

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

HSB Stockholm

HSB Dela lanseras i Stockholm i nybyggnadsprojekten **HSB brf Ester** och **HSB brf Växeln**.

Stor satsning på **digitalisering** av hyresfastigheter.

Fyra HSB bostadsrättsföreningar återvänder som förvaltningskunder till HSB Stockholm.



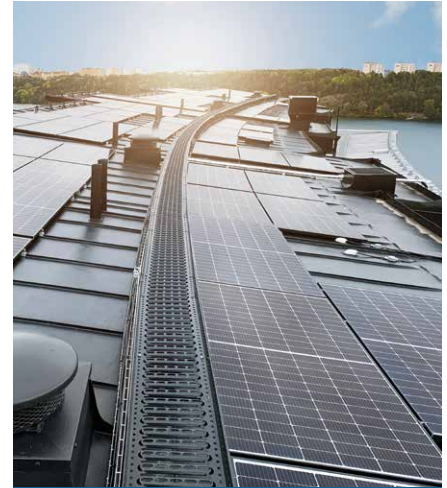
HSB – där möjligheterna bor



HSB investeringssparkonto (ISK) som gör det enklare att handla med fonder lanserades för HSBs bosparare.



Flera digitala tjänster lanserades. Bland annat E-signering, Köhantering och HSB Dokument.



HSB Stockholm installerade solceller i HSB brf Tanto. Den hittills största solcellsanläggningen bland bostadsrättsföreningar i Stockholms stad.



HSB Stockholm var med och arrangerade festligheter i **Rinkeby som fyllde 50 år.**



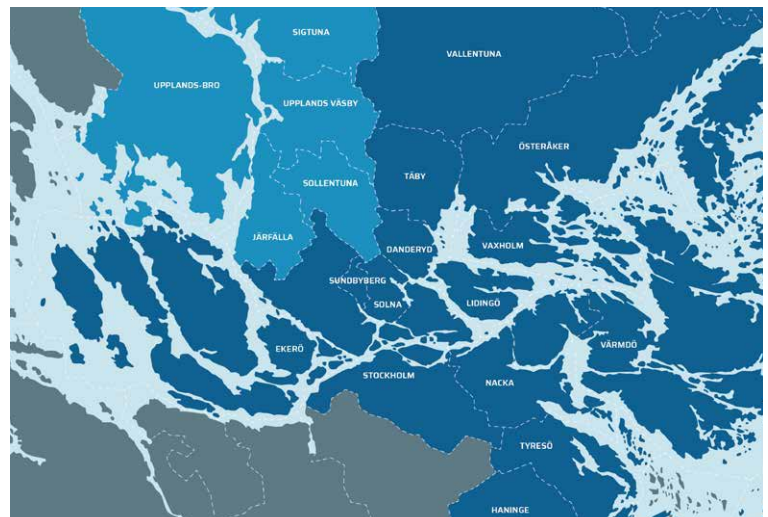
Som företrädare för bostadsrätten har HSB Stockholm fortsatt att driva frågan om **förbättrade villkor för bostadsrättsföreningar med tomträtt**, bland annat genom politikermöten och debattartiklar i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.



HSB brf Dialogen med stadsradhus och lägenheter säljstartades och sålde slut under året.



HSB Stockholm beviljades Grönt stöd för ombyggnation av tre innergårdar i Rinkeby.



I oktober röstade HSB Norra Stor-Stockholms medlemmar **ja till en fusion med HSB Stockholm.** Genom fusionen stärks förutsättningarna för nya bostäder, hållbart byggande och digital omställning.



HSB Dela lanserades i Stockholm.

Först ut var projektet HSB brf Ester där 26 lägenheter var möjliga att köpa enligt HSB Dela, därefter HSB brf Växeln med 9 HSB Dela-lägenheter.



De stora bostadsrättsföreningarna **HSB brf Fredhäll** och **HSB brf Väduren** kom tillbaka som förvaltningskunder hos HSB Stockholm.



HSB Stockholm satsar stort på att digitalisera sina hyresfastigheter genom att bland annat **installera fiber i samtliga fastigheter**.



◆ Viktiga händelser	2
◆ Vd har ordet	4
◆ Styrelseordförande har ordet	5
◆ Så här styrs HSB Stockholm	6
◆ Medlemskapet	8
◆ Case - Nya digitala tjänster	10
◆ Påverkansarbete	11
◆ Förvaltning brf	12
◆ Case - Stambyte Mörbylund	14
◆ Juridik	15
◆ Hållbarhet	16
◆ Case - Sociala aktiviteter	17
◆ Klimatpåverkan & Hållbarhetsstrategi	18
◆ Digitalisering brf	19
◆ Bosparande	20
◆ Nyproduktion	22
◆ HSB Dela	24
◆ Egna fastigheter	26
◆ Case - Fiberprojekt	30
◆ Digitalisering	31
◆ Arbeta på HSB Stockholm	32
◆ Medarbetare - tre frågor	34
◆ Ekonomi & finans	36
◆ Ledning	38
◆ Organisation	39
◆ Styrelse, revisor och föreningsgranskare	40
◆ Hållbarhetsrapport	42
◆ Riskanalys	46
◆ Intressentdialog	47
◆ GRI-index	48
◆ Revisorns yttrande	50
◆ Finansiella rapporter:	51
◆ Förvaltningsberättelse	52
◆ Så här läser du vår resultaträkning	55
◆ Fem år i sammandrag	56
◆ Resultaträkning - Koncernen	57
◆ Balansräkning - Koncernen	58
◆ Resultaträkning - Moderbolaget	61
◆ Balansräkning - Moderbolaget	62
◆ Kassaflödesanalys	65
◆ Noter	66
◆ Styrelsens underskrifter	76
◆ Revisionsberättelse	77
◆ Föreningsstyrningsrapport	81
◆ Granskningsrapport	85
◆ Fastighetsförteckning	86

Text: Camilla Carlsson och HSB Stockholm

Grafisk form: Lotta Klöverbäck, Urax Reklam

Foto: Heléne Grynfarb, sid. 1, 2, 7, 12, 13, 16, 20, 24, 31, 33, 34, 35, 51, 81 och 82. Jens Dahlborg, sid. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 17, 19, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 32, 36, 38, 40, 41. Daniel Gual, sid. 11. Johanna Lundqvist, sid. 2. Magnus Glans, sid. 2. Björn Malmberg, Husfoto, sid. 23, 37, 80, 84.

Illustrationer: Munira Yussuf, sid. 2. Studio Superb, sid. 23, 25. Zynka Visual, sid. 2, 23.

Bild omslag: Nagwan Al-Badry och Felicia Nygren, fastighets-skötare på HSB Stockholm. Foto: Heléne Grynfarb.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

NYA BOENDEFORMER OCH DIGITALA INSIKTER I PANDEMINS SPÅR



Trots ännu ett pandemiår bjöd 2021 på en vändning i rätt riktning. Intresset för nyproduktionen ökade, vi kunde äntligen säljstarta projekt igen och i princip alla nyproducerade lägenheter sålde slut.

Samtidigt har behovet av ett hemmakontor och det faktum att vi vistas mer tid i hemmet resulterat i en ökad efterfrågan på större boenden i stadens kranskommuner. Det är en trend som håller i sig och för att svara upp på den har vi utvecklat nya boendeformer, ett fint exempel på det är HSB radhus där förhoppningen är att starta upp ett första projekt 2022 (sid. 22).

På HSB Stockholm fortsatte vår omfattande digitaliseringsresa och digital teknik möjliggjorde att vi trots pandemin kunde jobba på och utveckla verksamheten. Jag ser stora fördelar med att vi nu även erbjuder kurser, föreläsningar och andra aktiviteter online: vi når ut till fler. Det tar vi fasta på framåt, inte minst eftersom det ökar medlemmarnas inflytande och delaktighet i HSB Stockholm. Medlemsinflytandet är ett tema som diskuterades intensivt under året och den parlamentariska utredningens rapport om hur vi säkerställer demokratin i vår medlemsägda organisation bjöd på viktiga insikter (sid. 9).

Den digitala omställningen är också central för att minska våra utsläpp. Exempelvis installerar vi fiber i alla egna fastigheter vilket möjliggör en effektivare förvaltning och minskad energianvändning. Byggnader överlag står för en stor del av klimatutsläppen och därför inkluderar vi våra medlemsföreningar i ett nytt, effektivt klimatmål och stöttar dem i deras hållbarhetsarbete (sid. 16).

Vår förvaltningsverksamhet kan blicka tillbaka på ett rekordår med en försäljning långt över förväntan och flera nya – och nygamla – kunder (sid. 12). Det är otroligt glädjande att vårt erbjudande tas emot så väl och vi arbetar på, bland annat med att utveckla digitala förvaltningstjänster – flera av dem lanseras 2022 (sid. 19).

Året bjöd också på en milstolpe när det beslutades om en sammanslagning med HSB Norra Stor-Stockholm. Fusionen ger oss större möjligheter att utveckla vårt tjänsteerbjudande och stärker vår position på Stockholms bostadsmarknad. Den årliga varumärkesundersökningen visade att vi är starkt förknippade med stadens bostadsutveckling och vi ligger kvar på topplistan över arbetsplatser där unga akademiker vill jobba. Det som känns extra bra är att det stämmer väl överens med hur medarbetare och chefer upplever HSB Stockholm; de trivs och värderingarna, kollegorna samt utvecklingsmöjligheterna internt sticker ut som viktiga skäl att arbeta just här (sid. 34–35).

Som bostadsrättens främste företrädare har vi ett viktigt uppdrag att bidra med lösningar på – och skapa debatt kring – de utmaningar och frågor som berör våra medlemmar. Vårt påverkansarbete har fått fint genomslag under året. Exempelvis gav lanseringen av HSB Dela oss tillfälle att lyfta ungas utsatta situation på bostadsmarknaden samtidigt som vi bidrog med en betydelsefull dellösning (sid. 24–25).

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till styrelsen, medarbetare och förtroendevalda för ert engagerade arbete under året. Jag ser fram emot att spinna vidare på de insikter och viktiga händelser året för med sig för oss som arbetsgivare, som medlemsorganisation och i planeringen och förvaltningen av framtidens bostäder.

Anders Svensson,
Vd HSB Stockholm

DET ÄR EN STYRKA ATT VÅRA MEDLEMMAR VILL PÅVERKA

Om jag ska lyfta något som utmärkte 2021 lite extra så är det årets alla inspel om hur vi säkrar och stärker morgondagens medlemsinflytande. Jag tänker såklart på den parlamentariska utredningen som i sin rapport kom med förslag på, och öppnade för en dialog om, hur vi utvecklar vår organisation och de mjuka värden som gör att medlemmar engagerar sig.

Tröskeln för att engagera sig ska vara låg och det tror vi att vi åstadkommer bland annat genom att ge distrikten ett tydligare uppdrag, närmare styrelsen. Den parlamentariska utredningen tittar också på hur vi ökar representationen av unga, kvinnor och personer med utländsk härkomst – de grupper som är underrepresenterade idag. Att agera på att allt fler vill engagera sig i sakfrågor är ett sätt och inom påverkansarbetet har vi bra exempel på hur det kan se ut. Ta vår tomträtsgrupp som exempel, där medlemmar tillsammans med HSBs medarbetare under året framgångsrikt fört upp frågan på agendan (sid. 11). Att medlemmarnas nöjdhet över påverkansarbetet är hög och ökar stadigt är en tydlig, positiv indikation på att arbetet ligger i linje med medlemmarnas förväntningar.

För våra bosparande unga vuxna öppnade HSB Dela upp för en ny möjlighet att köpa bostad trots höga amorteringskrav och krav på kontantinsats (sid. 24–25). Också för medlemsföreningarna var mycket på gång. Den digitaliseringsresa som pågår kommer att märkas av i nya och förbättrade tjänster i Mitt HSB. Under året har pilottester pågått för att säkerställa att tjänsterna som tas fram fungerar i enlighet med medlemmarnas behov och för individuella medlemmar pågår arbetet med att göra Mitt HSB till deras självklara plats att söka information på.

Trygghetsfrågorna är något vi fokuserat extra på under året. Jag tror att medlemmarna och samhället i stort värdesätter tryggheten i bostadsområdet allt högre och där har distrikten såväl som verksamheten ett viktigt uppdrag att stötta föreningarna i deras trygg-



hetsarbete. Det sker exempelvis i distriktens samarbeten med polis samt andra lokala aktörer och genom att utbilda i regelverket kring kameraövervakning (sid. 15).

En helt annan aspekt av trygghet återfinns i årets arbete med att ytterligare säkerställa att de leverantörer HSB Stockholm har ramavtal med följer etiska riktlinjer, att upphandlingar går rätt till och en rad andra kriterier som på det stora hela innebär att medlemmar – och kunder – kan lita på att det går schysst till i hela ledet (sid. 12). Det arbetet fortsätter och kommer på sikt att inkludera alla våra leverantörer.

HSB Stockholm har örat mot rälsen. Jag ser på nära håll hur verksamheten arbetar utifrån medlemmarnas uttryckta önskemål men också med de behov som ligger runt hörnet. Att vår organisation står på en stark demokratisk grund blev för mig tydligt när HSB Norra Stor-Stockholm i år valde att bli en del av HSB Stockholm. Det glädjer mig att vi har hittat en gemenskap och att vi härmed kan utveckla medlemsinflytandet tillsammans. Nu har vi ett spännande år framför oss då vi som ett nytt, större HSB Stockholm utvecklar den parlamentariska organisationen och sätter riktningen för vårt stundande 100-årsfirande.

Jenny Hjalmarson,
Styrelseordförande HSB Stockholm

SÅ HÄR STYRS HSB STOCKHOLM

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltningstjänster, nyproducerade bostadsrätter samt hyresrätter. Förvaltnings-tjänsterna är öppna även för bostadsrättsföreningar som inte är HSB-medlemmar.

DEMOKRATISK STYRNING

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

ÅTTA DISTRIKT

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i sju geografiska distrikt som representerar HSB Stockholms bostadsrättsföreningar och ett distrikt som representerar HSB Stockholms medlemmar som inte innehar en bostadsrätt i HSB. Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter. Distriktsstämman är distriktets årsmöte och där väljs fullmäktige som representerar distriktet på HSB Stockholms föreningsstämma.

HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet och består av de 100 fullmäktige som distriktsstämorna utsett. 60 fullmäktige är bostadsrätthavare och 40 fullmäktige är medlemmar som inte innehar en bostadsrätt i HSB. Föreningsstämman med sina 100 fullmäktige utser i sin tur HSB Stockholms styrelse.

Föreningsstämman utser även ett antal utskott som har i uppdrag att stödja HSB Stockholms verksamhet. Utskotten är rådgivande och fungerar som remissinstans i principiella frågor. Varje utskott har en representant från HSB Stockholms styrelse och biträds i arbetet av ansvarig tjänsteman från ledningsgruppen. Inför föreningsstämman bereder utskotten yttranden över motioner och behandlar ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

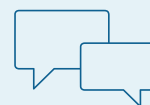
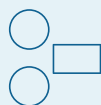
STYR- OCH POLICYDOKUMENT

HSBs verksamhet utgår från tre gemensamma styrdokument i verksamhetsplanering och uppföljning:

- HSB Kompassen, där bland annat hållbarhetsstrategin ingår
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

Arbetet utgår också från ett antal antagna policydokument inom bland annat finans-, miljö- och personalfrågor. De innehåller bland annat riktlinjer för arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald.

UTSKOTT



Medlem	Ekonomi	Produktion	Förvaltning	Kommunikation
Gunnar Wallklint	Bo C Johanson	Klas Leksell	Lena-May Anding	Per-Mikael Andersson
Greger Assersson	Bengt Fasth	Bo Andersson	Susanne Brunner	Pär Bergqvist
Mona Bergström-Ling	Ylva Hambræus Björling	Camilla Edholm	Thomas Bäcklin	Ulrika Fält
Faisal Lugh	Eva Sagert	Annelie Johansson	Bengt Ebbeskog	Ann-Sofie Hagberg
Lennart Rönnevig	Mohammed Sayadi	Johan Mathiessen	Kristina Lövgren	Ken Larsson
Åke Hultman	Christina Sellén	Kristina Salenstedt Linder	Björn Martinussen	Björn Olander
Ursula Starby	Hans Wiklund	Camilla Öhman	David Samuelsson	Dorota Westén



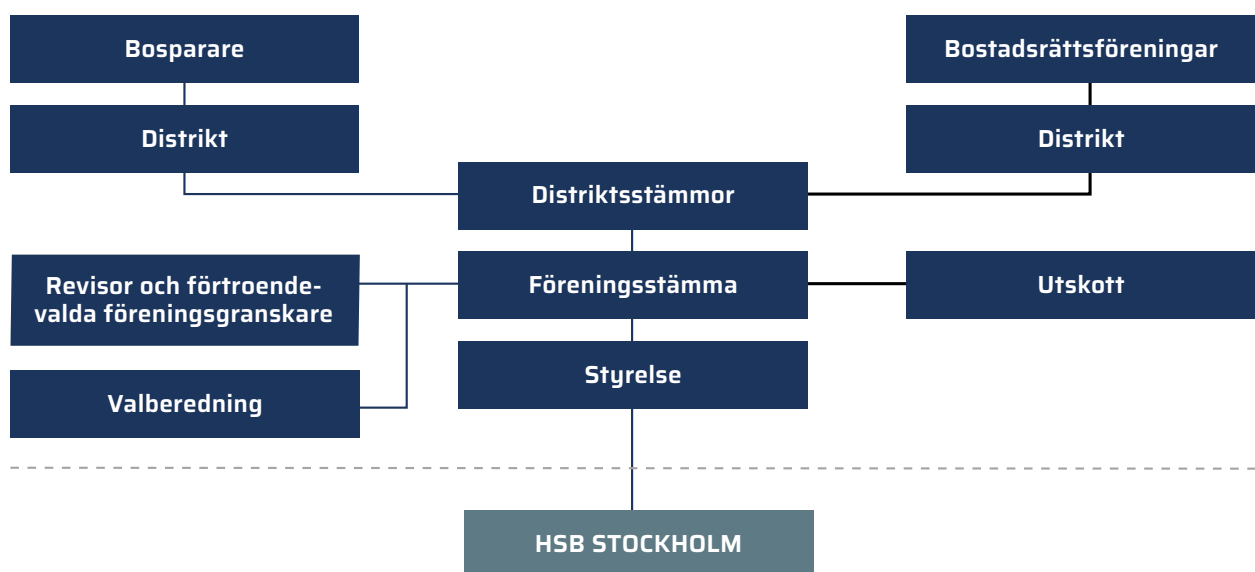
UPPDRAG OCH VISION

HSB Stockholm är en kooperativ 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, 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

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

Den parlamentariska organisationen





En utveckling vi måste förhålla oss till är att allt fler personer vill engagera sig i frågor de brinner för

ÅRET I KORTHET:

- En strategi för **HSB Stockholms 100-årsfirande 2023** tas fram, arbetet görs tillsammans med analysföretaget Kairos Future och ligger till grund för den fortsatta planeringen av firandet. Fokus vid firandet är att uppmärksamma HSBs innovationskraft som bidrar till ett hållbart samhällsbygge då, nu och i framtiden. Beslut om firandets omfattning tas våren 2022.
- HSB Stockholms parlamentariska utredning **för att säkra och öka morgondagens engagemang och medlemsinflytande** presenterar sin slutrapport med övergripande

åtgärdsförslag. Utredningen tittar både på den parlamentariska organisationens uppbyggnad och mjuka värden som handlar om vad som gör att människor vill engagera sig. Beslut fattas på stämman 2022.

- HSB Stockholm tar fram **ett attraktivt medlemserbjudande** där utvecklingen till stor del bygger på nya digitala tjänster och funktionaliteter i Mitt HSB (se sid 19).
- Två bostadsrättsföreningar blir provmedlemmar i HSB Stockholm vilket innebär att de får **testa medlemskapet under två år**.

ATT FÅ FLER ATT ENGAGERA SIG ÄR EN VIKTIG FRAMTIDSFRÅGA

2021 presenterade HSB Stockholms parlamentariska utredning sin slutrapport, den handlar om hur ni säkerställer framtidens medlemsengagemang och inflytande. Vilka insikter tar du framför allt med dig?

– Att vi behöver öka kännedomen om att det går att engagera sig i HSB och sänka tröskeln för det, särskilt hos unga, kvinnor och personer med utländsk härkomst som är underrepresenterade idag. En utveckling vi måste förhålla oss till är att allt fler personer vill engagera sig i frågor de brinner för snarare än i föreningslivet i stort. Det gör vi bland annat genom att anpassa organisationen och agera snabbare i sakfrågor som engagerar. HSBs stora styrka är att medlemmarna är delaktiga i utvecklingen av erbjudandet och verksamheten, vårt ansvar är att möjliggöra det engagemanget och se till så att alla medlemmar är representerade.

HSB är mitt uppe i en omfattande digitalisering. Hur kan den bidra till ökat engagemang och inflytande?

– Undersökningar visar att tid ofta är ett hinder för att engagera sig i föreningslivet. Jag tror och hoppas att våra digitala lösningar kommer att minska det hindret genom att automatisera delar av styrelsens administrativa uppgifter, uppgifter som många dessutom uppfattar som tråkiga. I förlängningen innebär det att förtroendeuppdraget upplevs roligare, intressantare och vi får fler att vilja delta.

MEDLEMSVERKSAMHETEN 2021

Antal webinarier	16
Antal digitala utbildningar	18
Antal fysiska föreläsningar	2
Antal digitala kurser	9

Vilka frågor väcker engagemang framåt, tror du?

– Tomträttsfrågan fortsätter att vara högaktuell och vi har en grupp kunniga medlemmar som driver den tillsammans med oss. Jag ser också ett ökande intresse för hållbarhet där medlemsföreningarna bland annat önskar stöttning i arbetet med att minska sin klimatpåverkan. Sen letar sig trygghetsfrågorna allt högre upp på agendan – medlemmarnas engagemang är en spegling av samhällsklimatet.



Erica Nordström
Affärsområdeschef Medlem och Marknad

MEDLEMMAR 2021

Individuella medlemmar

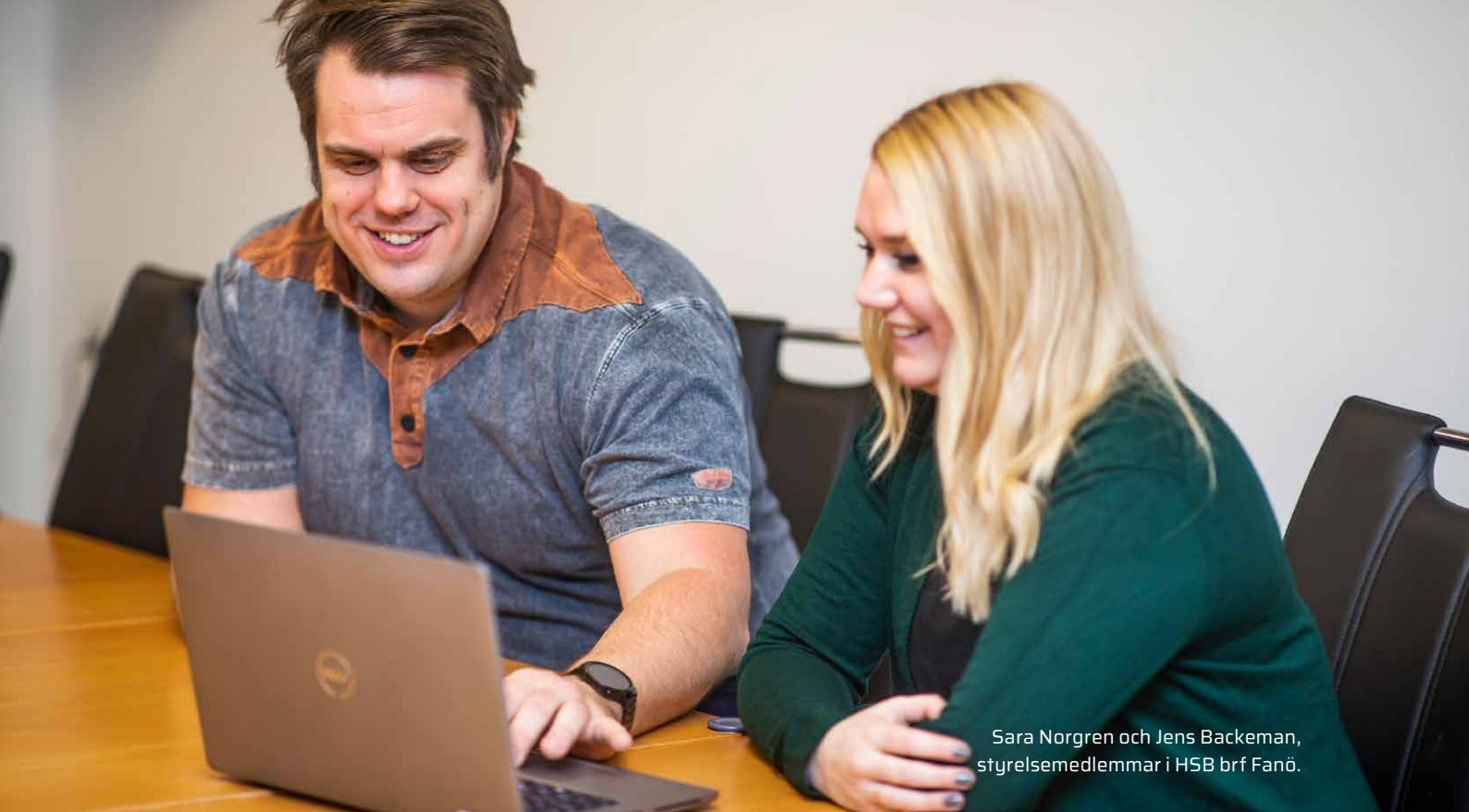
155 552

Bosparare

52 435

Brf medlemmar

483



Sara Norgren och Jens Backeman, styrelsemedlemmar i HSB brf Fanö.

