknaden för med sig att vi måste tänka nytt och planera vår verksamhet annorlunda och det har förstås präglats året för oss.

Det är därför glädjande att HSB Stockholm har fortsatt att positionera sig. Vi har blivit bättre på bostadspolitisk påverkan och varit mer synliga i exempelvis Almedalen. Under 2018 har vi sett till att hålla bostadsfrågorna på agendan och verkligen lyfta konsumentens perspektiv.

Den osäkra marknaden till trots har 2018 varit ett bra år för oss.

Några av de förändringar jag tycker är värda att uppmärksamma är att vår förvaltningsverksamhet har

”Nu behövs det politiska beslut för att få ordning på bostadsmarknaden, inte minst när det gäller hur ungdomar ska kunna få bostäder.”

fortsatt utvecklas på ett positivt sätt. Resan mot förvaltning i världsklass fortsätter och flera steg i rätt riktning har tagits under året. Vi ser också en fortsatt mycket positiv utveckling av service- och lösningsgrad inom vår Kund- och medlemservice där vi får rejält bra betyg av våra medlemmar och kunder. Det är centralt att den delen verkligen fungerar, bilden av oss och vårt varumärke ligger ju mycket i hur man blir bemött i vår kundservice. Där har medarbetarna gjort ett fantastiskt jobb och det är alltid roligt att se resultat av det.

I vår medlemsverksamhet har vi också haft ett bra år med fortsatt mycket dialog. Det är viktigt att våra medlemmar känner att de kan påverka HSB Stockholms framtida utveckling och det är härligt att se all aktivitet ute i distrikten med högt deltagande och stort engagemang.

Under året fortsatte resan med att utveckla våra digitala tjänster och visst gick det framåt, men inte i den takt jag önskat. Det går åt rätt håll men helt enkelt för långsamt, och vi har därför tagit beslutet att tillföra mer resurser för att verkligen kunna göra det digitala lyftet. Här kommer vi rikta särskilt fokus under nästa år.

Vi har också fortsatt att jobba med vårt ledarskap internt och många medarbetare har gått vår affärs-mannaskapsutbildning som syftar till att vi ska bli bättre på att nå ut till våra kunder och bli mer proaktiva gentemot dem. Förändringsarbete tar ju alltid tid, men vi ser i senaste NMI-mätningen (medarbetarindex) tydliga positiva resultat som visar att värderingarna verkligen sitter där de ska i organisationen.

När det gäller våra fastigheter, alltså vårt eget hyresrättbestånd, ser vi också en positiv utveckling: Vi gör ett väldigt stort lyft jämfört med tidigare år när vi undersökt hur nöjda våra hyresgäster är. Det här är förstås också resultatet av ett medvetet arbete där flera olika mindre insatser och åtgärder nu ger utdelning.

Sedan några år tillbaka har HSB en hållbarhetsstrategi som vi under året har arbetat med att förankra i organisationen för att hållbarhetsfrågorna ska genomgå hela verksamheten. Jag vill särskilt lyfta de nya elbilar som levererades under året, HSB Stockholm ställer gradvis om hela bilparken så elbilarna kommer bli fler under 2019 (läs mer på sidorna 10–11).

Framöver tror jag vi går in i en tuffare tid, allt pekar på stigande räntor och ökad oro i omvärlden och de flesta bedömare anser att vi kanske går mot en avmattad konjunktur 2019. HSB Stockholm är dock rustade inför detta – vi har jobbat igenom organisationen, har god lönsamhet och inte minst en stark balansräkning. Något som är helt avgörande för att kunna möta nya utmaningar.

Till sist så vill jag tacka alla medlemmar, inte minst de förtroendevalda som lägger tid och engagemang på att förbättra boendet och att utveckla HSB Stockholm – utan era insatser skulle vi inte lyckas. Jag vill även tacka HSB Stockholms styrelse för det gångna året och alla fantastiska medarbetare som varje dag gör sitt yttersta för att skapa så mycket medlems- och kundnytta som möjligt.

*Anders Svensson,
vd HSB Stockholm*

”Jag kan nöjt se tillbaka på vårt arbete under många år, som gett oss möjlighet att ändå dra igång viss bostadsproduktion under tuffa tider.”



HSB BRF KAJEN

MEDLEMMARNAS INTRESSEN SKA KOMMA TILL SIN RÄTT

Det häftiga med HSB är att under tuffa år som 2018 så stannar verksamheten inte av. I stället ser man tydligt att vi har flera ben: inte bara själva affären, utan också våra idéer och vår värdegrund. Arbetet stannar aldrig upp utan vi måste alltid förvalta våra fastigheter och utveckla det arbetet, utbilda våra ledamöter, samtidigt som mötet med medlemmarna ständigt pågår.

2018 blev ett år då många av våra medlemmar funderade mycket över bostadsmarknaden och vi ser att det finns ett ökande intresse för de här frågorna, bland annat på det stigande medlemsantalet.

Vi ser också att allt fler medlemmar kommer på våra möten – intresset för bostäder är ju stort och relevant. Jag tycker förstås det är roligt och det känns också positivt, för även om intresset skulle bota någon slags oro känns det tryggt att vi som förening finns där och kan diskutera de här frågorna.

Stort intresse finns det också för att delta i styrelsearbetet i bostadsrättsföreningarna, det var en rolig upptäckt att engagemanget för att bli styrelseledamot är större än vad jag faktiskt trodde. En undersökning som Novus genomfört åt oss visar att så många som var tredje bostadsrättsinnehavare kan tänka sig uppdrag i styrelsen.

Apropå intresse och engagemang så har vi också under året jobbat mycket med vårt kvinnliga nätverk, vilket också varit väldigt uppskattat. Våra olika utbildningar ute i distrikten är andra viktiga instrument för att bygga gemenskap, de är både uppskattade och välbesökta och ett sätt för deltagarna att inte bara skaffa sig mer kunskap, utan också ingå i ett viktigt socialt sammanhang.

En händelse under året som jag vill uppmärksamma var nystarten av vår ledamotsutbildning, Framtidens HSB-ledamot där vi tog ett nytt tag på vårt sätt att jobba med HSBs ledamöter. Det innebär nya utbild-

ningsformer där vi jobbar mycket med att stärka ledamöterna och öka professionaliteten. Vi har fått väldigt positiv respons på utbildningen, vilket är viktigt då vi behöver fler HSB-ledamöter och vill att fler ska ansluta sig. Men då är det ju förstås vårt ansvar att se till att de som engagerar sig får rätt verktyg.

En styrelse har alltid stort ansvar, men under ett år som detta blir det extra viktigt att vara medveten om de risker som finns. Vi har självklart ansvar för vår ekonomi och våra pengar, men vi måste också våga i de här lägena. HSB Stockholm ska inte vara de som trampar hårdast på bromsen. Jag kan nöjt se tillbaka på vårt arbete under många år, som gett oss möjlighet att ändå dra igång viss bostadsproduktion under tuffa tider.

Jag känner fullt förtroende för ledningen för HSB Stockholm och anser att det är viktigt att vi i styrelsen ger dem både rätt stöd och rätt uppmuntran men också lagom mycket press så jobbet blir utmanande och roligt.

Under 2019 hoppas jag att vi i HSB Stockholm fortsätter att se över vår parlamentariska organisation; hur blir vi mest effektiva och hur säkerställer vi att medlemmarnas intressen kommer till sin rätt på ett sätt som är optimalt för föreningen. Vi behöver också fortsätta arbetet med ökad mångfald. Detta är frågor vi sagt att vi ska ta tag i nästa år och vi ska inte sitta i möten för mötenas skull, utan få ut mesta möjliga när vi ses och ta tillvara på olika människors klokskap på bästa sätt.



*Jenny Hjalmarsson,
styrelseordförande
HSB Stockholm*

DET HÄR ÄR HSB STOCKHOLM

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltningstjänster, nyproducerade bostadsrätter samt hyresrätter. Förvaltningstjänsterna är öppna även för externa kunder.

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

HSBs verksamhet utgår ifrån tre gemensamma styrdokument:

- HSB Kompassen
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

HSB Stockholm utgår från dem i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

I vårt arbete utgår vi också från ett antal antagna policydokument inom bland annat finans-, miljö- och personalfrågor, och de innehåller bland annat riktlinjer för arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald.

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

Medlemmarna äger HSB och varje medlem har en röst. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där inflytandet är knutet till antalet aktier.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Medlemmarna äger bostadsrättsföreningen gemensamt. Den styrelse som utses på årsstämman ansvarar för driften. I styrelsen ingår också en ledamot från HSB Stockholm som har samma ansvar som övriga styrelsen och är en länk mellan bostadsrättsföreningen och HSB.

ÅTTA DISTRIKT

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i sju geografiska distrikt för de medlemmar som bor i HSB och ett distrikt för medlemmar som inte innehar en bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS OMBUD

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter.

DISTRIKTS- OCH ÅRSSTÄMMOR

Distriktsstämman är distriktets årsmöte. Där väljs ombud till HSB Stockholms föreningsstämma. De representanter som bostadsrättsföreningarna och bospararna utser kallas till HSB Stockholms föreningsstämma. Föreningsstämman utser ombud till HSB Riksförbunds stämmor.

Till distriktsstämman och HSB Stockholms stämma kan medlemmarna skriva motioner och anmäla ärenden.

UTSKOTTEN

Utskotten är föreningsstämmans rådgivande organ vilka följer och stödjer verksamheten. De är remissinstanser i principiella frågor och ska inför föreningsstämman bereda yttranden över motioner och behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

Utskotten utses av och rapporterar till fullmäktige. Varje utskott har en representant från HSB Stockholms styrelse och biträds i arbetet av ansvarig tjänsteman från ledningsgruppen. Utskotten kan också knyta till sig arbetsgrupper från bostadsrättsföreningarna och distrikten.



INTRESSENTER

Våra intressenter är de som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. HSBs viktigaste intressentgrupper är våra medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället i stort.

En kontinuerlig dialog med våra intressenter spelar en betydande roll för vår verksamhet och inriktningen på denna. Inom ramen för HSBs hållbarhetsarbete är intressentdialogen en viktig del i identifieringen av

våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor och därför förs en systematisk dialog med samtliga intressenter. Läs mer på sidan 43.

ETHOS

– Våra kärnvärderingar

- Engagemang
- Trygghet
- Hållbarhet
- Omtanke
- Samverkan

Uppdrag och vision

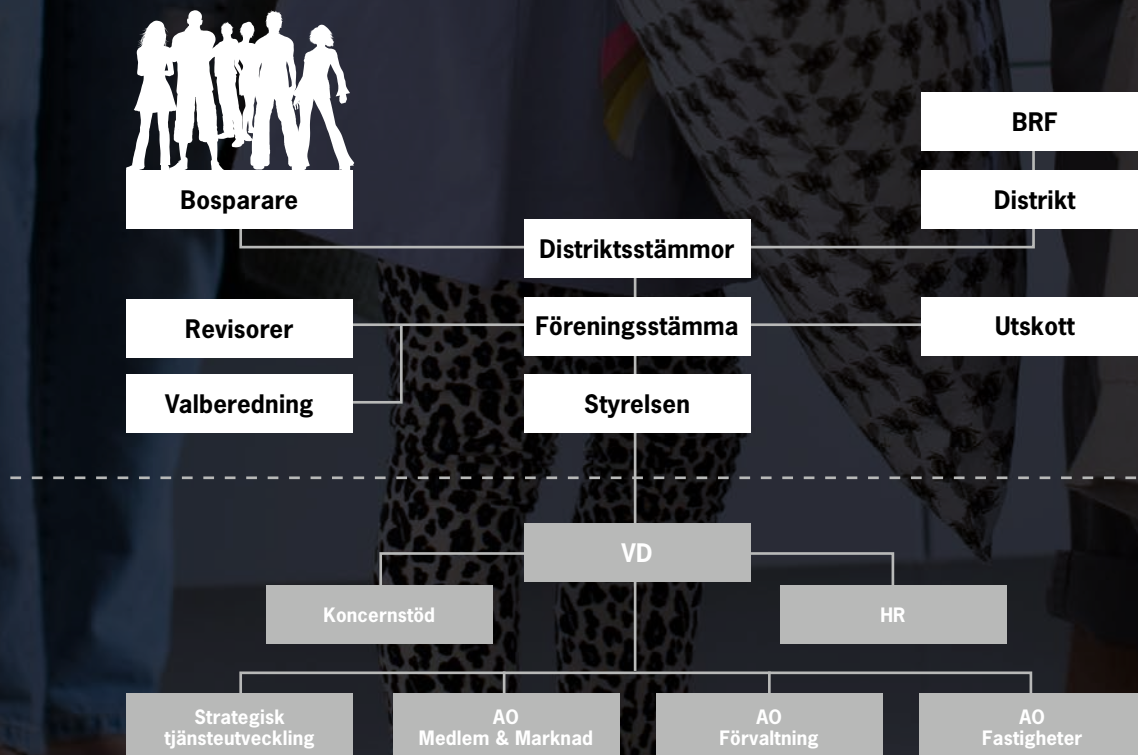
Vi är en kooperation som ägs av medlemmarna och vårt uppdrag är att skapa det goda boendet. För att lyckas med det strävar vi ständigt efter att förbättra och utveckla verksamheten. Vår ekonomiska vinst är ett medel, och inte ett mål, för att göra det bästa för våra medlemmar. Vår vision är att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

Vi verkar utifrån de kooperativa principerna

När kooperationen bildades i England i slutet av 1800-talet formulerades de sju internationella kooperativa principerna. De gäller än i dag:

- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

DEN PARLAMENTARISKA ORGANISATIONEN



Utbyte av dieseldrivna bilar mot elbilar kan minska vår klimatpåverkan från servicebilar med

60-95* %

* Beräkningen omfattar endast klimatpåverkan av bil i drift, ej tillverkningskedet. Beräkningen baseras på de faktiska bilmodeller som bytts ut respektive köpts in. Spannet på 60-95 % beror på vilken typ av el som används. Eftersom HSB Stockholm köper ursprungsmärkt el kan klimatpåverkan bli nära noll.



RÄTT DRIVMEDEL GÖR SKILLNAD

Varje år släpper HSB Stockholms servicebilar ut omkring 250 ton koldioxid, vilket gör det till det område som har störst klimatpåverkan på verksamheten näst efter uppvärmning av våra hyresfastigheter.

Trots god vilja har det inte varit lätt att hitta något fullgott substitut för de dieseldrivna bilar som används och HSB Stockholm fick leta länge eftersom verksamheten kräver skåpbilar som dessutom måste klara av en viss körsträcka. Under hösten 2018 kom de första elbilarna på plats, när sex bilar av märket Renault Kangoo levererades, och därmed gick äntligen startskottet för satsningen med att byta ut de drygt 90 dieseldrivna fordonen i HSB Stockholms bilflotta.

– De nya bilarna är verkligen omtyckta bland de som kör dem, att de går i linje med vårt hållbarhetstänk gör att förarna uppskattar dem ännu mer. Vi har

velat byta ut våra dieslbilar länge och vissa av våra gamla bilar gick verkligen på övertid, säger Samira Mchaiter, verksamhetschef för Fastighetsservice på HSB Stockholm.

MOT EN DIESELFRI BILPARK

Det fanns en viss oro att elbilarna skulle ladda ur för snabbt, men de nya bilarna klarar 26 mil på en laddning och eftersom fastighetsskötarna i genomsnitt kör tio mil om dagen och bilarna laddas varje natt har det inte blivit något problem. Den enda nackdelen som upptäckts med nykomlingarna har de gemensamt med alla elbilar – de går så tyst att förarna måste vara extra försiktiga och se till att uppmärksamma omgivningen, särskilt när de kör inne i bostadsområden.

Elbilar är en viktig del i satsningen att nå HSB Stockholms klimatmål om nära-noll klimatpåverkande utsläpp till år 2030 och tanken är att alla dieseldrivna



servicefordon ska vara utbytta inom fem år. De fordon som servar hela Storstockholm, och därmed kräver längre körtid, kommer att bytas ut sist. Man räknar med att det då hunnit komma nya modeller som har tillräcklig räckvidd. En annan anledning till att det dröjer är den stora efterfrågan på de här bilarna; HSB Stockholm måste helt enkelt vänta på leverantören.

– Nästa kliv i rätt riktning tar vi i januari 2019, då kommer 17 nya bilar. Tio av dem kommer trafikera innerstan, där vi hyrt garageplatser med laddmöjligheter. Bilarna blir en viktig del i vårt bidrag till att göra luften i innerstan bättre, men de kommer också minska våra kostnader. Dels eftersom det är krångligare att tanka där men framför allt för att kostnaderna för gatuparkering försvinner i och med att bilarna i stället står i garaget vilket blir billigare. De övriga sju bilarna kommer hamna i Haninge, berättar Samira Mchaiter.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

I arbetet med att minska organisationens klimatpåverkan arbetar HSB Stockholm också med att dra ner på bilkörandet inom fastighetsförvaltningen överlag. Kanske kan medarbetarna ta sig fram på cykel eller samordna körsträckorna mer effektivt, och kanske kan bilpooler vara en möjlig lösning.

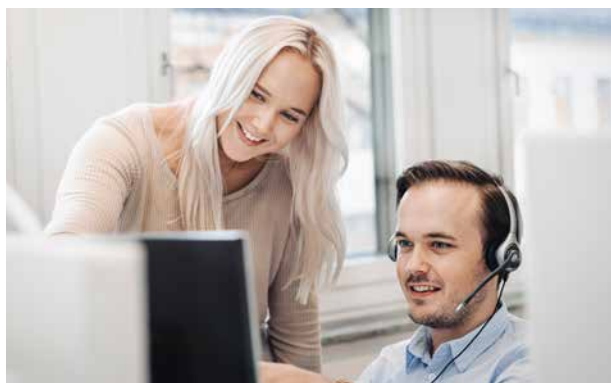
– Vi kommer absolut att se över hur vi kan dra ner på bilkörningen under 2019. Redan nu så försöker vi alltid planera vår körning så vi aldrig åker någonstans i onödan; vi samordnar arbeten, beställningar och ärenden så vi skapar synergier och vår körning blir så effektiv som möjlig, avslutar Samira Mchaiter.

Samira Mchaiter
Verksamhetschef, Fastighetsservice



UTVECKLINGEN UNDER 2018 HAR VARIT HELT FANTASTISK

För några år sedan befann sig HSB Stockholms Kund- och medlemservice i en helt annan situation än idag. Sofie Roy-Norelid, vice vd och affärsområdeschef Förvaltning för HSB Stockholm, skröder inte orden när hon beskriver hur läget såg ut. – Det var verkligen katastrof då.



Kund- och medlemservice uppdrag är att erbjuda rätt service i rätt tid och på rätt sätt. Medlemmar och kunder har tillgång till ett brett digitalt tjänstebud vid sidan av det personliga bemötandet över mejl, telefon och webb.

För tre år sedan kunde våra förvaltare knappt utföra sina egentliga uppdrag ute hos våra kunder utan att bli överrösta med klagomål gällande kund- och medlemservice, men idag ser det helt annorlunda ut. Utvecklingen har varit helt fantastisk!

Under året har medarbetarnas engagemang och kunskapsnivå mätts i en undersökning där 22 000 kunder svarat på frågor. Det genomsnittliga värdet på medarbetarnas engagemang ligger, enligt de tillfrågade kunderna, på hela 91 procent. Medarbetarnas engagemang är en helt avgörande pusselbit för att leverera högkvalitativ service och på så sätt få både nöjda och lojala kunder.

STARKARE TEAM SKAPAR RESULTAT

Det här fina resultatet är förstås inte en slump, utan resultatet av hårt arbete under året. Mycket tid och energi har lagts på att svetsa samman teamet och stärka engagemanget i gruppen. Bland annat har de chefer som

tillsatts blivit rekryterade från den egna gruppen, så de är verkligen insatta i kund- och medlemsfrågor och har HSBs värderingar i ryggmärken vilket skapat trygghet. Den fantastiska stämningen som råder hos Kund- och medlemservice är något som enligt Sofie är kännbart så fort besökaren stiger in i lokalen. Hon berättar hur hon mötts av en, inte efter utan pre, work med lätsas-bubbel, snacks, galna hattar och framför allt: ”nu kör vi”-attityd. Avdelningen pryds dessutom av en skyltdocka i HSB t-shirt.

– Nicole, som dockan heter, representerar kunden. Hon står där för att medarbetarna aldrig ska glömma bort att ha kundens perspektiv i frågorna de ska lösa. Det är bra för hela vår organisation att bli påmind om, säger Sofie Roy-Norelid.

STRÄVAR MOT ÄNNU BÄTTRE RESULTAT

Trots framstegen och de fina siffrorna finns det ändå utrymme för förbättringar under nästa år. Detta gäller särskilt tillgängligheten, det vill säga hur stor andel av de inkomna samtalen som besvarades, där de högt satta målen inte riktigt uppnåddes. Exempelvis låg målet för tillgänglighet för styrelseservice, som sköter det mesta av kontakterna med bostadsrättsföreningarnas styrelser, så högt att 99 procent av samtalen skulle besvaras. Där blev den uppnådda siffran 97,6 procent. På servicelinjen, dit de allra flesta samtal går som rör medlems- och avfrågor samt felanmälningar, låg tillgängligheten på 78,7 procent och målet var satt till 90 procent.

– Svarstiderna är fortfarande lite för långa, men man får ha i åtanke det otroligt stora flödet som passerar Kund- och medlemservice varje år – nästan 400 000 ärenden.

Sofie Roy-Norelid
Vice vd och affärsområdeschef,
Förvaltning



KUND- OCH MEDLEMSSERVICE 2018



Totalt inkomna ärenden:
380 288



Antal telefonsamtal:
208 904



E-post och kontaktformulär:
148 136



Ärenden Mitt HSB:
23 248

NU ÄR VI HALVVÄGS, OCH DET GÅR ÖVER FÖRVÄNTAN

År 2013 firade HSB 90-årsjubileum. I samband med det inledde HSB Stockholm projektet HSB 100 år – en medlemsdialog. Syftet med dialogen var att medlemmar, bosparare, bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar skulle ges möjlighet att forma HSB Stockholms framtid och utveckling inför 100-årsdagen 2023.

De synpunkter och förslag som samlades in via enkäter, öppna hus och samtal sammanställdes under 2015 i Framtidsprogrammet 2023.

– 2018 var vi halvvägs och det var dags att göra en avstämning och ta reda på om vi är på rätt väg, säger Attila Kriss, som är projektledare för Medlemsdialogen.

Under året har HSB Stockholm hållit öppet hus i föreningar, träffat styrelser och dessutom fått in nästan 500 digitala enkätsvar. Materialet har samlats i ett program med nya målsättningar inför 2023.

– Det har varit ett aktivt, stimulerande och roligt arbete och det har gått över förväntan. År 2013 fick vi in över 1 000 enkätsvar och i den här vändan nästan 500 – betydligt fler än vi hade väntat oss. Vi har också genomfört fler aktiviteter än vi ursprungligen planerat, säger Attila Kriss.

RESULTAT AV MEDLEMMARNAS ÖNSKEMÅL

År 2013 framkom en rad önskemål från medlemmar och styrelser som HSB Stockholm har tillmötesgått. Som exempel kan nämnas att medlemmarna önskade sig en tydligare profil i miljö- och hållbarhetsfrågor samt att HSB skulle synas mer i samhällsdebatten. Sedan dess har HSB anställt en hållbarhetschef och en presschef, vilket inneburit både ett vässat hållbarhetsarbete och mer synlighet i den allmänna debatten.

