

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2019

HSB Stockholm

HSB Stockholms
största förvärv någonsin
417 nya hyreslägenheter

Nytt förmånligare
bosparande

Checklista ska göra
bostadsrättsföreningar
mer hållbara

Bild: Melina Egelstad, fastighetsadministratör
och Bernardo Elorza, fastighetsskötare för de
förvärvade fastigheterna i Kista.



HSB – där möjligheterna bor

VIKTIGA HÄNDELSE 2019



CHECKLISTA FÖR HÅLLBARHETSARBETE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR TAS FRAM

Brf-styrelserna visar ett stort intresse för hållbarhetsfrågor. Checklistan blir ett hjälpmedel för bostadsrättsföreningar som vill komma igång med sitt hållbarhetsarbete.



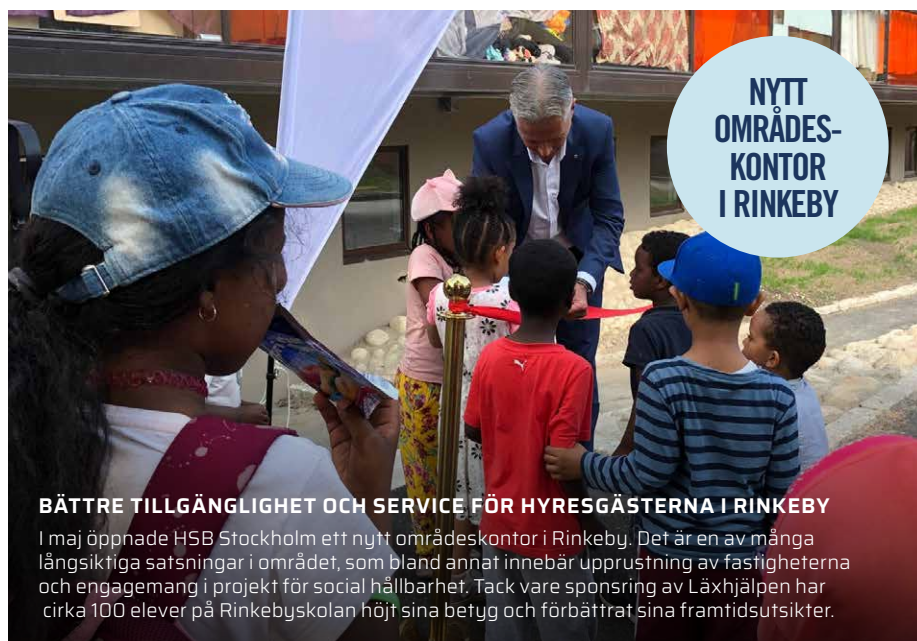
STORT FÖRVARV AV HYRESLÄGENHETER

I september förvärvade HSB Stockholm två fastigheter med totalt 417 hyreslägenheter i Kista. Det möter de bosparande medlemmarnas ökade efterfrågan på hyreslägenheter och blir HSB Stockholms största förvärv någonsin.

Engagemang
Trygghet
Hållbarhet
Omtanke
Samverkan

HSB EN AV SVERIGES
100
MEST ATTRAKTIVA ARBETSGIVARE

HSB återtar sin plats på Academic Works topp 100-lista över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare som visar unga akademikers inställning till arbetsmarknaden.



NYTT OMRÅDESKONTOR I RINKEBY

BÄTTRE TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE FÖR HYRESGÄSTERNA I RINKEBY

I maj öppnade HSB Stockholm ett nytt områdeskontor i Rinkeby. Det är en av många långsiktiga satsningar i området, som bland annat innebär upprustning av fastigheterna och engagemang i projekt för social hållbarhet. Tack vare sponsring av Läxhjälpen har cirka 100 elever på Rinkebyskolan höjt sina betyg och förbättrat sina framtidsutsikter.



TOPPBETYG FÖR HSB-LEDAMOTEN

HSB-ledamoten fick rekordhöga betyg i den årliga kundundersökningen. 2019 fortsatte arbetet med att stärka dem i deras roll, så att de har rätt kompetens och verktyg för att stötta föreningarna på bästa sätt.



NY SATSNING HÖJER VÄRDET PÅ KUNDERNAS FASTIGHETER

En ny verksamhet bildas för att hjälpa kunderna att höja värdet på sina fastigheter på ett hållbart sätt. Den samlar kompetenser inom bygg, energi, ekonomi och utemiljö.