NYA DIGITALA TJÄNSTER FÖRENKLAR STYRELSEARBETET

För att förbättra styrelsens vardag digitaliserar och automatiserar HSB mycket av den tidskrävande administration som präglar styrelsearbetet. HSB brf Fanö ingick under året i en pilotgrupp som testade och styrde utformningen av en sådan tjänst, HSB Digitalt styrelsestöd. 2022 lanseras den för medlemmar som har ekonomisk förvaltning hos HSB Stockholm.

HSB Digitalt styrelsestöd är en tjänst som underlättar för brf-styrelser att ta sig an styrelseårets alla arbetsmoment. Tjänsten möjliggör digital signering av exempelvis protokoll och stöttar styrelsen genom att per automatik bjuda in, planera och genomföra olika möten, som föreningsstämma och styrelsemöte. I tjänsten finns också stöttning för valberedningen och verktyg som förenklar kommunikationen med boende.

Sara Norgren är sekreterare i HSB brf Fanö, hon har ingått i en pilotgrupp som testat och utvärderat tjänsten:

– Jag ser definitivt att en tjänst som den här kan göra styrelsearbetet enklare. Dels kan vi samla våra dokument på ett ställe, i Mitt HSB, och där göra dem tillgängliga för alla berörda. Tjänsten sparar också tid i jobbet runt själva styrelsemötet. Ta bara en sådan sak som att ordföranden kan gå in och godkänna mötesprotokollet med digital signering, det sparar en massa jobb för mig. Också kontakten med de boende blir smidigare både för oss och dem när tillstånd om andrahandsupplåtelse och liknande ärenden sker digitalt. Att vara med i ett pilotprojekt innebär att HSB brf

Fanö med Sara i spetsen har fått testa tidiga versioner av tjänsten för att upptäcka barnsjukdomar och återkoppla förbättringsförslag. Under piloten har Sara bland annat testat att bjuda in till styrelsemöte och lägga upp alla relaterade dokument som protokoll och dagordning direkt i Mitt HSB. Ledamöterna får då en notis om inbjudan till sin mail, genom att sen logga in i Mitt HSB tar de del av informationen online och meddelar om de kan närvara. Och istället för att hämta in underskrifter manuellt, vid godkännande av exempelvis mötesprotokoll, godkänns de alltså med bank-id direkt i Mitt HSB.

Även efter att tjänsten lanserats kommer den fortsätta att utvecklas för att ytterligare förenkla och förbättra styrelsearbetet.

– Visst är det en omställning för många att jobba mer digitalt och vissa behöver nog en inkörningstid innan tjänsterna känns självklara. Men jag är ett stort fan av digitalisering och tror helt klart att den här sortens tjänster är positiva för oss styrelser, säger Sara.

MÅLET MED PÅVERKANSARBETET ÄR ALLTID ATT STÄRKA BOSTADSRÄTTEN

HSB Stockholm är en medlemsägd Kooperation vars uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet och vara bostadsrättens främsta företrädare. Det görs bland annat genom att driva medlemmarnas frågor.

Årets medlemsundersökning visar att medlemmarna blir allt nöjdare med HSB Stockholms påverkansarbete. Över en femårsperiod har nöjdheten stigit med över 10 procent. Vad beror det på?

– Att vi jobbar långsiktigt med frågor som är viktiga för medlemmarna och som därtill väcker stort allmänintresse. Ta frågan om tomträtten som exempel; en plånboksfråga som berör var femte stockholmare och var fjärde bostadsrättsförening i HSB Stockholm. Det öppnar för medialt intresse och i år har vi uppmärksammat frågan på debattsidorna i både SvD och DN.

Just tomträttsfrågan, där höjda markhyror drabbar föreningarnas ekonomi, har varit högaktuell 2021. Vad har hänt?

– Allt fler kommuner höjer avgälderna, det pågår flera rättsfall där avgäldens skälighet prövas och i Stockholm har villkoren för friköp utretts.

– I år har vi även drivit tomträttsfrågan tillsammans med andra bostadsorganisationer. Vi har tagit fram ett tomträttsprogram, drivit debatt och träffat politiker i Stadshuset. Utredningen om friköp var en besvikelse då nivån på prissänkningen var långt ifrån tillräcklig, varför vi kommer att fortsätta att arbeta med denna fråga även framöver.

Ungas situation på bostadsmarknaden är en annan viktig fråga för HSB Stockholm. Ni efterfrågar mer politisk handlingskraft, bland annat i form av lättade kreditrestriktioner. Hur har ni drivit den frågan?

– Genom att uppmärksamma ungas situation i samband med lanseringen av HSB Dela (se sid. 24–25). I och med att vi går in som delägare vid bostadsköpet ökar möjligheten att beviljas bolån trots dagens tuffa amorteringskrav. Lanseringen var lyckad, vd Anders Svensson intervjuades av bland annat SVT Stockholm. HSB Dela tilldelades också priset Årets innovation av Hemnet, ett kvitto på att vi träffat rätt. Nästa år fortsätter vi att ta ställning för unga.



Erik Juhlin
Presschef

ÅRET I KORTHET:

- HSB Stockholms påverkansarbete går i rätt riktning. I den årliga medlemsundersökningen **ökar nöjdheten med 7 procent**, och med över 10 % de senaste fem åren. Även andelen stockholmare som anser att HSB är en aktör som syns och hörs i bostadsdebatten ökar, från 7 % till 10 % enligt årets Novus-undersökning.
- HSB Stockholm **upprättar ett tomträttsprogram** tillsammans med Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Stockholm och Riksbyggen. Opinionsarbetet bedrivs gemensamt, bland annat genom debattartiklar och politikermöten.
- Årets bostadsrättsbarometer lanseras i juni. Den visar att **föreningarnas sparande ökar**, men att det beror på yttre faktorer som ränteläget, snarare än medvetna beslut.
- **Ett nytt konstverk väcker känslor** bland boende i Finnbo och får stor medial uppmärksamhet för att den upplevs likna en kista. HSB Stockholm bemöter kritiken, bland annat i SVT Stockholm. Händelsen diskuteras även i P1, Kulturmyheterna samt Alex & Sigges podcast. Konstverket tas bort från platsen.
- Ett yttrande skickas till Stockholms stad med anledning av Socialdemokraternas **motion om ett totalstopp av markanvisningar** för ägarlägenheter. HSB Stockholm förordar bostadsrätten, men anser att staden bör stärka regelverket för ägarlägenheter, istället för att exkludera upplåtelseformen.



”

De omdömen vi fick i 2021 års kundundersökning visar att vi är på helt rätt väg.

Sofie Roy

Affärsområdeschef Förvaltning och vice vd

FRAMGÅNGSÅR MED SÄLJREKORD OCH NYGAMLA STORKUNDER

Vad är du mest stolt över från året?

– Att två stora, före detta, förvaltningskunder valde att återvända till oss. Jag tänker på HSB brf Fredhäll med 800 lägenheter och HSB brf Väduren med 900 lägenheter. Framför allt den ena står inför stora renoveringar och där stöttar vi upp med ett helhetserbjudande som täcker in såväl basleveransen som genomförandet av olika åtgärder. Detta och att vi med råge slog årets försäljningsmål är jag riktigt stolt över.

Varför väljer brf:erna att komma tillbaka till HSB Stockholm?

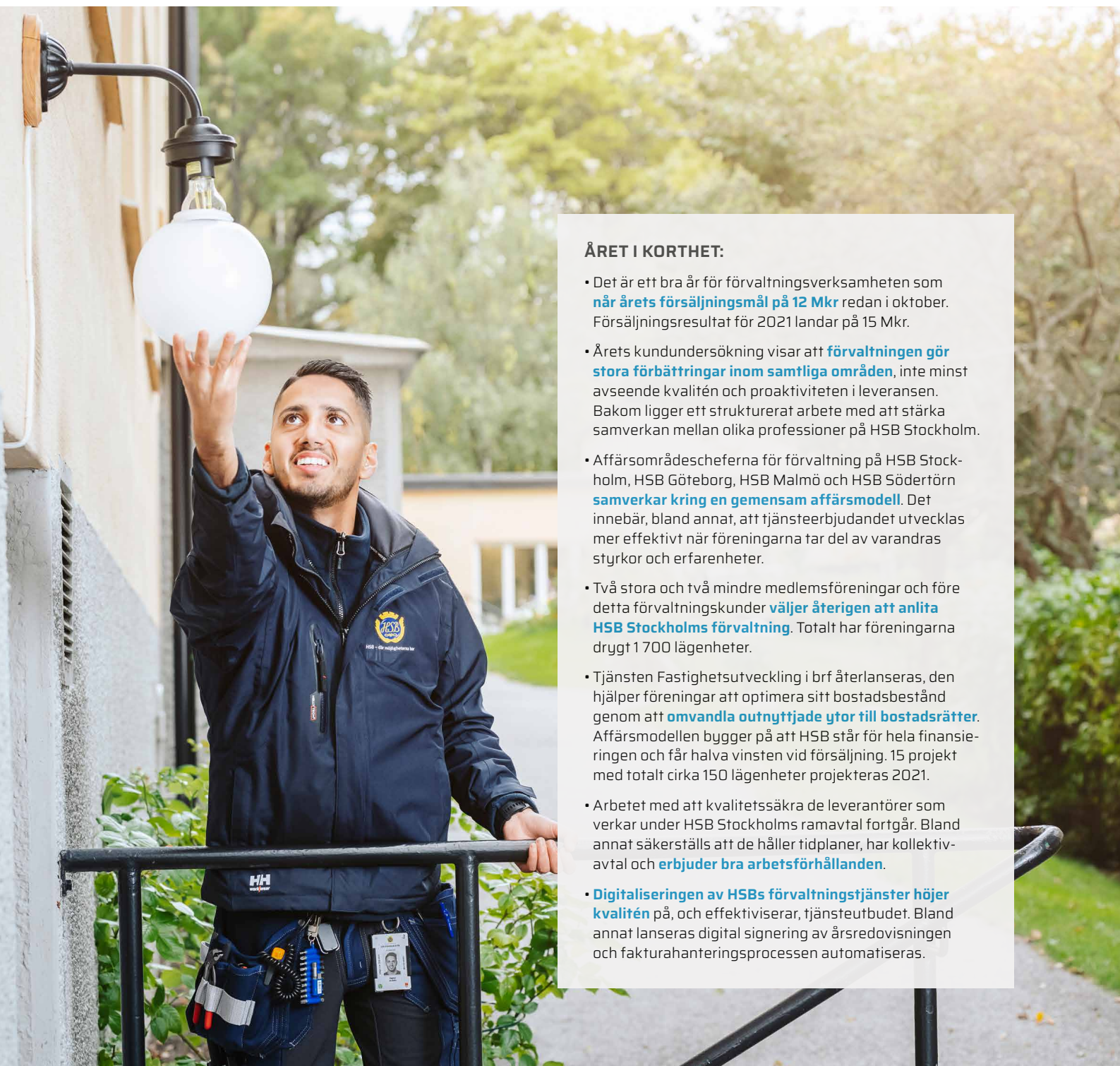
– Det är ingen slump. Vi har länge jobbat strukturerat med att utveckla och förtydliga vårt erbjudande; förutom basleveransen, där exempelvis fastighetsskötsel ingår, rymmer det tjänster som på olika sätt utvecklar bostadsrättsföreningen. Ett bra exempel på det är vår nylanserade tjänst Fastighetsutveckling i brf som omvandlar kundens outnyttjade ytor till lägenheter.

– Under året har vi också fortsatt arbetet med att kvalitetssäkra våra leverantörer och sätta rutiner som

ännu tydligare säkerställer att det går schysst till i hela ledet, exempelvis att underleverantörer följer etiska riktlinjer och att upphandlingar sker i konkurrens. Det är viktiga frågor för kunderna.

Era kunder anser att förvaltningen blir alltmer proaktiv och att kvalitén på leveransen ökar. Det är en positiv utveckling som du kopplar till tätare intern samverkan. Berätta!

– Kunderna har efterfrågat ökad proaktivitet och det åstadkommer vi genom att låta våra yrkesgrupper samverka mer. Ett exempel; Om ekonomerna ser att kunden har höga värmekostnader kan de koppla in våra energiexperter. De föreslår i sin tur en djupare analys där de visar på åtgärder som vi kan genomföra för att minska kundens kostnader. På så vis blir vi bättre på att snabbt ringa in kundens behov och utvecklingsmöjligheter. De omdömen vi fick i 2021 års kundundersökning visar att vi är på helt rätt väg. Det är vi glada för, men inte nöjda. Vi jobbar på för att fortsätta utveckla proaktiviteten.



ÅRET I KORTHET:

- Det är ett bra år för förvaltningsverksamheten som **når årets försäljningsmål på 12 Mkr** redan i oktober. Försäljningsresultat för 2021 landar på 15 Mkr.
- Årets kundundersökning visar att **förvaltningen gör stora förbättringar inom samtliga områden**, inte minst avseende kvaliteten och proaktiviteten i leveransen. Bakom ligger ett strukturerat arbete med att stärka samverkan mellan olika professioner på HSB Stockholm.
- Affärsområdescheferna för förvaltning på HSB Stockholm, HSB Göteborg, HSB Malmö och HSB Södertörn **samverkar kring en gemensam affärsmodell**. Det innebär, bland annat, att tjänsteerbjudandet utvecklas mer effektivt när föreningarna tar del av varandras styrkor och erfarenheter.
- Två stora och två mindre medlemsföreningar och före detta förvaltningskunder **väljer återigen att anlita HSB Stockholms förvaltning**. Totalt har föreningarna drygt 1 700 lägenheter.
- Tjänsten Fastighetsutveckling i brf återlanseras, den hjälper föreningar att optimera sitt bostadsbestånd genom att **omvandla outnyttjade ytor till bostadsrätter**. Affärsmodellen bygger på att HSB står för hela finansieringen och får halva vinsten vid försäljning. 15 projekt med totalt cirka 150 lägenheter projekteras 2021.
- Arbetet med att kvalitetssäkra de leverantörer som verkar under HSB Stockholms ramavtal fortgår. Bland annat säkerställs att de håller tidplaner, har kollektivavtal och **erbjuder bra arbetsförhållanden**.
- **Digitaliseringen av HSBs förvaltningstjänster höjer kvalitén** på, och effektiviserar, tjänsteutbudet. Bland annat lanseras digital signering av årsredovisningen och fakturahanteringsprocessen automatiseras.

635

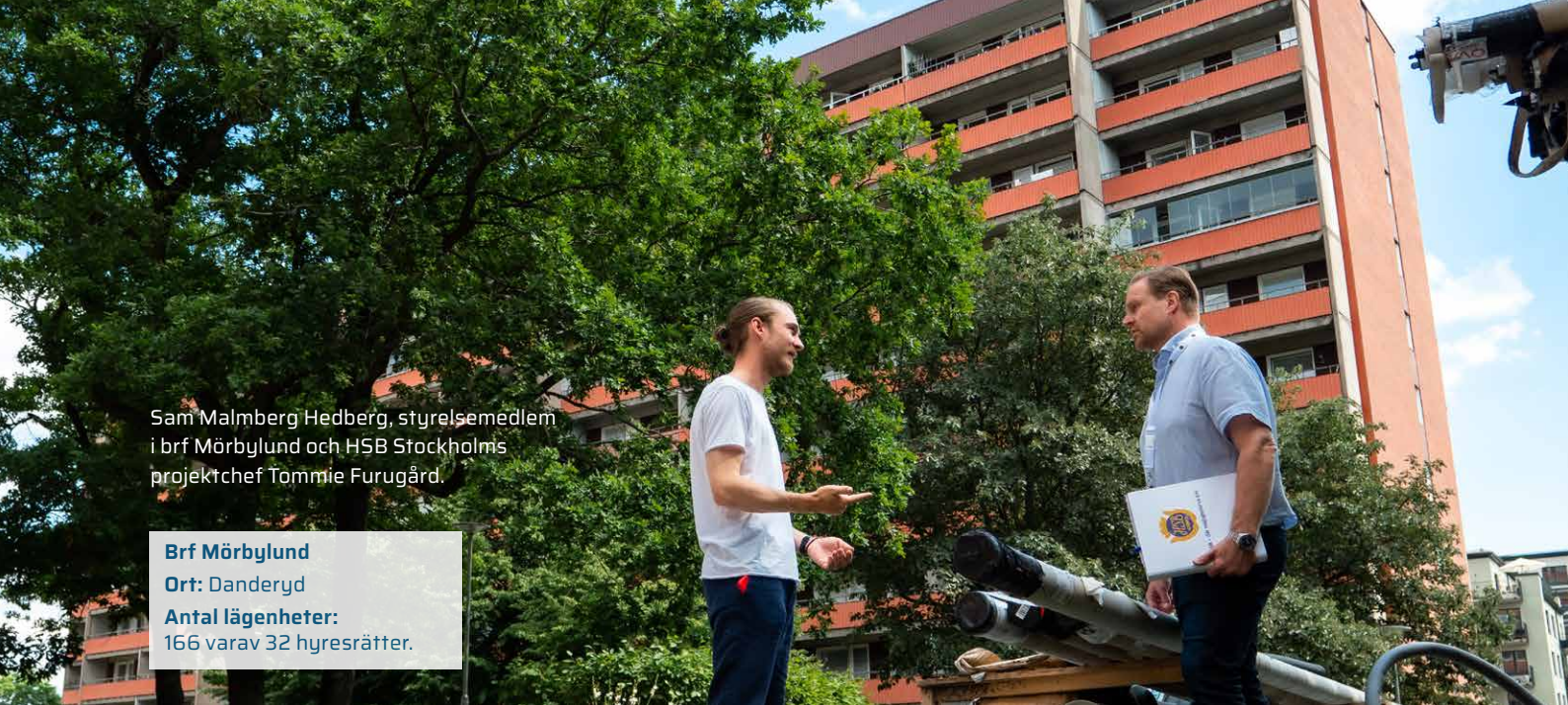
Antal bostadsrättsföreningar som köper förvaltningstjänster av HSB Stockholm

48%

Andel bostadsrättsföreningar med över 200 lägenheter inom HSB Stockholms område som köper förvaltningstjänster av oss

88%

av HSB Stockholms medlemsföreningar köper förvaltnings-tjänster av oss

A photograph showing two men standing outdoors in front of a multi-story apartment building. The man on the left is wearing a white t-shirt and dark pants, gesturing with his hands as if speaking. The man on the right is wearing a light blue button-down shirt and dark pants, holding a white folder or document. They appear to be in a professional discussion. The background shows lush green trees and the facade of the building.

Sam Malmberg Hedberg, styrelsemedlem i brf Mörbylund och HSB Stockholms projektchef Tommie Furugård.

Brf Mörbylund
Ort: Danderyd
Antal lägenheter:
166 varav 32 hyresrätter.

HELTÄCKANDE STÖD MED HSB STOCKHOLMS STAMBYTESGRUPP

Slitna tätskikt och återkommande vattenskador – för några år sedan stod det klart för brf Mörbylunds styrelse att de behövde göra något åt husets stammar. Efter noggrant övervägande landade beslutet i ett stambyte och till sin hjälp tog de HSB Stockholms stambytesgrupp bestående av projektledare och en rad andra kompetenser.

– Ett stambyte är så omfattande att det inte var ett alternativ för oss att genomföra det utan professionell projektledning. Det här är ju det största man kan göra som förening och det påverkar vår ekonomi för lång tid framåt. Min erfarenhet är att inte vara dumsnål utan knyta till sig personer med rätt kompetens som kan lägga tid och energi på projektet, säger Sam Malmberg Hedberg, ledamot som vid tiden för stambytet var ordförande i brf Mörbylund.

Brf Mörbylund anlidade inledningsvis en annan konsult men på rekommendation från grannföreningen, som anlitat HSB Stockholm i sitt stambyte, valde styrelsen att gå över till dem. HSB Stockholm bildade en projektgrupp bestående av projektledare, bygglidare, vvs- samt elkompeterenser och en konsult som arbetar med medlems- och boendesociala frågor och då särskilt de boende som behöver extra stöd. Gruppen knöt också till sig HSB Stockholms ekonomer och jurister för att på så vis täcka in stambytet alla behov. Strax innan jul, och tre år efter det första mötet med HSB Stockholm, var stambytet i mål.

Fördelen med att anlita HSB Stockholm är just helhetskonceptet, menar Tommie Furugård, projektchef på HSB Stockholms stambytesgrupp:

– Vi avlastar styrelsen genom hela projektet eftersom vår grupp rymmer en bredd av olika kompetenser

och så har vi lång erfarenhet, jag brukar skoja om att jag nog är den som gjort flest stambyten i hela Stockholm. Dels erbjuder vi de självklara tekniska kompetenserna men vi jobbar också med de mjuka frågorna som att stötta boende som har det extra utmanande. Det brukar vara uppskattat att som styrelse inte bli alltför involverad i sina grannars liv.

HSB Stockholms stöttning i föreningars stambyten sker normalt i tre steg. I ett första skede görs en utredning med förslag på åtgärder, som stambyte eller relining. Här ingår också stöttning i att ta fram beslutsunderlag till styrelsen, medlemsinformation och att bistå vid stämman som fattar beslut om stambyte. I nästa skede skickar konsulterna ut förfrågningsunderlag och handlar upp entreprenör. Efter det går projektet vidare i själva genomförandet där HSB Stockholm bland annat håller i byggmöten och ser till att såväl myndighetskrav som ekonomi efterlevs. På det stora hela bevakar HSB Stockholm föreningens intressen och ser till att de får vad de betalar för.

– Det är en enorm trygghet att ha en stor aktör som har koll på helheten och som kan svara på frågor om exempelvis styrelsen byts ut under projektets gång. Jag kan absolut rekommendera HSB till andra stora projekt, säger Sam.

TRYGGHETSFRÅGORNA ALLT VIKTIGARE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Hur har Coronaåret 2021 påverkat bostadsrättsföreningarna ur ett juridiskt perspektiv?

– Den tillfälliga lagändring som möjliggjorde icke-fysiska stämmor gällde fram till årsskiftet och bidrog till att många föreningar tillämpade rena poströstningsstämmor och digitala stämmor med poströstning. I samband med det önskade sig alltfler styrelser vägledning kring själva genomförandet och hur regelverket ser ut kopplat till olika beslut. Där har vi bidragit med vår juridiska kompetens, bland annat genom vår kostnadsfria rådgivning för medlemmar.

Trygghetsskapande åtgärder är viktiga för många bostadsrättsföreningar. Hur märks det av?

– Frågor om kameraövervakning ökar markant och många föreningar vill stärka säkerheten i framför allt garage, källarutrymmen och soprum. Det finns behov av stöttning i den här frågan och genom att medverka i bland annat nyhetsbrev och webinarier har vi arbetat proaktivt och informerat om vad GDPR (dataskyddsförordningen) ställer för krav. För oss är det allra viktigaste att guida våra medlemmar att göra rätt.

Genom att utbilda HSB Stockholms medarbetare blir det juridiska stödet mer tillgängligt för kunder och medlemmar. Vilka insatser gjordes inom det området 2021?

– En FAQ som svarar på aktuella juridiska frågor och grundläggande bostadsrättsjuridik togs fram. Den används primärt av kund- och medlemservice samt förvaltare för att ge styrelserna snabb stöttning i frågor av enklare juridisk karaktär. Alla medarbetare har också gått en digital utbildning i GDPR som tar upp hur vi hanterar uppgifter om kunder och medlemmar till vardags. Som förvaltare och fastighetsägare har vi tillgång till personuppgifter och det ställer höga krav på vår personuppgiftshantering. Utbildningen är ett av flera exempel på hur vi arbetar för att säkerställa att HSB Stockholm lever upp till GDPR. Vi har också fortsatt arbetat med vår antikorrupsionsutbildning för

medarbetare under året. Framåt säkerställer vi att alla nyanställda går utbildningen genom att inkludera den i välkomstprocessen för nya medarbetare.