– Det känns trevligt att kunna ge exempel på hur vi har fångat upp medlemmarnas synpunkter och omsatt dem i praktiken. Det finns flera exempel – många har uttryckt önskemål om skarpare analyser i förvaltnings-tjänsterna och det har vi gått till mötes genom att ta fram vår nyckeltalsmärkning av bostadsrättsföreningarna, säger Attila Kriss.

HSB Stockholm har vidare hållit temakvällar ute i distrikten som även de utgjort svar på önskemål. En sådan tematräff hölls i Kista, där en förening efterlyst mer kunskap om reglerna kring andrahandsuthyrning.

– I Kista har många treor och fyror byggts som så kallade generationsboenden där ett rum har egen ingång och eget badrum. Många av dessa rum hyrs numera ut i andra hand. Under temakvällen kom drygt 20 föreningar för att höra juristerna berätta om hur reglerna ser ut, det var mycket uppskattat, berättar Attila Kriss.



Medlemsdialogen 2018

- 19 aktiviteter riktade mot bostadsrättsföreningarnas styrelser. Drygt 200 förtroendevalda har deltagit.
- 8 aktiviteter för medlemmar och bosparare. Drygt 200 har deltagit.
- Medlemsdialogen har förankrats i HSB Stockholms parlamentariska organisation samt bland medarbetare. Därbland möten och konferenser för utskott, distriktsträffar, medarbetarinformation, HSB-ledamöten med flera.

RESAN MOT 100-ÅRS DAGEN FORTSÄTTER

Under 2019 fortsätter arbetet med medlemsdialogen genom att de som är involverade i projektet reser ut i distrikten och berättar om hur arbetet fortskrider.

– Mitt intryck är att medlemmarna är mer nöjda idag än för fem år sedan, så vi är helt klart på rätt väg. Framför allt handlar det om att Kund- och medlems-service har gjort en fantastisk utveckling plus att vi nu är mer tillgängliga digitalt, säger Attila Kriss.

– Som HSB-medlem har man ett inflytande och det tar vi på största allvar. Medlemmarnas behov och krav ändras hela tiden och HSB behöver ständigt utvecklas. Vi är en demokratisk medlemsorganisation och det är viktigt att alltid vara lyhörd.

Attila Kriss
Senior rådgivare, Medlem



VI TAR PLATS I BOSTADSDEBATTEN

I samverkan med våra medlemmar ska HSB Stockholm skapa det goda boendet. Ett uppdrag som bland annat omfattar att företräda bostadsrätten och medlemmarnas intressen i bostadspolitiska frågor. Under 2018 har HSB Stockholm utvecklat påverkansarbetet ytterligare, och tagit ett socialt ansvar där behovet varit som störst.

– HSB Stockholm är en intresseorganisation, det måste vi leva upp till. I grunden handlar det om att skapa medlemsnytta. Även om vi har gjort framsteg under året har vi en bit kvar innan vi är bostadsrättens främsta företrädare, säger Erik Juhlin, presschef på HSB Stockholm.

Den årliga varumärkesundersökningen visade att nästan dubbelt så många stockholmare tycker att HSB syns i hög utsträckning i den bostadspolitiska debatten: 7 procent mot förra årets 4 procent.

– Ett fint kvitto på att vi gör rätt saker. Vi har inlett en resa och kommer att fortsätta synas och höras i sakfrågor som påverkar våra medlemmar, säger Erik Juhlin.



TOMTRÄTTEN – EN PRIORITERAD FRÅGA

En fråga som påverkar många av HSB Stockholms medlemmar är tomträdden i Stockholms stad. Då justerade avgäldsnivåer trädde i kraft under året drabbas många föreningar av kraftiga avgäldshöjningar. Intresset för att friköpa marken har därmed ökat, men gällande friköpsvillkor gör det svårt.

– Vårt främsta mål är att förbättra friköpsvillkoren för bostadsrättsföreningar, då ägare av flerbostadshus missgynnas idag, jämfört med småhusägare. På sikt tvingas många till avgiftshöjningar, vilket i slutändan drabbar bostadsrättshavarna. I Malmö och Göteborg utreds nu tomträttsmodellen, och vi förväntar oss samma gehör från Stockholms politiker, säger Erik.

Under året har HSB Stockholm arbetat med frågan genom möten, seminarier och debatt, bland annat i Svenska Dagbladet.

*Att stärka vår roll i
samhället handlar också om
att ta ett socialt ansvar.*

EN PLATTFORM FÖR DET BOSTADSPOLITISKA SAMTALET

Under våren genomförde HSB Stockholm en politikerturné i de olika distrikten. Mötena gästades av flera olika kommunstyrelseordföranden och borgarråd, och frågor om exploatering, stadsbyggnad och byggande stod på agendan. Turnén avslutades med en bostadspolitisk debatt, under rubriken Nycklar till nya bostäder – hur får fler råd att bo i Stockholm, där ungas situation på Stockholms bostadsmarknad var i fokus.

Almedalsveckan är en viktig plattform för att debattera bostadspolitik, men också andra frågor. Under seminariet Vad händer med föreningslivet om eldsjälarna slocknar framkom det att föreningsengagemanget står sig fortsatt starkt. Det visade även den omfattande medlemsundersökning som genomfördes med hjälp av Novus.



– Var tredje engagerar sig i sin bostadsrättsförening, och lika många kan tänka sig ett framtida styrelseuppdrag. Resultatet slår håll på myten om att ingen vill sitta i bostadsrättsföreningarnas styrelse, säger Erik.

ÖKAD FÖRSTÅELSE MED EKONOMISKA NYCKELTAL

Arbetet med att öka förståelsen för bostadsrättsföreningens ekonomi har fortgått. Genom tydliga ekonomiska nyckeltal skapas ökad trygghet, transparens och jämförbarhet. Men också hållbarhet.

– Genom nyckeltalen vill vi få fler att anamma ett långsiktigt tänk för en hållbar bostadsrättsföreningsekonomi. Men det handlar också om att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, säger Erik.

Det ska vara tryggt att köpa en bostadsrätt, därför bjöds representanter från flera mäklarkedjor in till ett rundabordssamtal i ämnet. I en artikel i Fastighetsnytt uppmanade HSB Stockholm den övriga branschen att börja ta ett större ansvar genom att redovisa nyckeltal i samband med köp. Under året har HSB Stockholm även väckt uppmärksamhet kring frågor som räntekänslighet, räntebindningstider, avgiftsnivåer och skuldsättning i medier som Ekot och Dagens Nyheter.

ARBETE FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Att stärka vår roll i samhället handlar också om att ta ett socialt ansvar. Det har HSB Stockholm gjort, inte minst i Rinkeby där en omfattande renovering av 617 lägenheter fortgår, med mycket nöjda hyresgäster, läs mer på sidorna 20-21. HSB Stockholm är även medlem i Fastighetsägarna Järva, en ideell intresseförening som samlar aktörer i området för att öka trygghet och trivsel. HSB Stockholm stöttar även Rinkebyskolan med läxhjälp, en viktig verksamhet för social hållbarhet.

För tredje året i rad anordnades också en julklappsinsamling till förmån för Stockholms Stadsmission, och ett kvinnligt lärlingsprogram för fastighetsskötare har också genomförts, läs mer på sidan 31. Sist men inte minst har en ny ungdomspolicy antagits, som innebär att 10 procent av enrumshyresrätterna öronmärks åt 18–25 åringar.

Erik Juhlin
Presschef



NÄR VI SAMARBETAR KAN VI SKAPA MEDLEMS- OCH KUNDVÄRDE

För att HSB ska stå starkt även i framtiden är det viktigt att säkra medlemmarnas framtida engagemang. Under året är det en av de frågor som stått i fokus för HSB Stockholms affärsområde Medlem & Marknad, där Erica Nordström är affärsområdeschef.

– Allt fler bostadsrättsföreningar möter en utmaning i att få ihop sin styrelse. I många fall är det äldre, plikttrogna medlemmar som ingår i styrelserna och vi måste finna nya former för föreningsverksamheten för att locka fler att engagera sig, säger hon.

– Vi ser att vi delar den här utmaningen med andra typer av föreningsverksamhet och behöver agera i frågan för att stötta föreningarna.

STORT INTRESSE FÖR UTBILDNINGAR

Under 2018 har HSB Stockholm bland annat satsat på att utbilda valberedningar. För en valberedning gäller det inte bara att hitta personer som kan ställa upp, det är minst lika viktigt att kandidaterna är rätt för uppdraget. Utbildningarna har rönt stort intresse bland föreningarna och satsningen fortsätter under 2019.

– Under 2018 har vi dessutom för första gången lanserat digitala utbildningar och hållit flera frukost- och lunchseminarier. Annat som kan bli aktuellt för att locka nya grupper att engagera sig i styrelsearbete är att skapa möjligheter till digitala möten och elektronisk signering samt att utbilda styrelser i hur de kan skapa effektivare möten, säger Erica Nordström.

FRAMTIDENS HSB-LEDAMOT

En annan stor satsning som inletts under 2018 är projektet Framtidens HSB-ledamot.

– Tanken är att stärka de HSB-representanter som sitter i bostadsrättsföreningarnas styrelser så att de kan göra ett ännu bättre jobb, säger Erica Nordström.

I målbilden ingår fyra delar – HSB-representanten ska inneha rätt kompetens, vara professionell samt agera ambassadör och informationsbärare.

Kompetensdelen betyder att ledamöterna utbildas så att alla har samma grundläggande kunskaper medan ambassadörsrollen innebär ett relationsbyggande och förtroendeskapande arbete gentemot föreningen så att HSB-representanten verkligen är en integrerad del av styrelsen.

Professionell står för att vara väl förberedd inför möten och påläst på föreningens frågor och mötenas agendor – helt enkelt att ligga steget före. Att vara informationsbärare slutligen, innebär att HSB-ledamoten ska vara kunnig i frågor som kan påverka arbetet i styrelsen, exempelvis olika myndighetsbeslut.

– Vi tog första steget i projektet vid en stor träff i juni och i samarbete med affärsområde Förvaltning ska vi arbeta med att konkretisera målbilderna ytterligare. Det här arbetet kommer att vara högaktuellt för oss under 2019, säger Erica Nordström.

MEDLEMSAKTIVITETER UNDER 2018			MEDLEMMAR OCH BOSPARARE 2018		
	Antal aktiviteter	Antal deltagare		Antal	Nettoökning
Utbildningar	49	973	Individuella medlemmar	154 823	2 718
Skräddarsydda utbildningar	12	134	Bosparare *	59 767	498
Temaföreläsningar i distrikten	74	2 347	Brf medlemmar	480	9
Totalt	135	3 454			

* antal bosparare per 30 november 2018.

Swedbank är kontoförande bank för HSBs bosparande.

Enligt beslut av Riksgälden omfattas HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto av den statliga insättningsgarantin. Varje kund har rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i banken med ett belopp som motsvarar högst 950 000 kr. Riksgälden betalar ut ersättning inom 7 arbetsdagar från den dag banken försatts i konkurs eller Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in.

Hon berättar också att affärsområdet Medlem & Marknad blivit bättre på att identifiera områden där bostadsrättsföreningsstyrelser behöver utbilda sig och nätverka. HSB Stockholm har tagit initiativ till aktiviteter som har lockat nya grupper medlemmar, bland annat tematräffar kring GDPR och hållbarhet, men även en politikerturné under våren.

SAMARBETE ÄR NYCKEL TILL FRAMGÅNG

Erica Nordström ser samarbete mellan HSB Stockholms olika affärsområden som nyckeln till framgång.

– HSBs styrka är att vi levererar helheten – bospårande, medlemskap, förvaltning, styrelsestöd och juridisk rådgivning. När vi samarbetar kan vi leverera både medlems- och kundvärde och det har blivit mycket tydligt under 2018, säger hon.

– Om vi ska stå starka även framöver behöver vi redan nu arbeta med det vi kommer behöva i framtiden. Det framtida engagemanget, den framtida HSB-ledamoten och utbildningar är tre områden som kommer att genomsyra vårt arbete under de närmaste åren och vara de viktigaste områdena för min del.

KUNSKAP BIDRAR TILL TRYGGARE FÖRENINGAR

När det gäller hållbarhet arbetar Medlem & Marknad med seminarier och träffar med syftet att informera och underlätta för föreningar och enskilda medlemmar att agera hållbart. Exempel på teman är laddstolpar, avfallshantering och solenergi. Dessutom är hållbarhetsaspekten integrerad i all utbildningsverksamhet. Även i nyhetsbrev och i tidningarna finns hållbarhetsperspektivet med, och då i form av inspiration och praktiska råd.

HSB Stockholms boendesociala verksamhet fick mycket uppmärksamhet i medierna under 2018, vilket ledde till att många föreningar fått upp ögonen för exempelvis problemet med hoardingbeteende.

– Vi har utbildade beteendevetare och samtals-terapeuter som föreläser i frågor som rör till exempel hoarding och olika störningsärenden och de kan hjälpa och stötta både föreningar och individer, berättar Erica Nordström.

– Sådana här frågor är ofta svåra för en styrelse att hantera och under 2018 har allt fler sökt hjälp från vår boendesociala verksamhet, just för att frågan uppmärksammats i så hög utsträckning.

HSB Stockholms seniorverksamhet är en viktig del av den totala verksamheten och intimt förknippad med HSBs grundsyn om det goda boendet. 2018 var ett år då seniorverksamheten hade fokus på kultur, men även arbetade aktivt med trygghets- och gemenskapsfrågor.

VÄRDE FÖR VÅRA MEDLEMMAR

Under året har det inloggade gränssnittet, Mitt HSB utvecklats och förbättrats för ett mer effektivt och mobilt styrelsearbete. Mitt HSB kommer även fokusera på att förenkla för våra bosparare som kommer att få bättre överblick över bosparpoängen. Den nya gränssnittet förväntat vara på plats under början av 2019.

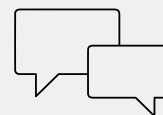
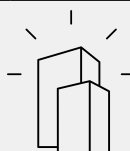
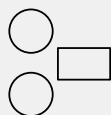
– Sammantaget kan man säga att 2018 var ett framåtblickande år för oss på Medlem & Marknad. Tack vare att vi har blivit bättre på att fånga upp vilka frågor som är viktiga för medlemmarna har vi skaffat oss ett utifrån- och inperspektiv som kommer att märkas i de kommande årens arbete med att skapa medlemsvärde, säger Erica Nordström.

Erica Nordström

Affärsområdeschef, Medlem & Marknad



UTSKOTT



Medlem

Greger Assersson
Lena Dahlström
Mona Bergström-Ling
Leif Holmgren
Faisal Lugh
Lennart Rönneberg
Ursula Starby

Ekonomi

Hans Wiklund
Bengt Fasth
Bo C Johanson
Barbro Lilieholm
Christina Sellén
Rosmarie Westerlund
Eva Bremstedt

Produktion

Camilla Edholm
Annelie Johansson
Klas Leksell
Daniel Schröder
Janurban Modigh
Camilla Öhman

Förvaltning

Lena-May Anding
Susanne Brunner
Bengt Ebbeskog
Roland Gröndal
Kristina Lövgren
Björn Martinussen
Yvonne Borg

Kommunikation

Per-Mikael Andersson
Pär Bergqvist
Ulrika Fält
Inge Gustafsson
Ann-Sofie Hagberg
Ken Larsson
Dorota Westén

LOJALA KUNDER ÄR ETT KVITTO PÅ ATT VI GÖR RÄTT

HSB Stockholm jobbar för att leverera de bästa förvaltningstjänsterna och både kunna utveckla och förvalta bostadsrättsföreningar. Helt i linje med det har årets tema varit kundmötet för affärsområde Förvaltning. Frågor som "hur kan våra medarbetare bli bättre i mötet med kunderna" har varit centrala och mycket tid har lagts på hur anställda ska förbereda sig inför mötet med kunden, vad som presenteras i själva mötet och vad de tar med sig därifrån.

Den kundnöjdhetsundersökning som gjorts visar att HSB Stockholm blivit något bättre på proaktivitet och återkoppling och att kunderna uppfattar medarbetarnas engagemang som stort.

– För att lyfta goda exempel på när medarbetarna gör något extra bra som ligger i linje med våra ambitioner om att leverera de bästa tjänsterna har vi lanserat begreppet "Veckans Världsklass". Ett exempel finns hos kundteamet i Orminge där Martina Hultstrand som arbetar som områdeschef för Förvaltningen har samlat sitt team för att diskutera kundernas behov och vad vi kan göra för att bli bättre i kundmötet. På så vis har de verkligen lyckats stärka teamkänslan och därmed vår relation till kunderna, berättar Sofie Roy-Norelid, vice vd och affärsområdeschef Förvaltning.

NYA TJÄNSTER FÖR ÖKAT VÄRDE

Också på andra sätt var året som gick ett händelserikt år för affärsområde Förvaltning. Mycket tid lades på att utveckla flera tjänster som ska öka värdet på bostadsrättsföreningarna och deras fastigheter, som exempelvis nyckeltals- och verksamhetsanalys och olika energitjänster.

– Det här är ett oerhört viktigt arbete för oss och innebär att vi flyttar fram vår position och blir mer konkurrenskraftiga. Vi fick gjort en hel del som känns riktigt riktigt bra i magen.

För affärsområdet Förvaltning kännetecknades 2018 inte bara av utveckling utan också av tuff konkurrens – både vad gäller priser och kompetens.

– Det finns många aktörer som pressar priserna och konsulter som hjälper bostadsrättsföreningarna att göra det. Dessutom råder kompetensbrist i branschen och personalomsättningen är stor, konstaterar Sofie.

Desto roligare då att den medarbetarundersökning som genomfördes under året visade mycket goda resultat vad gäller engagemang, teamkänsla, ledarskap och lojalitet. Här visar medarbetarna att de är mer engagerade, har en bättre teamkänsla och lojalitet än benchmark. Detta hänger givetvis nära samman med att vi också har väldigt duktiga ledare. Undersökningen visar att 79 procent av ledarna är bra eller mycket bra på att se medarbetarnas behov och ge dem det stöd de behöver.

FÖRBÄTTRAD LEVERANS

En stor del av förvaltningens 350 medarbetare har under året gått en utbildning i affärsmannaskap och tanken är att samtliga ska ha gått den under 2019. Den handlar om hur medarbetaren blir bättre i sin leverans och – inte minst – hur kundmötet kan förbättras genom förberedelser, presentation och uppföljning.

– Ett annat tydligt och viktigt steg mot *Förvaltning i världsklass* är vårt arbete för att skapa kontinuitet i leveransen. Den ska inte vara beroende av person utan processer och egenkontroller måste vara inbyggda i organisationen, säger Sofie Roy-Norelid.

Detta sker bland annat genom ett omtag i CRM-systemet där information om kunden samlas, vilket är ett viktigt verktyg för personoberoende kundkännedom.

Om förvaltningsverksamheten

HSB Stockholm erbjuder administrativ och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Våra tjänster innefattar bland annat ekonomi, energi, underhållsplanering och fastighetsskötsel. I vår affärsstrategi att vara en helhetsleverantör av förvaltningstjänster spelar våra samarbetspartners en viktig roll. När vi själva inte tillhandahåller de tjänster som kunden efterfrågar erbjuder vi genom våra ramavtal högkvalitativa tjänster till bra priser.

Nyckeltalsanalys

HSB Stockholm har tagit fram helt nya verktyg som gör det möjligt att jämföra våra kunder med varandra på en rad parametrar inom ekonomi och energiförbrukning. Det nya sättet att arbeta med våra kunders data revolutionerar möjligheterna till proaktiv rådgivning då vi nu kan ge rätt råd åt rätt kund baserat på jämförbara nyckeltal. Verktygen kommer att fortsätta utvecklas och inkludera fler områden inom förvaltningen.



Den totala
förvaltningsvolymen är
78 261
lägenheter.

Nettotillväxten i
avtalsvolym är
1,5 %

Vår totala marknadsandel inom förvaltnings-
tjänster riktade mot bostadsrättsföreningar är

20,5 %
För HSBs bostadsrättsföreningar
är marknadsandelen 89 %.

Omtaget gjordes under slutet av 2018, så effekterna kommer först att synas under nästa år.

Under året har HSB Stockholm utvecklat nya tjänster som är tänkta att hjälpa bostadsrättsföreningar att utvecklas: både när det gäller kostnadsbesparingar och energibesparingar.

– Det handlar framförallt om vår nyckeltalsanalys.

Det är en fantastisk bra produkt som dels skapar förutsättning för köpare av bostadsrätter att göra kloka val, dels kan hjälpa och stärka bostadsrättsföreningarna genom att analysen lyfter fram sådant som sparande och energiförbrukning, säger Sofie Roy-Norelid.

HÅLLBAR FÖRVALTNING

När det gäller hållbarhetsfrågor gör affärsområde Förvaltning mycket, men kan enligt Sofie Roy-Norelid bli ännu bättre på att berätta vad de gör och vilka tjänster som erbjuds.

– Vi arbetar med hållbarhet ur flera aspekter.

Det handlar bland annat om den ekonomiska hållbarheten, där just nyckeltalsanalysen är ett tydligt exempel på en viktig tjänst. Vi har också energioptimeringstjänster samt en rad andra konsulttjänster som innebär att vi övervakar och kontrollerar att fastigheterna är i gott skick, vilket också är en viktig del av hållbart tänkande.

Slutligen har vi införskaffat en elbilsflotta som minskar vår egen miljöpåverkan. Läs mer på sidorna 10–11.

– Men som med allt annat gäller det att presentera våra tjänster på rätt sätt. Det är först nu vi börjat vänja oss vid att framhålla även hållbarhetsperspektivet i allt vi erbjuder.

– Vi har också just avslutat ett talangprogram som innebär att utvalda medarbetare har utbildats i bland annat projektledning och retorik. Avslutningsvis har de delats in i två grupper med uppdrag att utveckla nya specifika tjänster. De har gjort ett väldigt fint jobb och tagit fram en strategisk förvaltningsplan samt ett avtal riktat till mindre bostadsrättsföreningar. Båda kommer att implementeras, säger Sofie Roy-Norelid.

Sofie Roy-Norelid summerar året:

– Vi har tagit några viktiga steg i rätt riktning mot vårt mål, som är *Förvaltning i världsklass – varje gång*, och det känns bra. Lojala kunder är ett kvitto på att vi gör rätt.

Sofie Roy-Norelid
Vice vd och affärsområdeschef,
Förvaltning



TYDLIGA PRIORITERINGAR GER BÄSTA AFFÄRS- OCH MEDLEMSNYTTA

År 2018 var året då HSB Stockholms affärsområde Fastigheter tog ett stort steg i sitt hållbarhetsarbete.

– Vi har brutit ner HSB Stockholms fyra fokusområden för hållbarhet och konkretiserat vad hållbarhet innebär för vårt affärsområde ända ner på skruv- och mutternivå.

– Det har ökat medvetenheten bland våra medarbetare, säger affärsområdeschef Anders Joachimsson.

I nyproduktionen arbetar HSB Stockholm enligt Miljöbyggnad Silver, en miljöcertifiering som är viktig för varumärket och som visar att HSB Stockholm är en hållbar aktör. För renovering och utveckling i det äldre beståndet av fastigheter finns numera ett hållbarhetsprogram som togs fram under 2018.