KLART FÖR INFLYTTNING I STUREBY

2019 var det inflyttning i HSB brf Sturebackens 97 lägenheter i Stureby. I det här nybyggnadsprojektet vill HSB Stockholm underlätta en hållbar livsstil med bland annat bilpool, gott om cykelförvaring och tunnelbanestationen som granne.



NYTT FÖRMÅNLIGARE BOSPARANDE LANSERAS

HSB:s cirka 140 000 bosparare får förmånligare sparvillkor och fler fonder att välja bland, se sid 9.

NY EKONOMI- OCH FINANSCHEF TAR PLATS I LEDNINGEN

I september tillträdde Henning Hansen som Ekonomi- och finanschef på HSB Stockholm.



INNEHÅLL

Viktiga händelser	2
Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	5
Det här är HSB Stockholm	6
Medlem	8
Påverkansarbetet	11
Förvaltning	12
Medarbetare	16
Kund- och Medlemsservice	19
Fastigheter	20
Hållbarhet	24
Digitalisering	27
Nyproduktion	28
Ekonomi & Finans	30
Ledning	32
Organisation	33
Styrelse, revisor och föreningsgranskare	34
Hållbarhetsrapport	36
Riskanalys	40
Intressentdialog	41
GRI-index	42
Revisorns yttrande	44
Finansiella rapporter	45
Förvaltningsberättelse	46
Så här läser du vår resultaträkning	49
Fem år i sammandrag	50
Resultaträkning - Koncernen	51
Balansräkning - Koncernen	52
Resultaträkning - Moderbolaget	55
Balansräkning - Moderbolaget	56
Kassaflödesanalys	59
Noter	60
Styrelsens underskrifter	70
Revisionsberättelse	71
Föreningsstyrningsrapport	75
Granskningsrapport	79
Fastighetsförteckning	80

Text: Camilla Carlsson och HSB Stockholm

Grafisk form: Lotta Klöverbäck, Urax Reklam

Foto: Heléne Grynfarb: framsida, sid 2, 4, 5, 8, 10-13, 16-17, 19, 21-25, 27, 34, 35, 38. Alexander Hall: sid 18. HSB Stockholm: sid 2, 3, 14, 30, 32, 35. iStock: sid 31. Jennie Pettersson: sid 2. Bingo Rimér: sid 6, 9. Zynka: sid 45.

Illustrationer: Carbonwhite: sid 74, 78, 79. Diakrit: sid 3, 28, 29, 36, 76, 78, 79. Studio Superb: sid 74, 75.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.



FRÅGAN ÄR INTE OM UTAN NÄR MARKNADEN VÄNDER

Vi har upplevt ett omvälvande år där världshändelser som handelskrig och Brexit märks av även i vår del av världen. Här hemma ser vi en begynnande lågkonjunktur och i Stockholm är bostadsmarknaden fortsatt tuff, bland annat på grund av bankernas hårdare krav på låntagarna.

Allt detta påverkar HSB Stockholm. Under 2019 har vi startat färre nybyggnationer än vi hade önskat och vi är rustade för ännu ett år med låga byggvolymer och de effekter det får på vårt ekonomiska utfall.

Samtidigt ser jag ljus på framtiden. Stockholm har fortsatt god tillväxt och antalet arbetstillfällen per capita ökar, vilket också innebär att efterfrågan på bostäder stiger. Frågan är inte om utan när marknaden vänder. När tiden är inne kommer vi att vara redo att trycka på startknappen för fler nybyggnationsprojekt, se sid 29.

Ska vi även fortsättningsvis vara en av regionens största bostadsaktörer och en attraktiv arbetsgivare gäller det att vi fortsätter att arbeta målinriktat med hållbarhet – både kunskap om och efterfrågan på hållbara lösningar ökar hos medlemmar, kunder och medarbetare. Här har vi som stor aktör i bostadsbranschen en viktig roll att spela. Det handlar om att inspirera och underlätta för bostadsrättsföreningarna såväl som att själva bli mer hållbara, se sid 25.

Under 2019 tog vi ett historiskt beslut inom HSB i form av en gemensam stor satsning på digitalisering. Det innebär att hela organisationen kommer att genomgå en digital omställning de kommande tre åren i syfte att bli effektivare och utveckla bra digitala

verktyg och tjänster för att underlätta bostadsrättsföreningarnas arbete.