Våra HSB-ledamöter har utbildats i regelverket kring kameraövervakning och andra aktuella frågor som otillåten andrahandsuthyrning. HSB-ledamöten är en oumbärlig länk ut till styrelserna och de gör det möjligt att i större utsträckning jobba proaktivt.



Saša Srndović
Chfjurist

” För oss är det allra viktigaste att guida våra medlemmar att göra rätt.

NYTT KLIMATMÅL INKLUDERAR FLER UTSLÄPPSFAKTORER

Under 2021 antog HSB ett nytt, mer omfattande, klimatmål. Vad innebär det?

– Att vi har breddat klimatmålet så att det innefattar klimatpåverkan från hela vår värdekedja. Vi går från att ”bara” räkna in uppvärmningen från våra egna fastigheter och utsläpp från transporter till att också inkludera våra inköp, avfallshantering vid renoveringar och mycket mer. Men framför allt involveras också medlemsföreningarna i målet att minska vår klimatpåverkan till netto-noll år 2040. Att räkna in deras utsläpp gör målet både betydligt tuffare och mer kraftfullt.

Hur ser bostadsrättsföreningarnas klimatarbete ut idag och hur stöttar ni dem?

– En kartläggning vi nyligen gjort visar att ungefär var tjugonde bostadsrättsförening i Stockholm mäter och följer upp sin klimatpåverkan. Samtidigt uppger hela åtta av tio att de vill göra mer och efterfrågar stöd i det arbetet. Här har vi som medlemsorganisation ett stort ansvar och vi stöttar upp med utbildningar, informationsinsatser och genom att tillhandahålla tjänster inom exempelvis energieffektivisering. En röd tråd genom hela organisationen är att vi på olika sätt stöttar föreningarna i deras hållbarhetsarbete.

Vad händer framåt?

– Vi kommer intensifiera samverkan med bostadsrättsföreningarna då många har uppgivit att de önskar mer stöd från oss kring sitt klimatarbete. Under 2022 kommer vi lansera ett nyckeltal för klimatpåverkan i brf och vi hoppas att detta, tillsammans med möjligheten att på ett enklare sätt redovisa sitt hållbarhetsarbete, ska leda till att styrelserna ökar tempot i sitt klimatarbete och sätter långsiktiga mål.

Vi kommer också att arbeta mer systematiskt med våra egna inköp för att säkerställa att leverantörerna lever upp till våra hållbarhetskrav, det är en förutsättning för att nå det nya klimatmålet.



Anna Bengtsson
Hållbarhetschef

ÅRET I KORTHET:

- **HSB Stockholm genomgår en miljörevision** och omcertifieras enligt miljöledningssystemet ISO 14001. Revisionen bekräftar att miljöarbetet går som en röd tråd genom organisationen, från mål och strategier vidare ut i verksamheten.
- De interna rutinerna för **hur HSB Stockholm arbetar med hållbarhet ses över och förbättras**. Miljöstrategierna följer bland annat medarbetarna inom fastighetsskötsel för att få en uppfattning om hur rutinerna för kemikalieanvändning och avfallshantering ser ut. En slutsats är att rutinerna behöver förankras ytterligare, utbildningsinsatser är inplanerade 2022.
- ”Miljöutmaningen”, den miljöutbildning som är obligatorisk för alla medarbetare på HSB Stockholm, hålls digitalt och har rekordmånga deltagare. **59 % av medarbetarna har nu gått utbildningen**. Att medarbetarna är kunniga inom området är en förutsättning för att kunna stötta medlemmar och kunder i deras miljöarbete.
- **HSB Stockholms hållbarhetspris går till HSB brf Redaren i Hammarby Sjöstad**. Sedan föreningen bildades 2008 har de installerat solceller och laddstolpar, system för frånluftsåtervinning, led-belysning och stärkt sammanhållningen bland de boende. De är ett exempel på att bostadsrättsföreningar på relativt kort tid kan uppnå mycket genom att ha en tydlig målbild och engagerad styrelse.
- HSB Stockholm antar en mobilitetsstrategi som sätter riktningen för hur vi ska **minska vår klimatpåverkan från transporter**.



HSB brf Viggbygården

Ort: Täby

Antal lägenheter: 513

Camilla Henricsson Bajas,
administratör i HSB
brf Viggbygården.

SOCIALA AKTIVITETER SÄTTER TÄBYFÖRENING PÅ KARTAN

Måndagskaffe, luciafika och bikupor som producerar föreningens egen honung. HSB brf Viggbygården i Täby har en stark tradition av att anordna aktiviteter och ta initiativ som stärker föreningsgemenskapen. En social tillvaro som värdesätts av de boende och höjer föreningens attraktionskraft.

I snart 40 år har HSB brf Viggbygården bjudit in till måndagskaffe en gång i månaden. Initiativet blev starten på en stark tradition att anordna olika slags aktiviteter för de boende i föreningens 500 lägenheter. Det kan vara julbord, kräftskiva, kryssningar och föreläsningar – gemensamt är att de bidrar till den sammanhållning som gett föreningen gott rykte.

– Jag får ofta höra att folk väljer att flytta hit just för att det händer så mycket här och mäklare brukar trycka på hur värdeskapande det är att vi har aktiviteter. Sen är det absolut viktigaste att det bidrar till en gemenskap i husen och att ingen som bor här behöver känna sig ensam eller anonym. Trots att vi är så många känner de flesta igen varandra, säger Camilla Henricsson Bajas, administratör i HSB brf Viggbygården.

Som anställd administratör i föreningen är en del i Camillas uppdrag från styrelsen att arbeta med aktiviteterna; från att boka biljetter till att ordna med fika. Hon ingår i en trivselgrupp som även inkluderar en styrelserepresentant och flera boende. I trivselgruppen fattas beslut om aktiviteter och det är de som håller i planering och genomförande.

– Det centrala är att aktiviteterna bygger på boende-engagemang och drivs av de boende. Som förening är

vi sen med och stöttar upp genom att exempelvis dedikera en del av de anställdas tid och bidra med fika, material eller liknande, säger Sasha Krogus, ordförande i HSB brf Viggbygården.

För ungefär sex år sedan ville bostadsrättsföreningen göra något för att främja den biologiska mångfalden och gjorde upp med en närbelägen biodlare att placera ut bikupor i föreningen. Biodlaren står för skötseln och honungen, den etiketteras med HSB brf Viggbygårdens logga och säljs till de boende.

– Det här är såklart ingen vinstaffär men den betalar sig i andra ändor. Vi gör det för de utrotningshotade binas skull och för att det också stärker granngemenskapen att vi har vår egen närproducerade honung. Det är en positiv sak helt enkelt, säger Camilla.

Styrelsen ser positivt på idén om närodlat. Det finns många eldsjälar i föreningen med gröna fingrar och deras intresse har stor potential att lägga grunden för nya trivselinitiativ, exempelvis en örträdgårdsgrupp.

– Det finns något viktigt och positivt med att skapa sammanhang i dagens samhälle där folk lyfter blicken och ser varandra, säger Sasha avslutningsvis.

KLIMATPÅVERKAN

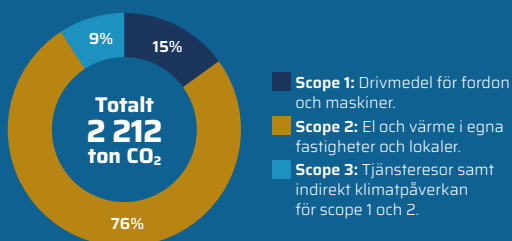
HSB Stockholm beräknar årligen sin klimatpåverkan enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol.

HSB har under 2021 antagit ett nytt mer omfattande klimatmål vilket kommer att förändra redovisningen framöver (s. 16). Redovisningen för 2021 görs dock fortfarande enligt omfattningen i vårt ursprungliga klimatmål.

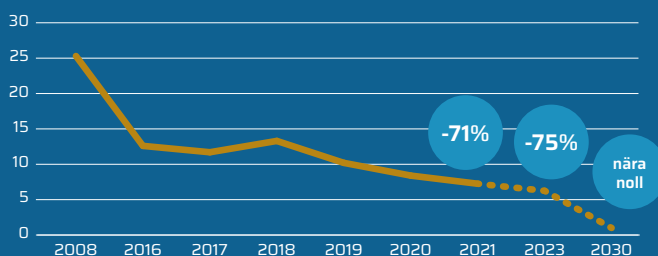
Vår klimatpåverkan har minskat påtagligt sedan vi för första gången beräknade vår klimatpåverkan 2008, mycket tack vare minskad energianvändning i våra fastigheter, mindre utsläpp från fjärrvärmens och övergången till förnybar el. Utvecklingen redovisas i diagrammet nedan, där även delmålet för 2023 och det långsiktiga målet om nära-noll till 2030 finns med. Det är glädjande att se att vi nu befinner oss mycket nära en viktig milstolpe: -75%, men att det fortsatt behövs kraftfulla åtgärder för att nå målet.

Beräkningarna baseras på normalårskorrigerade värden för fjärrvärmens.

Vår klimatpåverkan 2021 och hur den fördelas



Vår väg mot klimatmålet 2021, kg CO₂/atemp



Mer om vår klimatpåverkan finns i hållbarhetsrapporten, sidan 42. →

HÅLLBARHETSSTRATEGI

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 14001:2015.
- Vi arbetar för minskad energiförbrukning och förbättrad avfallssortering i våra egna fastigheter.
- Vi arbetar för att underlätta för våra medlemsföreningar och kunder att göra klimatsmarta val.



KLIMAT

- Vi siktar på nära noll i utsläpp av växthusgaser 2030.
- Vi inspirerar HSB-bostadsrättsföreningar att minska sin klimatpåverkan, t ex genom utbildning och information.
- Våra bensin- och diesel-drivna fordon fasas ut och ersätts med elfordon och miljöbilar.
- Flygresor görs endast i undantagsfall, och klimat-kompenseras alltid.



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 hyresfastigheter används alltid vårt hållbarhetsprogram för ROT-projekt.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

- Vi är en värderingsstyrd organisation som verkar för ökad mångfald och jämställdhet.
- Vi samverkar med lokala aktörer för att förebygga brott och öka tryggheten i våra bostadsområden.
- Vi bedriver påverkansarbete i frågor med hållbarhetsfokus som är viktiga för våra medlemmar.
- Vi verkar för säkrad kompetensförsörjning och ökad sysselsättning.

NYA TJÄNSTER FÖRENKLAR OCH SKAPAR VÄRDE I STYRELSENS VARDAG

HSB Stockholm är mitt uppe i en digitaliseringsresa som innebär att såväl tjänsteerbjudandet som interna arbetssätt automatiseras och effektiviseras. Hur ser nuläget ut?

– Det pågår ett intensivt och omfattande arbete som framför allt sker bakom kulisserna och som handlar om att skapa förutsättningar för att få nya tekniska lösningar på plats. Parallellt med det utvecklar vi ett nytt affärssystem och nya digitala tjänster som kommer att skapa betydande nytta för medarbetare och kunder. Kunderna märker av nya och förbättrade tjänster i vårt inloggade gränssnitt Mitt HSB som förenklar och skapar värde i styrelsens och medlemmarnas vardag. E-signering, som innebär att man kan signera olika dokument digitalt och digitala årsredovisningar är bra exempel på tjänster som hittills lanserats under digitaliseringsresan.

– Ser jag på digitaliseringsresan ur ett större perspektiv är det tydligt att den blir en alltmer integrerad del av HSB Stockholms organisation. Verksamheterna äger och driver i större utsträckning digitaliseringen, till exempel pågår ett spännande arbete på Kund- och Medlemsservice som handlar om att utveckla supporten till kunder och medlemmar i deras användning av digitala tjänster. Det är en positiv utveckling och en förutsättning för att digitaliseringen ska komma framåt.

Hur säkerställer ni att tjänsterna är relevanta för kunder och medlemmar?

– Genom ett involvera dem tidigt i processen. Alla tjänster utgår från kundbehov även om vi inte alltid kan möta samtliga önskemål. I år har vi utfört en stor mängd pilottester där styrelser och boende testar och styr utformningen av de tjänster som är planerade att lanseras framöver. Digitalt styrelsestöd är en sådan tjänst, läs mer om piloten på sid 10. En viktig erfarenhet vi har med oss i utvecklingsarbetet är att det går att rymma oändligt många funktioner i en tjänst men ju fler de är desto större är risken för komplikationer och förseningar. Vi lanserar tjänster som håller bra nivå och som sedan kan fortsätta att utvecklas utifrån användarnas önskemål.



Johan Ström
Chef Strategisk
tjänsteutveckling

Vad händer framåt?

– Nästa år lanseras en rad nya tjänster för styrelse, medlemmar och boende. Jag tänker bland annat på digitalt styrelsestöd, styrelseforum, smart bokning av gemensamma utrymmen i bostadsrättsföreningen och en uppdaterad version av Mitt HSB för hyresgäster. Sen vill jag som alltid påminna om att det här är en ständigt pågående resa. Som medlem, kund och hyresgäst i HSB Stockholm kan man fortsatt räkna med ett kontinuerligt flöde av nya tjänster och förbättringar av de som redan finns.

NY EFTERFRÅGAD SPARFORM LANSERAD 2021

2021 blev det möjligt för HSBs bosparare att spara pengar i ISK (Investeringssparkonto) och samtidigt samla bosparpoäng som kan ge förtur till HSBs hyreslägenheter och nybyggda bostadsrätter. ”Nu har vi en mycket efterfrågad sparform och grundpelare i ett attraktivt bosparande på plats”, säger medlemschef Jonas Palmberg.



Jonas Palmberg
Medlemschef

2021 lanserades ISK som sparform. Vad ligger bakom beslutet?

– Att efterfrågan har varit stor från bospararnas sida, för dem är ISK en självklar del av ett bra bosparerbjudande. I och med lanseringen kan bospararna spara i ISK, precis som på vilken bank som helst, och samtidigt samla bosparpoäng som ger chans till förtur till HSBs hyreslägenheter och nybyggda bostadsrätter i hela landet.

Hur har utvecklingen av antalet bosparare sett ut under året?

– Idag har HSB Stockholm drygt 52 000 aktiva bosparare och utvecklingen är positiv. Drygt 200 har tillkommit varje månad under 2021, vilket är en ökning jämfört med innan vi bytte bank och gjorde om

bosparerbjudandet 2020. ISK i kombination med de andra sparformer vi erbjuder gör att det finns något för alla avseende risk- och avgiftsnivå. Både den aktive som vill välja mellan ett brett urval av fonder och den som vill spara på sparkonto kan bospara hos oss.

Hur säkerställer ni att bosparerbjudandet är relevant?

– Genom att flera gånger per år utvärdera sparformerna och fondportföljen så att vi har ett efterfrågat, brett fondutbud och fonder med lägre avgifter. 2021 har vi både lagt till och tagit bort fonder i förbättringssyfte.

– En annan aspekt av att ha ett relevant erbjudande är att möta bospararnas efterfrågan på hyreslägenheter. Det långsiktiga målet är att öka vårt bestånd med 200 lägenheter per år. Vi utvecklar också utbudet av boendeformer, det har bospararna visat stort intresse för. Exempelvis gick bostadsrättsradhusen i HSB brf Dialogen vid Telefonplan som just nu byggs uteslutande till bosparare. Det är ett fint exempel på hur HSB Stockholms vinst återinvesteras i bostadsprojekt som är relevanta för bospararna.

HSBs investeringssparkonto

Ett HSB Investeringssparkonto, ISK, består av ett HSB ISK Likvidkonto och en HSB ISK Depå. HSB ISK beskattas med en schablonskatt vilket gör att du själv inte behöver hålla reda på eventuell vinst eller förlust som kan uppstå när du köper eller säljer fonder.

HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank

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

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

TVÅ BOSPARARE BERÄTTAR



Christina Zuccotti

Ålder: 73

Berätta om ditt bosparande!

– Jag har öppnat varsitt bosparkonto åt mina två barnbarn som är fyra och åtta år. Där har jag satt av en slant varje månad sedan de var nyfödda. Med min pension kan jag inte avvara hur mycket som helst men det är åren som är grejen, med tiden blir det ju en del.

Vad är målet med bosparandet?

– Att ge barnbarnen en hyfsad chans att få en lägenhet en dag. Jag minns själv när jag skulle flytta hemifrån på 60-talet, det var inte helt lätt. Man vill ju gärna bo någorlunda centralt i den åldern, inte ute i klorofyllen, och då kan nog bosparandet göra skillnad.

Mats Thureson

Ålder: 70

Berätta om ditt bosparande!

– Det tog jag över efter min pappa när han gick bort 2007, vid det laget hade han redan hunnit spara ett bra tag. Jag bor redan toppen men att sätta av en hundralapp i månaden är ett sätt att hålla alla dörrar öppna, framtiden vet man ju inte mycket om.

Vad är målet med bosparandet?

– En tanke är att längre fram använda det för att få plats på något av de seniorboenden HSB har, jag har sett flera som verkar trevliga. Och använder inte jag bosparandet kan det överlåtas till min dotter, mitt barnbarn eller min bror och hans familj om de behöver bostad. Hur det än blir är det inget förlorat sparande.



STORT INTRESSE FÖR NYPRODUCERADE BOSTADSRÄTTER



Anders Joachimsson
Affärsområdes-
chef Fastigheter

Hur har det gått med HSB Stockholms nyproduktion av bostadsrätter 2021?

– Vi har äntligen säljstartat projekt igen och vårt lager av färdigställda lägenheter har sålt slut. Det är positiva, tydliga indikationer på att marknaden har börjat återhämta sig. De senaste årens låga nyproduktionstakt, med få byggstarter, resulterar nu i en ökad efterfrågan på nyproduktion och jag ser ljust på kommande år.

Grundstommen i HSBs nyproduktion är bostadsrättslägenheten men i år har ni beslutat att bredda utbudet av boendeformer. Berätta!

– Vi har arbetat fram ett nytt koncept där vi erbjuder ett slags standardiserade bostadsrättsradhus. Det är vårt svar på den samhällstrend där personer i familjebildarålder söker sig bort från city, för att bo närmare grönska och ha en egen täppa. Ägandeformen passar målgruppen bra eftersom insatsen blir relativt låg jämfört med att köpa ett fristående radhus. Under 2022 hoppas vi kunna starta upp det första projektet.

Vad mer händer inom nyproduktionen framåt?

– På det stora hela arbetar vi aktivt för att få upp produktionstakten till de volymmål vi fastställt. Vi har en fantastisk byggrättsportfölj och har kapacitet att långsiktigt bygga fler bostäder än vad vi gjort de senaste åren. Nu när marknaden återhämtat sig och intresset för nyproducerade bostäder ökat hoppas jag att vi kan höja tempot och få fram fler bra projekt där vi bygger bostäder som kan efterfrågas av många. Det är en viktig del i vårt uppdrag.

ÅRET I KORTHET:

- **HSB Dela**, en ny modell för att äga sin bostad, lanseras. Den vänder sig till 18-29-åringar och innebär att **HSB köper och äger 50 procent av bostadsrätten**. Modellen bidrar till att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden. 2021 såldes 14 HSB Dela-lägenheter i projekten HSB brf Ester i Spånga och HSB brf Växeln vid Telefonplan. Läs mer på sid.24-25.
- **För att förbättra de boendes upplevelse** av HSB som bostadsproducent utformas nya arbetsprocesser. Den nöjd kund-undersökning som görs två år efter inflyttning i nyproduktion ringar in flera förbättringsområden, däribland snabbare hantering av garantiärenden. I den nya processen ses bland annat kontaktvägarna för felanmälan och garantifrågor över.
- HSB beslutar att introducera ett nytt koncept inom nyproduktionen; ett slags standardiserade bostadsrättsradhus. Det är ett svar på den samhällstrend där **allt fler söker sig till stans ytterområden för att bo större**, närmare naturen. Det första projektet startar 2022.
- **191 nyproducerade** bostadsrätter säljs inom HSB Stockholms föreningsområde.

HSB Stockholms bostadsproduktion sker genom HSB Bostad AB som ägs av HSB-föreningarna i Stockholms län och HSB Projektpartner. Informationen i det här avsnittet avser HSB Bostads verksamhet i HSB Stockholms verksamhetsområde.

191

Antal sålda lägenheter

189

Antal byggstartade lägenheter

184

Antal inflyttade lägenheter



Foto: Björn Malmberg, Hustarö

HSB brf Finnboða Trädgårdar.



Illustration: Studio Superb

HSB brf Ester.



Illustration: Zunka Visual

HSB brf Dialogen.

HSB STOCKHOLMS BOSTADSPRODUKTION

Inflyttade

- HSB brf Finnboða Trädgårdar i Nacka, **44 lägenheter**
- HSB brf Kungsvyn i Kungsängen, **76 lägenheter**
- HSB brf Atomen i Sundbyberg, **64 lägenheter**

189 byggstartade lägenheter:

HSB brf Dialogen och HSB brf Ester

118 säljstartade lägenheter:

HSB brf Dialogen, HSB brf Ester etapp 1 och HSB brf Växeln etapp 1



Illustration: Studio Superb

HSB brf Växeln.

HSB DELA GÖR ATT FLER UNGA HAR RÅD ATT BO I BOSTADSRÄTT

Bostadsmarknaden för unga vuxna är tuff och steget till en första lägenhet stort. För att bidra till en lösning lanserade HSB Stockholm 2021 en ny modell att äga bostad, HSB Dela. I den går HSB in som delägare i unga vuxnas bostadsköp och köper halva bostadsrätten. På så vis halveras kontantinsatsen och möjligheten att beviljas bolån ökar.

Med HSB Dela vill vi bidra till att åtgärda ungas situation på bostadsmarknaden. Även om HSB Dela inte ensam löser en så stor samhällsutmaning är det tydligt att behovet av den här sortens ägandeformer finns. Intresset för de här bostadsrätterna är stort, säger Petrus Jansson, verksamhetschef Nya Bostäder på HSB Stockholm.

2021 sålde vi två nybyggnadsprojekt där ett antal av de mindre bostadsrätterna kunde köpas med HSB Dela. HSB brf Ester intill Spånga station var först ut i augusti och sju bostadsrätter såldes via HSB Dela. Även i HSB brf Växeln vid Telefonplan, som sålde i november, har sju HSB Dela-lägenheter bestående av ett och två sålts. Nästkommande etapper, med sålstart 2022, erbjuder även de HSB Dela-lägenheter.

– Vilka lägenheter som erbjuds genom HSB Dela varierar mellan projekten och avgörs till stor del av i vilken utsträckning läget och lägenheten passar köpkategorin, unga vuxna ska ha en reell chans att köpa objekten. Att gå in som delägare är ett stort ekonomiskt åtagande som HSB Stockholm gör över lång tid och det är häftigt att det är ett initiativ som på riktigt kan göra skillnad för unga bostadsparare, säger Petrus.

Petrus Jansson
Verksamhetschef Nya Bostäder



Albin Lundin

23 år, har köpt sin första bostadsrätt genom HSB Dela. Det är en tvåa på 42 kvm i HSB brf Växeln som just nu byggs i Telefonplan.





HSB brf Växeln.

HSB Dela

HSB Dela hjälper unga vuxna in på bostadsmarknaden genom att erbjuda bosparare i åldrarna 18-29 år att dela sitt bostadsrättssköp med HSB. Båda äger 50 procent och utöver den vanliga köpprocessen tecknar köparen ett tioårigt samägandeavtal med HSB. När som helst efter upplåtelsen kan den unga vuxna välja att sälja bostadsrätten, då säljs också HSBs andel. Tidigast fem år efter tillträdet kan den unga vuxna köpa HSBs del och efter senast tio år ska köparen ha köpt hela bostadsrätten eller sålt den vidare till marknaden. Under samägandet betalar köparen varje månad en avgift till HSB för att bo i hela lägenheten. Utöver detta betalar köparen, som vanligt, månadsavgiften till föreningen och övriga kostnader kopplade till boendet.

Varför valde du att köpa ditt boende genom HSB Dela?

– För att jag aldrig hade kunnat köpa en så pass stor lägenhet i det här området annars. Jag började spara till en kontantinsats när jag var arton men det är en väldig uppförsbacke innan man har chans att köpa något. Jag är uppvuxen i Hägersten och det är också i Stockholm mina jobbopportuniteter finns efter studierna så när jag såg chansen att köpa en lägenhet nära både vänner och jobb var det jätteintressant.