– Programmet beskriver hur hållbarhetsperspektivet ska beaktas och bevakas vid renoveringar och stambyten och det ska bli väldigt intressant att följa upp hur det fungerar under 2019, säger Anders Joachimsson.

FÖRBÄTTRAD ENERGIEFFEKTIVISERING

Genom installation av förbättrad teknik och systemstöd för mätning och analys av energiförbrukning i samtliga egna fastigheter har vi under 2018 tagit ett stort steg mot förbättrad energieffektivisering.

– Under 2019 kommer vi att ha tillgång till kvalitetssäkrad data och kan på ett mer underbyggt sätt ta ett samlat grepp om hur vi ska förbättra oss när det gäller energiförbrukningen. Nu får vi svart på vitt på var vi ligger, vi kan se mönster, observera vilka fastigheter som sticker ut, få klara indikationer på var åtgärder bör sättas in och så vidare, säger Anders Joachimsson.

– Genom att vi kan göra en systematisk och korrekt analys kan vi också sätta in adekvata åtgärder och göra uppföljningar. Det både minskar belastningen på klimatet och sparar pengar.

FÖRBÄTTRINGSFÖRSLAG SKAPAR KONKRETA ÅTGÄRDER

Under året antogs en ny ungdomspolicy, där 10 procent av HSB Stockholms enrumshyresrätter öronmärks för unga mellan 18–25 år.

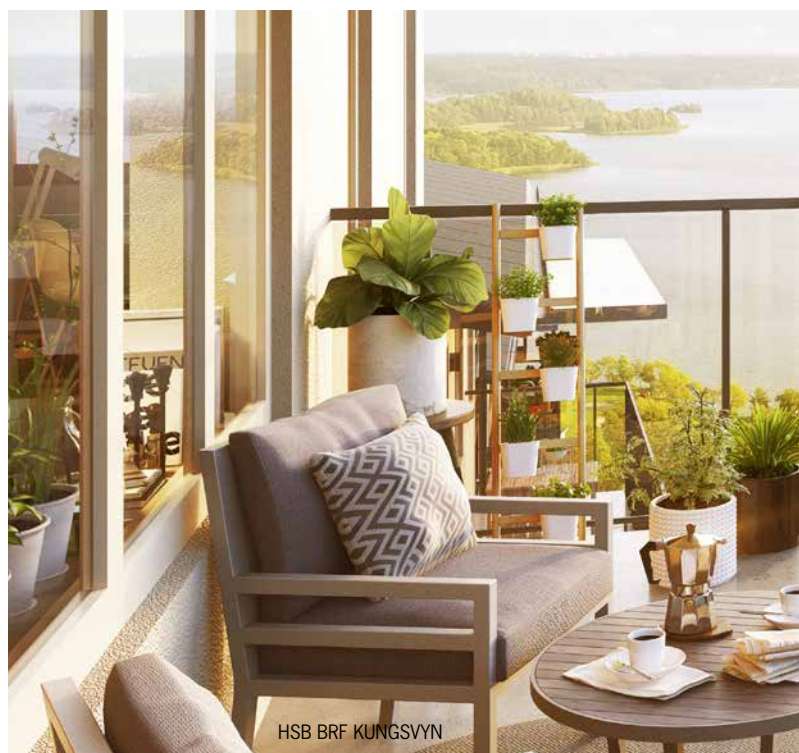
Ett annat positivt steg som togs 2018 var att kundnöjdheten hos HSB Stockholms hyresgäster ökade. Enligt det så kallade serviceindex som används för branschjämförelser ökade nöjdheten jämfört med den senaste mätningen från 2016 med 2,2 procentenheter, från 75,7 procent till 77,9 procent. Anders Joachimsson tror att det är ett resultat av att affärsområde Fastigheter funnit en struktur för att ta hand om resultaten från genomförda kundnöjdhetsundersökningar och omsätta dessa till konkreta förbättringsförslag.

– Vi håller en NKI (Nöjd Kund Index) – konferens som samlar medarbetare från olika delar av verksamheten där vi gemensamt tar del av resultatet och arbetar fram åtgärdsförslag. Vid sommarens konferens kom det fram 99 förbättringsförslag som förhoppningsvis får genomslag i verksamheten så att vi kan se ett resultat vid nästa mätning. För första gången har HSB Stockholm även gjort kundnöjdhetsmätningar hos de hyresgäster som bor i hus som genomgår stambyte och rustats upp och där de boende evakuerats under arbetet.

– Det är en lång och komplex process som verkligen berör hyresgästerna – från första informationsmöte till återinflyttning – och mätningen gav ett fantastiskt bra resultat, säger Anders Joachimsson.

RINKEBY: RENOVERING PÅGÅR

Under 2018 fortsatte den stora upprustningen av HSB Stockholms fastigheter i Rinkeby och totalt omfattas drygt 600 lägenheter. Projektet har pågått sedan 2012



och de rätt slitna loftgångshusen från tidigt 1970-tal renoveras nu till nyproduktionsstandard.

– Förutom att vi säkerställer den tekniska livslängden på fastigheterna vill vi göra en samhällsinsats och investera i ökad trygghet för de boende, både i den inre och den yttre miljön. De boende är väldigt nöjda, säger Anders Joachimsson.

– Vi är inte bara fastighetsägare utan också en samhällsaktör som vill medverka till att höja statusen på Stockholms utsatta områden. Det är viktigt att de boende kan känna stolthet över sitt bostadsområde. HSB Stockholms engagemang i Rinkeby syns bland annat i den ideella föreningen Fastighetsägare i Järva, där privata och kommersiella fastighetsägare samarbetat med olika bostadsrättsföreningar sedan 2007. HSB har varit med sedan starten och nu i höstas valdes Karl-Johan Lindahl som är fastighetschef på HSB Stockholm in som ledamot i styrelsen.

OUTNYTTJADE YTOR BLIR LÄGENHETER

Under 2018 har affärsområde Fastigheter vidare tagit fram ett paket med tjänster som ska underlätta för bostadsrättsföreningar som vill omskapa outnyttjade ytor till lägenheter.

– Enligt den här affärsmodellen har vi tillsammans med föreningen HSB brf Mörbylund 11–15 i Danderyd omvandlat ett före detta äldreboende till ett tjugotal lägenheter som står inflyttningsklara under 2019. Det är många bostadsrättsföreningar i Stockholm som har outnyttjade ytor, inte minst vindar, och som kan stärka sin ekonomi genom att omvandla dem till bostäder, säger Anders Joachimsson.

STRATEGISK PLATTFORM FOKUS FÖR 2019

När Anders Joachimsson blickar framåt mot 2019 ser han ett behov av att prioritera hårdare och säkerställa att startade projekt fullföljs och slutförs.

– Jag anser att en mer riktad verksamhet med tydliga prioriteringar ger bästa affärs- och medlemsnytta, säger han.

Annars kommer fokus för affärsområde Fastigheter att ligga på att ta fram en form av strategisk plattform för varje fastighet inom det egna beståndet.

– Nu har vi mycket på plats – resultaten av NKI, pålitliga data om energiförbrukningen, data från MSCI, som är en global aktör inom analys och benchmarking av bland annat fastighetsavkastning, samt underhållsplaner. Allt detta behöver sammanställas, fastighet för fastighet, så att främst förvaltarna kan få en överblick som är greppbar, säger Anders Joachimsson.

– Får vi ihop ekonomi, teknik, hyresgästernas trivsel samt fastighetens skick i en och samma plattform kan det bli ett effektivt hjälpmedel i förvaltningen av fastigheterna. Under 2019 ska vi ha en pilotversion på plats för utvärdering.

Anders Joachimsson
Affärsområdeschef, Fastigheter



HSB Fastigheter

Vi äger, förvaltar och utvecklar vår fastighetsportfölj med långsiktigt fokus. Portföljen ska ge marknadsmässig avkastning och innehålla bostäder som motsvarar de krav och förväntningar som ställs av våra medlemmar avseende skick, standard och geografiskt läge.

Fastigheter HSB Stockholm 2018:

- 68 fastigheter med 3 705 lägenheter
- Totalt fastighetsvärde: 7 495 mnkr
- Totalavkastning i fastighetsportföljen: 9,1%
- Total uthyrningsbar yta: 213 040 kvm
- Totalt hyresvärde: 313 mnkr
- HSB Stockholms innehav vid slutet av året: 76 bostadsrättslägenheter värderade till 234 mkr



Märsta

UPPLANDS VÄSBY

JÄRFÄLLA

TÄBY

SUNDBYBERG

SOLNA

DANDERYD

LIDINGÖ

EKERÖ

STOCKHOLM

NACKA

HUDDINGE

TYRESÖ

Handen

ÅRET I KORTHET

Förvärv:

Söderbymalm

3:392 i Haninge

Nyproduktion:

37

hyreslägenheter i fastigheten
Ammarfället 1 i Traneberg

Upprustningar och stambyten:

63

lägenheter i Rinkeby renoveras
till nyproduktionsstandard

Uthyrning:

159

förstahandskontrakt förmedlades
till bosparande medlemmar

130

lägenheter hyrdes ut
på rivningskontrakt

7

lägenheter hyrdes ut enligt
den nya ungdomspolicyn

Omflyttningen i fastighetsbeståndet
(inklusive rivningskontrakt)
är i genomsnitt

8%

NYA HYRESRÄTTER – ETT RESULTAT AV BOSPARARNAS ÖNSKEMÅL

År 2018 blev en milstolpe i HSB Stockholms historia då det första spadtaget togs för den första nyproduktionen av hyreslägenheter. Det handlar om Ammarfjället 1 i Traneberg där 37 lägenheter byggs i två punkthus.

– Det här är en stor händelse och personligen tycker jag att det är jätteroligt, säger Anders Joachimsson, affärsområdeschef Fastigheter HSB Stockholm.

– Ammarfjället 1 är ett konkret resultat av önskemål från våra bosparare. De har tydligt uttryckt att de vill att vårt framtida byggande ska vara hållbart, passa olika plånböcker samt erbjudas i olika upplåtelseformer. Tanken är att HSB Stockholm i fortsättningen ska ta fram ett så brett erbjudande som möjligt genom att bygga både bostadsrätter och hyresrätter, eftersom det bland medlemmarna finns en ökande efterfrågan på hyresrätter.

– Planen är att vårt hyresbestånd över tid ska växa med ungefär 200 lägenheter per år och tanken är att vi ska köpa hälften och själva bygga hälften, säger Anders Joachimsson.

– Vi har byggt upp en portfölj med byggrätter som gör att vi kan inleda uppförandet av totalt 320 hyreslägenheter fördelade på tre olika projekt under åren 2019–2021.

HÅLLBAR NYPRODUKTION

Hållbarhet är ett av värdeorden i HSBs värdegrund ETHOS och när det gäller nyproduktion betyder det att HSB tar ansvar för att bygga bostäder som är både socialt och klimatomfattigt hållbara. I praktiken innebär det att nyproducerade bostäder ska leva upp till Miljöbyggnad Silver, en miljöcertifiering som dels är viktig för varumärket och dels visar att HSB Stockholm är en hållbar aktör. Certifieringen innefattar kvalitetskrav gällande energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval.

– Att arbeta efter Miljöbyggnad Silver ger oss en tydlig ram och sätter tryck i organisationen. Hållbarhet blir en naturlig del av nyproduktionsarbetet, säger Anders Joachimsson.

OROLIG MARKNAD PRÄGLADE 2018

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter präglades starkt av den osäkra marknaden under 2018. Utökade amorteringskrav och kreditrestriktioner spädde ytterligare på den osäkerhet som under 2017 ledde till en minskad efterfrågan och fallande priser, både när det gällde successionsmarknaden och nyproduktionsprojekt.

Utbudet av nyproducerade bostadsrätter fortsatte att vara mycket högt och flera aktörer på marknaden tvingades till prissänkningar för att stimulera efterfrågan. Enligt en av flera utarbetade handlingsplaner genomförde HSB Bostad under hösten marknadsjusteringar vilket ledde till ökad försäljning under det sista kvartalet i ett antal strategiskt viktiga projekt.

Det osäkra marknadsläget och överutbudet av osålda nyproducerade bostadsrätter ledde till en kraftig inbromsning av byggandet i Stockholmsregionen med få sälj- och byggstartade projekt.

– Trots all osäkerhet och en delvis ny spelplan för nyproduktion av bostadsrätter har vi under året lyckats säljstarta 192 lägenheter. Det är betydligt fler än vad många konkurrenter klarat av och något vi är stolta över, säger Anders Joachimsson.

JUBILEUMSHUS UPPFÖRS I HAGASTADEN

Under 2018 fortskred arbetet med HSB Stockholms Jubileumshus som uppförs i samband med organisationens hundraårsfirande år 2023. Sedan starten 1923 har HSB utvecklat innovationer och nya standarder i boendet. Det ska nu manifesteras genom att uppföra Jubileumshuset i samverkan med våra medlemmar.

Med direkt anslutning till Hagaparken blir Jubileumshuset en plats där det urbana möter det rekreativa. Den 24 våningar höga tegelbyggnaden blir Stockholms nya port norrifrån, och väntas omfatta omkring hundra flexibla lägenheter i olika storlekar, med utblick över Brunnsviken och stadens takåsar. Arkitektbyrån DinellJohansson har fått uppdraget att rita byggnaden.

Anders Joachimsson
Affärsområdeschef, Fastigheter



Vår bostadsrättsproduktion

Vår bostadsrättsproduktion sker genom HSB Bostad AB som ägs av HSB-föreningarna i Stockholms län och HSB Projektpartner. Informationen i det här avsnittet berör bara HSB Bostads verksamhet i HSB Stockholms verksamhetsområde. För mer information om HSB Bostad hänvisas till bolagets årsredovisning.

HSB STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSPRODUKTION



SÄLJ- OCH BYGGSTARTER:

- HSB brf Kungsvyn, Kungsängen
- HSB brf Kajen, Nacka



INFLYTTADE:

- HSB brf Diktaren, Solna
- HSB brf Tollare Hamnplan, Nacka



ÖVERLÄMNINGAR:

- HSB brf Finnboda Udde, Nacka
- HSB brf Musketören, Sundbyberg
- HSB brf Brotorp, Sundbyberg
- HSB brf Ektorget, Solna
- HSB brf Klockarängen, Danderyd

Antal sålda lägenheter
i HSB Stockholms
verksamhetsområde

100 st

Antal
säljstartade
lägenheter

192 st

Antal sålda
säljstartade
lägenheter

37 st

HÅLLBARHETSARBETET SPRIDS I ORGANISATIONEN

Under åren 2016–2017 lade HSB Stockholm grunden till en hållbarhetsstrategi med målet att vara en viktig aktör för det hållbara samhället. Under 2018 började strategin sätta sig ordentligt i organisationen, det anser HSB Stockholms hållbarhetschef Anna Bengtsson.

– Hållbarhetsarbetet utvecklas inte per automatik för att vi tar fram en hållbarhetsstrategi. Initiativen måste komma från verksamheten där medarbetarna sedan använder sig av oss för att få stöd. Det är precis det vi såg börja hända under 2018, säger hon.

– Genom att vi har en hållbarhetsstrategi med fyra definierade fokusområden har vi ett fundament att luta oss emot och medarbetarna kan använda sig av dessa för att prioritera de åtgärder som leder till att uppnå våra mål. Genom att kategorisera vårt hållbarhetsarbete i dessa fokusområden får vi också en bättre överblick över alla de goda exempel som finns runt om i vår organisation. Läs mer på sidan 39.

NYA ARBETSSÄTT

Hållbarhetsarbetet ska genomsyra hela HSB Stockholms verksamhet och som en del i detta har det hållbarhetsworkshops där man tittat på hållbarhetsstrategins fyra fokusområden och diskuterat hur dessa kan appliceras på den egna verksamheten. Utifrån dessa workshops har det kommit fram en rad idéer och initiativ och genom att arbeta på detta sätt sprids kunskap och engagemang i hela organisationen.

– Vi har bland annat tagit fram ett hållbarhetsprogram för ROT-projekt (renovering, ombyggnad, tillbyggnad) i våra egna fastigheter. Vår nyproduktion projekteras, byggs och certifieras enligt miljöcertifieringen Miljöbyggnad Silver och nu har vi tagit fram ett program baserat på denna certifiering för det befintliga beståndet. Enkelt uttryckt är det en manual i hållbarhet att använda vid renoveringar, som exempelvis stambyten, säger Anna Bengtsson.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

HSB Stockholm har i tio års tid arbetat målinriktat med att minska organisationens klimatpåverkan och under 2018 var vår klimatpåverkan 13,2 kilo koldioxidkvalenter per Atemp*, vilket motsvarar en minskning med 48 procent sedan de första klimatberäkningarna gjordes 2008. Även den totala klimatpåverkan har minskat med 50 procent. Resultatet från 2018 års beräkningar visar att klimatpåverkan ökade från 2017 till 2018, något som till stor del kan förklaras av att

fjärrvärmens har högre utsläpp än tidigare år. Behovet av ytterligare energieffektiviseringar i det egna fastighetsbeståndet är därför av högsta prioritet samtidigt som vi måste se över fler åtgärder på andra områden inom exempelvis resor och transporter. HSB Stockholm har en del kvar att göra för att nå målet på 75 procent till 2023 och hamna nära noll till år 2030. Läs mer på sidan 28–29.

NYA ENERGITJÄNSTER HAR GJORT SUCCÉ

HSB Stockholm har tagit fram nya energioptimerings-tjänster som blivit en stor framgång. Energikonsulter från HSB Stockholm hjälper bostadsrättsföreningar att minska sin energiförbrukning genom att gå igenom systemen och föreslå hur de kan optimeras, kompletteras eller i vissa fall bytas ut.


– Det är viktigt att vi kan stötta våra medlemmar och kunder i deras hållbarhetsarbete. Vi ska vara det naturliga valet för bostadsrättsföreningar när det gäller rådgivning och tjänster kopplade till exempelvis energiförbrukning, laddstolpar och solceller, säger Anna Bengtsson.

Vid årsstämman i april 2018 tilldelades HSB brf Agaten i Nacka 2017 års Hållbarhetspris. Den kulturminnesmärkta föreningen prisades för sitt arbete med bevarandegestaltning, sociala aktiviteter, samverkan med närsamhället, samt förberedelser för solceller och matavfallsortering. Föreningen har arbetat långsiktigt och medvetet med hållbarhet, inte minst när det gäller den sociala hållbarheten som är central i en bostadsrättsförening

TYDLIGARE RUTINER

HSB Stockholm har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet. Detta innebär att nödvändiga försiktighetsåtgärder vidtas för att förebygga att verksamheten medför risker för människors hälsa eller miljön. Byggvarubedömningen och Chemgroup är två verktyg som är viktiga i arbetet med att fasa ut farliga ämnen och kemikalier ur verksamheten. Under 2018 har arbetet med detta stärkts genom tydligare rutiner kring användning av byggvarubedömningen samt tillsättande av kemikalieansvariga ute i verksamheterna.

* Uppvärmad yta. Total Atemp: 2008 – 272 884; 2018 – 259 649.



*”Hållbarhetsarbetet ska
genomsyra hela HSB
Stockholms verksamhet.”*

HSB Stockholms miljöpolicy

Till grund för miljöarbetet ligger den miljöpolicy som HSB Stockholm har fastställt. Den innebär att HSB Stockholm ska:

- Arbeta förebyggande.
- Hushålla med resurser.
- Använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder.
- Minska miljöpåverkan genom minskade utsläpp av klimatgaser.
- Följa gällande lagstiftning.
- Arbeta för ständiga förbättringar.
- Ta tillvara den inneboende kraften i människors engagemang.

UPPDATERAD ISO-STANDARD

Under 2018 genomfördes en uppdatering av HSB Stockholms miljöledningssystem så att den skulle överensstämma med den nya ISO-standarden för ISO14001:2015. Efter revisionen i maj certifierades HSB Stockholm enligt den nya standarden. Detta innebär att det aktiva förbättringsarbete som bedrivits inom ramen för ISO14001 fortsätter men med ett större fokus på bland annat intressenter, leverantörskedjan och de miljömässiga riskerna samt att ett större ansvar för miljöledningssystemet läggs på HSB Stockholms ledning.

MOT EN HÅLLBAR FRAMTID

Under 2019 fortsätter hållbarhetsarbetet i HSB Stockholm med att minska energiförbrukningen i de egna fastigheterna, fasa ut fler fossildrivna servicefordon och utveckla arbetet med avfall. Målet är att öka byggmaterial som återanvänds och återvinns som en del i strävan mot en mer cirkulär hantering.

– Vi har även ambitionen att utveckla de interna stödfunktionernas arbete med hållbarhetsfrågor, säger Anna Bengtsson.

En viktig återstående utmaning är hållningen gentemot HSB Stockholms leverantörskedja.

– På det här området finns en hel del för oss att göra. Vi behöver få en bättre överblick och jobba mer strukturerat med att säkra att leverantörerna möter våra hållbarhetskrav, säger Anna Bengtsson.

Anna Bengtsson
Hållbarhetschef



KLIMATREDOVISNING



Att minska klimatpåverkan, använda energi effektivt och sänka kostnader går hand i hand. Vi har arbetat fram ett system för mätning och uppföljning som står sig bra i jämförelse med andra aktörer.

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandard, Greenhouse Gas Protocol. Klimatpåverkan avgränsas i tre grupper som HSB har operativ rådighet över:

Scope 1: Direkt klimatpåverkan från egenägda källor (egenägd uppvärmning och drivmedel för fordon och maskiner).

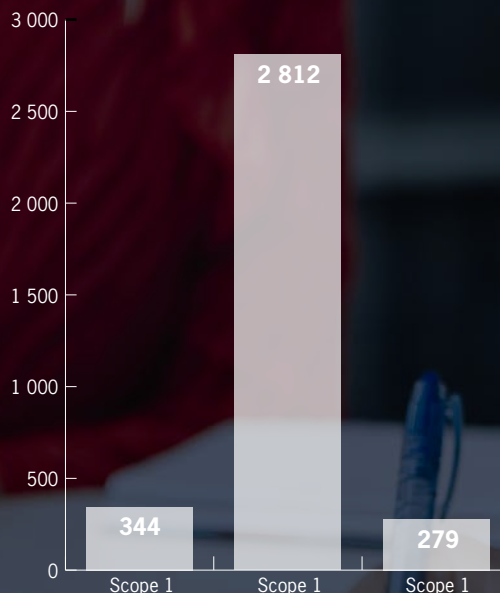
Scope 2: Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor och produktion av energibärare.

Diagrammet bredvid visar fördelningen enligt ovan, beskrivet i totalt antal ton CO₂-ekvivalenter.

Bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning är inte innefattad i denna beräkning. Inte heller klimatpåverkan från byggmaterial och inköp av produkter till förvaltningen innefattas.

Fördelning CO₂-ekvivalenter – Scope 1, 2 och 3



Klimatberäkning genomförs i webbverktyget Svante, där vi räknar fram utsläppen av koldioxidekvivalenter och därmed innefattar utsläppen från växthusgaserna CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃. Dock särredovisas inte biogen koldioxid, men den innefattas bland annat i fjärrvärmens klimatpåverkan.

”HSB Stockholm har i tio års tid arbetat målinriktat med att minska organisationens klimatpåverkan.”