För att svara upp mot den hårda konkurrens och prispress som råder i förvaltningsbranschen ska vi automatisera delar av det arbete som hittills har skett manuellt. Vi ska dessutom konkurrera med ett tjänsteutbud som inte bara förvaltar det värde som kundens fastighet har idag utan också höjer det, se sid 12.

Ska vi kunna erbjuda kunder och medlemmar konkurrenskraftiga, hållbara tjänster behövs engagerade och kompetenta medarbetare. Det har vi, och det är mycket glädjande att vi i årets medarbetarundersökning tog ett stort kliv upp i andel medarbetare som skulle rekommendera HSB Stockholm som arbetsgivare, och att vi nu ligger långt över branschsnittet, se sid 17. Vi behöver goda ambassadörer för att kunna konkurrera i en verklighet där prognoser visar att fastighetsbranschen behöver rekrytera fler än 15 000 medarbetare de kommande tio åren.

Under hösten uppdagades det tack vare visselblåsare inom HSB Stockholm att en medarbetare bröt mot vår uppförandekod. Händelsen blev en påminnelse om vikten av uppföljning av våra rutiner och vad vi behöver förbättra.

Jag vill avslutningsvis passa på att tacka alla medarbetare för det enorma engagemang som alla visar i sitt arbete. På tal om engagemang vill jag också rikta ett stort tack till alla medlemmar för er tid och kunskap. Självfallet vill jag också tacka HSB Stockholms styrelse för ett bra samarbete under året. Ni bidrar alla till att HSB Stockholm har ett starkt varumärke och är en tongivande bostadsaktör i vår region.

*Anders Svensson,
Vd HSB Stockholm*

TROTS TUFFA TIDER GÖR VI STORA INVESTERINGAR SOM STÄRKER MEDLEMSKAPET

Som ordförande pratar jag ofta om vikten av att HSB Stockholms arbete tar avstamp i det som medlemmarna tycker är viktigt. Medlemsinflytandet och medlemsnyttan ska alltid vara i fokus.

Under 2019 startade vi en parlamentarisk utredning för att se hur vi kan möjliggöra ett ökat inflytande och hitta former för engagemang som gör att fler medlemmar både vill och kan engagera sig. Det är avgörande att vi hittar framtidens sätt att engagera sig.

Vår förhoppning är att vi ska bli ännu bättre på att få en bredd av kompetenser och erfarenheter i vår parlamentariska organisation inte minst genom att i sökandet av nya förtroendevalda lägga lite särskilt fokus på mångfald, ålder och kön. Utredningen har precis startat och det viktigaste nu är att vi ägnar året åt att lyssna och vara öppna för de tankar som kommer fram i samtalen med medlemmarna.

En av mina hjärtefrågor är den digitala utvecklingen och jag vet att många medlemmar efterfrågar fler och bättre digitala tjänster. Det känns häftigt att vi 2019 drog igång den investering på digitalisering vars mål är att underlätta för medlemsföreningarnas styrelser och på sikt kommer det innebära att mycket av det administrativa arbetet i föreningen kommer att automatiseras. Det råder ingen tvekan om att många av våra medlemmar har den kunskap som krävs för att omfamna utvecklingen och att många väntar på det som ska komma.

Visst säger det något att vi trots tuffa tider gör stora investeringar som stärker medlemskapet. 2019 bjöd på flera sådana exempel. Jag tänker på det stora förvärvet i Kista där HSB Stockholm köpte drygt 400 hyreslägenheter, helt i linje med medlemmarnas vilja att öka beståndet av hyreslägenheter. Eller ta den checklista för hur bostadsrättsföreningar kan jobba med hållbarhet som togs fram efter att styrelser efterfrågat stöttning i hållbarhetsarbetet, se sid 25.

Under året visade det sig också att den pågående satsningen att stärka HSB-ledamoten och att utveckla kursutbudet gör skillnad, se sid 8. HSB-ledamoten ökade ytterligare i popularitet i den senaste medlemsundersökningen, och fick 4,2 av 5 i betyg och antalet deltagare på våra utbildningar fördubblades.



Tillsammans med resten av styrelsen har jag 2020 ett viktigt uppdrag att ge ledningen förutsättningar, utmaningar och stöd i deras arbete. För trots att nyproduktionen i Stockholm just nu är på låga nivåer ska vi våga ha ambitioner för byggandet och fortsätta framåt. Året som gått visar att HSB Stockholm kan bejaka medlemmarnas intressen också i tuffare tider. I den andan ska vi fortsätta.