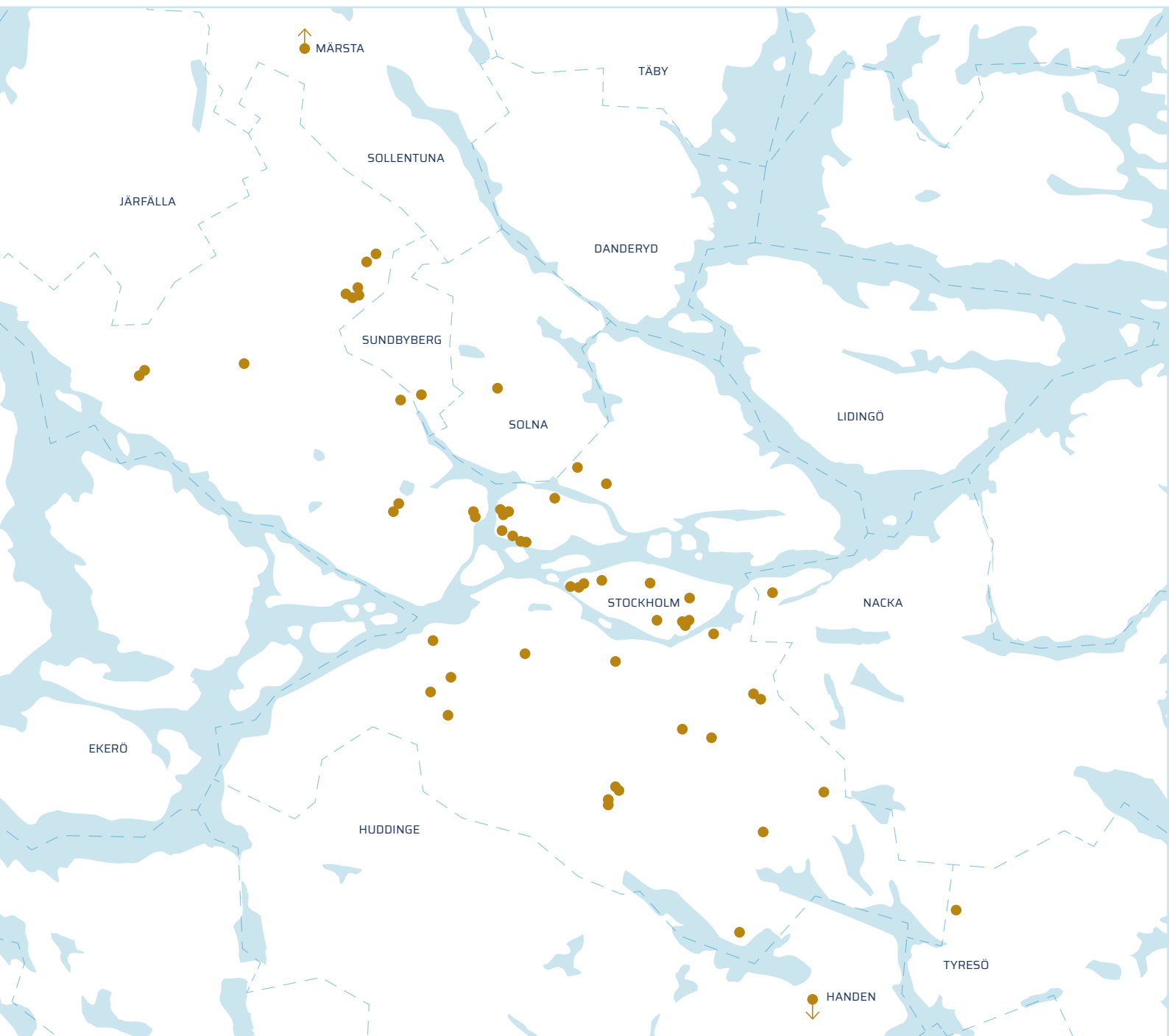
Hur tycker du att HSB Dela fungerade?

– Riktigt bra. När jag först hörde talas om HSB Dela lät det lite för bra för att vara sant men jag läste på ordentligt och hittade inga ”men”. Det är en lösning

som passar mig. Eftersom HSB Dela är för bosparare började jag bospara och med bara en månads kötid fick jag chans på en fin lägenhet på tredje våningen, det trots att de mest eftertraktade lägenheterna gick till de som bosparat längre. HSB och banken hade ett bra samarbete så köpprocessen var strukturerad och det var inte svårt att få lånelöfte trots att jag pluggar.

Vilka är dina planer framåt

– Nu ser jag framemot inflytt 2024, det känns inte längre fruktansvärt långt bort! Sen är min plan att bo i den här lägenheten rätt länge och förhoppningsvis kunna köpa ut HSB efter fem år. Det känns också bra att inte vara uppbunden, om livet förändras kan jag trots allt sälja lägenheten när jag vill.



HSB Stockholms fastigheter 2021

- 69 fastigheter med 3946 lägenheter
- Totalt fastighetsvärde 10 202 Mkr
- Totalavkastning i fastighetsportföljen: 13,1%
- Total uthyrningsbar yta: 238 705 kvm
- Totalt hyresvärde: 375 Mkr
- 66 bostadsrättslägenheter värderade till 232 Mkr
- Energianvändningen i egna fastigheter: 138,9 kWh/atemp

Statistik uthyrning

- 392 lägenheter förmedlades till bosparande medlemmar
- 245 förstahandskontrakt
- 107 rivningskontrakt
- 23 lägenheter hyrdes ut enligt ungdomspolicyn
- 12 kooperativa lägenheter
- 9 seniorlägenheter

DIGITALISERAD FÖRVALTNING PÅ GOD VÄG ATT BLI VERKLIGHET

Vad är du stolt över från året?

– Att vår vision om en digitaliserad förvaltning är på väg att bli verklighet. Vi har nu installerat fiber, givare och fastighetsnät i tvåtredjedelar av våra fastigheter och lägenheter och vi har ett styr- och övervaknings-system i en handfull pilotfastigheter. Därmed har vi möjlighet att i realtid övervaka driften och samla in den data vi behöver för att optimera exempelvis energiförbrukningen. En digitaliserad drift innebär också färre utsläpp från transporter och snabbare agerande vid larm och felanmälan från hyresgäster. Sommaren 2022 ska alla fastigheter ha fiber installerat, vilket möjliggör uppkoppling mot systemet.

2021 avslutades ett tio år långt arbete med att rusta upp HSB Stockholms bestånd i Rinkeby. Hur ser ert engagemang i bostadsområdet ut i övrigt?

– Vi är engagerade i flera projekt för att öka tryggheten och trivseln hos de boende. Sedan många år är vi med i föreningarna Låxhjälp och Fastighetsägare i Järva som verkar för ett tryggare närområde. Vi samverkar också med våra hyresgäster för att hitta lösningar på sådant som påverkar trivsel och trygghet,

exempelvis hur vi löser problem som uppstår när sopor slängs på fel ställen. Vi har också startat ett internt projekt om social hållbarhet där Rinkeby berörs i flera delar.

Vad står i fokus framåt?

– Vi behöver ta ytterligare kliv i den digitala utvecklingen, det är en nödvändighet för att effektivisera och förvalta mer hållbart och klimatsmart. Vi är en bit på väg men möjligheterna är oändliga. Jag hoppas också att vår nyproduktion av hyresrätter kommer igång ordentligt, hyresrätterna är väldigt eftertraktade och vi behöver få upp både tempo och byggvolym för att tillgodose efterfrågan. Att få fram fler bostäder till våra bospasare och medlemmar är vårt viktigaste uppdrag.



Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

ÅRET I KORTHET:

- **Energianvändningen i HSB Stockholms bestånd** minskar med 0,8 procent jämfört med 2020, vilket är under uppsatt mål. Effektiviseringsarbetet följer HSB Stockholms energistrategi som tar varje fastighet genom olika steg, från grundläggande energiarbete, via uppgraderingar, till större investeringar. Syftet är att nå HSB Stockholms klimatmål och minska våra kostnader.
- **En avfallsplan tas fram** för att förbättra hanteringen av bygg- och rivningsavfall i HSB Stockholms ombyggnadsprojekt. Målet med avfallsplanen är att minska avfallsmängderna, bidra till bättre sortering på byggarbetsplatsen och öka andelen återbrukat material. Planen testkörs i ett antal projekt för att följas upp och revideras 2022.
- HSB Stockholms pilotfastighet för att utvärdera energiåtgärder, Skidstaven 1 i Västertorp, har alla tilltänkta energilösningar på plats. Däribland bergvärme, solpaneler och system för energiåtervinning. **2022 utvärderas energiåtgärderna** för att se hur de kan användas i resten av beståndet.
- **HSB Stockholm får grönt stöd av Boverket** för fyra fastigheter i Rinkeby och Hässelby. Syftet med stödet är att arbeta med grönska för att göra gårdarna mer attraktiva, bjuda in till aktivitet och öka tryggheten. Vid boendedialoger i Rinkeby engageras hyresgästerna i upprustningen. Gestaltningen som inkluderar ekosystemtjänster och hälsofrämjande miljöer pågår och gårdarna är klara 2023.
- Den sista av HSB Stockholms fastigheter i Rinkeby renoveras. **Upprustningsarbetet som har pågått i tio år** innefattar cirka 600 lägenheter.
- **En trygghetscertifiering** av fastighetsbeståndet påbörjas, syftet är att se till så att ute- och inomhusmiljön är säker och trygg för de boende.
- HSB Stockholm är med och arrangerar **festligheter i Rinkeby som fyller 50 år**. Tillsammans med andra fastighetsägare och samhällsaktörer anordnades olika aktiviteter under året med en avslutande finalfest på Rinkeby torg.



Hyresfastigheten Ammarfjället 1:2 i Traneberg.

BYGG- OCH RIVNINGSAVFALL

Sedan några år följer vi årligen upp allt bygg- och rivningsavfall i våra ROT-projekt (renovering, ombyggnad och tillbyggnad) och arbetar målinriktat med att minska avfallet och öka källsorteringsgraden. I samband med detta har förbättringspotential uppmärksammats och under 2021 har ytterligare åtgärder satts in för att skapa tydligare styrning i frågan. Avfallsplanen som nämns på sid. 27 är en viktig del i detta. Resultatet av detta ser vi dock inte ännu, då de projekt som avslutats under 2021 inte använt sig av avfallsplanen.

Två ROT-projekt har avslutats under 2021. Diagrammen till höger visar fördelningen av bygg- och rivningsavfall ifrån dessa projekt. Hur mängden byggavfall har förändrats sedan vi började mäta visas i tabellen till höger. Målet är att byggavfallet ska minska men som resultaten visar behöver fler åtgärder sättas in för att uppnå detta. Avfallsplanen och regelbunden uppföljning är viktiga faktorer för att kunna nå målet.

TOTALT BYGGAVFALL EXKL. MASSOR (KG/M² BTA)

2021	24,3 kg/kvm
2020	23,5 kg/kvm
2019	19,9 kg/kvm
2018	12,8 kg/kvm
2017	24,5 kg/kvm



VÄSTERTORP

Pilotfastigheten för att utvärdera energiåtgärder, Skidstaven 1, får bergvärme och solpaneler installerat under året. Fastigheten har sedan tidigare även upprustats med ny ventilation och nya fasader och fönster.



RINKEBY

Fastigheten Kvarntullen 1 i Rinkeby renoveras. Därmed har samtliga av HSB Stockholms fastigheter i Rinkeby genomgått en upprustning, ett arbete som pågått i tio år och innefattar drygt 600 lägenheter.



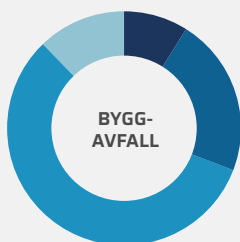
SOLNA

Upprustningen av fastigheten Porten 1 färdigställs. Fastigheten har genomgått en total upprustning såväl in- som utvändigt. I samband med upprustningen har åtta nya lägenheter tillskapats genom ombyggnad av råvind och outnyttjade lokalytor.

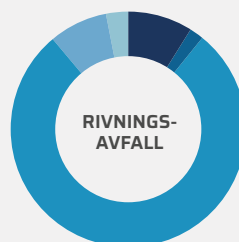


ABRAHAMSBERG

Upprustningen av fastigheten Läroboken 14 med 29 lägenheter färdigställs. Fastigheten har genomgått en omfattande upprustning såväl in- som utvändigt.



- Källsorterat för återvinning, 9 %
- Energiåtervinning (brännbart), 22 %
- Fyllnads- och schaktmassor, 57 %
- Osorterat/blandat avfall, 12 %
- Deponi, 0 %
- Farligt avfall och elavfall, 0 %



- Energiåtervinning (brännbart), 9 %
- Farligt avfall och elavfall, 2 %
- Fyllnads-/schaktmassor, 78 %
- Osorterat/blandat avfall, 8 %
- Källsorterat för återvinning, 3 %



Henrik Wahren,
projektchef och
Maria Chrona,
verksamhetsutvecklare
på HSB Stockholm.

HSB STOCKHOLM INSTALLERAR FIBER I SINA HYRESFASTIGHETER: ÖPPNAR FÖR SNABBARE INTERNET OCH MYCKET MER

Många förutspår att vi kommer att jobba mer hemifrån också efter pandemin – då är en snabb och stabil internetuppkoppling ovärderlig. Nu installerar HSB Stockholm fiber i alla sina lägenheter för att kunna erbjuda hyresgästerna just det och en rad andra digitala tjänster. Maria Chrona, verksamhetsutvecklare, och Henrik Wahren, projektchef, på HSB Stockholm berättar mer...

Varför installeras fiber i alla HSB Stockholms hyreslägenheter?

– För att kunna erbjuda hyresgästerna snabbare, stabilare internetuppkoppling, med fiber kommer vi upp i helt andra hastigheter än tidigare. Detta har varit enormt efterfrågat och jag kan själv känna efter att ha jobbat hemifrån under pandemin att ett pålitligt, snabbt bredband är ett måste. Sen blir det allt vanligare att boende har flera enheter igång samtidigt och det ställer också högre krav. Utvecklingen kommer att fortsätta åt det här hållet och som fastighetsägare vill vi se till att våra boende har en hög digital standard hemma, säger Maria och fortsätter:

– Valfriheten, att man kan välja mellan olika leverantörer som konkurrensutsätter varandra, är också en stor fördel med ett öppet bredbandsnät. Den valfriheten gäller också telefoni och TV. Sen får alla hyresgäster ett basutbud på TV och en liten mängd internet utan extra kostnad. Det passar dem som bara vill betala räkningar eller göra andra enklare ärenden online.

Totalt ska cirka 3900 lägenheter i 63 hus få fiber. När beräknas det vara klart?

– Innan sommaren 2022 räknar vi med att alla har fiber. Så fort installationen är klar inne i lägenheten är det fritt fram att välja leverantör och börja använda deras tjänster, säger Maria och Henrik fortsätter:

– Det känns bra att vi kan göra den här standardhöjningen, som kostar enskilda villaägare tiotusentals kronor, till en låg kostnad för hyresgästen (hyreshöjningen blir 65 kr/månad). När fiberinstallationen är avslutad kommer vi att fortsätta arbeta för att digitalisera våra hus och vår förvaltning. Fiber är egentligen bara början.

Så vad har fiberinstallationen bidragit till om fem år?

– Om fem år har fiber sannolikt öppnat dörren för en rad innovativa lösningar som gör våra fastigheter mer hållbara och som ökar våra hyresgästers boendestandard. Exakt vad det innebär återstår att se men jag ser många möjligheter. Det kan vara allt från digitala bokningsfunktioner i tvättstugan, till kameraövervakning i källargångar och smarta ventilationssystem som höjer inomhuskomforten, säger Henrik.

UPPKOPPLADE FASTIGHETER GER ETT BÄTTRE BOENDE

HSB Stockholm satsar stort på att digitalisera sina hyresfastigheter. För hyresgästerna innebär det, bland annat, behagligare inomhustemperatur och snabbare bredband men det bidrar också till stora förbättringar bakom kulisserna. Som att husens klimatpåverkan minskar. Johan Holmgren, affärsutvecklingschef HSB Stockholm berättar...

Hur märker hyresgästerna av digitaliseringsarbetet?

– Förutom att vi installerar fiber i samtliga lägenheter (se sid. 30) har vi lanserat digitala tjänster som gör det lättare för våra hyresgäster att kontakta oss och ta del av bostadsinformation. I vår digitala portal Mitt HSB finns kontaktvägar till bland annat fastighetsjour och störningsjour. Där finns också lägenhetsritningar, områdeskartor och mycket mer.

– Utöver det satsar vi på digitala tjänster som avlastar medarbetarna så att de istället kan fokusera på sådant som gör oss till en bättre hyresvärd. Ett exempel på det är att vi i slutet av året lanserade en app-lösning för ronderingsprotokoll. Den bedöms effektivisera ronderingarna så pass att vi sparar in flera timmar i veckan som kan läggas på värdeskapande åtgärder.

Hyresfastigheterna står för majoriteten av HSB Stockholms utsläpp. Hur bidrar digitaliseringen till att de minskar?

– Digitala tjänster ger oss bättre överblick och gör det lättare att upptäcka driftstörningar, om det är för varmt inne och andra vanliga ”fel” som gör att energiförbrukningen ökar helt i onödan. Digitaliseringen är också en förutsättning för att vi centralt ska kunna samla in och analysera data om våra fastigheters temperatur, fukt, ventilation med mera. På så vis kan vi upptäcka och byta ut uttjänt teknik innan de blir energibovar eller rent av går sönder.



Johan Holmgren
Affärsutvecklingschef

Hur ser planerna för den närmaste framtiden ut?

– Vi utvecklar vår digitala plattform Mitt HSB så att den är en självklar plats för våra hyresgäster att söka information på. Fler ärenden ska kunna utträttas där. Digitaliseringen handlar till stor del om att skaffa rätt förutsättningar för att vara en modern fastighetsägare och attraktiv hyresvärd.



Digitaliseringen handlar till stor del om att skaffa rätt förutsättningar för att vara en modern fastighetsägare och attraktiv hyresvärd.

VÄRDERINGARNA ÄR GRUNDEN FÖR HSB STOCKHOLM SOM ARBETSGIVARE



Carina Swerlander
HR-chef

Vad har varit i fokus 2021?

– Mycket tid har gått till att förbereda fusionen nästa år där HSB Norra Stor-Stockholm blir en del av HSB Stockholm. Det känns otroligt bra att samtliga 100 medarbetare på HSB Norra Stor-Stockholm kan följa med vid fusionen och vi kommer jobba stenhårt för att skapa en gemensam kultur med utgångspunkt i våra värderingar i ETHOS (se nedan). I medarbetarundersökningar och samtal med våra medarbetare sticker värderingarna, vid sidan om kollegorna, ut som ett stort skäl till att man jobbar just här. De ska vara en självklarhet också i de ”nya” medarbetarnas vardag. En betydande del i det arbetet är att stötta ledarna så att de vågar fatta modiga beslut utifrån våra värderingar. Det gör vi exempelvis med utbildningar för nya chefer, chefsträffar flera gånger per år och genom att utveckla de chefer som haft sina roller en tid.

Covid-19 har på kort tid förändrat arbetslivet. Vad tar HSB Stockholm, i egenskap av arbetsgivare, med sig från pandemin?

– Ett nytt förhållningssätt till var och hur vi arbetar. I och med pandemin tog organisationen på kort tid stora digitala kliv framåt och anpassade sig snabbt till de nya förutsättningarna. Vi har digitaliserat flera medarbetarutbildningar och ser att det överlag har fungerat väldigt bra att jobba hemifrån. Inte minst upplever många att de är mer produktiva vid hemarbete och att flexibiliteten gör det lättare att få ihop arbete och privatliv. Samtidigt tar vi fasta på att kontoret är en ovärderlig mötesplats där vi socialiserar, kan överhöra diskussioner och bygger gemenskap. Tillsvidare fortsätter vi att erbjuda medarbetarna en flexibel, inkluderande kultur som kombinerar kontors- och hemarbete.

Sedan en tid pågår förberedelserna inför att arbetsmiljöcertifieras enligt ISO 45001. Hur går arbetet framåt?

– I år gjordes en revision som ringade in ett antal förbättringsområden. De arbetar vi igenom för att kunna få vårt arbetsmiljöcertifikat. Kort förklarar handlar förbättringarna om att göra det tydligare för chefer och medarbetare hur de ska hantera frågor kopplade till arbetsmiljön. Med certifieringen vill vi tillföra tydliga rutiner och processer till arbetet så att vi med säkerhet vet att vi lever upp till lagkraven och mer därtill. Det är en otrolig fördel att vi i och med årets revision har fått full koll på vad vi kan förbättra och hur vi ska jobba systematiskt med arbetsmiljön.

På vilket sätt följer ni upp jämställdhet och mångfald i organisationen?

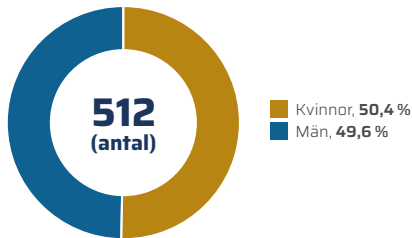
– Det här är viktiga frågor för oss och vi följer upp dem genom att mäta Jämix och mångfaldsindex. Ett av våra mål är att öka antalet kvinnor i mansdominerade yrkesgrupper och under 2021 ser vi en liten ökning av kvinnliga fastighetsskötare vilket är mycket glädjande. Vi har också ökat vårt mångfaldsindex. Vi rekryterar alltid utifrån kompetens, det är viktigt med rätt person på rätt plats.

HSBs värdegrund - ETHOS

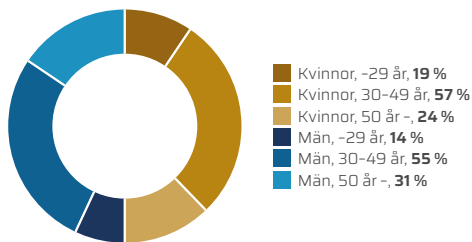
- Engagemang
- Trygghet
- Hållbarhet
- Omtanke
- Samverkan

HSB Stockholms medarbetare* (antal)	2021	2020
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	510	516
Varav kvinnor	257	252
Respektive män	253	267
Nyanställda under året (antal)	66	78
Medelålder (år)	41,3	41,6
Personalomsättning (%)	15,3	13,6
Medarbetare som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100

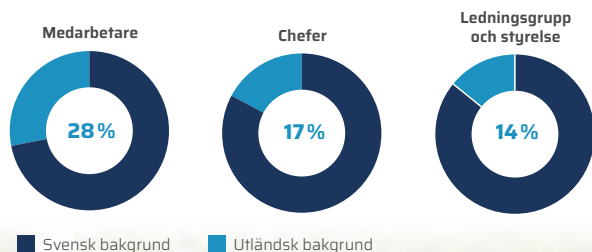
Anställda 2021, fördelat på kvinnor och män



Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%) 2021



Mångfaldsindex, utlandsfödda 2021



Anställda per verksamhetsområde (antal)	2021	2020
VD	3	3
Koncernstöd & HR	35	37
AO Medlem & Marknad	24	23
AO Förvaltning	308	310
AO Fastigheter	43	41
Kund- och Medlemsservice	80	85
Strategisk tjänsteutveckling	19	20
Summa	512	519

Sjukfrånvaro (%)

Total sjukfrånvaro	4,2	5,4
Varav långtidssjukfrånvaro, dvs mer än 14 dagar	2,2	3,2
Kvinnor	4,1	5,2
Män	4,3	5,6
- 29 år	3,9	5,8
30 - 49 år	3,9	5,3
50 år -	4,9	5,4
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	43,4	80,0

Olycksfall och tillbud (antal)

Anmälda olycksfall **35** (varav kvinnor 4 och män 31)

Anmälda färdolyckor **4** (varav män 4)

Anmälda tillbud **32**

Riskobservationer **20**

Anmälda arbetssjukdomar **0**

Kvinnor och män per avtalsområde (%)

Unionen 382 medarbetare:

Kvinnor **63%** (60 %) och män **37%** (40 %)

Fastighetsanställda 121 medarbetare:

Kvinnor **16%** (14 %) och män **83%** (86 %)

Byggnads, Installationsavtalet och Teknikavtalet 9 medarbetare:

Kvinnor **0%** och män **100%**

* Per den 31 december 2021



HUR ÄR DET ATT ARBETA PÅ HSB STOCKHOLM?

Flera år i rad har HSB placerat sig i topp 100 när unga akademiker listar Sveriges mest attraktiva arbetsplatser. Undersökningen som utförs av Academic Work kartlägger vad som tilltalar och attraherar morgondagens arbetskraft i valet av arbetsgivare och bra lön, intressanta arbetsuppgifter samt trevliga kollegor i en bra arbetsmiljö värderas högt. Här berättar tre medarbetare om hur det är att jobba på HSB Stockholm.



Erik Hickman

Försäljningschef förvaltningstjänster

Vad uppskattar du mest med din roll?