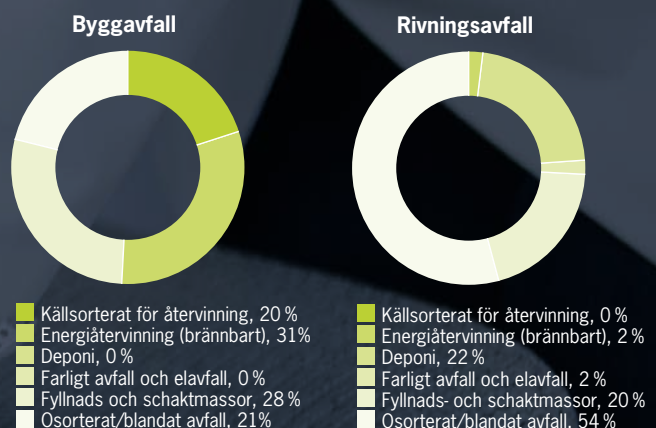
NYCKELTAL KLIMATPÅVERKAN	2018	2017	2016
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	155	152	141
Fastighetsservice			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0018	0,0014	0,0016
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	3,91	2,29	2,37
Inklusive externa kunder	3,15	1,73	2,00
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,00079	0,00052	0,00057
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ₂ , kg/brf-lgh/egna lgh*	0,86	0,96	1,49

Med anledning av olika sätt att mäta är nyckeltalen inte jämförbara över åren. 2019 kommer därför en genomlysning av nyckeltalens uppföljning och betydelse för målsättning och måluppfyllning att göras.

* Klimatredovisningen innehåller grundfakta över HSB Stockholms klimatpåverkan. Värden är hämtade från klimatredovisningsprogrammet Svante. Statistik för el, värme, bränslen och transporter kommer ifrån fjärrvärme- och elleverantörer, Autoplan, Svensk Vagnparksfinans samt från interna redovisningar.

AVFALLSREDOVISNING

Under året har nya mål satts för att bättre styra och följa upp avfallshantering och avfallsmängder i våra ombyggnadsprojekt. Målsättningen är att totalt sett minska avfallsmängderna samt att ständigt bli bättre på att källsortera det avfall som uppstår. Genom tydligare kravställning i och med införandet av hållbarhetsprogrammet för ROT-projekt hoppas vi kunna se resultat på lång sikt. Diagrammen nedan visar en sammanställning över de projekt som avslutats under året (1 projekt som utförts i 2 etapper).



Mängder byggavfall totalt är 119,84 ton, 17,7 kg/m², BTA (total BTA 6770).

Mängder rivningsavfall totalt är 254,1 ton, 37,5 kg/m², BTA (total BTA 6770).

VÅRA VÄRDERINGAR OCH SPELREGLER SPEGLAS I VERKSAMHETEN

Under året som gick fokuserade HSB Stockholm på det fortsatta arbetet med värdegrunden och kompetenssäkring inför framtiden. – Vår värderingsresa är ett långsiktigt arbete som pågått sedan 2013.



Vid sidan av det har HSB Stockholm arbetat med ett ledarutvecklingsprogram för chefer samt haft fokus på affärsmannaskap, berättar HR-chef Charlotte Svalstedt.

Den senaste medarbetarundersökningen visar att arbetet gett effekt. Resultatet var mycket bra jämfört med andra branscher, inte minst när det gäller frågan om huruvida medarbetaren kan tänka sig att rekommendera HSB Stockholm som arbetsgivare.

– Vi nådde värdet 18 medan snittet för samtliga branscher ligger på 9. Jag tror att det fina resultatet är en följd av att vi arbetat målmedvetet med vår företagskultur, säger Charlotte Svalstedt.

RÄTT PERSON PÅ RÄTT PLATS

Tidigt under 2018 inleddes ett projekt med syftet att ytterligare öka samarbetet och skapandet av relationer, inspirera till ett engagerat ledarskap och – inte minst – identifiera nya nödvändiga kompetenser.

– Arbetet ska försäkra oss om att vi har rätt person på rätt plats, inte bara i dag utan även i morgon. Att säkerställa vårt framtida kompetensbehov för att kunna möta morgondagens krav har varit väldigt viktigt för oss under 2018, säger Charlotte Svalstedt.

Arbetet med värdegrunden har skett på flera sätt, bland annat genom så kallade värderingsluncher ute i verksamheten.

– Vi har träffat förvaltare, fastighetsskötare, kontorspersonal och kundtjänstmedarbetare på våra lokala områdeskontor i Akalla och Haninge under 2018.

De här luncherna är ett sätt att fånga upp hur medarbetarna uppfattar kulturen och ta reda på hur värderingsarbetet påverkar arbetet ute på fältet, säger Charlotte Svalstedt.

– Det visar sig att allt fler tänker i termer av värderingar och att våra spelregler verkligen speglas i verksamheten.

UTRYMME FÖR FÖRBÄTTRING

Det återstår emellertid en del områden som kan förbättras. Ett sådant är den psykosociala arbetsmiljön där många upplever stress i sitt arbete.

– För att lösa problematiken med stress bland våra medarbetare behöver vi fokusera på struktur och skapa tydligare mål och tydligare roller ute i vår verksamhet, konstaterar Charlotte.

– Därför har vi tittat på vad vi kan utveckla, gjort riskbedömningar och en del uppföljningar. Arbetet har precis kommit igång och kommer att intensifieras under 2019.

HSB Stockholm planerar även att arbetsmiljöcertifiera sig under 2019. Syftet med certifieringen är att få bättre struktur och styrning i arbetsmiljöarbetet.

– Vi behöver också jobba mer med uppföljning av alla våra projekt och aktiviteter och se till att de verkligen landar i verksamheten och i slutänden når hela vägen ut till våra kunder och medlemmar. Det ska märkas att vi är inne i ett förändringsarbete, säger Charlotte Svalstedt.

DIGITALT INTRODUKTIONSPROGRAM

Under 2018 har HSB Stockholm startat ett digitalt introduktionsprogram för alla nyanställda. Redan före första anställningsdagen får de en länk i sin privata e-post med en introduktion och sedan följer en utbildning som är olika lång beroende på vilken roll den anställde kommer ha i organisationen.

– Vi hoppas att utbildningsprogrammet ska göra att nyanställda lättare förstår vår verksamhet och snabbare kommer in i jobbet och kan börja leverera.

Hon noterar också att andelen utlandsfödda medarbetare motsvarar den andel som bor i Stockholm, vilket varit målet. Ett område som emellertid kan förbättras är andelen anställda med en funktionsnedsättning.

HSB Stockholms medarbetare

	2018	2017
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	465	455
Varav kvinnor respektive män	215 250	205 250

Kvinnor och män i olika åldersgrupper den 31/12 (%):

Kvinnor, –29 år	23,3	24,8
Män, –29 år	14,7	12,7
Kvinnor, 30–49 år	51,6	48,5
Män, 30–49 år	51,4	53,8
Kvinnor, 50 år –	25,1	26,7
Män, 50 år –	33,9	33,5

Nyanställda under året (antal)

Personalomsättning (%)	16,3	14,0
Medelålder (år)	46,0	41,8
Total sjukfrånvaro (%)	4,5	4,4
Varav långtidssjukfrånvaro (%)	0,9	1,9

	2018	2017
--	------	------

Sjukfrånvaro fördelat på kvinnor och män (%)

Kvinnor	5,8	5,4
Män	3,2	3,7

Sjukfrånvaro i ålderskategorierna (%)

–29 år	5,4	4,7
30–49 år	4,4	4,0
50 år –	4,2	5,1
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar (%)	37	28

Anställda personer per verksamhetsdel 31/12 (antal)

VD stab /Juridik	4	21
Koncernstöd & HR	31	36
AO Medlem & Marknad	21	23
AO Förvaltning	296	271
AO Fastigheter	29	24
Kund- och Medlemsservice	75	76
Strategisk Tjänsteutveckling	14	6
Summa	470	457

Anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100
--	-----	-----

Jämställdhet
(kvinnor och män/avtalsområde)Unionen
343 anställda

59% kvinnor
41% män

Fastighetsanställda
116 anställda

14% kvinnor
86% män

Byggnads-, installations-
avtalet och Teknikavtalet
11 anställda

0% kvinnor
100% män

Mångfaldsindex

HSB Stockholm har 24,7% (23% 2017) utlandsfödda medarbetare. Bland medarbetare med chefsbefattning är 15,5% (17% 2017) utlandsfödda. I ledningsgrupp och styrelse är 5% utlandsfödda.

Arbetsmiljö

- Anmälda olycksfall 19, Kvinnor, 1/män, 18
- Anmälda färdolyckor 8, Kvinnor, 1 /män, 7
- Anmälda tillbud och riskobservationer 11
- Anmälda arbetssjukdomar 0

– Det en viktig utmaning överlag att skapa mer jämställda arbetsgrupper. Vår leverans blir bättre om de olika medarbetarna i ett team har olika infallsvinklar och olika bakgrund, konstaterar Charlotte Svalstedt.

"FASTIGHETSSERVICE4WOMEN"

Som en bidragande del i arbetet med att förbättra jämställdheten och mångfalden i HSB Stockholm lyfter Charlotte Svalstedt särskilt fram det kvinnliga lärlingsprogrammet "Fastighetsservice4Women" där kvinnor utbildats till fastighetsskötare. En satsning där 11 av de 14 deltagarna fullföljde utbildningen på 40 veckor och

åtta av dessa har fått anställning på HSB eller på annat företag.

– Det vi gör är att bygga på med den tekniska kompetensen. Många av kvinnorna har arbetat inom sjukvården eller i butik – de är med andra ord vana vid ett servicetänk och att ha kundkontakt. Det är häftigt att vi kan dra nytta av deras tidigare erfarenheter, mycket av rollen är ju kundorienterad och handlar om att vara ansiktet utåt.

Charlotte Svalstedt
HR-chef



ETT STABILT ÅR TROTS EN OROLIG OMVÄRLD

Ett stabilt år trots en orolig omvärld. Så sammanfattar HSB Stockholms nya ekonomi- och finanschef Lars Brogren finansverksamheten år 2018. – Det enda som sticker ut är tvärstoppet på bostadsrättsmarknaden där försäljningen helt avstannat. Det kommer att påverka oss i framtiden, säger Lars.

Det var i augusti 2018 som Lars Brogren tillträdde som ny ekonomi- och finanschef på HSB Stockholm, efter Torbjörn Dacke. Finansåret som gått har därmed till största del hanterats av hans föregångare. För Lars del har det varit en intensiv höst med mycket att sätta sig in i.

Då är det tryggt att HSB Stockholm står stadigt ur ett ekonomiskt perspektiv.

– I grunden har vi en stabil balansräkning och ett starkt eget kapital. 2018 har varit ett stabilt år för oss, konstaterar Lars.

Lars och hans kollegor på Finansverksamheten på HSB Stockholm följer finansmarknadens utveckling noggrant. Det ser fortsatt stabilt ut vad gäller lån och kapital. De korta räntorna har långsamt tickat uppåt, men de långa räntorna har gått ner lite.

– Det är fortfarande rekordbilligt att låna kapital, och inget tyder på att det kommer att dra iväg något nämnvärt 2019.

Under året som gått har räntorna varit överraskande stabila – trots oron i världen.



Om finansverksamheten

HSB Stockholms finansverksamhet ska stödja den operativa verksamheten. Den regleras i vår finanspolicy som omfattar mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning, betaltjänster och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras varje år.

– Vi har en otrolig oro i världen; Brexit, Trump, högerpopulism på frammarsch – det är stora händelser som har förändrats på ganska kort tid och det brukar finansmarknaden ogilla. Men räntorna, som är viktiga för oss, har legat på en låg nivå även under detta år, säger Lars Brogren.

STOPP PÅ BOSTADSMARKNADEN

Mindre stabilt har det varit för bostadsrättsmarknaden, som under många år har bidragit till HSB Stockholms lönsamhet. Tidigare har det pumpats ut bostadsrätter på marknaden – och det mesta har gått att sälja.

– Vi är ju framförallt en bostadsutvecklare som säljer bostäder – och den marknaden har förändrats radikalt under året. Från att ha sålt mycket med god avkastning fram till 2017, har försäljningen i princip avstannat helt. Nyproduktion är trögt att sälja inte bara för oss, utan för alla aktörer, förklarar Lars.

2019 kommer nyproduktionen i Stockholm nästan stanna upp – trots att behovet av bostäder är enormt i huvudstaden. Även om HSBs ekonomi idag är stark, så kommer förändringen på sikt att påverka vinsten.

– Vi är vana att få en god avkastning från HSB Bostad, som driver bostadsrättsförsäljningen. Fram till 2020 kommer vi få bra avkastning, men därefter kommer det påverka vår ekonomi. Om byggandet inte kommer igång kan vi inte förvänta oss samma goda avkastning vad gäller försäljningen av bostadsrätter i framtiden, utan får sikta på 5–10 procent per år, och vi vet ännu inte hur utvecklingen ser ut framåt.

INTRODUKTION AV HSB FINANSSTÖD

Den stora nyheten under året har varit att HSB Riksförbund har skapat HSB Finansstöd, som nu sköter alla betalningar – såväl fakturor som löner – åt alla landets HSB-föreningar. HSB Stockholm har tidigare haft tillstånd från finansinspektionen att bedriva inlåning och betalverksamhet på uppdrag av andra, men under 2018 flyttades hela betalningsflödet som nu sköts helt av HSB Finansstöd.

KAPITALPLACERING I HSB STOCKHOLM NU MÖJLIGT

HSB Stockholms finansverksamhet står på tre olika ben: lån från de egna bostadsrättsföreningarna, lån från bankerna, samt överskott från den egna kassa-

likviditeten. Medlemmar har möjlighet att placera bostadsrättsföreningens överskottskapital hos HSB Stockholm, något som innebär att HSB Stockholm inte behöver låna lika mycket kapital från bankerna. HSB Stockholm måste snabbt kunna frigöra kapital vid behov, något som kräver bankernas kreditlöften och förtroende.

– Vi lägger stor vikt vid att ha goda relationer till samtliga banker. Det är även viktigt att vi har bankernas förtroende för att få bra och rimliga nivåer för kostnaden på kapitalet och det har varit gynnsamt under det här året, säger Lars Brogren.

PÅGÅENDE ARBETE MOT KORRUPTION

För en medlemsägd organisation som HSB Stockholm är det avgörande att vara transparent och trovärdig. Arbetet mot korruption pågår ständigt och var temat för HSB Stockholms personaldag i december.

– Vi har ett förtroendeuppdrag och vi som medarbetare på HSB Stockholm måste kunna stå upp i varje fråga och förklara hur vi har gjort och varför. Det ska aldrig upplevas som att vi har agerat på ett sätt som har gynnat oss själva eller en leverantör, men inte våra medlemmar.

Vi jobbar vidare med information och utbildning för att lyfta frågor som rör antikorruption. HSB Stockholm har under året implementerat och ändrat flertal rutiner och processer med anledning av nya regelverket GDPR i syfte att uppnå god regelefterlevnad. Omfattande arbete har genomförts för att nå ut i organisationen med information och utbildning såsom workshops samt e-learningutbildning.

MOT ETT GRÖNT 2019

Arbetet med miljö och hållbarhet har aldrig varit viktigare. Därför har HSB Stockholm fortsatt fokus på att utveckla grön finansiering, som innebär bättre låne-

villkor när uppsatta hållbarhetskrav vid renovering, om- och tillbyggnad uppfylls.

– Vi har idag gröna lån kring vår nyproduktion av bostadsrätter, men målet är att även våra medlemmar ska kunna ha gröna lån, förklarar Lars.

HSB Stockholm för löpande en dialog med samtliga banker om att få gröna lån beviljade även vid ombyggnad av befintliga fastigheter.

Under nästa år väntas den första gröna bostadsrättsföreningen presenteras, där såväl bostadsrättsföreningen, som de enskilda inflyttade medlemmarna, har gröna lån.

– Hållbarhet ska sitta i ryggraden och vårt hållbarhetstänk måste genomsyra allt. Vad använder vi för material när vi bygger? Hur kan vi jobba med energiförbrukningen? Det finns mycket kvar att göra här, säger Lars.

ÅRETS RESULTAT 2018

Sammanfattningsvis har 2018 varit ett år då det mesta gått enligt plan. Detta styrks även av årets starka siffror gällande NKI och medarbetarindex, som ser bra ut för finansavdelningen vid en jämförelse med andra i huset, såväl som med branschen i övrigt.

Även prognosen för årets resultat är stabil. HSB Stockholm förväntas leverera en vinst på 42 miljoner – visserligen ett stort tapp mot 2017 års rekordvinst på 288 miljoner – men tappet beror på säljstoppet på bostadsrättsmarknaden och var väntat. Just nu påverkar det inte HSB Stockholms finanser i stort.

– Vi står starka idag och jag ser fram emot ett spännande 2019, säger Lars.

Lars Brogren
Ekonomi- och finanschef



Bunden placering (mnkr)

PLACERINGSLÅNGD	2018-12-31	2017-12-31
3 månader	763	737
6 månader	77	40
12 månader	62	46
24 månader	0	0
60 månader	0	0
SUMMA	902	823

Avistamedel (mnkr)

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto	1 628	1 422
Placeringskonto	135	156
SUMMA	1 763	1 578

LÅNEPORTFÖLJ

KONCERN	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	ANDEL AV LÅN	VOLYM, %	ANDEL AV LÅN	VOLYM, %
2019	2 545	72	1 667	47
2020	397	11	639	19
2021	100	3	182	5
2022	200	6	700	20
2023	200	6	200	6
2024	100	3	100	3
Totalt	3 542	100	3 542	100

STYRELSE



Jenny Hjalmarsson
Ordförande

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2013.
Mandatperiodens slut 2020.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Riksförbund, HSB-ledamot.
Yrke: Vd, Gösta Westerberg
samt inredningssamordnare,
Södermalms stadsdels-
förvaltning.

Stefan Johansson
Vice ordförande

Född 1967.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 1988.
Invald i styrelsen 2000
(suppleant) och ordinarie
2005.
Mandatperiodens slut 2020.
Övriga styrelseuppdrag:
Facklig företrädare för ST,
HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.



Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Medlem i HSB sedan 2011.
Bor i bostadsrätt på Söder-
malm.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-distrikt Innerstaden,
Kommunikationsutskottet,
HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.

Bengt Fasth
Ledamot

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag:
Fastighets AB Förvaltaren,
Ekonomiutskottet, HSB brf
Hejaren 2, HSB-ledamot,
ordförande Svenska Celiaki-
förbundet.
Yrke: Fd vd.



Anette Gunér
Suppleant

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Rotebro.
Medlem i HSB sedan 2015.
Unionen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen som suppleant
2017.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot.
Yrke: Fakturahandläggare på
HSB Stockholm.

Dan Matsson
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt.
Medlem i HSB sedan 1989.
Unionen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen 2015
(suppleant) och ordinarie
2017.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot.
Yrke: Fastighetsförvaltare,
HSB Stockholm.



Camilla Edholm
Ledamot

Född 1981.
Bor i villa i Hässelby.
Medlem i HSB sedan 1983.
Invald i styrelsen 2012.
Mandatperiodens slut 2020.
Övriga styrelseuppdrag:
Bosparstyrelsen – ordförande,
Produktionsutskottet, HSB-
ledamot.
Yrke: Jurist.

Nils Henström
Ledamot

Född 1965.
Bor i hyresrätt i Bern, Schweiz
och bostadsrätt i Täby.
Medlem i HSB sedan 1996.
Invald i styrelsen 2004 (adjung-
erad) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



**Lars-Åke Henriksson
Ledamot**

Född 1956.
Bor i bostadsrätt i Årsta.
Medlem i HSB sedan 1980.
Invald i styrelsen 2002 (suppleant) och ordinarie 2004.
Mandatperiodens slut 2020.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Bostad AB, brf Storängen, HSB-ledamot.
Yrke: Policyutvecklare.

**Lena Dahlström
Ledamot**

Född 1963.
Bor i bostadsrätt i Hammarby Strand.
Medlem i HSB sedan 1985.
Invald i styrelsen 2001 (suppleant) och ordinarie 2008.
Mandatperiodens slut 2020.
Övriga styrelseuppdrag: Södermalms stadsdelsnämnd, Andra vågsamfälligheten, HSB Riksförbunds valberedning, Medlemsutskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Fotograf.



**Susanne Brunner
Ledamot**

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan: 1991.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag: Brf Västan, Distriktsstyrelsen Nordväst, Förvaltningsutskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Civilekonom/personlig handläggare.

**Hans Tegnander
Ledamot**

Född 1962.
Bor i bostadsrätt på Kungsholmen.
Medlem i HSB sedan 1990.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-distrikt innerstaden, HSB brf Göken, HSB-ledamot.
Yrke: Konsult.

REVISORER



**Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB**

Utsedd ansvarig från EY 2016
Född 1971.
Bor i villa i Vallentuna
Övriga revisionsuppdrag: HSB Bostad AB, Klöver, Unibail Rodamco Sverige, Sollentunahem.



**Erik Davidsson
Revisor, BoRevision AB**

Utsedd till uppdraget av HSB Riksförbund 2015.
Född 1962.
Bor i villa i Sollentuna.
Övriga revisionsuppdrag: Fem HSB regionföreningar samt ett hundratal bostadsrättsföreningar.



**Kenneth Strömberg
Förtroendevald revisor**

Invald till uppdraget 2011.
Född 1950.
Bor i villa på Dalarö.
Övriga revisionsuppdrag: Stockholms Läns Landsting.
Yrke: Fd. ombudsman.



**Kerstin Thufvesson
Förtroendevald revisor**

Invald till uppdraget 2013.
Född 1954.
Bor i bostadsrätt i Kista.
Övriga förtroendeuppdrag: Distrikt Norrort, HSB-ledamot.
Yrke: Ekonom.

LEDNING



Anders Svensson
Vd

Född 1962.
Medlem i HSB sedan 1962.
Anställd i HSB sedan 1980.
Styrelseuppdrag:
HSB Riksförbund, HSB Bostad AB, HSB ProjektPartner AB, Stiftelsen HSBs Garantifond, HSB-ledamot.



Charlotte Svalstedt
Chef HR

Född 1960.
Medlem i HSB sedan 2014.
Anställd i HSB sedan 2014.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Sofie Roy-Norelid
Affärsområdeschef
Förvaltning

Född 1974.
Medlem i HSB sedan 2016.
Anställd i HSB sedan 2013.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot, HSB Ståd i Stockholm AB.



Johan Ström
Chef Strategisk
tjänsteutveckling

Född 1966.
Medlem i HSB sedan 2017.
Anställd i HSB sedan 2012.
Styrelseuppdrag: HSB Affärsstöd AB, HSB-ledamot.



Lars Brogren
Ekonomi- och Finanschef

Född 1962.
Medlem i HSB sedan 2019.
Anställd i HSB sedan 2018.
Styrelseuppdrag: HSB Finansstöd.



Anders Joachimsson
Affärsområdeschef
Fastigheter

Född 1965.
Medlem i HSB sedan 2006.
Anställd i HSB sedan 2006.
Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, HSB Bostad AB, HSB-ledamot.