*Jenny Hjalmarsson,
Styrelseordförande HSB Stockholm*



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, och inte ett mål, för att göra det bästa för våra medlemmar. Vår vision är att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

Vi verkar utifrån de kooperativa principerna

När kooperativet bildades i England i slutet av 1800-talet formulerades de sju internationella kooperativa principerna.

De gäller än i dag:

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

Den parlamentariska organisationen



DET HÄR ÄR HSB STOCKHOLM

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

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

HSB:s verksamhet utgår ifrån tre gemensamma styrdokument:

- HSB Kompassen, där bland annat hållbarhetsstrategin ingår, se sid 26.
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

HSB Stockholm utgår från dem i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

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

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

ÅTTA DISTRIKT

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS OMBUD

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

DISTRIKTS- OCH ÅRSSTÄMMOR

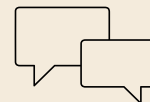
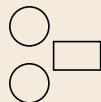
Distriktsstämman är distriktets årsmöte. Där väljs ombud till HSB Stockholms föreningsstämma. De representanter som bostadsrättsföreningarna och bospararna utser kallas till HSB Stockholms föreningsstämma. Föreningsstämman utser ombud till HSB Riksförbunds stämmor. Till distriktsstämman och HSB Stockholms stämma kan medlemmarna skriva motioner och anmäla ärenden.

UTSKOTTEN

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

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

UTSKOTT



Medlem

Greger Assersson

Mona Bergström-Ling

Stefan Johansson, adj

Faisal Lugh

Lennart Rönnestig

Ursula Starby

Gunnar Wallklint

Ekonomi

Eva Bremstedt

Bengt Fasth

Bo C Johanson

Barbro Lilieholm

Zafrulla Mohamed

Christina Selldén

Hans Wiklund

Produktion

Bo Andersson

Camilla Edholm

Annelie Johansson

Klas Leksell

Johan Mathiessen

Daniel Schröder

Camilla Öhman

Förvaltning

Lena-May Anding

Yvonne Borg

Susanne Brunner

Bengt Ebbeskog

Kristina Lövgren

Björn Martinussen

David Samuelsson

Kommunikation

Per-Mikael Andersson

Pär Bergkvist

Ulrika Fält

Ann-Sofie Hagberg

Helen Kalmkind

Ken Larsson

Dorota Westén

VIKTIGAST AV ALLT ÄR ATT ALLA SOM VILL ENGAGERA SIG FÅR MÖJLIGHETEN

Vad är du mest stolt över från året?

– Vårt fortsatta arbete med att stärka HSB-ledamöterna. Rollen är unik inom branschen och dessutom ett väldigt uppskattat stöd till medlemsföreningarnas styrelser. I takt med att omvärlden utvecklas och att kraven på föreningarna höjs så ökar även förväntningarna på HSB-ledamoten. Därför har vi arbetat för att stärka dem i sin roll så att de har rätt kompetens och verktyg för att stötta föreningarna på bästa sätt. Det är roligt att se att det här ger resultat, i kundundersökningen fick HSB-ledamoten rekordhög betyg, 4,2 av 5.

Att engagera sig i sakfrågor blir allt vanligare i samhället, hur tror du den trenden påverkar livet i bostadsrättsföreningarna?

– Många vill engagera sig i sitt boende men istället för att delta i det traditionella, breda styrelsearbetet vill allt fler fokusera på sin hjärtefråga. Det är en ny form av engagemang som vi ska fånga upp och därför undersöker vi på vilka olika sätt de boende vill driva frågor och påverka. Efter att det står klart vet vi vad vi ska ta tag i framöver.

Vad ser du framför dig när du tänker på framtidens medlemskap?

– Viktigast av allt är att alla som vill engagera sig får möjligheten, det ska inte hänga på vad man har för livssituation eller erfarenheter. Där är vårt uppdrag att stötta upp med exempelvis utbildningar och smarta digitala lösningar som underlättar och uppmuntrar ett engagemang. Härordagen krockade ett seminarium med familjelivet för min egen del, men eftersom det livesändes kunde jag vara med hemifrån. Den sortens lösningar kommer vi se mer av!