– Att jag som försäljningschef är med och sätter strategier samtidigt som jag får jobba operativt och driva egna affärer. Mixen av att både ha kundkontakt och uppgifter med strategisk höjd passar mig.

Hur är det att arbeta på HSB Stockholm?

– Jag kanontrivs på företaget och med kollegorna. Att HSB är en medlemsägd kooperation ligger nära mig värdegrundsmässigt. Det finns gott om interna karriärvägar och organisationens bredd ger många möjligheter att utvecklas, det gör HSB till en attraktiv och spännande arbetsgivare som satsar på sina medarbetare.

Hur ser du på ditt ledarskap?

– Jag har ett coachande, nära ledarskap. Det är högt i tak och ger utrymme för raka frågor så att vi kan bygga nära relationer. Alla har rätt att veta vad som förväntas av dem och som chef behöver jag vara prestigelös. Sen måste vi ha kul, det ger rätt energi. Möten kan inte vara fullchokade med punkter utan det ska finnas tid för kallprat och bollplanksfrågor.



Det finns gott om interna karriärvägar och organisationens bredd ger många möjligheter att utvecklas.



Ulrika Gustavsson

Fastighetsförvaltare hyresfastigheter

Vad uppskattar du mest med din roll?

– Jag uppskattar att få jobba med kombinationen av service, fastigheter och människor. För mig är det viktigt att kunna påverka och vara delaktig i att skapa rutiner för samverkan och bättre lönsamhet både för affärsområdet och hela HSB.

Hur är det att arbeta på HSB Stockholm?

– Det är hemma. För några år sedan när jag fyllde 50 fick jag för mig att det var ”sista chansen att prova något nytt” så jag gick till en annan arbetsgivare. Det var en ögonöppnare. Jag saknade atmosfären här och att det finns folk som ser mig när jag har en tuff dag. Mindre än ett år senare var jag tillbaka!

Du har haft lite olika roller på HSB, vad har du lärt dig av det?

– Kunskapsmässigt har det gett mig en bred och djup förståelse för hur bostadsrättsföreningar fungerar och vad det innebär att vara fastighetsägare. Sen har jag lärt mig mycket om mjuka värden, som vikten av att intressera sig för vad kollegorna gör och hjälpas åt. Sånt gör att man trivs.

Patrik Jönsson

Drifttekniker

Vad uppskattar du mest med din roll?

– Att jag hjälper bostadsrättsföreningar att spara energi och ser till så att allt från ventilation till värme fungerar som den ska i deras hus. Jag uppskattar hela resan mot den här rollen, den började med att jag kom in som praktikant på fastighetsskötsel för fem år sen. Tjänsten som drifttekniker har varit mitt mål sen start.

Hur är det att arbeta på HSB Stockholm?

– Jag trivs jättebra. Rollen som drifttekniker kräver stort ansvar och för mig var den en utmaning i början. Där var teamets stöttning helt otrolig, jag behövde aldrig känna att jag måste kunna allt. När jag utbildade mig till fastighetstekniker och skulle söka praktik föll valet på HSB för att jag identifierar mig med deras värderingar om engagemang, trygghet och samverkan. De märks på jobbet.

Vilka möjligheter har du att utvecklas i din roll?

– Bra, jag har gått flera externa vidareutbildningar i rollen som drifttekniker. Nu senast läste jag fastighetsautomation en dag i veckan och planen är att snart gå en kurs i energioptimering. Både jag och min chef kommer med förslag på utbildningar som pushar mig framåt och höjer min kompetens.



PANDEMIN TILL TROTS – NU GÅR UTVECKLINGEN ÅT RÄTT HÅLL

Hur ser det ekonomiska utfallet 2021 ut?

– Utvecklingen går åt helt rätt håll med en ökning både i omsättning och resultat jämfört med föregående år. Omsättningen ökade från 891,4 Mkr till 908,7 Mkr, vilket motsvarar en ökning på 1,9 procent. Det är mycket positivt med tanke på att konkurrensen om förvaltningskunderna är fortsatt tuff och pandemin fortfarande påverkar konsultverksamheten. Jag är optimistisk kring intjäningen de kommande åren, redan i år går vi i rätt riktning med ett resultat efter skatt på 41,7 Mkr jämfört med -0,3 Mkr förra året.

Vad gör HSB Stockholm för att förbättra resultat och lönsamhet de kommande åren?

– Flera delar måste till. Dels pågår en digital omställning som bland annat resulterar i effektiviserade och automatiserade arbetsprocesser och nya tjänster, det stärker vår konkurrenskraft. Den fusion med HSB Norra-Stor Stockholm som beslutades om under 2021 påverkar också utvecklingen. Just nu arbetar vi med att säkerställa de synergier som leder till kostnadsbesparingar samtidigt som vi ökar intäkterna genom att tillgängliggöra vårt breda tjänsteerbjudande till kunder i HSB Norra-Stor Stockholm. När vi stärker vår position som helhetsleverantör och i större utsträckning hjälper föreningar med värdehöjande investeringar som solceller och stambyten ökar förvaltningsverksamhetens intäkter.

– För att öka lönsamheten gör vi fortsatt renoveringar och energiåtgärder i vårt fastighetsbestånd. Fokus ligger framför allt på att minska utsläppen och energianvändningen, det resulterar i lägre driftkostnader och ökat marknadsvärde. Vi ser en otroligt stark bostadsmarknad och vi planerar fler byggstarter de kommande åren med större intäkter som följd. Sist men inte minst fortsätter vi att se över kostnaderna.



Henning Hansen
Ekonomi-
och finanschef

HSB Stockholms kunder ska vara trygga med att upphandlingar sker i konkurrens och att samtliga underleverantörer har en sund ekonomi. Hur har ni utvecklat processerna för regel efterlevnad under året?

– Vi arbetar kontinuerligt med regelefterlevnad och interna kontroller. I år har vi tagit in externt stöd för att se över hur vi genom att centralisera och effektivisera inköpen inom koncernen ytterligare förbättrar tillsynen av våra leverantörer och säkerställer att de följer såväl lagkrav som HSB Stockholms riktlinjer. Arbetssättet öppnar för en tätare dialog med leverantörerna där vi kan upptäcka brister och informera om vilka åtgärder som krävs för fortsatt samarbete. Jag tror det är så alla bolag, oavsett bransch, måste arbeta för att leva upp till gällande hållbarhetskrav. Våra kunder ska kunna lita på att HSB Stockholm är en trygg leverantör och därför måste vi arbeta kontinuerligt med de här frågorna.

” Jag är optimistisk kring intjäningen de kommande åren, redan i år går vi i rätt riktning.



Vi ser en otroligt stark bostads-
marknad och vi planerar fler
byggstarter de kommande åren.



HSB brf Finnboda
Trädgårdar i Nacka.

LEDNING



Övre raden: Anders Joachimsson, Anders Svensson, Carina Swerlander och Johan Ström.
Undre raden: Sofie Roy, Henning Hansen och Erica Nordström.

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.

Erica Nordström
Affärsområdeschef Medlem & Marknad

Född 1980.

Medlem i HSB sedan 2007.

Anställd i HSB sedan 2005.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Sofie Roy
Vice vd och
Affärsområdeschef Förvaltning

Född 1974.

Medlem i HSB sedan 2016.

Anställd i HSB sedan 2013.

Styrelseuppdrag: Sweden Green Building Council, HSB Städ i Stockholm AB, HSB-ledamot.

Henning Hansen
Ekonomi- och finanschef

Född 1981.

Medlem i HSB sedan 2019.

Anställd i HSB sedan 2019.

Styrelseuppdrag: HSB Finansstöd AB.

Carina Swerlander
HR-chef sedan mars 2021

Född 1963.

Anställd i HSB sedan 2021.

Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

Född 1965.

Medlem i HSB sedan 2006.

Anställd i HSB sedan 2006.

Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, HSB Bostad AB, HSB-ledamot.

Johan Ström
Chef Strategisk tjänstutveckling

Född 1966.

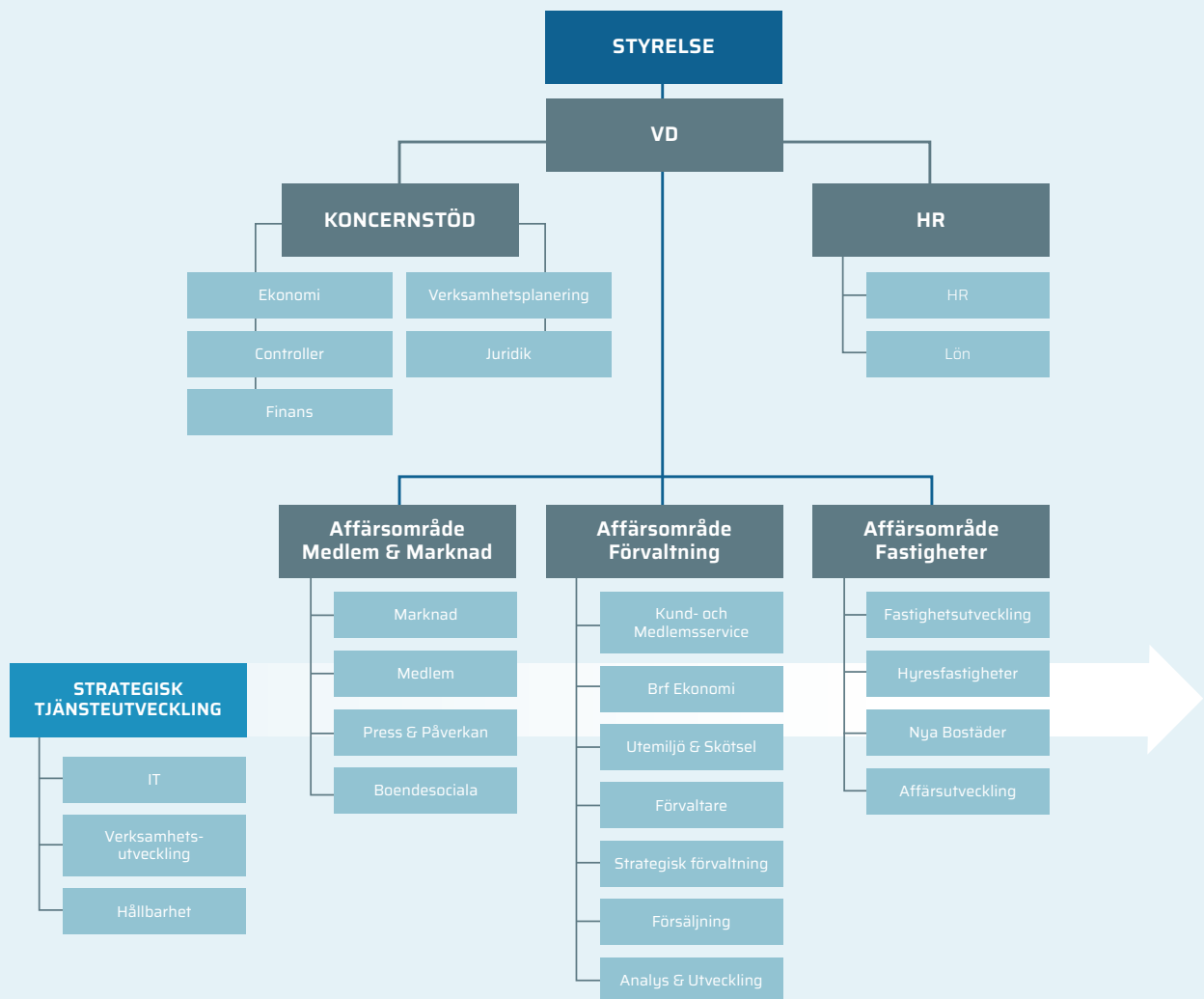
Medlem i HSB sedan 2017.

Anställd i HSB sedan 2012.

Styrelseuppdrag: HSB Affärsstöd AB, HSB-ledamot.

Ann-Sofie Lundmark
ingick i ledningsgruppen
fram till februari 2021.

ORGANISATION



STYRELSE



Jenny Hjalmarson
Ordförande

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2013.
Mandatperiodens slut 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Riksförbund, HSB-ledamot.
Yrke: Vd, Gösta Westerberg
samt inredningssamordnare,
Södermalms stadsdels-
förvaltning.



Bengt Fasth
Vice ordförande

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag:
Fastighets AB Förvaltaren,
Ekonomiutskottet, HSB brf
Hejaren 2, HSB-ledamot,
ordförande Svenska
Celiakiförbundet.
Yrke: Fd vd.



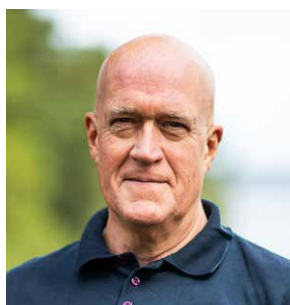
Mona Bergström Ling
Ledamot

Född 1957.
Bor i bostadsrätt i Handen.
Medlem i HSB sedan 2004.
Invald i styrelsen 2020.
Mandatperiodens slut 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB brf Vikingen, HSB
Stockholm distrikt Tyresö/
Haninge, Medlemsutskottet.
Yrke: Verksamhetsutvecklare.



Susanne Brunner
Ledamot

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan: 1991.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag:
Brf Västan, HSB Stockholm
distrikt Nordväst, Förvaltnings-
utskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Försäkringsutredare.



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 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Bostad AB, brf Storängen,
HSB-ledamot.
Yrke: Policyutvecklare.



Camilla Edholm
Ledamot

Född 1981.
Bor i villa i Hässelby.
Medlem i HSB sedan 1983.
Invald i styrelsen 2012.
Mandatperiodens slut 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
Bosparstyrelsen - ordförande,
Produktionsutskottet.
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 (ad-
jungerad) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt på
Södermalm.
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Stockholm distrikt Inner-
staden, Kommunikations-
utskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



**Stefan Johansson
Ledamot**

Född 1967.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 1988.
Invald i styrelsen 2000 (suppleant) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
Facklig företrädare för ST, Bosparstyrelsen, HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.



**Hans Tegnander
Ledamot**

Född 1962.
Bor i bostadsrätt på Kungsholmen.
Medlem i HSB sedan 1990.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Stockholm distrikt Innerstaden, HSB brf Göken, HSB-ledamot.
Yrke: Konsult.



**Dan Matsson
Ledamot**

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



**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.

Revisor och förtroendevalda föreningsgranskare



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

Utsedd ansvarig från EY 2016.
Född 1971.
Bor i villa i Vallentuna
Övriga revisionsuppdrag:
HSB Bostad AB, Besqab, Fastpartner, ALM Equity, Heba Fastighets AB.



**Kerstin Thufvesson
Förtroendevald föreningsgranskare**

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



**Kenneth Strömberg
Förtroendevald föreningsgranskare**

Invald till uppdraget 2011.
Född 1950.
Bor i bostadsrätt i Nacka.
Övriga revisionsuppdrag:
Region Stockholm, Sveriges Kommuner och Regioner.
Yrke: Fd. ombudsman.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport	43
Riskanalys	46
Intressentdialog	47
GRI-index	48
Revisorns yttrande	50

HÅLLBARHETSMÅL

HSB Stockholm har från och med 2020 sex hållbarhetsmål som utgår från vår hållbarhetsstrategi och vår miljöpåverkan. Dessa mål är styrande för vår verksamhet:

1. Hållbara tjänster

Samtliga verksamhetsområden ska ha genomfört en hållbarhetsanalys av tjänsteutbudet till 2023. Antalet hållbara tjänster ska öka.

2. Hållbara inköp

75 % av våra inköp ska 2023 göras utifrån ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt ansvarstagande. Samtliga avtal som ingås ska ha signerat HSBs uppförandekod enligt inköspolicyn.

3. Klimatmålet

75 % minskning av klimatpåverkan till år 2023 (mätt mot 2008 som basår). Utsläppen av växthusgaser ska minska och ligga nära noll till år 2030 (mätt mot 2008 som basår).

4. Kemikalier

50 % minskning av antalet kemikalier t.o.m. 2023.

5. Avfall

Minska mängden avfall totalt, minska andelen farligt avfall samt öka andelen som går till återanvändning / återvinning.

6. Kompetensutveckling av medarbetare

90 % av medarbetarna ska ha genomfört utbildningen Miljöutmaningen t.o.m. 2023. 100 % av medarbetarna ska ha genomfört antikorrupsionsutbildningen.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2021 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Det här avsnittet utgör hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten omfattar hela HSB Stockholms verksamhet men fokus ligger framför allt på den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, som HSB Stockholms egenägda fastigheter, förvaltnings-tjänster och medarbetare. De områden som behandlas i hållbarhetsrapporteringen är sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter, miljö och klimat samt 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 hela tiden förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar. Hållbarhet ska genomsyra hela verksamheten; allt från hur vi tar hand om våra egna fastigheter till vilka tjänster vi erbjuder medlemmar och kunder. Vi har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet vilket innebär att vi vidtar nödvändiga försiktighetsåtgärder för att förebygga att verksamheten orsakar risker för människors hälsa eller miljön.

HSB Stockholms hållbarhetsarbete utgår från HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt. Strategins fyra fokusområden är resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att vara en viktig samhällsaktör. I årsredovisningens olika avsnitt beskriver vi HSB Stockholms arbete med dessa fyra fokusområden.

HSB Stockholm har utifrån hållbarhetsstrategin, vår verksamhetsplan och vår miljöutredning antagit sex hållbarhetsmål. Dessa mål är styrande för HSB Stockholms verksamhet och ska ingå som en naturlig del i det dagliga arbetet.

Hållbarhetsavdelningen sammanställer årligen förslag på aktiviteter och nyckeltal till samtliga HSB Stockholms verksamheter inför verksamhetsplaneringen. Dessa aktiviteter och nyckeltal ska hjälpa verksamheterna att arbeta i enlighet med hållbarhetsmålen. Arbetet följs upp löpande så att vi säkerställer att vi är på rätt väg och har en överblick över hela organisationens bidrag till hållbarhetsmålen och hur vi arbetar tillsammans för att uppfylla dem.

VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTER

År 2016 togs HSBs första väsentlighetsanalys fram med syfte att identifiera de viktigaste frågorna för att vara en ännu mer ansvarstagande och hållbar organisation. Väsentlighetsanalysen tar utgångspunkt i en workshopserie med HSB-föreningar och -bolag. I workshopserien

prioriterades de 40 delområden som utgör standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, utifrån hur relevanta de är för HSB. De områden som valdes ut bedömdes utifrån vad våra intressenter tyckte var viktigt, intressentvärdet, och utifrån samhällsvärdet – dvs balansen mellan risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen nedan.

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att ha en kontinuerlig dialog med våra intressenter, på så sätt kan vi säkerställa att vi fokuserar på rätt saker. HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners. Vi har löpande dialoger med alla våra intressenter via enkäter, rundabordsamtal och diverse andra forum.

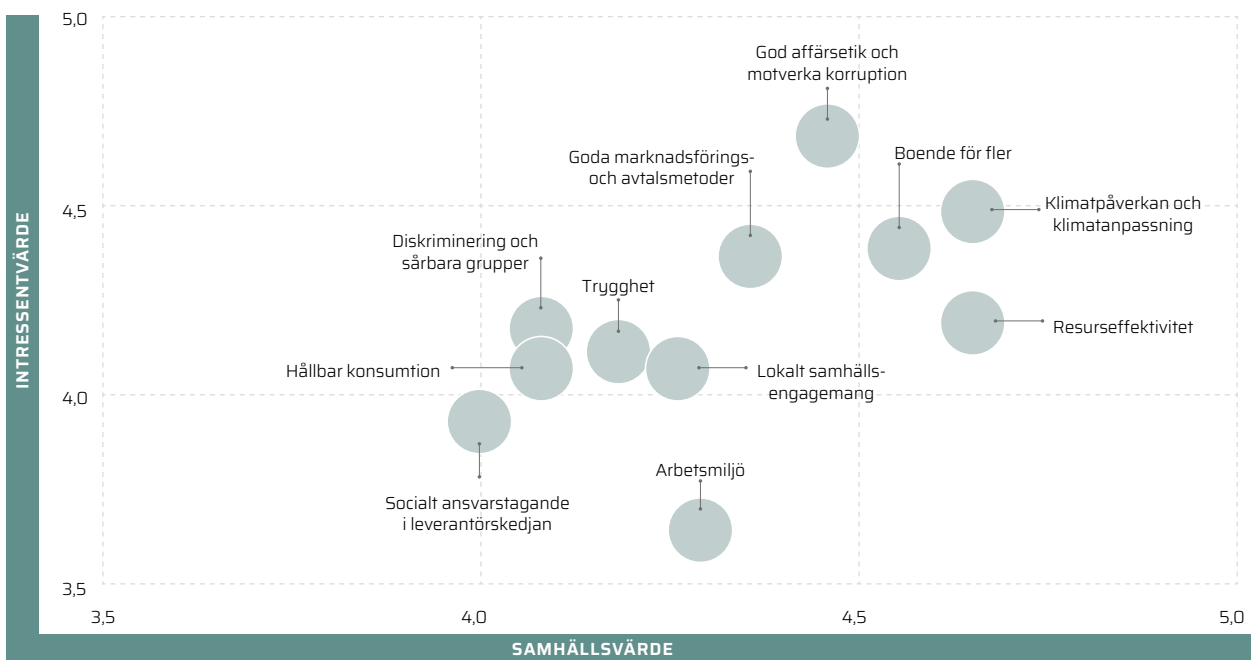
I dialogen stämmer vi av vad intressenterna tycker om HSB som en ansvarstagande organisation. Vi stämmer också av vad de tycker om de frågor som HSB har identifierat som väsentliga och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt. Det finns också möjlighet att uttrycka åsikter i fri text. Hittills bekräftar intressenterna de områden vi ringat in som väsentliga att arbeta med.

HSBs ANSVAR

HSB har under de senaste åren arbetat mer samordnat med regelefterlevnadsfrågor. HSBs Ansvar är HSBs gemensamma samling av policys och riktlinjer. Styr dokumenten fungerar som stöd i tillämpningen av lagstiftning och andra externa regelverk, ger stöd och medlemsnytta för HSB-föreningarna och minskar varumärkes-, affärs- och verksamhetsriskerna i HSB.

HSB Riksförbund ansvarar för HSBs Ansvar men styrdokument i form av policys och riktlinjer tas fram i samverkan med verksamheten. Samtliga HSB Stockholms styrdokument grundar sig på HSBs gemensamma styrdokument och flera är framtagna inom ramen för HSBs Ansvar.

Väsentlighetsanalys 2021



Polycy och riktlinjer antas i förbundsstyrelsen och HSB-föreningarna rekommenderas att ta beslut om dem i sina respektive styrelser. De revideras sedan årligen utifrån förändringar i bland annat lagar och förordningar eller efter behov från verksamheten. Varje år fastställs policydokument av HSB Stockholms styrelse på förslag av ledningsgruppen och riktlinjer fastställs av ledningsgruppen. I följande avsnitt beskrivs hur HSB Stockholms polycy och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor. En riskanalys görs också kopplad till de väsentliga frågorna.

PERSONAL, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

HSB Stockholm ser jämställdhet och mångfald som ett uttryck för att allas rättigheter, möjligheter och skyldigheter ska vara lika, oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, ålder, funktionsvariation eller sexuell läggning. Det här framgår av vår personalpolicy. En beskrivning av våra aktiva åtgärder och förhållningssätt på det här området tas fram varje år i en plan för lika rättigheter och möjligheter.

En god och säker arbetsmiljö är också en viktig strategisk fråga för HSB Stockholm. Det handlar om att skapa en sund och utvecklande arbetsplats där alla medarbetare trivs och där risker för arbetsskador, fysisk och psykosocial ohälsa, hot och våld förebyggs. Vår arbetsmiljöpolicy lägger grunden för det systematiska arbetsmiljöarbetet och tillsammans med personalpolicy fastslår den att vi tar avstånd från alla typer av trakasserier, kränkande särbehandling och diskriminering

och att alla medarbetare därför ska ha samma möjligheter till befordran, förflyttning, utbildning och utveckling.

Som ett led i detta arbete har HSB Stockholm beslutat att arbeta i enlighet med ISO 45001, ledningssystem för arbetsmiljö. Under 2021 genomförde HSB Stockholm sin första certifieringsrevision vilket gav oss en god bild över vad vi är bra på och var vi har brister som behöver hanteras framöver.

Inte bara HSB Stockholm utan också våra leverantörer och samarbetspartners ska säkerställa att de har en inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet. Därför är arbetsmiljö, jämställdhet och mänskliga rättigheter en viktig del av HSBs uppförandekod. I årsredovisningen presenteras de mätbara indikatorerna: hälsa och säkerhet, mångfald och jämställdhet samt leverantörsbedömning av sociala kriterier.

MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor och certifierades enligt miljöledningssystemet ISO 14001 redan 2007. I takt med att frågorna får allt större uppmärksamhet i samhället i stort och kraven och förväntningarna från våra intressenter ökar har nya infallsvinklar identifierats och arbetet har utvecklats. Vår hållbarhetspolicy är styrande för hållbarhetsarbetet och kommuniceras dels via intranätet och dels vid HSB Stockholms miljöutbildning "Miljöutmaningen" som hålls ett antal gånger per år för HSB Stockholms medarbetare.

HSB Stockholms största utmaningar när det gäller miljöpåverkan är, precis som för bygg- och fastighetsbranschen i stort, klimatpåverkan och resursanvändning. HSB har ett klimatmål om att minska utsläpp av växthusgaser med 75 procent till år 2023, från basår 2008, och hamna nära noll år 2030. Resultatet från 2021 års beräkningar visar på en klimatpåverkan på 7,3 kilo koldioxidekvivalenter per Atemp m²* vilket motsvarar en minskning sedan 2008 med 71 procent. Jämfört med 2020 har HSB Stockholms klimatpåverkan minskat med 235 ton, något som kan förklaras av den minskade energiförbrukningen i våra egna fastigheter i kombination med att den köpta fjärrvärmens har mindre klimatpåverkan jämfört med tidigare år.

Eftersom HSB antog ett nytt klimatmål under 2021 pågår ett stort arbete i organisationen för att säkerställa att klimatfrågan tydligare integreras i våra processer. Som ett exempel på detta antog ledningsgruppen under 2021 en mobilitetsstrategi som ska vara styrande i att minska klimatpåverkan från våra transporter. Behovet av detta blir extra tydligt då klimatpåverkan från våra resor ökade under 2021 i jämförelse med året innan.

Klimatpåverkan och resursanvändning är prioriterade i vårt miljöarbete. I vår årsredovisning presenteras de mätbara indikatorerna energi, utsläpp av växthusgaser, avfall och leverantörsbedömning av miljömässiga kriterier.

* Uppvärmad yta. Total Atemp: 2008: 272 884 m² och 2021: 305 022 m².

ANTIKORRUPTION

För HSB Stockholms del är arbetet med antikorrupcion av yttersta vikt, inte minst för att vårt medlemsägande till mycket stor del bygger på förtroende, det visar inte minst vår väsentlighetsanalys. Antikorrupcion hamnar högst upp bland de områden våra intressenter förväntar sig att vi tar ansvar för.

HSB Stockholm har uppförandekoder dels för medarbetare och dels för samarbetspartners. Vi är dessutom anslutna till det HSB-gemensamma visselblåsarsystemet som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB. Uppförandekoderna är två av våra fjorton policydokument och tydliggör de etiska riktlinjer som medarbetare och leverantörer ska följa. Uppförandekoden för medarbetare ger stöd i relationen till exempelvis leverantörer, så att de etiska reglerna följs och skapar sunda affärsrelationer. Att motverka korrupcion är uppförandekodens huvudsakliga syfte.

Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer de minimikrav som HSB ställer på samarbetspartners, 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 korrupcion och RiodeklARATIONEN om miljö och utveckling.

Samtliga medarbetare ska genomgå en digital utbildning i antikorrupcion och denna ingår nu som en del av den obligatoriska introduktionen för nyanställda. Per den 31 december 2021 hade 66 procent av HSB Stockholms medarbetare genomfört utbildningen. Att alla medarbetare utbildas i frågor som rör antikorrupcion är nödvändigt och mäts via indikatorn antikorrupcion.

VÅRA LEVERANTÖRER

HSB Stockholms leverantörer innefattar bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial och tekniska system till de egna kontoren. Genom att låta uppförandekoden ingå i alla leverantörsavtal som tecknas vill vi säkerställa att leverantörerna efterlever våra etiska principer. Vi har påbörjat arbetet med att identifiera våra största leverantörer och bedöma dem. Bedömning och revision av våra leverantörer, och hur de lever upp till de åtaganden de förbundit sig till genom att under-teckna uppförandekoden, är en fråga som vi behöver arbeta mer enhetligt med i organisationen. Vi har fortfarande en stor risk gällande bedömningen av samarbetspartners och leverantörer. Det finns ingen samordnad arbetsprocess kring, eller kontroll av, de här intressenterna och det gör att de hanteras olika beroende på var i organisationen beröringspunkten finns. Under 2021 genomfördes ett inköpsprojekt där en rad förbättringsåtgärder identifierades vilka kommer att arbetas vidare med under 2022. I detta arbete ingår också att få ett systematiskt arbetssätt för leverantörsbedömningar på plats.

RISKANALYS

HSBs förbundsstyrelse har ansvaret att ringa in de övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna identifierades av representanter från HSB-föreningar och -bolag, däribland HSB Stockholm, i samband med att väsentlighetsanalysen genomfördes. I tabellen på sid 46 presenteras de här riskerna tillsammans med en beskrivning av hur dessa hanteras i HSB Stockholms verksamhet.






RISKANALYS

I tabellen presenteras de risker som identifierats som mest väsentliga för HSB samt hur de hanteras i HSB Stockholms verksamhet. Riskerna har identifierats av representanter från HSB-föreningar och -bolag, däribland HSB Stockholm.

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimat-anpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter i enlighet med antagen energistrategi. Efterlevnad av Hållbarhetsprogram för ROT-projekt. Kartläggning av klimatarbetet i HSB brf och informationsinsatser kring detta. Reseriktlinjer för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan. Antagen mobilitetsstrategi med aktiviteter som ska minska klimatpåverkan från transporter. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken med målsättning att alla leasingfordon ska bytas ut mot el/elhybrider till 2023. Erbjuda utemiljötjänster kopplade till klimatanpassning som exempelvis rådgivning kring gröna tak för att fördröja dagvattnet eller plantering av träd för att få in mer grönska som renar koldioxid och sänker temperaturen. Erbjuda energitjänster för att minska bostadsrättsföreningars energianvändning, nå bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. Flytt av serverar till molnet minskar vår klimatpåverkan. Nyproducerade fastigheter miljöcertifieras med Miljöbyggnad som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi.
	Farliga kemiska ämnen i verksamheten	<ul style="list-style-type: none"> Utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen vid renoveringar i våra egna fastigheter genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggsvarubedömningen. Ett arbete pågår för att alla produktgrupper ska omfattas av dessa krav. Användande av systemet Chemgroup för förvaltningskemikalier. Systemet hjälper oss att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Vi arbetar för att minska antalet förvaltningskemikalier och det finns också förbättringspotential gällande riskbedömningar. Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> Kravställande på entreprenörer att avfall som uppstår i våra byggprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med branschregler samt att avfallsstatistik ska sammanställas för varje projekt. Ett förbättringsarbete för att ställa krav på och följa upp hur bygg- och rivningsavfall minimeras pågår och en avfallsplan är framtagen. 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, i våra egna lokaler samt hos våra kunder och medlemmar (bostadsrättsföreningar). Nya rutiner är under framtagande för att svara upp mot ny lagstiftning.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Bristande mångfald och diskriminering	<ul style="list-style-type: none"> Mål om mångfald samt mätning av mångfaldsindex i HSB Stockholms styrelse, Ledningsgrupp och bland medarbetare/chefer. Lönekartläggning. Medarbetarundersökningar (innehåller bland annat frågor om diskriminering och trakasserier). Varje verksamhetschef ansvarar för att göra riskanalyser och ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på medarbetarundersökningen som 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. Opinionsarbete för att få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad. HSB Stockholms första projekt med konceptet HSB Dela lanseras under 2021.
PERSONAL	Organisatorisk och social arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> Risk för stressrelaterad ohälsa följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Medarbetarsamtal och personalvård, såsom hälsoundersökningar, är andra 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. Användande av ett webbaserat system som ger stöd i det systematiska arbetsmiljö- och förbättringsarbetet. HSB Stockholm har en miljö- och arbetsmiljökommitté som sammanträder i två nivåer: Central nivå (VD, HR, ett antal affärsområdes- och verksamhetschefer, miljöstrateg samt fackliga företrädare) behandlar övergripande arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, sjukdom, rehabilitering, anmälda olyckor, tillbud och miljöavvikelser. 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"> Risker fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ingår som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören till Arbetsmiljöverket enligt lag. Rutin för vår egen 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 där frågor kring bland annat efterlevnad av mänskliga rättigheter ingår, 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 samarbetspartners. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggsvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetsaspekter tas med i urvalet av fonder för bosparandet. Ett utvecklingsarbete kring kriterierna för detta pågår utifrån EU:s nya disclosure-förordning om hållbara investeringar.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention. Obligatorisk digital utbildning för medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor. System för klagomålshantering avseende betaltjänster. Visselblåsarsystem. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt att de inte är blufföretag. Kontroller görs också avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i anlitade 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 i vår verksamhet.

INTRESSENT	DIALOGTILLFÄLLEN	NYCKELFRÅGOR	HANTERING/ÅTGÄRDER
 <p>MEDLEMMAR</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Medlemsdialogen • Forum för olika frågor, t ex tomträtt, andrahandsuthyrning och sparande • Styrelseundersökning • Distriktsaktiviteter och utbildningar • Forum såsom stämmor, tidningarna Hemma i HSB och Uppdraget, sociala medier, HSB.se 	<ul style="list-style-type: none"> • Framtidens engagemang • Behovsstyrd förvaltning • Hållbara tjänster och produkter • Tillgänglig service • Ett vitalt och attraktivt medlemskap • En tryggare och mer inkluderande stad • Miljö och klimat • Boende för fler • Bostadsrättens främsta företrädare • Trygga bostadsköp • Skåliga driftskostnader för bostadsrättsföreningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Tillsättande av en parlamentarisk utredning • Översyn av förvaltningsorganisationen med fokus på värdeutvecklande hållbara tjänster • Arbeta utifrån HSBs strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster 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 och i våra konsulttjänster mot brf • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad lägst nivå silver • Påverkansprogrammet, debattartiklar, seminarier m.m. i både fysisk och digital form. • Bostadsrättskollen
 <p>KUNDER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kundundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Återkoppling • Personalomsättning • Våra digitala tjänster • Proaktivitet • Stuprörsorganisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Översyn av förvaltningsorganisationen och vårt tjänsteerbjudande • Löpande utbildningsinsatser inom hållbarhet för medarbetare • 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 • Politikerturné • Rundabordssamtal med mäklarbranschen • Varumärkesundersökning 	<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 • Bostadsrättens främsta företrädare 	<ul style="list-style-type: none"> • Utveckla HSBs strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster m.m. finns • Inlett projekt kring social hållbarhet i boendet • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad lägst nivå silver • Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter och i våra konsulttjänster mot brf • Satsning på trygghetsfrågor • 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 • Tomträttsseminarier • Bostadsrättskollen
 <p>MEDARBETARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HSB Stockholms medarbetarundersökningar • Medarbetarsamtal • Värderingsluncher • Digital introduktionsutbildning • Avslutningsintervjuer • HSB Riksförbunds undersökning - Webbenkät 	<ul style="list-style-type: none"> • Psykosocial arbetsmiljö • Kompetensutveckling • Samarbete • Information och kommunikation <p>På fråga till medarbetarna med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör utifrån väsentlighetsanalysen, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön 3. Minskar klimatpåverkan 4. Minskar energianvändningen 5. Arbetar med mångfald-, integrations- och icke diskrimineringsfrågor 6. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga 7. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder 	<ul style="list-style-type: none"> • Riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö • Samtalsguide för medarbetare och chefer • Integrera HSBs strategi för hållbar tillväxt i verksamheten • HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod för medarbetare och leverantörer, utbildar samtliga medarbetare i antikorrupcion • Medlem i Institutet mot mutor (IMM) • Mäter och följer upp våra mångfaldsmål • Riktade insatser i vissa områden, deltagande vid t.ex. Järnveckan, praktikanter • 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 • God affärsetik och motverka korruption • Socialt ansvarstagande i värdekedjan • Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringar • Goda marknadsförings- och avtalsmetoder • Utveckling av och tillgång till teknik 	<ul style="list-style-type: none"> • Utveckla HSBs strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster 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 antikorrupcion ska lyftas och diskuteras i olika forum • Ökat fokus på inköpsfrågor

GRI-INDEX

HSB Stockholms hållbarhetsredovisning upprättas i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer – GRI Standards Core. Detta index ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var i årsredovisningen som dessa finns.

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll:

Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se, 010-4421005.

GENERELLA UPPLYSNINGAR			
Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Stockholm	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		6-7, 52
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Verksamheten är avgränsad till Stockholm	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		6-7, 39
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		6, 13, 52-53
102-7	Organisationens storlek		9, 13, 22, 26, 52-53
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		32-33, 53
102-9	Leverantörskedja		12, 36, 45
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörs-kedja	Organisationsförändringar	38-39
102-11	Försiktighetsprincipen		43
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby, Låxhjälpn med flera.	
102-13	Medlemskap i organisationer	Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggvaru-bedömningen, Institutet Mot Mutor, We Effect, Svensk Solenergi, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Fastighetsägare i Järva med flera.	
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		4-5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		43-46
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		6-7, 32, 43, 45
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		6-7, 41
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		47
102-41	Kollektivavtal		33
102-42	Identifiering och urval av intressenter		43, 47
102-43	Metoder för intressentdialog		43, 47
102-44	Viktiga frågor som lyfts		43, 47
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		52, 55
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		43-45
102-47	Lista över väsentliga frågor		42, 44
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera	
102-49	Förändringar i redovisningen	Se ovan	
102-50	Redovisningsperiod		43
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2021-03-25	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se	48
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		48
102-55	GRI-index		48-49
102-56	Externt bestyrkande	Nej	

VÄSENTLIGA FRÅGOR			
Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupsionspolicies och rutiner		15, 45
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs medarbetare	12, 45
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		5, 12, 15, 45
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		15, 45
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
CRE1	Energiintensitet för byggnader	Nyckeltal: kWh/Atemp	27
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs hyresfastigheter och inkluderar el och fjärrvärme	18, 27, 31, 45
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		18, 27, 31, 45-46
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		27, 45-46
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB internt (servicefordon och tjänstebilar samt köldmedia i egna fastigheter)	18
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla) - hyresfastigheter och huvudkontor	18
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB internt (milersättning för körning i privat bil, poolbil, flyg, tåg, produktion av energibärare)	18
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	Omfattar Scope 1-3 sammanlagt - se ovan	18, 44-45
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		4, 18, 44-45
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		4, 18, 44-45
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		18, 44-45
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		28-29
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). Avser projekt eller delprojekt som avslutades 2021.	28-29
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		27- 29
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		27-28
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		45
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		45
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		36, 45
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		45
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		33
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.	32
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		32, 44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		32, 44
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		33
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.	32, 44
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		5, 9, 44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		5, 9, 44
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		45
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		45
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		36, 45
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		45

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 för år 2021 på sidorna 43-49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

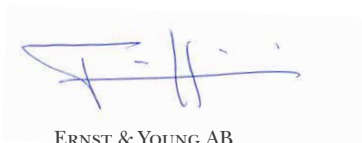
Granskningens inriktning och omfattning

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 revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 11 mars 2022



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	52
Så här läser du vår resultaträkning	55
Fem år i sammandrag	56
Resultaträkning - Koncernen	57
Balansräkning - Koncernen	58
Resultaträkning - Moderbolaget	61
Balansräkning - Moderbolaget	62
Kassaflödesanalys	65
Noter	66
Styrelsens underskrifter	76
Revisionsberättelse	77
Föreningsstyrningsrapport	81
Granskningsrapport	85
Fastighetsförteckning	86



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 2021.

Siffror för 2020 uppges inom parentes.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet individuella medlemmar uppgick till 155 552 (155 358) vid årets utgång och antalet bostadsrättsföreningar var 483 (483).

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 samarbete med Danske Bank. Nyproduktion i regionen sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB. Digitaliseringen leds av HSB Affärsstöd AB som är ett dotterbolag till HSB Riksförbund. Betalningar leds av HSB Finansstöd AB, dotterbolag till HSB Riksförbund, där HSB Stockholm anslöt sig som ombud 2018.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 908,7 Mkr (891,4), en ökning med 17,3 Mkr (12,8). Koncernens resultat efter skatt uppgick för verksamhetsåret till 41,7 Mkr (-0,3).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Tjänsterna riktar sig till bostadsrättsföreningar i Storstockholm, både de som är medlemmar i HSB Stockholm och andra bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Under 2021 har ytterligare steg tagits i organisationen för att utveckla affärsmodellen och tjänsteutbudet för att kunna erbjuda våra förvaltningskunder nya värdeutvecklande och hållbara tjänster. Året har som förra året präglats av pandemin och medfört ett tapp i försäljningen, inte minst av mer omfattande underhållsprojekt som kräver både stora ekonomiska resurser och som förutsätter tillträde till lägenheter.

Omsättningen har minskat till 424,1 Mkr (444,2). Resultatet uppgår till 24,1 Mkr (34,3). Under året har det omfattande utredningsarbete som följde det visselblåsaralarm som inkom i slutet av 2019 avslutats. Utredningen har presenterats för berörda kunder och diskussioner förts om uppkommen skada som en följd av HSBs hantering av upphandlingar av stambyten.

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i förenings- och fastighetsägarfrågor. Årets distriktsstämmor var välbesökta precis som tidigare år. Antal ombud inklusive bosparare som deltog var 283 (180), representerande 135 (147) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har HSB-ledamöterna deltagit på 4 319 styrelsesammanträden (4 355). Omsättningen för medlemsverksamheten har ökat till 48,0 Mkr (43,9). Resultatet uppgår till -4,5 Mkr (-4,6).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅND

HSB Stockholm har i uppdrag att långsiktigt äga, förvalta och utveckla en portfölj med hyresfastigheter. Innehavet av egna fastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan av hyreslägenheter. Det bidrar också till att skapa ekonomisk stabilitet och god värdeutveckling av föreningens kapital. Genom aktiv portföljförvaltning och nyproduktion är ambitionen att antalet hyreslägenheter ska öka över tid. Försäljning av byggnader på fastigheten Sicklaön 37:22 i Nacka samt tillskapande av ett mindre antal hyreslägenheter i de utvecklings- och ombyggnadsprojekt som har slutförts under året gör att det sammanlagda antalet hyreslägenheter uppgår till 3 946 (3 926) vid årets utgång. Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fortsatta etapper i fastigheten Kvarntullen 8 och Kvarntullen 1 i Rinkeby, Läroboken 14 i Bromma samt Porten 1 i Solna. Ett omfattande projekt för installation av fiber i samtliga fastigheter och lägenheter påbörjades under året. Omsättningen har ökat till 399,7 Mkr (373,0) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade

hyror efter ombyggnationer och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet i fastighetsverksamheten uppgår till 1 28,9 Mkr (1 17,7).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har internvärderats enligt branschgemensamma principer och med stöd av deltagandet i MSCI, svenskt fastighetsindex och den externa bokslutsvärdering som genomförts av NAI Svefa. Fastigheterna har bedömts ha ett värde på 1 0 202 Mkr (9 020 Mkr) per årsskiftet, motsvarande en ökning på 13% (1,8%). Den uthyrningsbara ytan var 238 705 kvm (238 270) och hyresvärdet uppgick till 375 Mkr (373,2) per årsskiftet.

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten ska följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Enligt finanspolicyn ska inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100% och uppgick vid årsskiftet till 128% (118%), se not 30. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet till totalt 2 714 Mkr (2 704) varav 847 Mkr (822) på fastränteplaceringar och 169 Mkr (165) på placeringskonto.

Den 31 december 2021 var summan av likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 2 386 Mkr (2 229). Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkningskrediter.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 200,7 Mkr (237,4) för koncernen och för moderföreningen till 132,5 Mkr (191,9).

PERSONAL

Genomsnittligt antal årsanställda i HSB Stockholm är 510 (516). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, vd och vice vd med 5,6 Mkr (5,1) och i koncernen med 5,6 Mkr (5,1). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3. Kontinuerligt under året genomförs pulsmätningar där medarbetares engagemang mäts samt om de kan rekommendera HSB Stockholm som arbetsgivare. Utfallet är genomgående

mycket högt och årets mätning visar att majoriteten av våra medarbetare ger oss ett attraktionsvärde långt över benchmark för branschen.

HÅLLBARHET

HSB Stockholm är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2007 och arbetar därmed systematiskt med miljöledning inom verksamheten. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande samverkan kring hållbarhetsfrågor. HSB Stockholm har från och med 2020 sex hållbarhetsmål som utgår från HSBs hållbarhetsstrategi och vår miljöpåverkan. Dessa mål är styrande för vår verksamhet. Utifrån dessa har hållbarhetsplaner för samtliga verksamhetsområden sammanställts av Hållbarhetsavdelningen. Hållbarhetsplanerna innehåller de aktiviteter och nyckeltal som är relevanta för en viss verksamhet och bidrar till uppfyllanden av hållbarhetsmålen. Läs mer om miljö- och klimatarbetet i hållbarhetsrapporten.

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 överlämnades till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Läs hållbarhetsrapporten på sidorna 43–49.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

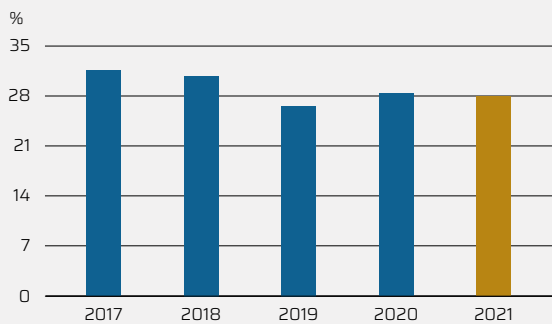
Dispositionsfond	1 413 107 978 kr
Årets resultat	57 137 260 kr
Summa fritt eget kapital	1 470 245 238 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

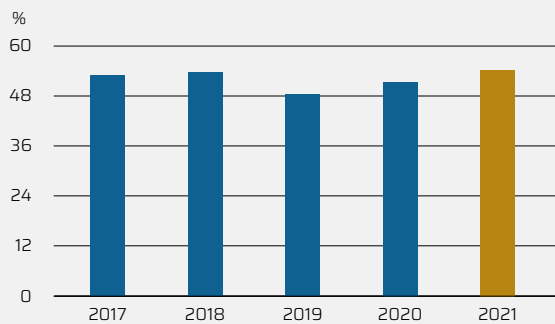
Reservfond	2 856 863 kr
Överföra till dispositionsfond	1 467 388 375 kr
Summa	1 470 245 238 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 2 856 863 kronor.

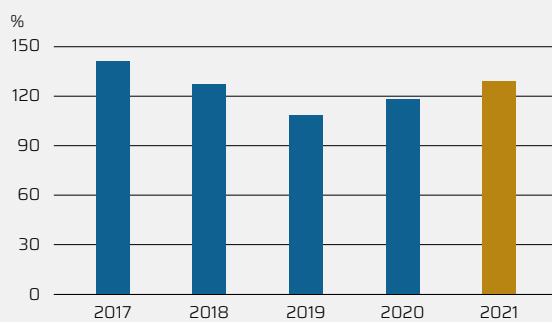
SOLIDITET



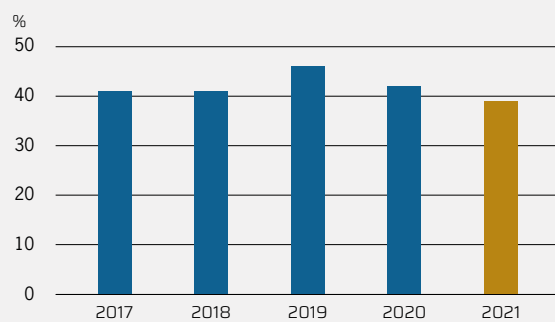
JUSTERAD SOLIDITET



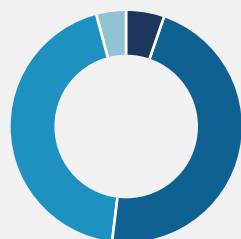
AVRÄKNINGSLIKVIDITET



BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER



NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN



- Medlem, 5,3 %
- Förvaltning, 46,7 %
- Fastigheter, 44,0 %
- Övrigt, 4,1 %

SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2021	2020
Nettoomsättning		908 715	891 374
Verksamhetens kostnader		-747 584	-854 914
Bruttoresultat	2-5	161 131	36 460
Central administration	3-6	-111 953	-87 232
Utveckling		-1 729	-1 767
Fastighetsförsäljning	7	325	69 000
Övriga rörelsekostnader	8	-9 877	-
Rörelseresultat		37 897	16 461
Resultat från andelar i intresseföretag	9	41 780	39 181
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	116	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-35 258	-37 869
Resultat från finansiella poster		6 638	1 391
Resultat efter finansiella poster		44 535	17 852
Skatt	13	-2 824	-18 135
Årets resultat		41 711	-283

Koncernen omfattar moderbolaget samt dess helägda dotterbolag.