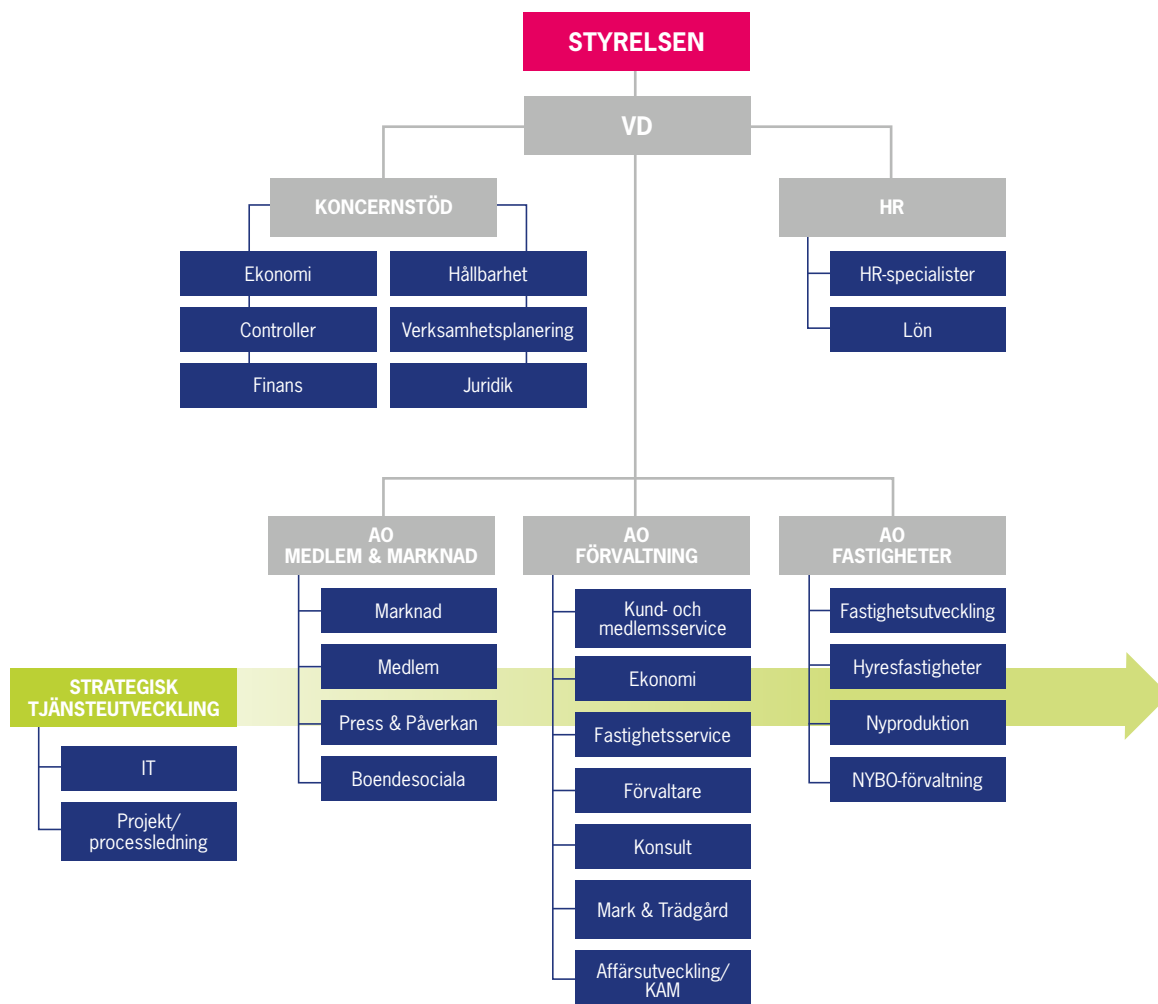


Erica Nordström
Affärsområdeschef
Medlem & Marknad

Född 1980.
Medlem i HSB sedan 2007.
Anställd i HSB sedan 2005.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Gabriella Eriksson, chefsjurist och Thomas Karlsson, utredningschef, ingick i ledningsgruppen fram till oktober 2018.

ORGANISATION



HÅLLBARHETSRAPPORT

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2018 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Detta avsnitt utgör hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen. De områden som behandlas i hållbarhetsrapporteringen är miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

HÅLLBARHET I HSB

HSB Stockholms mål är att vi ska vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att ständigt förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar. HSB Stockholms hållbarhetsarbete utgår från HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt. Förbundsstyrelsen antog hållbarhetsstrategin i september 2016 och den integrerades i Kompassen, som är HSBs övergripande strategi- och verksamhetsplan, vid HSB stämman i maj 2017. Strategins fyra fokusområden är resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att vara en viktig samhällsaktör. I årsredovisningens olika avsnitt redogör vi för HSB Stockholms arbete med dessa fokusområden. En central del i vårt arbete med att implementera HSBs strategi för hållbar tillväxt har varit att tillämpa standarden ISO 26000 som är en vägledning för socialt ansvarstagande. Utifrån den har vi ringat in de nio fokusområden som vi bedömer vara särskilt väsentliga för HSB Stockholms verksamhet utifrån ett samhällsvärde och intressentvärde och där det även finns en förbättringspotential, se fokusområdena och väsentlighetsanalysen på sidorna 39–41.

HSBs ANSVAR

HSB har under de senaste åren arbetat mer samordnat kring regelefterlevnadsfrågor. 2016 beslutade förbundsstyrelsen att HSBs Ansvar ska vara HSBs gemensamma samling av policys och riktlinjer. HSBs Ansvar fungerar som stöd för tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk och ger stöd och medlemsnytta för HSB-föreningarna samt minskar varumärkes-, affärs- och verksamhetsriskerna i HSB. HSB Riksförbund ansvarar för HSBs Ansvar men policys och riktlinjer tas fram i samverkan med verksamheten. Riktlinjerna antas i förbundsstyrelsen och HSB-föreningarna rekommenderas att besluta dessa i sina respektive styrelser. Policys och riktlinjer uppdateras årligen utifrån förändringar i externa regler eller efter behov från verksamheten. För HSB Stockholm grundar sig samtliga policydokument på HSBs gemensamma styrdokument och flera är framtagna inom ramen för HSBs Ansvar. HSB Stockholms policydokument och

riktlinjer fastställs varje år av ledningsgruppen. Finanspolicy och miljöpolicy fastställs även av styrelsen. I kommande avsnitt beskrivs hur HSB Stockholms policys och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor, samt en riskanalys kopplad till de väsentliga frågorna.

MILJÖ

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor enligt miljöledningssystemet ISO 14001. Under 2018 skedde en omcertifiering till 14001:2015. Vår miljöpolicy är styrande för miljöarbetet. Ledningsgruppen och styrelsen går årligen igenom resultat av internrevisionens och policyns ändamålsenlighet. Policyn kommuniceras via intranätet och ingår som en del i HSB Stockholms miljöutbildning ”Spelet om miljön” som hålls fyra gånger per år för HSB Stockholms medarbetare. HSB Stockholms största utmaningar när det gäller miljöpåverkan är, liksom för bygg- och fastighetsbranschen i övrigt, i huvudsak klimatpåverkan och resursanvändning. Dessa frågor är prioriterade i vårt miljöarbete och i vår årsredovisning presenteras därför följande mätbara indikatorer: Energi, Utsläpp av växthusgaser, Avfall samt Leverantörsbedömning av miljömässiga kriterier.

PERSONAL, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

HSB Stockholm ser jämställdhet och mångfald som ett uttryck för att alla rättigheter, möjligheter och skyldigheter ska vara lika, oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, ålder, funktionsvariation eller sexuell läggning. Detta framgår av vår personalpolicy. En beskrivning av HSB Stockholms aktiva åtgärder och förhållningssätt på detta område tas fram varje år i en plan för lika rättigheter och möjligheter. Även en god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för HSB Stockholm. Det innebär att skapa en organisatorisk sund och utvecklande arbetsplats där alla medarbetare trivs och där risker för arbetsskador, fysisk, psykosocial ohälsa, hot och våld förebyggs. HSB Stockholms arbetsmiljöpolicy lägger grunden för det systematiska arbetsmiljöarbetet och tillsammans med personalpolicyn fastslår den även att vi tar avstånd från alla typer av trakasserier,

HSB STOCKHOLM – EN HÅLLBAR SAMHÄLLSBYGGARE

HSB Stockholms mål är inte att arbeta med hållbarhet. Vårt mål är att vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att ständigt förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar, och samtidigt inspirera våra medlemmar och kunder att göra detsamma.

Vi har identifierat de områden där vi har störst möjlighet att påverka och bidra till ett mer hållbart samhälle och gjort dessa till våra fokusområden:



RESURSEFFEKTIVITET

Vi är en miljöcertifierad organisation enligt ISO-standard 14001. Den hjälper oss att hushålla med våra resurser.

Vi arbetar för minskad energiförbrukning och förbättrad avfallssortering i våra egna fastigheter, bl.a. genom energiåtgärder, modernisering av fastigheterna och ökade krav på uppföljning av bygg- och rivningsavfall.

Vi arbetar för att underlätta för våra medlemsföreningar och kunder att göra klimatsmarta val.

Vi klimatkompenserar för fjärrvärmens klimatpåverkan.

Vårt elavtal med Luleå Energi AB ger miljödeklarerad vattenkraft. Även bostadsrättsföreningar kan ansluta sig till avtalet.



KLIMAT

Vi siktar på nära noll i utsläpp 2030.

Vi inspirerar HSB-bostadsrättsföreningar att minska sin klimatpåverkan, t ex genom utbildning.

Våra bensin- och dieseldrivna fordon fhas ut och ersätts med elfordon och supermiljebilar.

Flygresor görs endast i undantagsfall, och klimatkompenseras alltid.

HSB Stockholms hållbarhetspris tilldelas årligen en bostadsrättsförening som har arbetat för att minska sin klimatpåverkan och stärka den sociala gemenskapen.

Vi utbildar i hållbarhetsfrågor.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Vi utvecklar hållbara tjänster för våra kunder och har alltid ett hållbarhetsperspektiv i våra anbud.

All vår nyproduktion ska leva upp till lägst Miljöbyggnad Silver, en certifiering som innehåller kvalitetskrav för bland annat energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval.

Vid renoveringar i våra befintliga hyresfastigheter används alltid vårt hållbarhetsprogram.

Byggvarubedömningen används för materialval och vår kemikalielista används för att se till att vi inte använder miljöfarliga produkter.

Vi erbjuder bostadsrättsföreningar Ekosystemtjänster som bidrar till biologisk mångfald.

Vi erbjuder tjänster kring energieffektiviseringar.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

Vi är en värderingsstyrd organisation som verkar för ökad mångfald och jämställdhet.

Vi är pionjärer som första fastighetsorganisation att driva ett kvinnligt lärlingsprogram för fastighetsskötare.

Vi är huvudsamarbetspartner för BoTryggt-2030, som verkar för att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden.

Vi verkar för säkrad kompetensförsörjning och ökad sysselsättning.

Vår medarbetarkår speglar Stockholms befolkning sett till ursprung.

Vi driver egna program för ökad mångfald och vi samarbetar med utvalda välgörenhetsorganisationer.



kränkande särbehandling och diskriminering och att alla medarbetare därmed ska ha samma möjligheter till befordran, förflyttning, utbildning och utveckling.

En inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet är viktigt för oss inte bara inom HSB Stockholm internt. Vi vill även säkerställa att våra leverantörer och samarbetspartners agerar i enlighet med detta. Därmed är också arbetsmiljö, jämställdhet och mänskliga rättigheter en viktig del av HSBs uppförandekod. I vår årsredovisning presenteras därför följande mätbara indikatorer: Hälsa och säkerhet, Mångfald och jämställdhet, Leverantörsbedömning av sociala kriterier.

ANTIKORRUPTION

Under 2018 har HSB Stockholm arbetat med aktiviteter i syfte att stärka ett etiskt förhållningssätt och att höja kunskapsnivån avseende vår uppförandekod. Temat på HSB Stockholms personaldag i december var därför uppförandekod och antikorrupktion. Genom en interaktiv aktivitet från scen med chefsjurist Gabriella Eriksson och skådespelare guidades alla medarbetarna genom ett antal situationer som berörde mutor, bestickning och representation. Detta följdes sedan upp med upplysning och information utifrån våra styrdokument på temat. Under 2018 anslöt sig HSB Stockholm dessutom till det HSB-gemensamma visseblåsarsystemet som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB.

Uppförandekoderna är två av HSB Stockholms tolv policydokument och dessa tydliggör de etiska riktlinjer som medarbetare och leverantörer ska följa. Uppförandekoden för medarbetare ger stöd för agerande i relationer med exempelvis leverantörer, så att de etiska regler som finns efterföljs, och skapar sunda affärsrelationer. Motverkande av korrupktion är den huvudsakliga utgångspunkten för uppförandekoden. Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer minimikrav för HSBs verksamhet och bildar grund för de krav HSB ställer på samarbetspartners och leverantörers verksamheter och leverantörskedjor. Vår uppförandekod är baserad på internationella regler och överenskommelser såsom Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklARATION om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korrupktion och RiodeklARATIONEN om miljö och utveckling.

VÅRA LEVERANTÖRER

HSB Stockholms leverantörer är bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial eller tekniska system till de egna kontoren. Att våra leverantörer ska efterleva våra etiska principer är något vi försöker säkerställa genom att se till att uppförandekoden ingår i alla avtal som tecknas. Under året skickades också uppförandekoden ut till leverantörer som vi redan har pågående ramavtal med. Bedömning och revision av våra leverantörer, och hur de lever upp till de åtaganden de förbundit sig till genom att underteckna uppförandekoden, är en fråga som vi behöver arbeta mer enhetligt kring i organisationen. I årets hållbarhetsredovisning kan därför inga mätbara indikatorer för leverantörsbedömning redovisas.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2018 har HSB uppdaterat väsentlighetsanalysen som genomfördes 2016 med syfte att identifiera de viktigaste frågorna för att vara en ännu mer ansvarstagande och hållbar organisation.

Väsentlighetsanalysen har utgångspunkt i en workshopserie med HSB-föreningar och bolag, där samtliga 40 delområden i standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, prioriterades utifrån huruvida de alls är relevanta för HSB. De utvalda relevanta områdena bedömdes därefter utifrån vad intressenterna anser är viktigt, intressentvärdet och utifrån samhällsvärdet – det vill säga värdet i att minska negativ påverkan eller utöva positivt inflytande, dvs både risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen bredvid.

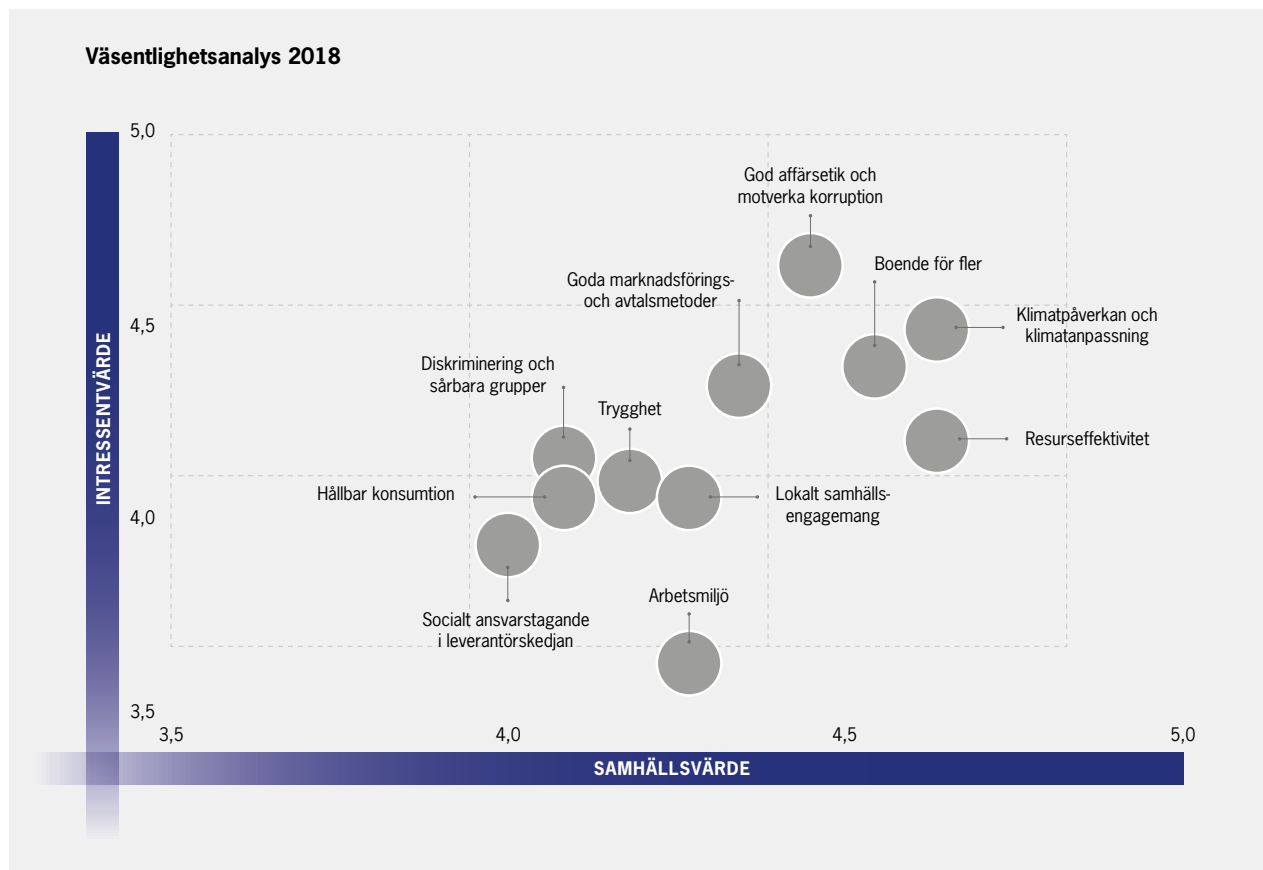
INTRESSENTDIALOG

2018 genomfördes insamling av intressenternas åsikter och prioriteringar. Intressenterna medlemmar, kunder, medarbetare tillfrågades i enkätform och intressentensamhället – lokalt och globalt samtalades med vid rundabordssamtal bestående av beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället. Under 2017 fördes en dialog med gruppen leverantörer och partners för att stämma av väsentliga frågor. Vid dessa dialoger stämde det av vad intressenterna anser om HSB som en ansvarstagande organisation, väsentlighetsanalysen och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt och möjlighet att uttrycka åsikter i fri text gavs.

Dessa dialoger och insamling av åsikter från intressenterna under 2017 och 2018 bekräftar de områden som HSB 2016 ansåg vara väsentliga att arbeta med för att vara en ännu mer ansvarsfull och hållbar organisation.

RISKANALYS

HSBs Förbundsstyrelse har ett ansvar att samordna vilka övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna är identifierade av representanter från HSBföreningar och bolag, däribland HSB Stockholm, i samband med genomförandet av väsentlighetsanalysen. I tabellen på nästa sida presenteras de gemensamt identifierade risker som bedöms som särskilt väsentliga för HSB, samt en beskrivning av hur riskerna hanteras i HSB Stockholms verksamhet.



RISKANALYS

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimat-anpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. Efterlevnad av Hållbarhetsprogram för ROT-projekt. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken (med elbilar, biogas, förnybar diesel) med målsättning att alla leasingfordon ska bytas ut mot el/elhybrider inom en treårsperiod. Översyn av resmönster för att minska bilåkandet. Leverans av energitjänster för minskning av bostadsrättsföreningars energianvändning, bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi. Beslut om åtta nya hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende. För att sänka riskerna kommer HSB att arbeta mer strukturerat med dessa frågor framöver.
	Farliga kemiska ämnen i byggprodukter	<ul style="list-style-type: none"> HSB arbetar med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen (där HSB är delägare). Ett arbete pågår för att alla produktgrupper ska omfattas av dessa krav. HSB använder systemet Chemgroup för förvaltningskemikalier. Systemet hjälper oss att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Årliga undersökningar visar att mängden förvaltningskemikalier minskar, förbättringspotential finns dock ytterligare vad gäller riskbedömningar.
	Avfall – minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> HSB ställer krav på entreprenörer att avfall som uppstår i våra byggprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt. Ett förbättringsarbete för att ställa krav på och följa upp hur bygg- och rivningsavfall minimeras pågår. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från samtliga av våra om- och nybyggnadsprojekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår. Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i egna fastigheter, brf:er och i våra egna lokaler.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Trakasserier och diskriminering (tillgänglighet, jämställdhet och mångfald)	<ul style="list-style-type: none"> Mätning av mångfaldsindex. Lönekartläggning. Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering). Varje verksamhetschef ansvarar även för att göra riskanalyser och ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på medarbetarundersökningen, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Boende för flera	<ul style="list-style-type: none"> Öronmärkta lägenheter för ungdomar 18–25 år
PERSONAL	Organisatorisk och social arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Även medarbetarsamtal, personalvård, såsom hälsoundersökningar är exempel på hantering i verksamheten. Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd. Vår samarbetspartner för samtalsstöd, Starck & Partner, arbetar med individen samt med organisationen – chef eller HR är med i processen för att identifiera eventuella förändringar som krävs i organisationen.
	Kompetensförsörjning	<ul style="list-style-type: none"> Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. Kartläggning av framtida kompetensförsörjningsbehov
	Arbetsplatsolyckor i fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> Årliga egenkontroller i fastigheter (fastighetsskötares arbetsplats). Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. Under året infördes ett nytt webbaserat system som ger stöd i det systematiska arbetsmiljö- och förbättringsarbetet. Medarbetaren rapporterar via en app som syftar till att förebygga olyckor genom förenklad rapportering av olyckor, riskobservationer och tillbud. Systemet möjliggör även egenkontroller inför exempelvis takarbeten och elarbeten. HSB Stockholm har en arbetsmiljökommitté som sammanträder i två nivåer: Central nivå (VD, HR + ett antal affärsområdes- och verksamhetschefer samt fackliga företrädare) – behandlar övergripande arbetsmiljöfrågor, sjukdom, rehabilitering, anmälda olyckor och tillbud samt nya och förändringar i lokaler mm. Lokal nivå (servicechefer och arbetsmiljöombud) – behandlar vad som händer i verksamheten, följer upp rapporteringar, erfarenhetsutbyten med mera. Den lokala arbetsmiljökommittén rapporterar till den centrala efter varje möte.
	Arbetsplatsolyckor vid entreprenader	<ul style="list-style-type: none"> Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och rutin för vår egna uppföljning för avslutade projekt är nu på plats.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> HSB leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka. Förbättringspotential finns för hur HSB Stockholm bedömer och utvärderar sina leverantörer. HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners sedan 2017. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	<ul style="list-style-type: none"> Svanenmärkta fonder inom Bosparande.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare, som innefattar korruptionsprevention sedan 2017. Utbildning av medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor genomfördes 2018. Klagomålshantering när det gäller betaltjänster. Whistleblowersystem upprättat under 2018. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är bluffretag. Görs också kontroll avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i bolag.

INTRESSENTDIALOG

I tabellen nedan presenteras HSB Stockholms viktigaste intressenter, på vilket sätt vi för dialog med dem, och hur de frågor som är prioriterade av våra intressenter hanteras inom HSB Stockholms verksamhet.

INTRESSENT	DIALOGTILLFÄLLEN	NYCKELFRÅGOR	HSBs HANTERING/ÅTGÄRDER
 <p>MEDLEMMAR</p>	<ul style="list-style-type: none"> Medlemsdialogen (Framtidsprogrammet, se sid 13) Medlemsundersökning Distriktsaktiviteter och utbildningar Forum såsom stämmor, tidningarna Hemma i HSB och Uppdraget, sociala medier, HSB.se 	<ul style="list-style-type: none"> Behovsstyrd förvaltning Hållbara tjänster och produkter Tillgänglig service Ett vitalt och attraktivt medlemskap En tryggare och mer inkluderande stad Miljö Boende för fler 	<ul style="list-style-type: none"> Översyn av förvaltningsorganisationen Utveckla HSBs strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål mm finns. Utveckling av Mitt HSB som är en digital plattform för medlemmar. Öronmärka bostäder för ungdomar Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter. HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver. HSB har mål för nyproduktionen såsom t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor.
 <p>KUNDER</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> Hjälpa brf-styrelserna vid beslutsfattande Bli digitalt starka och snabba Möjlighet och stöd för erfarenhetsutbyte mellan brf:erna. Skapa fler utbildningar digitalt Stöd för avtalskänedom hos brf Samordning 	<ul style="list-style-type: none"> Översyn av förvaltningsorganisationen HSB genomför ett digitalt lyft för alla våra tjänster HSB arbetar med att öka vår förmåga att vara en strategisk partner till våra medlemmar och kunder och erbjuda god service.
 <p>SAMHÄLLET – LOKALT OCH GLOBALT</p>	<ul style="list-style-type: none"> Möten med kommuner och andra aktörer Två rundabordssamtal våren 2018 – Deltagare var beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället Almedalen Politikerturné Rundabordssamtal med mäklarbranschen 	<ul style="list-style-type: none"> Minska miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende Rimliga möjligheter att hitta boende Resurseffektivitet och avfallshantering Hållbara resor till och från boendet Trygghet och delaktighet i boendet och i staden Ideellt engagemang Trygga och transparenta bostadsköp 	<ul style="list-style-type: none"> HSB har ett övergripande klimatmål. HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver. Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter. HSB är en av huvudsamarbetsparterna i projektet BoTryggt 2030 Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bosparande. Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnadsaktörer t ex i HSB Living Lab.
 <p>MEDARBETARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> HSB Stockholms årliga medarbetarundersökning Årliga medarbetarsamtal Avslutningsintervjuer HSB Riksförbunds undersökning – Webbenkät våren 2018 	<ul style="list-style-type: none"> Psykosocial arbetsmiljö Kompetensutveckling Samarbete Information och kommunikation <p>På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå Arbetar för att förbättra arbetsmiljön Minskar klimatpåverkan Minskar energianvändningen Arbetar med mångfald, integrations- och icke diskrimineringsfrågor Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder 	<ul style="list-style-type: none"> Riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö HSB har en strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål mm finns. HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod. Utbildning för samtliga medarbetare i antikorrupktion Medlem i Institutet mot mutor (IMM) Mångfald är ett viktigt nyckeltal i vår gemensamma verksamhetsplan HSBs kompass HSB har ett gjort en satsning för att stärka HSBs arbetsgivarvarumärke, både internt och externt.
 <p>LEVERANTÖRER OCH PARTNERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Möten med ramavtalsleverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> Hållbar resursanvändning/resurseffektivitet Viktig samhällsaktör Klimat Antikorrupktion Goda avtalsmetoder 	<ul style="list-style-type: none"> HSB har en strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål mm finns. Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter. HSB har mål för nyproduktionen såsom t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. Medlem i Institutet mot mutor (IMM) Goda avtalsmetoder och antikorrupktion ska lyftas och diskuteras i olika forum

GRI-INDEX

Detta innehållsindex ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns i rapporten.

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll:

Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se, 010-4421005, Lars Brogren, ekonomi- och finanschef, lars.brogren@hsb.se, 010-4421013

GENERELLA UPPLYSNINGAR			
Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		48
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		8-9, 48
102-3	Huvudkontorets lokalisering		Baksida
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Verksamheten är avgränsad till Stockholm	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		8-9, 37, 48
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		8-9, 48
102-7	Organisationens storlek		21, 31, 48-49
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		30-31
102-9	Leverantörskedja		40
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Organisationsförändringar	37
102-11	Försiktighetsprincipen		26
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	T.ex. Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby, Låxhjälpén.	
102-13	Medlemskap i organisationer	T.ex. Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, We Effect, Svensk Solenergi, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Fastighetsägare i Järva.	13, 24
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		38-43
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		8-9, 40
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		8-9, 38, 73-77
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		8, 43
102-41	Kollektivavtal		31
102-42	Identifiering och urval av intressenter		8
102-43	Metoder för intressentdialog		41, 43
102-44	Viktiga frågor som lyfts		41, 43
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		48-49
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		3, 45
102-47	Lista över väsentliga frågor		40-41, 45
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera	
102-49	Förändringar i redovisningen	Se ovan	
102-50	Redovisningsperiod		3
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2018-03-20	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
102-53	Kontaktperson för redovisningen		44
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		3
102-55	GRI-index		44-45
102-56	Externt bestyrkande	Nej	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner		40, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs medarbetare	33, 40, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		33, 40, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		33, 40, 42
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
CRE1	Energiintensitet för byggnader	Nyckeltal: kWh/Atemp	29
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs hyresfastigheter och inkluderar: driftel, kontorsel, fjärrvärme, samt den mindre mängd bränslen som används för uppvärmning av fastigheter	20, 26–29, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		20, 26–29, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		20, 26–29, 42
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB internt (bränslen för egenägd uppvärmning, egenägda fordon och tjänstebilar). HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol.	26–29, 42
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla) – hyresfastigheter och lokaler.	26–29, 42
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB internt (milersättning för förmånsbilar, flyg, tåg, produktion av energibärare).	26–29, 42
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	Omfattar Scope 1–3 sammanlagt – se ovan.	26–29, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26–29, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26–29, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26–29, 42
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		26–29, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar vikt bygg- och rivningsavfall från större renoveringar i egna hyresfastigheter (för nyproduktion se HSB Bostads årsredovisning). HSB använder Sveriges Byggindustriers avfallsfraktioner som bas för datasammanställning. Avser projekt eller delprojekt som avslutades 2018.	26–29, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26–29, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26–29, 42
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	Rapporterar inga exakta siffror 2018	40, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		40, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		40, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		40, 42
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		31, 38–39, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB internt och externt. HSB använder arbetsmiljöverkets indelning för typ av skador. Skador rapporteras årsvis vid större renoveringar i hyresfastigheter.	31, 38–39, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		31, 38–39, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		31, 38–39, 42
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		31, 38–39, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB internt (styrelse, ledning och medarbetare). SCB-metoden har använts för redovisning av mångfald.	31, 38–39, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		31, 38–39, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		31, 38–39, 42
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	Rapporterar inga exakta siffror 2018	40, 42
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		40, 42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		40, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		40, 42

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till föreningsstämman i HSB Stockholm Ek För, org.nr 702000–9333

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 38–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.


Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 8 mars 2019
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

FINANSIELLA RAPPORTER MED NOTER

Förvaltningsberättelse	48
Fem år i sammandrag	52
Resultaträkning – Koncernen	53
Balansräkning – Koncernen	54
Resultaträkning – Moderbolaget	57
Balansräkning – Moderbolaget	58
Kassaflödesanalys	61
Noter	62
Styrelsens underskrifter	72
Revisionsberättelse	73
Föreningsstyrningsrapport	77
Fastighetsförteckning	82

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Stockholm ekonomisk förening med organisationsnummer 702000-9333 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2018.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 154 823 (153 740). Utöver enskilda medlemmar är 480 (471) bostadsrättsföreningar medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och seniorverksamhet. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSB, f.n. i samverkan med Swedbank. Nyproduktion i regionen sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB, medan nyproduktionen ute i landet sker genom HSB Projektpartner. Digitaliseringen leds av HSB Affärsstöd, ett annat dotterbolag till HSB Riksförbund. Under 2017 bildades HSB Finansstöd AB, ett betaltjänstbolag till vilka HSB Stockholm har anslutit sig som ombud under 2018. HSB Stockholm har förvärvat ytterligare andelar i HSB Riksförbund för totalt 10 mnkr.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 836,6 mnkr (821,5), en ökning med 15,1 mnkr. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 42,1 mnkr (288,0).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar, men också andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare ingår i kundkretsen. Under 2018 har ytterligare steg i organisationen tagits för att erbjuda en ännu bättre förvaltningsleverans. Omsättningen har ökat till 425,8 mnkr (419,4). Resultatet uppgår till 15,6 mnkr (19,5). Under året förvärvades Enskede Markarbeten AB för att stärka HSB Stockholms position.

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i förenings- och fastighetsägarfrågor.

Årets distriktsstämmor har som tidigare år varit välbesökta. Antal ombud inklusive bosparare som har deltagit har varit 307, (253) representerade av 131 (109) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har anställda och förtroendevalda HSB-ledamöter deltagit på cirka 4102 styrelsesammanträden.

Omsättningen har ökat till 45,8 mnkr (44,6). Resultatet uppgår till -1,9 mnkr (-5,7).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅNDET

HSB Stockholm bedriver fastighetsutveckling huvudsakligen av egna fastigheter. Föreningen förvärvar och förädlar bostadsfastigheter. Innehavet av egna fastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan av hyreslägenheter, men bidrar också till en god värdeutveckling av föreningens kapital.

Under året har HSB Stockholm, tillsammans med produktionsbolaget i regionen HSB Bostad AB, fortsatt arbetet med kvalitetsfrågor i nyproduktionen av bostadsrätter och nya bostadsrättsföreningar.

HSB Stockholm har under året träffat en överenskommelse gällande förvärv och utveckling av lokalarea i fastigheten Danderyd Sjukhuset 17. Förvärv har skett i del av fastigheten Sundbyberg 2:79 i Ursvik vilket möjliggör nyproduktion av 151 hyreslägenheter, samverkan sker med HSB Bostad. Förvärv har gjorts av fastigheten Haninge Söderbymalm 3:392, del av fastigheten Haninge Söderbymalm 3:394 samt exploateringsavtal för att uppföra bostäder inom område Årstafältet. Förvärven stärker våra förutsättningar för bostadsutveckling i ett mycket strategiskt läge.

Under året har en nyproduktion av 37 nya hyreslägenheter påbörjats i kvarteret Ammarfjället.

Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bl. a omfattat fortsatta etapper i föreningens bestånd i Rinkeby.

Omsättningen har ökat till 334,4 mnkr (328,4) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnader och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet uppgår till 97,9 mnkr (97,2).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer och med stöd av deltagandet i IPD, svenskt bostadsindex, och den externa bokslutsvärdering som genomförs av NAI Svefa. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 7 495 mnkr (6 889). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde under året med 8,8 procent. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 13 040 kvm, och hyresvärdet vid slutet av 2018 till 3 13 mnkr (3 11).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten skall följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. Den administrativa förvaltningstjänsten riktad till bostadsrättsföreningar innebär traditionellt en omfattande hantering av betalningsflöden. Övergången av betaltjänstverksamheten till det nationella bolaget HSB Finansstöd AB genomfördes i oktober, därmed drogs också tillståndet för HSB Stockholm att bedriva betaltjänstverksamhet tillbaka från Finansinspektionen. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag. Enligt finanspolicyn ska inlånade medel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 %. Vid årsskiftet var denna 127 procent (141). Se även not 30. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bostadsrättsföreningarna bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 2 665 mnkr (2 402) varav 902 mnkr (824) på fastränteplaceringar och 135 mnkr (156) på placeringskonto.

Den 31 december 2018 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 2 246 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 295,3 mnkr (698,6) för koncernen och för moderföreningen till 172,9 mnkr (160,7).

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 465 (455). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 5,1 mnkr (5,1) och i koncernen med 5,1 mnkr (5,1). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Genomförd NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) 2018 visade att HSB Stockholms medarbetare kan tänka sig att rekommendera HSB Stockholm som arbetsgivare. Vi nådde värdet 18 medan snittet för samtliga branscher ligger på 9.

KLIMAT OCH MILJÖ

HSB Stockholm är sedan tio år miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Miljöledningsgruppen har ansvaret för genomförandet av vårt miljöarbete. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande klimatnätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Samarbetet med Luleå Energi AB om elhandel, innebär att samtliga egna hyresfastigheter och cirka 50 bostadsrättsföreningar har anslutits till avtalet. Våra hyresfastigheter är med något enstaka undantag anslutna till Fortums klimatneutrala fjärrvärmeavtal. Bilparken har under året börjats konvertera mot elbilar.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har HSB Stockholm ek. för. valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 38–45 i detta tryckta dokument.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

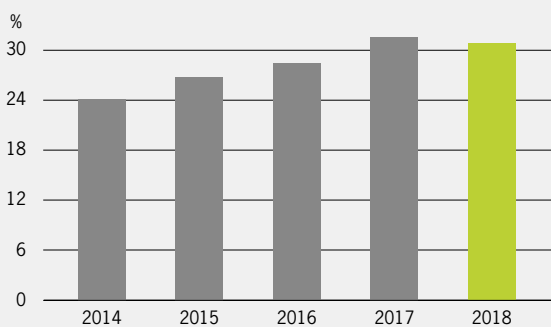
Dispositionsfond	1 235 411 130 kr
Årets resultat	152 597 564 kr
Summa fritt eget kapital	1 388 008 694 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

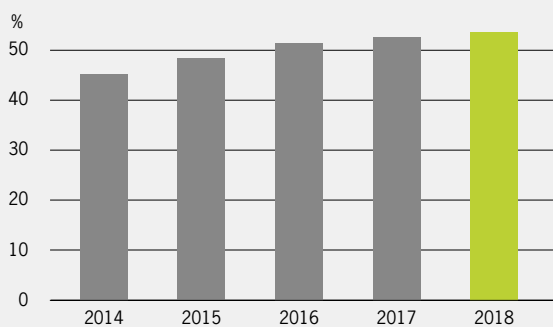
Reservfond	7 629 878 kr
Överföra till dispositionsfond	1 380 378 816 kr
Summa	1 388 008 694 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 7 629 878 kronor.

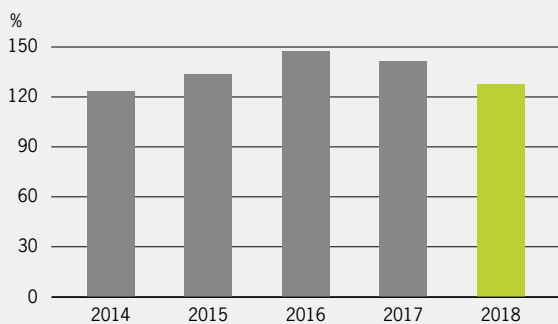
Soliditet



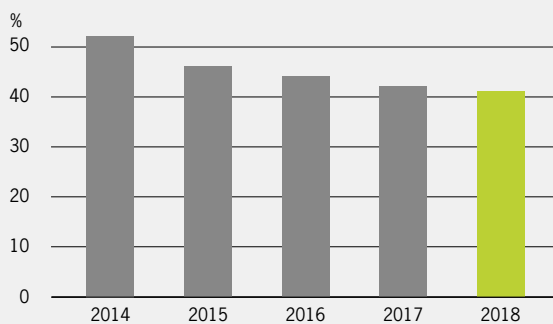
Justerad soliditet



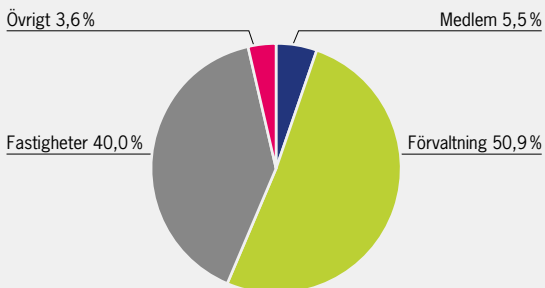
Avräkningslikviditet



Belåningsgrad fastigheter



Nettoomsättning per rörelsegren



SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2018	2017
Nettoomsättning		836 632	821 510
Verksamhetens kostnader		-726 633	-696 585
Bruttoresultat	2-5	109 999	124 925
Central administration	3-6	-67 543	-65 707
Utveckling		-14 765	-7 703
Fastighetsförsäljning	7	1 477	143 668
Rörelseresultat		29 168	195 183
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	-	-1 585
Resultat från andelar i intresseföretag	9	44 211	122 083
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 012	8 203
Räntetäckningar och liknande resultatposter	11	146	430
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-32 476	-36 352
Resultat från finansiella poster		12 893	92 779
Resultat efter finansiella poster		42 061	287 962
Skatt	13	-3 096	-15 868
Årets resultat		38 965	272 094

Bruttoresultatet visar hur stor del av hyresintäkter, förvaltningsarvoden och medlemsavgifter som finns kvar efter avdrag för drift-, förvaltnings- och personalkostnader.

Består av kostnaden för ledning, IT, HR och ekonomi.

Här redovisas verksamhetens kostnader gällande IT-utveckling.

Avser främst resultatet från fastighetsförsäljningar inklusive det koncernmässiga värdet.

Här redovisas verksamhetens intäkter med avdrag för dess kostnader.

Koncernens del av resultatet i intresseföretag.

Resultatet avser främst utdelning från intressebolag.

Koncernens resultat innan skatt.

Består av koncernens aktuella skatt och uppskjutna skatt. Med uppskjuten skatt avses skatt på temporära skillnader mellan det bokförda värdet och det skattemässiga värdet på fastigheter.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital %	Resultat efter finansiella poster minus schablonskatt, delat med genomsnittligt justerat eget kapital
Avkastning på totalt kapital %	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader delat med genomsnittligt totalt kapital
Avräkningslikviditet %	Kassa och bank, kortfristiga placeringar samt checkkredit och outnyttjat lånelöfte, delat med inlånade avistamedel
Belåningsgrad fastigheter	Nettobelåning i förhållande till fastigheternas bedömda värde
Justerad soliditet %	Justerat eget kapital vid årets slut plus övervärden fastigheter och andra tillgångar med avdrag för latent skatt, i förhållande till totalt kapital minus kassa och bank
Justerat eget kapital	Eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld
Kapitalets omsättningshastighet ggr	Nettoomsättning delat med totala tillgångar
Kassalikviditet %	Omsättningstillgångar minus varulager delat med kortfristiga skulder
Nettoomsättning per anställd tkr	Intäkter från försålda varor och tjänster som ingår i föreningens normala verksamhet, delat med antal årsanställda
Räntetäckningsgrad ggr	Rörelseresultat plus alla finansiella intäkter delat med räntekostnader
Skuldränta %	Räntekostnader delat med totala skulder (totalt kapital minskat med justerat eget kapital)
Skuldsättningsgrad ggr	Totalt kapital minus justerat eget kapital delat med justerat eget kapital
Soliditet %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital
Soliditet exkl brf-inlåning %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital, minskat med skulder till förvaltade företag
Vinstmarginal %	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader delat med nettoomsättning
Årsanställda	Omräkning av arbetad tid till helårsarbetande med ordinarie arbetstid

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning					
Nettoomsättning	836 632	821 510	1 173 084	1 153 162	1 068 337
Kostnad för sålda varor och tjänster	-726 633	-696 585	-1 044 721	-981 806	-923 230
Bruttoresultat	109 999	124 925	128 363	171 356	145 107
Central administration	-67 543	-65 707	-65 119	-73 466	-67 282
Utveckling	-14 765	-7 703	-4 936	-12 201	-17 930
Fastighetsförsäljning	1 477	143 668	18 312	10 564	42 582
Rörelseresultat	29 168	195 183	76 620	96 253	102 477
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-1 585	15 139	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	44 211	122 083	139 334	107 608	91 605
Finansnetto	-31 318	-27 719	-31 253	-33 112	-58 279
Resultat före skatt	42 061	287 962	199 840	170 749	135 803
Skatt	-3 096	-15 868	-2 255	3 458	1 380
Årets resultat	38 965	272 094	197 585	174 207	137 183
Balansräkning					
Fastigheter	4 140 664	3 964 972	3 523 678	3 354 154	3 152 142
Övriga anläggningstillgångar	934 459	915 775	931 015	765 038	860 102
Omsättningstillgångar	665 814	596 040	666 521	570 016	453 842
Summa tillgångar	5 740 937	5 476 787	5 121 214	4 689 208	4 466 086
Eget kapital	1 762 411	1 722 914	1 449 299	1 250 869	1 074 285
Skulder till kreditinstitut	877 771	870 194	1 062 683	955 197	1 337 725
Övriga skulder och avsättningar	3 100 755	2 883 679	2 609 232	2 483 142	2 054 076
Summa eget kapital och skulder	5 740 937	5 476 787	5 121 214	4 689 208	4 466 086
Nyckeltal					
Årsanställda	465	455	398	1 185	1 175
Nettoomsättning per anställd tkr	1 799	1 806	2 947	973	909
Avkastning på eget kapital %	1,9	14,2	11,5	11,5	10,5
Avkastning på totalt kapital %	1,3	6,1	4,9	4,7	4,8
Avräkningslikviditet %	127	141	147	133	123
Kassalikviditet %	22,8	22,0	27,3	24,7	24,3
Soliditet %	30,7	31,5	28,3	26,7	24,1
Justerad soliditet %	53,4	52,8	51,3	48,2	45,1
Soliditet exkl Brf-inlåning %	57,3	56,0	49,9	46,4	37,8
Skuldränta %	0,8	1,0	1,1	1,3	2,1
Skuldsättningsgrad ggr	2,3	2,2	2,5	2,7	3,2
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Vinstmarginal %	8,9	39,5	20,5	18,6	19,3
Räntetäckningsgrad ggr	2,3	9,0	5,5	4,9	2,9
Egna hyreslägenheter, antal	3 705	3 707	3 709	3 650	3 634
Belåningsgrad fastigheter %	41	41	44	46	52
Kassaflödesanalys i sammandrag					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	142,1	156,7	88,9	197,1	85,8
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	-386,7	-219,5	-274,0	-46,4	-612,0
Kassaflöde från finansiering mnkr	265,0	-3,4	311,7	-21,0	202,8
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel mnkr	20,4	-66,3	126,6	129,8	-323,4

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2018	2017
Nettoomsättning		836 632	821 510
Verksamhetens kostnader		-726 633	-696 585
Bruttoresultat	2-5	109 999	124 925
Central administration	3-6	-67 543	-65 707
Utveckling		-14 765	-7 703
Fastighetsförsäljning	7	1 477	143 668
Rörelseresultat		29 168	195 183
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	-	-1 585
Resultat från andelar i intresseföretag	9	44 211	122 083
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	1 012	8 203
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	146	430
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-32 476	-36 352
Resultat från finansiella poster		12 893	92 779
Resultat efter finansiella poster		42 061	287 962
Skatt	13	-3 096	-15 868
Årets resultat		38 965	272 094

Nettoomsättning

Nettoomsättningen avser hyresintäkter för egna fastigheter, förvaltningsarvoden samt medlemsavgifter. Årets intäkter ökar med 15,1 mnkr främst genom ökade hyresintäkter samt nya avtalsintäkter.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader ökar med 30 mnkr främst hänförligt till pensionskostnader, vilka påverkats av höstens børsnedgång samt till lönekostnader.

Central administration

I Central administration ingår kostnader för Ledning, IT, HR och Ekonomi. Central administration ökar i jämförelse med föregående år med 1,8 mnkr. Ökningen avser främst kostnader för inhyrd personal samt kostnader för IT.

Fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning avser avyttring mark Årsta Havsbad.

Resultat från andelar i intresseföretag

Intäkterna minskar i jämförelse med föregående år avseende resultat från intressebolagen HSB Bostad AB och Finnoda Industrilokaler HB.

Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Intäkter avser främst försäljning andelar i AB Folkets Hus i Stockholm.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Sjunkande räntor har fortsatt påverkat räntekostnaderna positivt i jämförelse med föregående år.

Skatt

Avser aktuell skatt på årets resultat 1 mnkr samt uppskjuten skatt på temporära skillnader med 2,1 mnkr.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		
	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	14	1 600	–
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		1 600	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 140 664	3 964 972
Inventarier	16	15 026	17 296
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	160 975	158 748
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 316 665	4 141 016
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	20	667 095	660 628
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	77 175
Andra långfristiga fordringar	22	2 613	1 928
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		756 858	739 731
Summa Anläggningstillgångar		5 075 123	4 880 747
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	38 860	14 281
<i>Summa varulager m.m.</i>		38 860	14 281
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111 852	101 286
Fordringar hos intresseföretag		1 861	6 557
Övriga kortfristiga fordringar	24	19 569	2 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	41 841	39 722
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		175 123	150 360
Kassa och bank		451 831	431 399
Summa Omsättningstillgångar		665 814	596 040
SUMMA TILLGÅNGAR		5 740 937	5 476 787

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar avser förvaltningsfastigheter till bokfört värde, pågående ombyggnadsprojekt samt inventarier. Ökningen 174,1 mnkr avser främst förvärv av fastigheten Gyllenvalla samt ombyggnadsprojekt. Marknadsvärde för förvaltningsfastigheterna uppgår till 7 495 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

Ökning av andelar i intressebolag med 6,5 mnkr avser främst andelar i HSB Bostad.

Bostadsrätter

Lager av bostadsrätter avser innehav av bostadsrätter i flertalet olika bostadsrättsföreningar inom Stor-Stockholmsområdet. Ökningen av lagervärdet i jämförelse med föregående år avser förvärvade bostadsrätter.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 611	81 076
Bundet kapital		173 867	273 327
Dispositionsfond		1 467 968	1 096 417
Årets resultat		38 965	272 094
Summa Eget kapital		1 762 411	1 722 914
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		152 363	148 112
Avsättningar pensioner		3 130	2 340
Övriga avsättningar		2 924	344
Summa Avsättningar		158 417	150 796
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	877 771	870 194
Övriga långfristiga skulder	28	17 548	20 493
Skulder till intresseföretag		1 733	4 423
<i>Summa långfristiga skulder</i>		897 052	895 110
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaldade kunder	29-30	2 664 708	2 402 160
Leverantörsskulder		53 746	54 069
Skulder till intresseföretag		2 545	2 385
Skatteskulder		17 661	18 216
Övriga skulder	31	27 606	91 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	156 791	139 624
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 923 057	2 707 967
Summa Skulder		3 820 109	3 603 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 740 937	5 476 787

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser skatt på temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde för föreningens förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatteskuld har under året ökat med 4,3 mnkr i jämförelse med föregående år.

Kortfristiga skulder

Skulder till förvaldade kunder avser administrativ förvaltningstjänst riktad till bostadsrättsföreningar. Inlåningen från bostadsrättsföreningar har ökat med 262,5 mnkr i jämförelse med föregående år. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och innehar sedan 2011 tillstånd för betaltjänstverksamheten.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

KONCERNEN	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 076	273 327	1 096 415	272 094	1 722 912
Disposition av 2017 års resultat	–	15 358	256 736	–272 094	–
Förändring av andelskapitalet	535	–	–	–	535
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	–	-114 490	114 490	–	–
Fördelning periodiseringsfond	–	-327	327	–	–
Årets resultat	–	–	–	38 965	38 965
Belopp vid årets utgång	81 611	173 867	1 467 968	38 965	1 762 411

Eget Kapital – Koncern

Förändring andelskapital avser nytillkomna respektive avgående medlemmar.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2018	2017
Nettoomsättning		753 009	741 645
Verksamhetens kostnader		-662 836	-639 060
Bruttoresultat	2-5	90 173	102 585
Central administration	3-6	-67 543	-65 707
Utveckling		-14 765	-7 703
Fastighetsförsäljning	7	1 477	143 668
Rörelseresultat		9 342	172 843
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	8 000	-1 585
Resultat från andelar i intresseföretag	9	158 701	157 201
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	24 599	26 117
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	601	2 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-33 195	-35 794
Resultat från finansiella poster		158 706	148 579
Resultat efter finansiella poster		168 048	321 422
Lämnade koncernbidrag		-12 019	-
Skatt	13	-3 431	-14 270
Årets resultat		152 598	307 152

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	14	1 600	–
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		1 600	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	2 240 578	2 113 518
Inventarier	16	15 011	17 175
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	109 925	149 729
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 365 514	2 280 422
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	28 300	20 300
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	1 592 130	1 528 130
Andelar i intresseföretag	20	595 361	474 404
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	77 175
Andra långfristiga fordringar	22	2 613	1 928
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 305 554	2 101 937
Summa Anläggningstillgångar		4 672 668	4 382 359
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	38 310	13 731
<i>Summa varulager m.m.</i>		38 310	13 731
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111 667	100 992
Fordringar hos koncernföretag		69 426	–
Fordringar hos intresseföretag		1 861	6 557
Övriga kortfristiga fordringar	24	17 388	2 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	40 849	38 889
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		241 191	148 500
Kassa och bank		451 831	430 512
Summa Omsättningstillgångar		731 332	592 743
SUMMA TILLGÅNGAR		5 404 000	4 975 102

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 618	81 076
Bundet kapital		88 111	72 753
Dispositionsfond		1 235 411	943 617
Årets resultat		152 598	307 152
Summa Eget kapital		1 557 738	1 404 598
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		78 832	75 936
Avsättningar pensioner		3 130	2 340
Övriga avsättningar		2 924	345
Summa Avsättningar		84 886	78 621
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	749 521	741 944
Övriga långfristiga skulder	28	17 548	17 548
Skulder till koncernföretag		90 000	90 000
Skulder till intresseföretag		1 733	4 423
<i>Summa långfristiga skulder</i>		858 802	853 915
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaldade kunder	29-30	2 664 708	2 402 160
Leverantörsskulder		48 036	49 998
Skulder till koncernföretag		–	10 922
Skulder till intresseföretag		2 545	2 385
Skatteskulder		15 787	15 298
Övriga skulder	31	26 545	28 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	144 953	128 388
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 902 574	2 637 968
Summa Skulder		3 761 376	3 491 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 404 000	4 975 102



REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM	Andels- kapital	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 076	72 753	943 617	307 152	1 404 598
Disposition av 2017 års resultat	–	15 358	291 794	–307 152	–
Förändring av andelskapitalet	542	–	–	–	541
Årets resultat	–	–	–	152 598	152 598
Belopp vid årets utgång	81 618	88 111	1 235 411	152 598	1 557 738

Eget Kapital – Moderbolaget

Förändring andelskapital avser nytilkomna respektive avgående medlemmar.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	42 061	287 961	168 048	321 422
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	197 856	-197 772	41 310	-148 596
Betald skatt	-18 023	-481	-14 104	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 894	89 708	195 254	172 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	-24 579	1 344	-24 579	1 344
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 301	2 886	-78 633	23 504
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-46 903	62 774	1 569	5 532
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-79 783	67 004	-101 643	30 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 111	156 712	93 611	203 206
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-254 763	-710 457	-132 313	-173 899
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2 000	-	-2 000	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 704	285 196	1 705	285 196
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-131 642	205 744	-195 642	-375 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-386 701	-219 517	-328 250	-263 915
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	532	1 521	542	1 526
Förändring av låneskulder	1 942	-219 065	4 887	-222 010
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	-12 019	-
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	262 548	214 098	262 548	214 098
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	265 022	-3 446	255 958	-6 386
Årets kassaflöde	20 432	-66 251	21 319	-67 095
Likvida medel vid årets början	431 399	497 650	430 512	497 607
Likvida medel vid årets slut	451 831	431 399	451 831	430 512

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	45 223	125 287	167 713	132 866
Erhållen ränta	146	3 844	24 188	51 507
Erlagd ränta	-32 476	-36 352	-33 195	-35 794
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	79 312	74 680	39 418	45 547
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	114 490	-104 618	-	-
Realisationsresultat	-1 477	-176 598	-1 477	-191 379
Avsättningar övrigt	5 531	8 764	3 369	-2 764
	197 856	-197 772	41 310	-148 596

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Central administration beräknas enligt ny modell fr.o.m. 2015 vilket påverkat jämförelsetalen avseende kostnad för sålda varor och tjänster.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats	Nyttjandeperiod
Mark	-
Markanläggningar	20 år
Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt, vitvaror och hyresgästanpassningar	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att förpliktelsen kommer att uppfyllas och beloppet beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderföreningen har ett bestämmande inflytande samt intresseföretag. Konsolideringen baseras på följande principer:

- Bolag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar i bolagen enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarna och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill.
- Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intresseföretag avses bolag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i intresseföretagens resultat minskat med erhållen utdelning. I likhet med full konsolidering görs även här en förvärvsanalys. Övervärden som uppkommer skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2018 inklusive eventuell korrigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjutet skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten har beräknats med 21,4 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 22,0 procent skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Internprissättning

Inom koncernen tillämpas marknadsbaserad prissättning vid köp och försäljning mellan företagen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisningen av koncernbidrag sker genom bokslutsdisposition över resultaträkningen. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital.

Intäkter

Hysesintäkter fördelas jämnt över hyresperioden. Ersättning för utförda tjänster inom administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning intäktsredovisas i de redovisningsperioder som tjänsterna utförs. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor. Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing

Koncernen innehar leasingavtal avseende fordon, skrivare, kopiatorer samt förhyrda lokaler. Dessa är operationella leasingavtal. Det innebär att någon tillgångs- eller motsvarande skuldpost inte redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingavgiften över åren med utgångspunkt från utnyttjandet.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsåtagande

I moderföretaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare. Moderföretagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2018 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Förvaltningsfastigheter

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheterna ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar då komponentansats tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende dagliga reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Koncernens marknadsmässiga värden för fastigheter bedöms utifrån en intern värderingsmodell enligt branschgemensamma principer. Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2018, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Sedan 2012 är HSB Stockholm medlem i IPD, Svenskt Fastighetsindex. Genom IPD analyseras och jämförs vår fastighetsportfölj med branschen, främst utifrån ett avkastnings- och värdeperspektiv. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per kontraktsdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Bostadsrätter

Innehavet av bostadsrätter värderas till det lägsta av anskaffnings- och marknadsvärdet på balansdagen.

Finansiella risker

De finansiella risker som HSB Stockholm är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk och placeringsrisk. De hanteras i vår finanspolicy och revideras varje år.

Finansieringsrisken uppstår när det är svårt att refinansiera ett förfallet lån eller om man bara lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnaden för HSB Stockholms upplåning, och för att säkerställa att möjligheten till finansiering finns, har vi lånelöften som täcker behovet av krediter. HSB Stockholms finansieringsrisk bedöms vara låg, detta på grund av vår spridning av finansieringskällor och motparter men även på grund av vår möjlighet att med kort varsel realisera vårt bestånd av bostadsfastigheter.

Med ränterisk avses den resultatteffekt som en ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande gör att koncernen exponeras för ränterisk. För att få önskad räntebindningstid används derivatinstrument kombinerat med traditionell bindning. Ränterisken för HSB Stockholm bedöms som medel.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, bara delvis eller inte alls infriar sina betalningsförpliktelser mot HSB Stockholm. Det kan vara på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Stockholms kunder är i huvudsak föreningar och hyresgäster i egna fastigheter men till viss del också koncern- och intressebolag. Kreditrisken bedöms som låg.

Med likviditetsrisk avses risken att brist på likvida medel uppstår vilket leder till att HSB Stockholm inte kan fullfölja sina åtaganden eller att upplåning måste ske till avsevärt högre kostnad. I och med den finansieringsstruktur HSB Stockholm har idag bedöms denna risk som låg.

Placeringsrisk är den risk att HSB Stockholms placeringar i finansiella instrument inte kan omsättas i likvida medel utan att förlora i värde. Denna risk bedöms som låg på grund av placeringarnas utformning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2018	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	45 762	425 805	334 403	30 662	836 632
Personalkostnader	-25 227	-228 966	-27 283	-22 156	-303 632
Driftskostnader	-16 297	-154 174	-115 290	-58 016	-343 777
Avskrivningar	-58	-3 867	-71 564	-3 735	-79 224
Bruttoresultat	4 180	38 798	120 266	-53 245	109 999
Interna intäkter/kostnader	-6 126	-23 170	-22 382	51 678	-
Internt bruttoresultat	-1 946	15 628	97 884	-1 567	109 999

Koncernen 2017	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	44 602	419 404	328 449	29 055	821 510
Personalkostnader	-25 159	-209 441	-25 960	-10 240	-270 800
Driftskostnader	-16 311	-165 756	-115 653	-52 439	-350 159
Avskrivningar	-49	-2 841	-67 223	-5 513	-75 626
Bruttoresultat	3 083	41 366	119 613	-39 137	124 925
Interna intäkter/kostnader	-8 799	-21 884	-22 454	53 137	-
Internt bruttoresultat	-5 716	19 482	97 159	14 000	124 925

* I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader. Jämförelsetalen för 2017 är omräknade på grund av omorganisation.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	465	455	465	455
varav kvinnor	215	205	215	205
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	12	11	12	11
varav kvinnor	6	5	6	5
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	7	9	7	9
varav kvinnor	3	4	3	4
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	-217 973	-201 700	-217 973	-201 700
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-73 310	-68 173	-73 310	-68 173
Pensionskostnader	-32 271	-17 059	-32 245	-17 984
Summa	-323 554	-286 932	-323 528	-287 857
	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-5 150	-5 097	-5 150	-5 097
Övriga anställda	-212 823	-196 603	-212 823	-196 603
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-1 714	-1 772	-1 714	-1 772
Övriga anställda	-30 557	-15 287	-30 531	-16 212

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 519 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

Verkställande direktören har rätt att vid fyllda 62 år gå i pension. För att möjliggöra detta görs ett tillägg motsvarande 20% av pensionsgrundad lön i traditionell pensionsförsäkring eller fond. Vid uppsägning av verkställande direktören från föreningens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång.

Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Övriga ledande befattningshavare

Uppsägningstiden för övriga medlemmar i ledningsgruppen är mellan tre och sex månader från företagets sida.

Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2018	2017	2016	2015
Samtliga anställda	4,5	4,4	4,2	4,7
varav långtidssjukfrånvaro	0,9	1,9	1,9	2,5
Kvinnor	5,8	5,4	4,3	5,4
Män	3,2	3,7	4,1	4,2
29 år och yngre	5,4	4,7	3,6	3,2
30 – 49 år	4,4	4,0	3,9	4,0
Äldre än 50 år	4,2	5,1	5,0	6,4

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-71 471	-67 167	-39 592	-38 034
Inventarier	-7 441	-8 541	-7 426	-8 541
Immateriella	-400	-	-400	-
Total	-79 312	-75 708	-47 418	-46 575
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-79 224	-75 626	-47 330	-46 493
Central administration	-88	-82	-88	-82
Total	-79 312	-75 708	-47 418	-46 575

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasingavtal för tillgångar som innehas via operationell leasing innefattar förhyrda lokaler, bilar, viss kontorsutrustning samt tomträttsavgifter.

<i>Framtida leaseavgifter (mnr)</i> <i>med förfallodatum inom</i>	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
- 1 år	-47,1	-37,2	-44,5	-30,2
1 år – 5 år	-140,1	-115,8	-130,4	-92,2
5 år –	-14,5	-20,7	-5,4	-9,5
Total	-201,7	-173,7	-169,5	-131,9

Hyreskontrakt avser uthyrning i egna fastigheter samt av insprängda lägenheter och lokaler. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till sex år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder, garage och p-platser ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

	2018		2017	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Hyreskontrakt				
Lokalkontrakt	229	36	221	35
Bostäder	3 810	280	3 785	272
Garage och p-platser	996	4	996	4
Total	5 035	320	5 002	311

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
EY				
Revisionsuppdrag	-1 264	-1 150	-1 245	-1 150
Revisionsnära rådgivning	-135	-214	-135	-214
Borevision				
Revisionsuppdrag	-60	-	-60	-
Total	-1 459	-1 364	-1 440	-1 364

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsförsäljning	1 477	143 668	1 477	143 668
Total	1 477	143 668	1 477	143 668

Fastighetsförsäljning avser den under året avyttrade tomten i Årsta Havsbad.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
HSB Holding Fastighets AB	-	-	8 000	-
HSB Omsorg AB	-	-1 585	-	-1 585
Total	-	-1 585	8 000	-1 585

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
HSB Bostad AB	44 211	119 128	156 011	126 967
HSB Bostadsholmen Holding AB	-	2 696	-	29 975
Finnboda Industrilokaler HB	-	259	2 690	259
Total	44 211	122 083	158 701	157 201

NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
HSB ProjektPartner AB	-	7 902	-	7 902
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	-	293	-	293
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	23 587	17 914
Försäljning andelar Folkets hus	1 004	-	1 004	-
Övriga fordringar	8	8	8	8
Total	1 012	8 203	24 599	26 117

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	123	414
Övriga ränteintäkter	146	430	478	2 226
Total	146	430	601	2 640

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 422	-1 350
Räntekostnader kreditinstitut	-3 835	-2 850	-3 136	-881
Räntekostnader specialinlåning	-4 074	-4 022	-4 074	-4 022
Övriga räntekostnader	-17 198	-20 730	-17 194	-20 792
Övriga finansiella kostnader	-7 369	-8 750	-7 369	-8 749
Total	-32 476	-36 352	-33 195	-35 794

NOT 13 SKATT

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 22%.

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-1 006	-16 451	-535	-14 075
Uppskjuten skatt*	-2 090	583	-2 896	-195
Summa skatt	-3 096	-15 868	-3 431	-14 270
Redovisat resultat före skatt	42 061	287 961	156 028	321 422
Skatt enligt gällande skattesats	9 253	-63 351	-34 326	-70 713
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-3 544	-965	-3 601	-1 011
Resultat från andelar i intresseföretag	376	376	508	6 377
Utdelning	9 730	27 507	34 326	29 231
Skattemässig justering avskrivning	-1 155	-598	179	512
Skattemässig justering avyttrade fastigheter	-238	-3 329	-238	-3 329
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	4 312	22 611	-	21 939
Övriga poster	-1 234	1 298	2 617	2 919
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-1 006	-16 451	-535	-14 075
Uppskjuten skatt	-4 130	583	-3 807	-195
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	2 040	-	911	-
Summa skatt	-3 096	-15 868	-3 431	-14 270

* I summan för uppskjuten skatt Koncern 2017 ingår beloppet 59 tkr som avser uppskjuten skatt för periodiseringsfond i dotterbolag.

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Årets anskaffning	2 000	-	2 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 000	-	2 000	-
Årets avskrivningar	-400	-	-400	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400	-	-400	-
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	1 600	-	1 600	-

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	4 531 594	4 034 168	2 536 211	2 601 669
Årets anskaffning	241 888	561 912	166 849	23 662
Omklassificeringar	481	39 299	-	14 665
Försäljningar	-207	-103 785	-207	-103 785
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 773 756	4 531 594	2 702 853	2 536 211
Ingående avskrivningar	-566 622	-510 490	-422 693	-403 515
Årets anskaffning	-	-7 821	-	-
Omklassificeringar	4 991	-	-	-
Försäljningar	10	18 856	10	18 856
Årets avskrivningar	-71 471	-67 167	-39 592	-38 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-633 092	-566 622	-462 275	-422 693
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	4 140 664	3 964 972	2 240 578	2 113 518
<i>Verkligt värde</i>	7 494 581	6 889 094	5 270 311	4 866 189
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader	2 251 988	2 251 299	1 549 606	1 549 727
Mark	1 605 463	1 608 739	1 144 659	1 149 760
Summa taxeringsvärde	3 857 451	3 860 038	2 694 265	2 699 487

Värdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer. Deltagandet i IPD, svenskt bostadsindex, och den granskning av värderingsprinciper som genomförts med externa konsulter under året, har ytterligare säkerställt uttalandet om marknadsvärdet.

Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknads-situation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2018, samt

schablonberäknade drifts- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per avtalsdag.

NOT 16 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	56 774	45 398	56 125	45 398
Årets anskaffning	5 268	12 734	5 268	12 085
Försäljningar/utrangeringar	-653	-1 422	-654	-1 422
Omklassificeringar	-620	64	-	64
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 769	56 774	60 739	56 125
Ingående avskrivningar	-39 478	-31 735	-38 950	-31 735
Årets anskaffning	-	-528	-	-
Omklassificeringar	528	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	648	1 326	648	1 326
Årets avskrivningar	-7 441	-8 541	-7 426	-8 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 743	-39 478	-45 728	-38 950
Utgående planenligt restvärde inventarier	15 026	17 296	15 011	17 175
<i>Pågående projekt ombyggnad förhyrda lokaler</i>				
Ingående anskaffningsvärde	-	64	-	64
Omklassificering	-	-64	-	-64
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	-	-	-	-
Utgående planenligt restvärde pågående projekt	15 026	17 296	15 011	17 175

NOT 17 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	158 748	56 626	149 729	28 981
Årets investering	53 440	144 467	6 020	137 006
Omklassificeringar	-51 213	-42 345	-45 824	-16 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 975	158 748	109 925	149 729
Utgående planenligt restvärde	160 975	158 748	109 925	149 729

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	20 300	20 300
Årets återförda nedskrivning	8 000	-
Utgående anskaffningsvärde	28 300	20 300

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	6 023	4 332
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 221	32
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	3 703	1 503
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	388	1
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	82 095	663
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	7 450	237
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	-	3 975	-
HSB Stockholm Tegelstapel nr 9 AB	559040-6400	500	100	-	993	310
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	-	344	117
Svärdslången 8 Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	-	602	254
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	67 661	-3 100
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	3 675	294
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	6 351	1
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	3 386	-5 239
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	6 358	345
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	916629-6765	-	-	-	-1 161	-3 069
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	-	-	-	1 988	9
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	9 823	5 004
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	6 923	5 928
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	7 107	3 043
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	9 687	416
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	16 400	16 416	3 975
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	3 755	1 499
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	1 986	-137
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	411	1
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	509	1
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 121	1
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	381	1
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	909	1
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	1 816	-274
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	1 379	-
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	33 183	-
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	2 921	163
Total				28 300		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 528 130	1 072 130
Tillkommande fordringar	64 000	456 000
Utgående bokfört värde	1 592 130	1 528 130
HSB STOCKHOLM	2018	2017
HSB Holding Stockholm AB	320 000	280 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	6 000	4 000
Odenplans Fastigheter AB	260 000	260 000
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	45 000	45 000
Svärdlängen 8 Fastighets AB	15 000	-
HSB Holding AB	89 000	89 000
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	70 000	70 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	35 000
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 000	-
HSB Kakfatet AB	140 000	140 000
HSB Söderbrinken AB	43 000	43 000
HSB Stavgränd AB	52 000	47 000
HSB Terrängvägen AB	67 000	67 000
HSB Atomosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Regnmätaren 1 AB	40 000	40 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Järnsipen AB	26 000	26 000
HSB Holding Fastighets AB	170 000	170 000
Total	1 592 130	1 528 130

Fortsättning not 20

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 030	3 741	-53
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-3 467	5 380
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	665 015	1 689 714	85 068
Total				667 095		
HSB STOCKHOLM						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	3 741	-53
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-3 467	5 380
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	593 281	1 689 714	85 068
Total				595 361		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	660 628	700 771	474 404	479 429
Årets anskaffning	120 957	-	120 957	-
Årets nettoresultat	-114 490	-20 339	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-19 804	-	-5 025
Utgående bokfört värde	667 095	660 628	595 361	474 404

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	77 175	78 203	77 175	78 203
Årets förvärv HSB Riksförbund	10 000	–	10 000	–
Årets försäljning andelar	-25	–	-25	–
Årets utrangering	–	-1 028	–	-1 028
Utgående anskaffningsvärde	87 150	77 175	87 150	77 175
Ingående nedskrivning	–	-1 028	–	-1 028
Årets utrangering	–	1 028	–	1 028
Utgående nedskrivning	–	–	–	–
Utgående bokfört värde	87 150	77 175	87 150	77 175
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	87 065	77 065	87 065	77 065
Övriga	85	110	85	110
Total	87 150	77 175	87 150	77 175

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Kapitalförsäkringar	2 613	1 928	2 613	1 928
Total	2 613	1 928	2 613	1 928

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Ingående bokfört värde	14 281	15 384	13 731	14 834
Anskaffning av bostadsrätter	25 500	–	25 500	–
Överlåtelse av bostadsrätter	-921	-1 103	-921	-1 103
Utgående bokfört värde	38 860	14 281	38 310	13 731

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	17 069	1 095	14 966	366
Övriga fordringar	2 500	1 700	2 422	1 696
Total	19 569	2 795	17 388	2 062

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter	25 781	23 206	25 684	23 206
Förutbetalda kostnader	16 060	16 516	15 165	15 683
Total	41 841	39 722	40 849	38 889

NOT 26 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 235 411 130 kr
Årets resultat	152 597 564 kr
Summa fritt eget kapital	1 388 008 694 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till:

Reservfond	7 629 878 kr
Överföra till dispositionsfond	1 380 378 816 kr
Summa	1 388 008 694 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 7 629 878 kronor.