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

Består av kostnader för Ledning, IT, HR och Ekonomi.

Här redovisas verksamhetens kostnader gällande IT-utveckling.

Avser resultatet från fastighetsförsäljningar inklusive det koncernmässiga värdet.

Avser utrangeringar och nedskrivningar.

Här redovisas verksamhetens intäkter med avdrag för dess kostnader.

Koncernens del av resultatet i intresseföretag.

Resultat avser utdelning från övriga anläggningstillgångar.

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 eget kapital delat med justerat eget kapital
Soliditet %	Eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital
Soliditet exkl brf-inlåning %	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	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	908 715	891 374	878 569	836 632	821 510
Kostnad för sålda varor och tjänster	-747 584	-854 914	-764 450	-726 633	-696 585
Bruttoresultat	161 131	36 460	114 119	109 999	124 925
Central administration	-111 953	-87 232	-72 899	-67 543	-65 707
Utveckling	-1 729	-1 767	-8 890	-14 765	-7 703
Fastighetsförsäljning	325	69 000	1 064	1 477	143 668
Övriga rörelsekostnader	-9 877	-	-	-	-
Rörelseresultat	37 897	16 461	33 394	29 168	195 183
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-1 585
Resultat från andelar i intresseföretag	41 780	39 181	19 945	44 211	122 083
Finansnetto	-35 142	-37 790	-32 589	-31 318	-27 719
Resultat före skatt	44 535	17 852	20 750	42 061	287 962
Skatt	-2 824	-18 135	-2 899	-3 096	-15 868
Årets resultat	41 711	-283	17 851	38 965	272 094
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 215 246	5 119 993	5 065 643	4 140 664	3 964 972
Övriga anläggningstillgångar	859 120	801 471	1 074 184	934 459	915 775
Omsättningstillgångar	477 899	437 241	572 155	665 814	596 040
Summa tillgångar	6 552 265	6 358 705	6 711 982	5 740 937	5 476 787
Eget kapital	1 821 732	1 779 965	1 779 977	1 762 411	1 722 914
Skulder till kreditinstitut	1 564 600	1 391 921	1 788 337	877 771	870 194
Övriga skulder och avsättningar	3 165 933	3 186 819	3 143 668	3 100 755	2 883 679
Summa eget kapital och skulder	6 552 265	6 358 705	6 711 982	5 740 937	5 476 787
NYCKELTAL					
Årsanställda	510	516	495	465	455
Nettoomsättning per anställd tkr	1 782	1 727	1 775	1 799	1 806
Avkastning på eget kapital %	2,0	0,8	0,9	1,9	14,2
Avkastning på totalt kapital %	1,2	0,9	0,9	1,3	6,1
Avräkningslikviditet %	128	118	108	127	141
Kassalikviditet %	16,2	14,8	19,6	22,8	22,0
Soliditet %	27,8	28,0	26,5	30,7	31,5
Justerad soliditet %	54,1	51,2	48,2	53,4	52,8
Soliditet exkl Brf-inlåning %	47,5	48,7	43,4	57,3	56,0
Skuldränta %	0,7	0,8	0,7	0,8	1,0
Skuldsättningsgrad ggr	2,6	2,6	2,8	2,3	2,2
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vinstmarginal %	8,8	6,3	6,1	8,9	39,5
Räntetäckningsgrad ggr	2,3	1,5	1,6	2,3	9,0
Egna hyreslägenheter, antal	3 946	3 926	4 006	3 705	3 707
Belåningsgrad fastigheter %	39	42	46	41	41
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från löpande verksamhet Mkr	104,3	82,7	154,2	142,1	156,7
Kassaflöde från investeringsverksamhet Mkr	-251,6	187,9	-1 124,0	-386,7	-219,5
Kassaflöde från finansiering Mkr	182,6	-301,9	855,6	265,0	-3,4
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel Mkr	35,3	-31,3	-114,2	20,4	-66,3

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2021	2020
Nettoomsättning		908 715	891 374
Verksamhetens kostnader		-747 584	-854 914
Bruttoresultat	2-5	161 131	36 460
Central administration	3-6	-111 953	-87 232
Utveckling		-1 729	-1 767
Fastighetsförsäljning	7	325	69 000
Övriga rörelsekostnader	8	-9 877	-
Rörelseresultat		37 897	16 461
Resultat från andelar i intresseföretag	9	41 780	39 181
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	116	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-35 258	-37 869
Resultat från finansiella poster		6 638	1 391
Resultat efter finansiella poster		44 535	17 852
Skatt	13	-2 824	-18 135
Årets resultat		41 711	-283

Nettoomsättning

Avser hyresintäkter för egna fastigheter, förvaltningsarvoden samt medlemsavgifter. Årets intäkter ökar främst inom egna fastigheter.

Verksamhetens kostnader

Avser verksamhetens personal, drift- och avskrivningskostnad. From 2021 har fördelningsprincipen för Central administratör ändrats.

Central administration

From 2021 har fördelningsprincipen ändrats för Central administration och inkluderar förutom Ledning, IT, HR och Ekonomi även Hållbarhet och Strategisk Tjänsteutveckling som tidigare har fördelats ut på verksamheterna. Ingen omräkning av jämförelsetalen har skett för år 2020.

Fastighetsförsäljning

Försäljning av fastighetsmoduler i Sicklaön 37:22.

Resultat från andelar i intressebolag

Avser resultat från HSB Bostad AB och Finnoda industrilokaler HB.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Lägre räntekostnader efter omläggning av lån till lägre ränta.

Skatt

Skatt på årets resultat och skatt hänförligt till tidigare år samt uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	104 823	50 970
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>104 823</i>	<i>50 970</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	5 020 469	4 936 449
Inventarier	16	6 232	8 823
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	194 777	183 544
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 221 478</i>	<i>5 128 816</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	-	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	-	-
Andelar i intresseföretag	20	654 597	649 169
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 370	87 150
Uppsjuden skattefordran		864	803
Andra långfristiga fordringar	22	5 234	4 556
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>748 065</i>	<i>741 678</i>
Summa Anläggningstillgångar		6 074 366	5 921 464
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	10 994	16 756
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>10 994</i>	<i>16 756</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 405	53 321
Fordringar hos koncernföretag			
Fordringar hos intresseföretag		661	998
Övriga kortfristiga fordringar	24	25 584	9 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	32 558	50 636
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>125 208</i>	<i>114 134</i>
Kassa och bank		341 697	306 351
Summa Omsättningstillgångar		477 899	437 241
SUMMA TILLGÅNGAR		6 552 265	6 358 705

Immateriella anläggningstillgångar

Hänförlig till den gemensamma digitala resan inom HSB.

Materiella anläggningstillgångar

Avser förvaltningsfastigheter till bokfört värde, pågående ombyggnadsprojekt samt inventarier.

Finansiella anläggningstillgångar

Ökningen avser främst andelar i intressebolag HSB Bostad AB.

Bostadsrätter

Lager av bostadsrätter avser innehav av bostadsrätter i bostadsrättsföreningar inom Stor-Stockholmsområdet. Minskningen avser försäljning av bostadsrätter under året.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		78 585	78 528
Bundet kapital		197 291	169 209
Dispositionsfond		1 504 145	1 532 511
Årets resultat		41 711	-283
Summa Eget kapital		1 821 732	1 779 965
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		184 360	186 619
Avsättningar pensioner		6 110	5 318
Övriga avsättningar		-	17 963
Summa Avsättningar		190 470	209 900
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 564 600	1 391 921
Övriga långfristiga skulder	28	16 548	16 548
Skulder till intresseföretag		13 115	11 963
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 594 263</i>	<i>1 420 432</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 714 101	2 704 279
Leverantörsskulder		42 669	39 638
Skulder till intresseföretag		168	3 805
Skatteskulder		6 891	8 652
Övriga skulder	31	38 929	31 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	143 042	160 820
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 945 800</i>	<i>2 948 408</i>
Summa Skulder		4 540 063	4 368 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 552 265	6 358 705

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser skatt på temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde för föreningens förvaltningsfastigheter. Avsättning till pensioner avser kapitalförsäkring.

Kortfristiga skulder

Skulder till förvaltade kunder avser administrativ förvaltningstjänst riktad till bostadsrättsföreningar. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerad som inlåningsföretag.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

KONCERNEN, TKR	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	78 528	169 209	1 532 511	-283	1 779 965
Disposition av 2020 års resultat	-	-14 564	14 280	283	-
Förändring av andelskapitalet	57	-	-	-	57
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	42 646	-42 646	-	-
Årets resultat	-	-	-	41 711	41 711
Belopp vid årets utgång	78 585	197 291	1 504 145	41 711	1 821 732

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2021	2020
Nettoomsättning		777 550	761 068
Verksamhetens kostnader		-651 928	-764 550
Bruttoresultat	2-5	125 622	-3 482
Central administration	3-6	-111 953	-87 232
Utveckling		-1 729	-1 767
Fastighetsförsäljning	7	325	1 290
Övriga rörelsekostnader	8	-16 703	-48 000
Rörelseresultat		-4 438	-139 191
Resultat från andelar i intresseföretag	9	34 322	44 660
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	49 445	50 344
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	308	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-35 262	-38 368
Resultat från finansiella poster		48 813	56 896
Resultat efter finansiella poster		44 375	-82 295
Erhållna koncernbidrag		13 267	100 936
Resultat före skatt		57 642	18 641
Skatt	13	-505	-1 036
Årets resultat		57 137	17 605

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	104 823	50 970
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>104 823</i>	<i>50 970</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	2 361 758	2 288 323
Inventarier	16	6 222	8 808
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	143 286	142 963
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 511 266</i>	<i>2 440 094</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	28 300	28 300
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	2 387 735	2 472 235
Andelar i intresseföretag	20	593 331	595 361
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	87 150
Uppskjuten skattefordran		864	802
Andra långfristiga fordringar	22	5 234	4 556
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 102 614</i>	<i>3 188 404</i>
Summa Anläggningstillgångar		5 718 703	5 679 468
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	10 754	16 206
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>10 754</i>	<i>16 206</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 013	52 991
Fordringar hos koncernföretag		181 015	186 538
Fordringar hos intresseföretag		661	998
Övriga kortfristiga fordringar	24	6 402	4 730
Skattefordran		12 667	13 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	31 286	48 615
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>298 044</i>	<i>307 463</i>
Kassa och bank		341 697	306 351
Summa Omsättningstillgångar		650 495	630 020
SUMMA TILLGÅNGAR		6 369 198	6 309 488

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 623	81 526
Bundet kapital		134 504	113 879
Dispositionsfond		1 413 108	1 416 128
Årets resultat		57 137	17 605
Summa Eget kapital		1 686 372	1 629 138
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		78 014	77 671
Avsättningar pensioner		6 109	5 318
Övriga avsättningar		-	17 963
Summa Avsättningar		84 123	100 952
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 310 565	1 263 671
Övriga långfristiga skulder	28	16 548	16 548
Skulder till koncernföretag		90 000	90 000
Skulder till intresseföretag		13 115	11 963
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 430 228</i>	<i>1 382 182</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 714 101	2 704 279
Leverantörsskulder		37 167	33 381
Skulder till koncernföretag		254 085	280 791
Skulder till intresseföretag		168	3 805
Övriga skulder	31	36 875	30 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	126 079	144 628
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>3 168 475</i>	<i>3 197 216</i>
Summa Skulder		4 598 703	4 579 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 369 198	6 309 488

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM, TKR	Andels- kapital	Bundna reserver	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 526	113 879	1 416 128	17 605	1 629 138
Disposition av 2020 års resultat	-	-14 563	32 168	-17 605	-
Förändring av andelskapitalet	97	-	-	-	97
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	35 188	-35 188	-	-
Årets resultat	-	-	-	57 137	57 137
Belopp vid årets utgång	81 623	134 504	1 413 108	57 137	1 686 372

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	44 535	17 852	44 375	-82 295
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	92 574	47 332	45 997	67 499
Betald skatt	-6 906	-584	700	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	130 203	64 600	91 072	-14 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	5 762	37 850	5 452	37 850
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-11 074	48 368	21 762	163 778
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-10 668	-68 105	-38 563	47 513
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-15 980	18 113	-11 349	249 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 223	82 713	79 723	234 228
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-201 715	-216 466	-133 648	-251 182
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-54 960	-15 834	-54 960	-15 834
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 762	421 308	1 762	63 435
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-6 521	-1173	84 700	240 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-261 434	187 835	-102 146	36 441
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	56	271	97	230
Förändring lån	172 679	-396 417	48 046	-396 417
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	9 822	94 280	9 822	94 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	182 557	-301 866	57 965	-301 907
Årets kassaflöde	35 346	-31 317	35 346	-31 238
Likvida medel vid årets början	306 351	337 668	306 351	337 589
Likvida medel vid årets slut	341 697	306 351	341 697	306 351

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	43 127	40 078	35 669	45 557
Erhållen ränta	116	79	49 753	50 604
Erlagd ränta	-35 258	-37 869	-35 262	-38 368
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	100 283	93 307	56 880	51 233
Utrageringar av tillgångar	9 877	-	6 704	-
Resultatandelar i intressebolag	1 347	6 376	1 347	897
Realisationsresultat	-1 762	-67 300	-1 762	420
Avsättningar	-17 171	14 949	-17 172	14 949
	92 574	47 332	45 997	67 499

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.

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Central administration

I central administration redovisas kostnader för Ledning, IT, HR, Ekonomi, Hållbarhet och Strategisk Tjänsteutveckling. Fördelningsprincipen har ändrats från 2021, dock ingen ändring av jämförelsetalen för 2020.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. 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.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats	Nyttjandeperiod
Nyttjanderätt immateriell tillgång	5 år
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 hyresgästpassningar	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20%.

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 kan 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.
- 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 av 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.

Successiv vinstavräkning

Under 2019 har en utredning gjorts som syftat till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Stockholm Ekonomisk Förening ska konsolidera bostadsrättsföreningarna i samband med bostadsutveckling.

Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Stockholm Ekonomisk Förening inte kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Stockholm Ekonomisk Förening inte erhåller huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Vår bedömning är därför att rådande regelverk inte föranleder att konsolidering behöver ske. Utifrån detta kommer HSB Stockholm Ekonomisk Förening även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning.

Skatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2021 inklusive eventuell korrigerad av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten 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 20,6 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. 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.

Internprissättning

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

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 anställas 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 den förväntade. Mellanskillnaden mellan Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2021 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Förvaltningsfastigheter

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 2021, 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 MSCI, Svenskt Fastighetsindex. Genom MSCI 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 det 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 Stockholm 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 resultat effekt som en ränteförändring har på koncernen 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. Orsaken kan vara 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 risken 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.

Säkringsredovisning

För att säkra föreningen avseende ränterisker relaterade till långfristiga fastighetslån har avtal om ränteswappar ingåtts. Ränteswapparna utgör därmed säkringsinstrument. Föreningen har dokumenterat mål och strategi för riskhantering enligt föreningens finanspolicy som fastställs årligen av styrelsen.

Föreningens bedömning är att den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumenten och det säkrade kassaflödet avseende räntor överensstämmer med målen för riskhanteringen i föreningens finanspolicy och att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under säkringsinstrumentens löptider.

Då villkoren för säkringsredovisning enligt BFNAR 2012:1 kap 11 är uppfyllda redovisas inte värdeförändringar på säkringsinstrumenten under den tid säkringsförhållandet består.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2021	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Övrigt ¹⁾	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	47 976	424 127	399 736	36 876	908 715
Personalkostnader	-28 356	-251 398	-34 569	31 486	-282 837
Driftskostnader	-24 163	-147 057	-141 227	-52 727	-365 174
Avskrivningar	-	-1 555	-95 019	-2 999	-99 573
Bruttoresultat	-4 543	24 117	128 921	12 636	161 131
Interna intäkter/kostnader	-	15 296	-16 551	1 255	-
Internt bruttoresultat	-4 543	39 413	112 370	13 891	161 131
Koncernen 2020					
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	43 913	444 162	373 046	30 253	891 374
Personalkostnader	-25 271	-250 749	-28 815	-18 787	-323 622
Driftskostnader	-23 193	-157 170	-138 647	-119 290	-438 300
Avskrivningar	-70	-1 911	-87 890	-3 121	-92 992
Bruttoresultat	-4 621	34 332	117 694	-110 945	36 460
Interna intäkter/kostnader	-	119	-1 398	1 279	-
Internt bruttoresultat	-4 621	34 451	116 296	-109 666	36 460

1) I Övrigt ingår Central administration och Utveckling.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda	510	516	510	516
varav kvinnor	258	252	258	252
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	11	11	11	11
varav kvinnor	5	5	5	5
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	7	6	7	6
varav kvinnor	3	2	3	2
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	-245 978	-236 073	-245 978	-226 308
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-82 914	-80 774	-82 914	-80 774
Pensionskostnader	-4 310	-30 835	-4 290	-30 815
Summa	-333 202	-347 682	-333 182	-337 897
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-5 564	-5 101	-5 546	-5 101
Övriga anställda	-240 414	-230 972	-240 414	-230 972
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-1 548	-2 043	-1 548	-2 043
Övriga anställda	-2 762	-28 792	-2 742	-28 772

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 483 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 pensionsgrundande 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	2021	2020
Samtliga anställda	4,2	5,4
varav långtidssjukfrånvaro	2,2	3,2
Kvinnor	4,1	5,2
Män	4,3	5,6
29 år och yngre	3,9	5,8
30 - 49 år	3,9	5,3
Äldre än 50 år	4,9	5,4
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	43,4	80,0

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-95 014	-87 840	-51 616	-45 770
Inventarier	-4 162	-4 837	-4 157	-4 832
Immateriella	-1 107	-631	-1 107	-631
Total	-100 283	-93 308	-56 880	-51 233
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-99 573	-92 993	-56 171	-50 918
Utveckling	-708	-231	-707	-231
Central administration	-2	-84	-2	-84
Total	-100 283	-93 308	-56 880	-51 233

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

<i>Framtida leaseavgifter (Mkr) med förfalldatum inom</i>	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
- 1 år	-56,2	-54,4	-50,6	-49,0
1 år - 5 år	-61,8	-98,2	-41,0	-76,3
5 år -	-25,6	-30,6	-10,5	-11,0
Total	-143,6	-183,2	-102,1	-136,3

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.

<i>Hyreskontrakt</i>	2021		2020	
	Antal kontrakt	Kontraktvärde, Mkr	Antal kontrakt	Kontraktvärde, Mkr
Lokalkontrakt	202	33	222	33
Bostäder	4 012	334	3 995	333
Garage och p-platser	1 166	7	1 164	7
Total	5 380	374	5 381	373

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
<i>EY</i>				
Revisionsuppdrag	-1 302	-1 311	-1 302	-1 311
Revisionsnära rådgivning	-161	-55	-161	-55
Skatterådgivning	-	-400	-	-400
Övriga uppdrag	-	-41	-	-41
Total	-1 463	-1 807	-1 463	-1 807

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsförsäljning	325	69 000	325	1 290
Total	325	69 000	325	1 290

Fastighetsförsäljning 2021 avser försäljning av fastighetsmoduler i Sicklaön 37:22.

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Nedskrivning andelar HSB Holding Stockholm AB	-	-	-10 000	-48 000
Utrangering av fastighetskomponent	-9 877	-	-6 703	-
Total	-9 877	-	-16 703	-48 000

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
HSB Bostad AB	43 127	40 078	35 669	45 557
Finnboda Industrilokaler HB	-1 152	-897	-1 152	-897
Gamla Filmstaden Exploaterings AB	-195	-	-195	-
Total	41 780	39 181	34 322	44 660

NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	49 445	50 344
Total	-	-	49 445	50 344

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	94	63
Övriga ränteintäkter	116	79	214	197
Total	116	79	308	260

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 978	-1 958
Räntekostnader kreditinstitut	-16 869	-20 484	-14 949	-19 034
Räntekostnader specialinlåning	-3 755	-3 943	-3 755	-3 943
Övriga räntekostnader	-13 110	-11 265	-13 056	-11 256
Övriga finansiella kostnader	-1 524	-2 177	-1 524	-2 177
Total	-35 258	-37 869	-35 262	-38 368

NOT 13 SKATT

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 20,6%.

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-4 923	-19 187	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-223	-243	-223	-
Uppskjuten skatt	2 321	1 295	-282	-1 036
Summa skatt	-2 824	-18 135	-505	-1 036
Redovisat resultat före skatt	44 535	17 852	57 642	18 641
Skatt enligt gällande skattesats	-9 174	-3 820	-11 874	-3 989
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-5 882	-27 435	-2 732	-10 734
Ej skattepliktiga intäkter	10 805	14 481	10 598	13 266
Effekt av ändrad skattesats	1 129	-1 483	-115	-79
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	3 780	-	3 780	-
Justerad temporär skillnad	61	-	61	222
Skatt hänförlig till tidigare år	-223	-244	-223	-
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiverats	-3 321	-	-	-
Övriga poster	-	366	-	278
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-2 824	-18 135	-505	-1 036

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ingående Immateriella anläggningstillgångar	52 401	36 567	52 401	36 567
Årets anskaffning	54 960	15 834	54 960	15 834
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 361	52 401	107 361	52 401
Ingående avskrivningar	-1 431	-800	-1 431	-800
Årets avskrivningar	-1 107	-631	-1 107	-631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 538	-1 431	-2 538	-1 431
Utgående planenligt restvärde Immateriella anläggningstillgångar	104 823	50 970	104 823	50 970

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	5 693 811	5 760 887	2 822 154	2 570 979
Årets anskaffning	47 889	105 578	20 558	77 636
Årets anskaffning - tillfört vid fusion	-	-2 238	-	-
Omklassificeringar	141 022	216 908	111 197	173 546
Försäljningar/utrangeringar	-39 478	-387 324	-35 817	-7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 843 244	5 693 811	2 918 092	2 822 154
Ingående avskrivningar	-757 362	-695 244	-533 831	-488 061
Omklassificeringar	-	2 238	-	-
Försäljningar/utrangeringar	29 601	23 484	29 113	-
Årets avskrivningar	-95 014	-87 840	-51 616	-45 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-822 775	-757 362	-556 334	-533 831
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	5 020 469	4 936 449	2 361 758	2 288 323
<i>Verkligt värde</i>	10 201 814	9 020 373	6 607 958	5 809 537
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader	2 997 081	2 966 492	1 925 943	1 860 110
Mark	2 305 088	2 301 100	1 669 784	1 644 816
Summa taxeringsvärde	5 302 169	5 267 592	3 595 727	3 504 926

Värdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer. Deltagandet i MSCI, svenskt fastighetsindex, 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 marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska

hyresintäkter för 2021, 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 tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

NOT 16 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	59 051	64 672	58 997	64 618
Årets anskaffning	1 571	2 079	1 571	2 079
Försäljningar/utrangeringar	-3 576	-7 700	-3 576	-7 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 046	59 051	56 992	58 997
Ingående avskrivningar	-50 228	-51 381	-50 189	-51 347
Årets anskaffning	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	3 576	5 990	3 576	5 990
Årets avskrivningar	-4 162	-4 837	-4 157	-4 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 814	-50 228	-50 770	-50 189
Utgående planenligt restvärde inventarier	6 232	8 823	6 222	8 808

NOT 17 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	183 544	291 643	142 963	207 180
Årets investering	152 869	131 869	111 965	114 286
Omklassificeringar	-141 636	-239 968	-111 642	-178 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 777	183 544	143 286	142 963
Utgående planenligt restvärde	194 777	183 544	143 286	142 963

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	28 300	28 300
Årets anskaffning	10 000	48 000
Årets nedskrivning	-10 000	-48 000
Utgående anskaffningsvärde	28 300	28 300

Fotsättning Not 18

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	6 023	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 222	-
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	3 704	-
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	388	-
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	9 640	-6 381
HSB Nästa Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	7 029	-164
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	-	16 473	27
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	-	3 226	566
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	-	919	259
Svärdlången 8 Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	-	3 301	-492
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	71 992	-1 777
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	4 391	-44
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	7 704	713
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	8 994	-1 438
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	9 215	383
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	916629-6765	-	-	-	-1 326	-53
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	-	-	-	1 976	-6
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	10 208	-17
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	6 889	-36
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	7 117	3
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	9 904	57
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	16 400	11 212	-3 436
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	7 658	1 360
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	3 807	-383
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	1 103	154
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	2 773	-946
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 459	-2 539
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	1 190	-279
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	4 039	60
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	2 558	-613
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	2 788	27
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	34 789	659
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	8 200	-375
HSB Kolding 1 AB	559198-3464	500	100	-	9 004	-3 947
HSB Kolding 2 AB	559198-3431	500	100	-	12 342	-5 000
Total				28 300		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 472 235	2 713 430
Tillkommande fordringar	26 500	20 430
Amortering lån	-111 000	-261 625
Utgående bokfört värde	2 387 735	2 472 235

HSB STOCKHOLM	2021	2020
HSB Holding Stockholm AB	320 000	320 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	6 000	6 000
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	45 000	45 000
Autopiloten 3	21 030	19 030
Svärdlången 8 Fastighets AB	28 900	28 900
Stockholm Kolding 1 AB	442 700	442 700
Stockholm Kolding 2 AB	589 175	589 175
HSB Holding AB	89 000	89 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	-	70 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Södermalm AB	37 000	50 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	35 000
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 000	2 000
HSB Holding Fastighets AB	179 500	170 000
HSB Järnsipen AB	80 700	80 700
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Läroboken AB	39 000	24 000
HSB Regnmätaren 1 AB	44 600	44 600
HSB Atmosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Terrängvägen AB	72 500	72 500
HSB Stavgränd AB	58 200	58 200
HSB Söderbrinken AB	43 000	43 000
HSB Kakfatet AB	112 000	140 000
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
Pelartornet i Stockholm AB	4 300	4 300
Total	2 387 735	2 472 235

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	649 169	642 147	595 361	595 361
Årets nettoresultat	7 458	7 022	-	-
Avregistrering Gamla Filmstaden Expl KB	-2 030	-	-2 030	-
Utgående bokfört värde	654 597	649 169	593 331	595 361

Fortsättning not 20

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	86	-19
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-26 231	-2 304
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	654 547	1 652 640	89 627
Total				654 597		
HSB STOCKHOLM						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	86	-19
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-26 231	-2 304
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	593 281	1 652 640	89 627
Total				593 331		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	87 150	87 150	87 150	87 150
Andelar i HSB Dela	220	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	87 370	87 150	87 150	87 150
Utgående bokfört värde	87 370	87 150	87 150	87 150
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	87 065	87 065	87 065	87 065
Övriga	305	85	85	85
Total	87 370	87 150	87 150	87 150

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Kapitalförsäkringar	5 234	4 556	5 234	4 556
Total	5 234	4 556	5 234	4 556

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Ingående bokfört värde	16 756	54 606	16 206	54 056
Överlåtelse av bostadsrätter	-5 762	-37 850	-5 452	-37 850
Utgående bokfört värde	10 994	16 756	10 754	16 206

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Skattekonto	24 606	8 729	5 480	4 293
Övriga fordringar	978	450	922	437
Total	25 584	9 179	6 402	4 730

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalade driftskostnader	9 110	14 670	7 838	13 002
Upplupna förvaltningsintäkter	6 518	9 179	6 518	9 179
Förutbetalade hyreskostnader	9 799	1 931	9 799	1 931
Övriga upplupna intäkter	7 131	24 856	7 131	24 503
Total	32 558	50 636	31 286	48 615

NOT 26 VINSTDISPOSITION**Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 413 107 978 kr
Årets resultat	57 137 260 kr
Summa fritt eget kapital	1 470 245 238 kr

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

Reservfond	2 856 863 kr
Överföra till dispositionsfond	1 467 388 375 kr
Summa	1 470 245 238 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 2 856 863 kronor.

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Lån	1 564 600	1 391 921	1 310 565	1 263 671
Total	1 564 600	1 391 921	1 310 565	1 263 671

Kapitalbindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övr reverser
2022	66,6%	128 401	2 730 649
2023	14,8%	635 375	-
2024	0,0%	574	-
2025	0,0%	-	-
2026	9,9%	426 250	-
2027	0,0%	-	-
2028	8,7%	374 000	-
Total	100%	1 564 600	2 730 649

Kapitalbindningen i låneportföljen i bank är 3,5 år (2020-12-31 1,9 år). Rätteswapar uppgår till nominellt belopp 1 300 Mkr (2020-12-31 1 300 Mkr).

Räntebindningstiden i swappportföljen är 2,7 år (2020-12-31 3,9 år).

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Reversskulder	16 548	16 548	16 548	16 548
Total	16 548	16 548	16 548	16 548

NOT 29 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Avistamedel	1 698 427	1 717 284	1 698 427	1 717 284
Placeringskonto	168 714	165 353	168 714	165 353
Inlånade avistamedel	1 867 141	1 882 637	1 867 141	1 882 637
Tidsbunden inlåning	846 960	821 642	846 960	821 642
Total	2 714 101	2 704 279	2 714 101	2 704 279

Av tidsbunden inlåning förfaller 846 960 tkr till betalning inom ett år från balansdagen.

Föregående år var motsvarande belopp 821 642 tkr.

NOT 30 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2021	2020
Likvida medel	341 697	306 351
Checkkredit och lånelöfte	2 044 000	1 922 204
Summa tillgängliga medel	2 385 697	2 228 555
Inlånade avistamedel	1 867 141	1 882 637
Avräkningslikviditet	128%	118%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	12 137	11 840	12 131	11 792
Momsskuld	18 634	15 910	18 427	15 707
Övrigt	8 158	3 464	6 317	2 833
Total	38 929	31 214	36 875	30 332

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna löner och semesterreservationer	16 519	36 932	16 519	36 932
Upplupna sociala avgifter	14 400	14 556	14 400	14 556
Upplupna förvaltningskostnader	21 509	25 109	15 773	18 921
Upplupna räntor	692	970	692	970
Förutbetalda förvaltningsintäkter	54 337	53 475	54 338	53 475
Förutbetalda avgifter och hyror	35 188	29 317	23 960	19 313
Övrigt	397	461	397	461
Total	143 042	160 820	126 079	144 628

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2021	2020	2021	2020
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	3 763 647	3 465 737	2 455 737	2 157 362
varav dotterföretag	1 307 910	1 308 375	-	-
Total	3 763 647	3 465 737	2 455 737	2 157 362
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	1 719 770	2 156 795	1 719 770	2 156 795
Borgensförbindelser	128 250	251 287	-	123 037
Regressansvar handelsbolag	13 116	11 963	13 116	11 963
Övriga eventualförpliktelser	16 800	17 305	16 800	17 305
Total	1 877 936	2 437 350	1 749 686	2 309 100

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 11 mars 2022



Jenny Hjalmarson
Ordförande



Bengt Fasth



Mona Bergström Ling



Susanne Brunner



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Nils Henström



Ulrika Fält



Stefan Johansson



Hans Tegnander



Anders Svensson
Vd



Dan Matsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 11 mars 2022.



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad 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 HSB Stockholm Ek För för år 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 upplysning-

arna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening 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.

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 HSB Stockholm Ek För för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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 betryggande 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

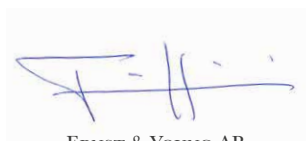
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 mars 2022



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

HSB Riksförbund ansvarar för uppdatering av de gemensamma styrdokument, HSB Kompass – vägen mot det goda boendet, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer.

Det är dessa dokument som HSB Stockholm utgår från i sin verksamhetsplanering och uppföljning. I rapporten beskrivs hur HSB Stockholm följer de beslut som har fattats av förbundsstämman.

HSB KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET
Styrdokumentet HSB Kompassen är HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering. Den ligger till grund för HSB Stockholms verksamhetsplanering och vår vision är identisk med den som har antagits av förbundsstämman.

I HSB Kompassen listas ett antal mål- och fokusområden som HSB Stockholms styrelse utgår från när den fastställer verksamhetens mål den kommande treårsperioden. Målen följs upp varje månad och rapporteras i vd-rapporten. I tertialrapporterna redovisas utfallet till styrelsen tillsammans med de strategiska aktiviteterna.

Vid förbundsstämman 2021 antogs en uppdaterad version av HSBs kompass som gäller från 2022 och framåt.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs "Kod för föreningsstyrning" infördes i HSB Stockholm 2008. Därefter har koden uppdaterats ett antal gånger och vid förbundsstämman 2020 fastställdes en ny HSBs kod för föreningsstyrning som gäller från 2021. "Koden" är utformad särskilt för HSB men utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar.

Till skillnad mot tidigare princip *"följ eller förklara"* tillämpas nu koden enligt principen *"följ och förklara"*. HSB Stockholm tillämpar koden fullt ut enligt de rutiner och processer som har fastställts.

Valberedningen utgår från koden i sitt arbete och den ordinarie föreningsstämman fastställer en instruktion för valberedningens arbete.

De föreningsgranskare som utsetts av föreningsstämman har gått igenom föreningsstyrningsrapporten och granskningsprogrammet för HSBs kod för föreningsstyrning. Nytt för 2021 är att den ordinarie föreningsstämman skall fastställa en instruktion för föreningsgranskarnas arbete.

Vid Förbundsstämman 2014 fastställdes också HSBs kod för bostadsrättsföreningar.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke finns HSB Varumärkesriktlinjer. De antogs i en reviderad form på förbundsstämman 2019 och HSB Stockholm följer de riktlinjer som har antagits gemensamt av HSB-rörelsen.

STYRELSENS ARBETE

Till varje styrelsemötes dagordning finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, utskottsprotokollen, skriftlig vd-rapport och rapporter från dotter- och intressebolag. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärvs- och försäljningsärenden och att starta upp nyproduktion. Enligt arbetsordningen ska handlingar publiceras på föreningens styrelseportal torsdagen veckan innan det ordinarie styrelsemötet.

Styrelsens presidium som består av ordförande, vice ordförande, vd och sekreterare förbereder styrelsemötet och fastställer dagordning.

Inom tre veckor efter styrelsemötet ska protokollet justeras och läggs upp på styrelseportalen. Vid nästa sammanträde läggs protokollet med godkännande till handlingarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio sammanträden, varav två planeringsöverläggningar.

Varje år fastställer styrelsen en arbetsordning inklusive en ansvars- och befogenhetsfördelning. I arbetsordningen framgår styrelsens uppgifter, ordförandens ansvar och styrelsens sammanträden och arbetsformer. I den ingår också en instruktion för vd. I ansvars- och befogenhetsfördelningen framgår vilka beslut som fattas av föreningsstämman, styrelsen eller vd samt vad som gäller för dotter- och intressebolag.

Styrelsen har fortlöpande avsatt tid för kompetensutveckling på styrelsemötena.

Under året har styrelsen genomfört vissa styrelsemöten digitalt med anledning av Covid-19.





FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Sammanträde 1: (Digitalt sammanträde)

- Revisionsrapport internkontroll 2020
- Pågående utredning PWC
- Utvärdering styrelsearbetet 2020
- Samverkan HSB Norra Stor-Stockholm
- Föreningsstämma
- Inkomna motioner till föreningsstämman
- Val av representanter i hel- och delägda bolag
- Förlängning av lån SBAB

Sammanträde 2: (Digitalt sammanträde)

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2020
- Föreningsgranskarnas rapport 2020
- Revisorernas rapport 2020
- Utredningen PWC
- Nulägesanalys Digitaliseringen
- Avstämning Business case
- Förslag att upprätta fusionsplan
- Tertialrapport III
- Handlingar med förslag till beslut till föreningsstämman 2021
- HSB Stockholms ombud vid HSB Årsmöte 2021
- Lön Vd och ledningsgrupp

Sammanträde 3: (Digitalt sammanträde)

- Skrivelse Unionen
- Konstituering av styrelsen
- Styrelsens firmateckning
- Fördelning av styrelsearvodet

Sammanträde 4: (Digitalt sammanträde)

- HSB Riksförbundets föbundsstämma
- Utredningen PWC
- Fusion med HSB Norra Stor-Stockholm
- Verksamhetsrapport AO Förvaltning
- Styrelsens arbetsordning med ansvars- och befogenhetsfördelning
- Policy för inlåningsverksamheten
- Omläggning kontokredit
- Säljstart HSB brf Rinkeby, Rinkeby i Stockholms kommun
- Investeringsbeslut HSB brf Högdalen

Sammanträde 5: (Konferens)

- Rapport från Föbundsstämman 2021
- Fusion HSB Stockholm - HSB Norra Stor-Stockholm
- NKI
- Utredning PWC
- Nulägesanalys och konsekvensanalys HSB 4.0
- Tertial I
- Beslut om att anta fusionsplan med Norra Stor-Stockholm
- Styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2021 - Reviderad
- Sälj- och villkorad byggstart HSB brf Ester i Bromsten
- Beslut om HSB Dela i HSB brf Ester i Bromsten
- Investeringsbeslut HSB brf Bergshamra

Sammanträde 6: (Verksamhetsplaneringskonferens)

- Utredningen PWC
- Fusion HSB Stockholm - HSB Norra Stor-Stockholm
- Slutrapportrapport Parlamentariska utredningen
- Kallelse till Styrelse- och utskottskonferens
- Investeringsbeslut HSB brf Trollbäcken
- Verksamhetsplan 2022 - 2024
- Styrelsens sammanträde och arbetsplan 2021/22
- Information om HSB Bostad och marknadsläget

Sammanträde 7:

- Utredningen PWC
- Fusion HSB Stockholm - HSB Norra Stor-Stockholm
- Tertial II
- Kallelse till distriktsstämmor
- Adjungering till HSB Stockholms styrelse
- Säljstart och villkorad byggstart för HSB brf Växeln i Telefonplan, Stockholms kommun
- Inriktningsbeslut om exploatering i Ryssbergen, Nacka

Sammanträde 8 (Per Capsulam):

- Exploateringsavtal för Blackebergsprojekten, Stockholms kommun

Sammanträde 9:

- Utredningen PWC
- Fusion HSB Stockholm - HSB Norra Stor-Stockholm
- Distriktsstämmor/Bosparstämma
- Vägvalsanalys HSB Affärsstöd
- Nominering till HSB Riksförbund m. fl.
- Beslut om HSB Stockholms Policydokument
- Verksamhetsplan 2022-2024 och budget 2024
- Fastighetsstrategi
- Försäljning av Tibbleängen i Villamarken
- Investeringsbeslut HSB brf Staren i Sundbyberg
- Lån SBAB

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH NÄRVARO

Styrelsen består av tio ledamöter och två arbetstagarrepresentanter. Styrelsen har sammanträtt vid sju ordinarie och ett per capsulam sammanträden under 2021.

Styrelseledamöternas närvaro redovisas nedan:

Sammanträde	Närvaro	Funktion
Jenny Hjalmarsson	100 %	Ordförande
Bengt Fasth	100 %	Ledamot, Vice ordförande
Stefan Johansson	100 %	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	90 %	Ledamot
Nils Henström	100 %	Ledamot
Camilla Edholm	90 %	Ledamot
Ulrika Fält	100 %	Ledamot
Susanne Brunner	100 %	Ledamot
Hans Tegnander	100 %	Ledamot
Mona Bergström Ling	100 %	Ledamot
Dan Mattsson	100 %	Arbetstagarrepresentant Unionen
Anette Gunér	100 %	Arbetstagarrepresentant Unionen (suppleant)

Adjungerade:

Anders Svensson	Vd
Sofie Roy	Vice vd, Affärsområdes- chef Förvaltning
Jeanette Levin	Vd-assistent
Henning Hansen	Ekonomi- och finanschef
<i>Från om med sammanträde 9</i>	
Johan Thidell	Ledamot HSB Norra Stor-Stockholm
Azadeh Rojhan Gustafsson	Ledamot HSB Norra Stor-Stockholm

Närmare presentation av styrelseledamöter och ledningsgrupp finns i årsredovisningen.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2021

Årets föreningsstämma hölls digitalt den 12 april. Stämman genomfördes en måndagskväll.

Totalt deltog 79 (78) av 100 utsedda fullmäktige.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens rapport om efterlevnaden av HSB-rörelsens gemensamt utarbetade styrdokument.

Till stämman hade nio motioner lämnats in. Motionerna samt styrelsens svar finns i sin helhet på [HSB Stockholms hemsida](#).

MOTION 1 - angående Mer attraktiv arkitektur

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

MOTION 2 - angående Tydliggöra studierådets roll och uppdrag

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

MOTION 3 - angående Utveckling av ett digitalt verktyg för användning av HSB hemsida

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

MOTION 4 - angående Utveckla Mitt HSB och hemsidor

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

MOTION 5 - angående Förbättra förutsättningar för den parlamentariska organisationen

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad samt att ge styrelsen i uppdrag att ta fram lösning för gemensam lagringsmöjlighet för den parlamentariska organisationen.

MOTION 6 - angående Support för IT och digitalisering till förtroendevalda

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

MOTION 7 - angående Verktyg för digitala möten till bostadsrättsföreningarna

Mötesordförande konstaterar att ingen begärt ordet och att styrelsens förslag föreligger.

Föreningsstämman beslutade att avslå motionen.

MOTION 8 - angående Om att rädda Ryssbergen

Mötesordförande konstaterar att ingen begärt ordet och att styrelsens förslag föreligger.

Föreningsstämman beslutade att avslå motionen.

MOTION 9 - angående Om att sluta bygga bostäder på mark med Naturvärdeklass 1

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

HSB STOCKHOLMS HÅLLBARHETSPRIS

2020-års hållbarhetspris tilldelades till HSB brf Redaren.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman 2021 utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Inge Gustavsson, sammankallande, Elsie Nilsson, Sylvia Gustavsson, Roland Gröndal och Leif Holmgren.

I november adjungerades Bengt Harju, ledamot i valberedningen för HSB Norra Stor-Stockholm in i HSB Stockholms valberedning.

Valberedningen inledde sitt arbete inför ordinarie föreningsstämma 2021 med att tillfråga alla som har förtroendeuppdrag om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen haft enskilda samtal med samtliga ledamöter 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 4 februari 2022. Valberedningen kommer att skicka ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till



HSB brf Finnboda Trädgårdar

föreningsstämman samtidigt som förslaget presenteras på hemsidan.

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

Under 2019 beslutade styrelsen att tillsätta en parlamentarisk utredning av förekommen motion för att se över HSB Stockholms parlamentariska organisation. Slutrapport och beslut till stämman 2022.

Valberedningens arbete har pågått parallellt med den Parlamentariska utredningen.

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. Tertialavis 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 tertialvis en särskild rapport som underställs styrelsen för godkännande. I denna föreslås kompenserande åtgärder i syfte att minimera koncernens finansiella risker.

INLÅNINGSVERKSAMHET OCH BETALTJÄNSTER

I HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ingår betalningstjänster samt hantering av likviditet. Sedan 2018 har betalningstjänsterna hanterats i samverkan med HSB-ägda bolaget Finansstöd via ett ombudsavtal. Detta innebär att alla betalningar som går ut från HSB Stockholm går via HSB Finansstöd som är registrerad hos Finansinspektionen. HSB Stockholm är via Ombudsavtalet förpliktat att rapportera enligt gällande regler för att bedriva betaltjänstverksamhet. Sedan 2008 har föreningen varit registrerat hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. Ekonomi- och

finanschefen ansvarar för inlåningsverksamheten, härunder löpande riskbedömning som regleras via föreningens Finanspolicy. Rapportering till VD sker löpande över året och till styrelsen tertialvis. Två gånger årligt rapporteras till Finansinspektionen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

HSB Stockholms kommunikationsplan innebär att internkommunikation företrädesvis sker genom intranät, e-post, live-sändningar, arbetsplatsträffar och avdelningsmöten. Fyra gånger om året håller VD digitala informationsmöten för samtliga anställda, dessa möten spelas även in för att finnas tillgängliga efter live-sändningen. Policies, riktlinjer, processer och instruktioner finns tillgängliga via företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material samt kund- och medlemsmöten.

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

I HSB Stockholms verksamhetsplan fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Föreningen upprättar under året månadsvis rapporter över den ekonomiska utvecklingen. Tertialvis upprättas fullständiga bokslut, prognoser och finans- och riskrapporter, vilka samtliga underställs styrelsen för godkännande. Föreningens fastighetsbestånd värderas en (1) gång årligen i samband med årsbokslutet.

Värderingen utförs i samarbete med extern samarbetspartner, f n Svefa, och underlaget ingår i analyserna i finans- och riskrapporten. Föreningen får dessutom stöd i värderingsarbetet genom sitt deltagande i MSCI svenskt fastighetsindex.

REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser yrkesrevisor och förtroendevalda föreningsgranskare. Arbetet som berör granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning fördelas inom revisorskollegiet. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret 2021 har rapporterats skriftligt till föreningens styrelse och innehåller företagsledningens kommentarer på revisorernas iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning presenteras muntligt och skriftligt vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen får möjlighet att ställa frågor till revisorn och de förtroendevalda föreningsgranskarna. Eftersom externrevisionen allt som allt varit omfattande anser föreningen att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte behövs i nuläget.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL VD

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

GRANSKNINGSRAPPORT

Uppdraget föreningsgranskarna har är att övergripande granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

För genomförandet av uppdraget som föreningsgranskare har vi haft interna möten, samt även haft möten med valberedningens ordförande, styrelsens ordförande och föreningens revisor.

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen anger att föreningen ej avviker från HSBs kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten på sid 81 i årsredovisningen.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av företrädesvis publicering av information på föreningens webbplats inför stämman. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande enligt avsikten med HSBs kod för föreningsstyrning.

Stockholm den 11 mars 2022



Kenneth Strömberg
Förtroendevald föreningsgranskare



Kerstin Thufvesson
Förtroendevald föreningsgranskare

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyresvärde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1996	96	3 780	5	115	7 693	136 951
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	4 136	90 097
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorosgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	5 542	103 747
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	1960	43	2 294	4	340	3 243	80 662
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	9 622	182 968
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	2 838	58 591
Gammelgåddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 834	89 318
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	3	39	1 382	38 495
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	0	0	1 804	44 200
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 661	97 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	3 870	74 265
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	3 992	79 610
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	1	0	2 889	55 564
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	3 028	64 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 538	52 247
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 262	88 114
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 416	72 985
Nattvårdsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 588	80 570
Nattvårdsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 783	62 145
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	3	138	2 104	51 893
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 478	73 968
Sankt Görän 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	37	2 510	2	244	4 447	95 154
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	7 322	141 881
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	3 161	73 937
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	12 729	225 589
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	2 964	65 783
Stormyrösén 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	16	372	8 984	173 635
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 505	96 857
INNERSTADEN TOTALT	28			1 395	64 251	81	4 591	125 815	2 550 226
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	5 091	154 723
Ammarfjället 1:2	Margretelundsvägen 13&15	2020		37	2 431	0	0	5 860	
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 693	46 400
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	8	524	12 600	138 217
Gästabudet 2	Rättar Vig's väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 703	10	401	8 540	101 865
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 540	22 359
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946	2021	29	1 585	4	214	2 673	33 710
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	7	234	3 936	62 113
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1355	5 689	67 219
VÄSTERORT TOTALT	8			542	31 376	46	3 328	49 623	626 606

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyresvärde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	99	2 517	31 427
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	58	2 810	48 732
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	3 061	38 963
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	128	3 214	37 525
Dalkarlshugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	7 748	100 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 253	30 672
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 768	87 268
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	2 097	33 200
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 907	33 465
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	44	2 646	4	133	3 985	64 933
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		0	0	0	0	335	0
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	13 027	189 563
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	3 322	48 608
Skridskoremnen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	52	3 406	1	78	5 115	69 619
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	2	576	470	6 049
Svärdlången 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	60	1 682	1	73	3 019	43 689
Söderbymalm 3:392	Sleipnervägen 109	1968	2005	0	0	2	525	370	3 637
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	800	734	5 764
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 030	5	269	4 805	56 224
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	5 038	67 754
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 789	41 136
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-1997		31	2 231	2	338	3 760	44 090
SÖDERORT TOTALT	22			830	49 099	48	4 487	79 142	1 082 318
NORRORT									
Kolding 1	Bornholmsg. 2-10, Dragörgränd 1-7, Ladbygränd 1-7, 2-4, Limfjordsgränd 1-5, 2-10, Saltholmsgränd 1-3, 2-8, Svaneksgränd 1-3, 2	1993		177	15 902	0	0	23 526	204 290
Kolding 2	Bornholmsg. 1-3, Kolding. 4-6, Kronborgsgränd 2-16, Roskildeggränd 1-5, 2-10, Ärvingev. 3-9	1992		249	20 957	10	837	30 918	273 513
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 083	4	822	2 882	26 188
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2 281	4 395	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	0	0	10 871	103 330
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	131	7 056	3	413	11 112	106 748
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971	2020	321	16 779	5	384	27 586	201 150
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	4 206	40 647
Porten 1	Ryttargatan 4	1938	2021	38	1 431	0	0	823	29 763
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947	2019	35	2 066	2	153	4 075	39 627
NORRORT TOTALT	10			1 179	76 222	28	5 003	120 393	1 025 256
MARKÅGANDE									
Årsta havsbad mark	11			0	0	0	0	32	17 763
INSPRÄNGDA LGH/LOKALER									
Insprängda lgh/lokaler				66	4 463	2	67	6 224	
TOTALT	68			4 012	225 411	205	17 475	381 230	5 302 169



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm
112 84 Stockholm | Fleminggatan 41
010-442 10 00
hsb.se/stockholm