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Lån	877 771	870 194	749 521	741 944
Total	877 771	870 194	749 521	741 944

Räntebindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övr reverser
2019	71,85%	77 771	2 467 676
2020	11,21%	200 000	197 032
2021	2,82%	100 000	–
2022	5,65%	200 000	–
2023	5,65%	200 000	–
2024	2,82%	100 000	–
Total	100%	877 771	2 664 708

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 1 200 mnkr. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen i bank är 1,82 år. Räntebindningstid inklusive inlåning från förvaltningskunder uppgår till 1,64 år.

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Reversskulder	17 548	20 493	17 548	17 548
Total	17 548	20 493	17 548	17 548

NOT 29 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Avistamedel	1 628 084	1 422 498	1 628 084	1 422 498
Placeringskonto	135 032	156 070	135 032	156 070
Inlånade avistamedel	1 763 116	1 578 568	1 763 116	1 578 568
Tidsbunden inlåning	901 592	823 592	901 592	823 592
Total	2 664 708	2 402 160	2 664 708	2 402 160

Av tidsbunden inlåning förfaller 901 592 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 823 592 tkr.

NOT 30 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2018	2017
Likvida medel	451 831	431 399
Checkkredit och lånelöfte	1 794 479	1 802 057
Summa tillgängliga medel	2 246 310	2 233 456
Inlånade avistamedel	1 763 116	1 578 568
Avräkningslikviditet	127%	141%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	11 393	10 630	11 392	10 628
Momsskuld	12 619	13 728	12 575	13 666
Reversskuld	–	2 101	–	2 101
Övrigt	3 594	65 054	2 578	2 422
Total	27 606	91 513	26 545	28 817

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna löner och semesterreservationer	37 075	35 721	37 075	35 721
Upplupna sociala avgifter	11 255	10 764	11 255	10 762
Upplupna förvaltningskostnader	28 378	20 449	23 487	17 342
Upplupna räntor	870	857	870	857
Förutbetalda förvaltningsintäkter	52 156	47 009	51 706	45 492
Förutbetalda avgifter och hyror	26 411	24 178	19 914	17 568
Övrigt	646	646	646	646
Total	156 791	139 624	144 953	128 388

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE
OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar varav dotterföretag	2 745 692	2 679 442	2 213 942	2 551 192
	–	–	531 750	531 750
Total	2 745 692	2 679 442	2 745 692	2 551 192
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	65 231	32 444	65 231	32 444
Borgensförbindelser	411 495	411 495	411 495	411 495
Regressansvar handelsbolag	1 755	1 755	1 755	1 755
Övriga eventualförpliktelser	59 635	59 663	59 635	59 663
Total	538 116	505 357	538 116	505 357

Borgensförbindelse för intressebolag exkluderas både på koncernnivå och HSB Stockholm i de fall då de annars skulle redovisas dubbelt i och med regressansvar.

NOT 34 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser av betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens 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 8 mars 2019



Jenny Hjalmarsson
Ordförande



Bengt Fasth



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Stefan Johansson



Nils Henström



Lena Dahlström



Dan Matsson



Susanne Brunner



Hans Tegnander



Ulrika Fält



Anders Svensson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 8 mars 2019.



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Stockholm ekonomisk förening,
organisationsnummer 702000-9333

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2018. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48–72 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 moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* och *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Information om verksamheten samt hållbarhetsrapport (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsssed 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. Risker 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen 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 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 för 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

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 av år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen.
- 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8 mars 2019



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Förtroendevald revisor



Kerstin Thufvesson
Förtroendevald revisor





FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På förbundsstämman 2017 uppdaterades HSB-rörelsens styrdokument: HSB Kompass – vägen mot det goda boendet, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer. HSB Stockholm har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. Denna rapport beskriver hur HSB Stockholm följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB Kod för föreningsstyrning

Koden reviderades på förbundsstämman 2015. Den av HSB-rörelsen framtagna ”Kod för föreningsstyrning” infördes redan 2008 i HSB Stockholm. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma.

HSB Stockholm tillämpar koden till fullo enligt fastställda rutiner och processer. Inga avvikelser har skett. På Förbundsstämman 2014 fastställdes även en ”HSB kod för bostadsrättsföreningar”.

HSB Kompass – vägen mot det goda boendet

Styrdokumentet HSB Kompassen har beslutats att vara HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering och den ligger till grund för HSB Stockholms egen verksamhetsplanering. Vår vision är identisk med den som antagits av Förbundsstämman.

I Kompassen anges ett antal mål- och fokusområden. HSB Stockholms styrelse fastställer mål för verksamheten utifrån Kompassen för den kommande treårsperioden. Målen följs upp varje månad och rapporteras i vd-rapporten. Varje tertial redovisas utfallet i en speciell tertialrapport tillsammans med de strategiska aktiviteterna.

HSB Varumärkesriktlinjer

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB Varumärkesriktlinjer tagits fram. Dessa antogs i reviderad form på Förbundsstämman 2011. HSB Stockholm följer de gemensamt antagna riktlinjerna.

STYRELSENS ARBETE

Till varje styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, utskottsprotokollen, skriftlig vd-rapport inklusive rapporter från dotter- och intressebolag. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärs- och försäljningsärenden samt igångsättning för nyproduktionen. Handlingar ska enligt arbetsordningen publiceras torsdagen, veckan innan ordinarie styrelsemöte, på föreningens styrelseportal.

Styrelsens presidium, bestående av ordförande, vice ordförande, vd och sekreterare, bereder styrelsemötet innan och fastställer dagordning.

Protokoll justeras inom tre veckor efter styrelsemöte och läggs upp på styrelseportalen. Protokollet läggs med godkännande till handlingarna på efterföljande sammanträde.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta sammanträden, varav en planeringsöverläggning.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning samt en ansvars- och befogenhetsfördelning. I arbetsordningen framgår styrelsens uppgifter, ordförandens ansvar samt styrelsens sammanträden och arbetsformer.

FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Sammanträde 1

- Utvärdering styrelsearbetet
- Val av representanter i hel- och delägda bolag
- Nomineringar till HSB Riksförbund m.m.
- Förvärv lokal i HSB Brf Mörbylund
- Sälj- och villkorad byggstart HSB Brf Kungsvyn
- Ny v vd utsedd

Sammanträde 2

- Bokslut och årsredovisning till stämman
- Revisorernas rapport
- Handlingar med förslag till beslut till föreningsstämman
- Bekräftelse av beslut att tillskapa fyra lägenheter i Skridskoremnen 3 Stockholm
- Beslut om byggstart för hyresrätter i Ammarfjället

Sammanträde 3

- Verksamhetsplan och riktlinjer för betaltjänstverksamheten
- Konstituering av styrelsen
- Styrelsens arbetsordning med ansvars- och befogenhetsfördelning
- Fördelning av styrelsearvodet
- Revidering av Finanspolicy och Miljöpolicy

Sammanträde 4

- Rapport från Förbundsstämman
- Marknadsläget HSB Bostad AB
- Digitaliseringsfrågorna i HSB

- Inför budget och verksamhetsplan 2019
- Förvärv Enskede Markarbeten AB
- Förvärv av fastigheten Sundbyberg 2:79
- Nyemission av aktier i HSB Bostad AB
- Beslut om säljtågar HSB Bostad AB

Sammanträde 5 (extra)

- Förvärv Årstafältet, etapp 1
- Sälj- och villkorad byggstart HSB Brf Kajen, Telegrafberget, Nacka

Sammanträde 6 (Verksamhetsplaneringskonferens)

- Fastställande av verksamhetsplan 2019 – 2021
- Styrelsens sammanträdes och arbetsplan 2019
- Byggstart för HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro

Sammanträde 7

- Rapport Nöjd internkundindex
- Anslutning till HSB Finansstöd AB samt reviderad Finanspolicy
- Kallelse till Distriktsstämmor
- Förvärv av andelar i HSB Riksförbund

Sammanträde 8

- Verksamhetsplan 2021 och budget 2019
- Rapport NKI och NMI 2018
- Fastighetsstrategi 2019 – 2021

Styrelsen har fortlöpande avsatt tid för kompetensutveckling på styrelsemötena.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH NÄRVARO

Styrelsen består av tio ledamöter och två arbetstagarrepresentanter. Styrelsen har sammanträtt vid sju ordinarie och ett extra sammanträde under 2018. Styrelseledamöternas närvaro redovisas nedan:

Sammanträde	Närvaro	Funktion
Jenny Hjalmarsson	100%	Ordförande
Stefan Johansson	100%	Vice ordförande
Lars-Åke Henriksson	100%	Ledamot
Nils Henström	78%	Ledamot
Lena Dahlström	100%	Ledamot
Camilla Edholm	89%	Ledamot
Bengt Fasth	100%	Ledamot
Ulrika Fält	100%	Ledamot
Susanne Brunner	100%	Ledamot
Hans Tegnander	100%	Ledamot
Dan Mattsson	100%	Arbetstagarrepresentant Unionen
Anette Grunér	100%	Arbetstagarrepresentant Unionen (suppleant)
<i>Adjungerade:</i>		
Anders Svensson	100%	Vd
Thomas Karlsson	100%	Stabschef, styrelsens sekreterare, tom oktober 2018
Sofie Roy-Norelid	100%	Vice vd, AO C Förvaltning, from april 2018
Torbjörn Dacke	100%	Ekonomi o Finanschef, tom april 2018
Lars Brogren	100%	Ekonomi o Finanschef, from juni 2018

Närmare presentation av styrelseledamöterna och vd samt ledningsgruppen återfinns i årsredovisningen på sidorna 34–36.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2018

Årets föreningsstämma hölls den 3 april. Totalt deltog 83 (88) av 100 utsedda fullmäktige.

Anders Lago, ordförande i HSB Riksförbund, berättade om riksförbundets uppdrag och vilka stora utmaningar HSB-rörelsen står inför. Digitaliseringen är en av de stora utmaningarna liksom fortsatt arbete med opinionsbildning för att stärka HSB:s position som bostadsrättsföreningens företrädare.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens rapport om efterlevnaden av HSB-rörelsens gemensamt utarbetade styrdokument. Nya stadgar för HSB Stockholm antogs.

Till stämman hade fem motioner lämnats in. Motionerna samt styrelsens svar finns i sin helhet på <https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-stockholm/arsstamma-och-motioner/>

Motion 1

Ang. redigering av förtroendevalda på HSB Portalen

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen.

HSB Stockholm har utrett frågan om redigering av förtroendevalda i HSB Portalen tillsammans med HSB Affärsstöd. Tjänsten är idag kopplad till den ekonomiska förvaltningen och kan inte genomföras om en bostadsrättsförening enbart är medlem, eftersom HSB då inte vet vilka boende som bor i bostadsrättsföreningen. Det är därför inte möjligt för HSB Stockholm att ta ansvar för vem som registrerar sig som förtroendevald och säkerställa att den personen är medlem, om inte bostadsrättsföreningen har lagt över sin medlemsförteckning på HSB Stockholm (vilket sker genom det ekonomiska förvaltningsavtalet). Det innebär att bostadsrättsföreningar som i dagsläget enbart är medlemmar, och inte ekonomiska förvaltningskunder, inte kan nyttja den här tjänsten. I samband med utvecklingen av Mitt HSB arbetar HSB Stockholm dock intensivt med att säkerställa ett starkt stöd till medlemsföreningar, oberoende om de köper ekonomisk förvaltning eller inte.

Motion 2

Ang. nyproduktionsfrågor.

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

Motion 3

Ang. riktlinjer för digitalisering.

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen med tillägg att styrelsen fortlöpande ska lämna information om den digitala utvecklingen i utskotten.

HSB Stockholm har informerat utskotten om den digitala utvecklingen inom HSB. HSB Stockholm har även tagit fram ett utkast till digital strategi som kom-



plement till befintliga styrkort och strategidokument. HSB Stockholm är vidare mycket aktivt i nationella HSB-forum angående digitaliseringsfrågor och vi erbjuder/uppmuntrar andra regionföreningar att ta del av det material som HSB Stockholm utvecklar.

Motion 4

Ang. flerspråkig hemsida.

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen.

HSB Riksförbund och HSB Affärsstöd äger strukturen av hsb.se och brf-webbsidor, HSB Stockholm har därför drivit frågan mot dem och de har bekräftat att de kommer att arbeta med det kommande år. Dock har rådande läge på bostadsmarknaden tvingat HSB Riksförbund att göra vissa prioriteringar som medfört att de bortprioriterat detta under 2019. HSB Stockholm fortsätter dock att driva frågan, och vissa sidor såsom informationen om bospar finns på ett flertal språk.

Motion 5

Ang. införandet av en sparform med arbetsnamnet kooperativ äldrerätt.

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

HSB Stockholms hållbarhetspris

2017-års hållbarhetspris tilldelades HSB Brf Agaten.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman 2018 utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Lennart Rönnevig, Inge Gustavsson, sammankallande, Elsie Nilsson, Sylvia Larsson och Roland Gröndal.

Valberedningen inledde sitt arbete inför ordinarie föreningsstämma 2019 med att tillfråga alla som har förtroendeuppdrag om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen haft enskilda samtal med ordförande och vd samt med ordförande och ansvarig tjänsteman i utskotten. Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i såväl nyhetsbrev som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 8 februari 2018. Valberedningen kommer att skicka ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenteras på hemsidan.

Valberedningen har efter nomineringsförfarande även lämnat förslag till HSB Stockholms ombud till förbundsstämman 2019

När det gäller förslag till arvoden för styrelsen m.fl. bereds detta av Ekonomiutskottet inför föreningsstämman utifrån fastställd valberedningsinstruktion.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

HSB Stockholms styrelse gör årligen en utvärdering av sitt eget arbete. Styrelseledamöterna får enskilt, via e-post, svara på frågor om kompetens, engagemang etc. Resultatet av undersökningen diskuteras i styrelsen och redovisas för valberedningen.

INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att HSB Stockholm har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret för att det finns ett system för intern kontroll har delegerats till Vd.

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt Vd-instruktion syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en Verksamhetsplan omfattande tre år. Det finns ett antal policydokument och instruktioner som reglerar ansvarsfördelning inom organisationen. Till dessa dokument är underliggande rutiner, organisationsplaner, processbeskrivningar mm kopplade. Det gäller exempelvis attestreglemente, avstämningsrutiner mm. I Vd:s rapport till styrelsen lämnas löpande information om eventuella avvikelser och incidenter.

RISKBEDÖMNING

I föreningens verksamhetsplanering sker årligen och löpande omvärldsbevakning och identifiering av såväl finansiella risker som övriga risker för verksamheten. Kompenserande åtgärder arbetas in i verksamhetsplanen. Tertiälvis sker en uppföljning som rapporteras till styrelsen av måluppfyllelse i förhållande till verksamhetsplanen, och i förekommande fall anmäls förändringar i den allmänna riskbedömningen. Beträffande finansiella risker upprättas tertiälvis en särskild rapport som underställs styrelsen för godkännande. I denna föreslås kompenserande åtgärder i syfte att begränsa och/eller kontrollera finansiella risker.

INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

I HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ingick betalningsverksamheten fram till oktober 2018. Under hösten 2018 anslöt sig HSB Stockholm till det nationella betaltjänstbolaget HSB Finansstöd AB. Finansinspektionen har med anledning av förändringen dragit tillbaka tillstånd för betaltjänstverksamhet för HSB Stockholm. I samband med detta sågs rutiner, processer och finanspolicy över. Likviditeten hanteras som tidigare av HSB Stockholm. Sedan 2008-04-22 är föreningen registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. Chefen för ekonomi & analys är ansvarig för inlåningsverksamheten, medan föreningens chefsjurist ansvarar för compliance (regelefterlevnad). Rapportering sker till styrelsen tertiälvis.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

HSB Stockholms kommunikation riktar sig mot alla våra målgrupper: medarbetare, medlemmar, kunder, bosparare och hyresgäster. Den interna kommunikationen sker via intranät, e-post, avdelningsmöten och arbetsplatsträffar. Fyra gånger om året håller vd frukostmöten dit samtliga anställda bjuds in. Policies, processer och instruktioner finns tillgängliga via företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via hsb.se, Mitt HSB, nyhetsbrev, sociala medier, tryckt material och kund- och medlemmöten.

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

I HSB Stockholms verksamhetsplan fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Föreningen upprättar under året månadsvis rapporter över den ekonomiska utvecklingen. Tertiälvis upprättas fullständiga bokslut, prognoser och finans- och riskrapporter, vilka samtliga underställs styrelsen för godkännande. En individuell internvärdering av fastighetsbeståndet upprättas tertiälvis, förändringar analyseras, och underlaget ingår i finans- och riskrapporten. Årsvis görs en extern beståndsvärdering. Föreningen får stöd i värderingsarbetet genom sitt deltagande i IPD svenskt fastighetsindex.



REVISION

Förbundsstyrelsen har vid sitt sammanträde den 11 december 2018 beslutat att fastställa nya normalstadgar för HSB-förening. Bakgrunden till uppdateringen är dels den nya lag om ekonomisk förening som trädde i kraft den 1 juli 2018 och dels att flertalet föreningar bedriver inlåningsverksamhet. Lagen om inlåningsverksamhet anger att samtliga revisorer då måste vara auktoriserade eller godkända, det gäller även föreningsvalda. Det införs istället för den föreningsvalde revisorn en funktion som kallas föreningsgranskare. Det är särskilt viktigt för alla föreningar som har inlåningsverksamhet att genomföra stadgeändringen antingen via extra stämma eller vid nästkommande ordinarie föreningsstämma. HSB Stockholm tar förändringen på ordinarie föreningsstämma våren 2019. Fram till dess gäller att HSB Stockholms föreningsstämma utser 1 yrkesrevisor samt 2 förtroendevalda (lekmannarevisorer). Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare 1 revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och

siffergranskning. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret 2018 har rapporterats skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. Mot bakgrund av den sammanfattande externrevisionen är föreningen uppfattning för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING VD

Framgår av nothänvisning i förvaltningsberättelsen. Rörliga ersättningar för ledande befattningshavare finns ej.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av BoRevision AB enligt särskild granskning.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde	
INNERSTADEN										
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1996	96	3 780	5	115	7 265	108 287	
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	3 872	67 106	
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorrgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	5 084	82 100	
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	1960	43	2 294	4	340	3 143	60 447	
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	8 936	145 037	
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	2 672	42 590	
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 553	71 087	
Gullvivan 2	Karlbergsvägen 24, Västmannagatan 65	1971	2015	78	3 430	3	704	12 199	165 800	
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	3	39	1 300	26 996	
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	0	0	1 690	34 200	
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 363	76 000	
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	3 645	58 444	
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	3 739	61 826	
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	1	191	2 616	44 804	
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	2 837	49 800	
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 380	41 252	
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 001	68 124	
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 225	55 891	
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 386	58 702	
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 622	45 624	
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	3	138	1 922	39 259	
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 294	55 403	
Sankt Görän 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 455	2	244	3 977	74 279	
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	6 791	111 228	
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	2 972	53 149	
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	12 030	176 413	
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	2 798	48 565	
Stormyrstösen 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	16	372	8 453	138 235	
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 251	71 177	
INNERSTADEN TOTALT	29			1 472	67 626	84	5 486	130 016	2 131 825	
VÄSTERORT										
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	4 708	61 270	
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 583	38 600	
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	7	611	11 690	113 908	
Gästabudet 2	Rättar vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 703	10	401	8 068	85 614	
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 459	19 410	
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	2 029	24 410	
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	9	347	3 555	48 399	
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Duvvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1355	5 403	53 068	
VÄSTERORT TOTALT	8			505	28 945	47	3 528	40 496	444 679	

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	99	2 330	25 897
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	58	2 598	36 683
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	2 896	30 148
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	128	3 014	28 792
Dalkarlsflugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	7 446	81 200
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 112	25 800
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 298	56 541
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	1 812	13 000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 688	25 627
Ramstycket 1	Skebokvarnsvägen 211-233	1954		123	7 349	17	1532	11 151	91 238
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	42	2 666	7	311	3 638	49 406
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 824	0	0	3 929	0
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	12 683	155 556
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	2 874	30 876
Skridskoremman 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	48	3 174	3	204	4 257	44 802
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	2	576	100	4 014
Svärdlängen 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	57	1 458	4	308	2 421	34 324
Söderbymalm 3:392	Sleipnervägen 109	1968	2005	0	0	2	525	27	2 635
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	1000	624	4 048
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 030	5	269	4 529	42 886
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 736	52 924
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 651	32 123
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 231	2	338	3 563	33 069
SÖDERORT TOTALT	23			992	57 836	73	6757,5	87 377	901 589
NORRORT									
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 083	4	822	2 757	19 002
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2281	3 665	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	0	0	10 185	57 974
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 929	4	433	10 292	83 201
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971		317	16 534	5	384	21 121	125 652
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	3 981	24 933
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 080	4	281	1 122	21 889
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	2	183	2 225	32 087
NORRORT TOTALT	8			736	38 364	23	4 497	55 348	364 738
MARKÄGANDE									
Årsta havsbad mark	12			0	0	0	0	105	14 620
INSPRÄNGDA LGH/LOKALER									
Insprängda lgh/lokaler				105	6 445	2	171	6 732	
TOTALT	68			3 810	199 216	229	20 440	320 074	3 857 451

HSB – FÖR DET GODA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm, 1 12 84 Stockholm
Fleminggatan 41
010-442 10 00 | hsb.se/stockholm