Erica Nordström
Affärsområdeschef Medlem och Marknad

Det bästa med att vara brf-medlem

- Juridisk rådgivning och stöd i styrelse- och föreningsfrågor
- Kurser och seminarieverksamhet för styrelser och förtroendevalda
- HSB-ledamot som deltar i styrelsearbetet och bidrar till en välskött förening
- Förmånliga rabatter och avtal med samarbetspartners

ÅRET I KORTHET:

- Medlemskapet får nytt toppbetyg i den årliga kundundersökningen, 4,2 av 5. Medlemmarna blir allt mer nöjda med bland annat HSB-ledamoten, påverkansarbetet, utbildningarna och kommunikationen.
- En parlamentarisk utredning startar för att öka medlemsinflytandet och hitta former för engagemang så fler medlemmar både vill och kan engagera sig.
- De bosparande medlemmarna får förmånligare sparrvillkor och fler fonder att välja bland.
- En rad aktiviteter genomförs för att utveckla och stärka alla HSB-ledamöter så att de är ett relevant stöd i styrelsens arbete. Bland annat anpassas ämnena på träffarna för HSB-ledamöter efter vad som är aktuellt under styrelseåret. Vid vissa träffar har de också övat på och fördjupat sina kunskaper om utvalda delar av styrelsearbetet, exempelvis upphandling.
- Under året blev nio bostadsrättsföreningar medlemmar i HSB Stockholm och fem valde att avsluta sitt medlemskap. Fyra föreningar blev provmedlemmar, vilket innebär att de får testa medlemskapet under två år.

De bosparande medlemmarna får förmånligare sparvillkor och fler fonder att välja bland.

83 %

av brf-medlemsföreningarna deltog i medlemsverksamheten

Våra kurser får

4,3 av 5

i betyg av deltagarna

Deltagarna på våra utbildningar ökade med

51 %

Medlemsverksamheten 2019

	Antal aktiviteter	Antal deltagare
Utbildningar	58	1 675
Föreläsningar	87	3 014

Medlemmar 2019

	Antal
Individuella medlemmar	154 505
Bosparare	59 576
Brf-medlemmar	481

HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank

Kundernas 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. Kunden har äganderätt till fondandelar i HSB Depå. Fondandelarna hålls därför åtskilda från bankens egna värdepapper och därmed har kunden 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.

Gunilla Prideaux,
HSB brf Bronskatten och
Igor Videla, HSB-ledamot.



BÄTTRE FÖRUTSÄTTNINGAR ATT FATTA BRA OCH GENOMTÄNKTA BESLUT

Efter att ha varit provmedlem valde brf Bronskatten i Farsta att bli medlem i HSB Stockholm. En stor anledning till beslutet är den oberoende HSB-ledamot som är med i styrelsen och ger dem råd och stöd i arbetet.

När HSB brf Bronskatten kom in som provmedlemmar i HSB Stockholm var ett av behoven att få en ökad beslutskapacitet och mer kontinuitet i styrelsearbetet.

– Det första vi gjorde för att svara upp mot styrelsens önskemål var att flera av ledamöterna gick HSB:s styrelseutbildningar. Vi tydliggjorde tillsammans ansvarsfördelningen inom styrelsen och satte en tydlig mötesstruktur, säger Igor Videla, HSB-ledamot i HSB brf Bronskatten.

Igors viktigaste roll är att lyssna in vad föreningen behöver och stötta upp just där. Han är också den som ger styrelsen råd och ser till att de får vetskap om allt från nya regler till olika utbildningar och föreläsningar inom HSB Stockholm.

Gunilla Prideaux, styrelseledamot i HSB brf Bronskatten, kan se att deras nya arbetssätt bidrar till att höja styrelsearbetets attraktionskraft.

– HSB-ledamoten sitter kvar även när vi övriga byts ut vilket blir en trygghet som jag tror bidrar till att vi nu har lättare att rekrytera nya ledamöter, säger Gunilla. Medlemskapet har stärkt vår kompetens och gör att vi har bättre förutsättningar att fatta bra och genomtänkta beslut för vår förening.

Även Igor upplever en märkbar skillnad jämfört med när han träffade dem första gången.

– Styrelsen har gjort en stark utveckling, de är mer proaktiva och effektiva i sitt arbete och har ett annat självförtroende. Det märks i att de vågar ta svåra, ansvarsfulla beslut och kan motivera varför.

Han har varit ett viktigt stöd när styrelsen har behövt hantera frågor av social karaktär, bland annat genom att koppla ihop styrelsen med rätt kompetens inom HSB Stockholm.

– Det har känts bra att få råd i de mjuka frågorna där det inte alltid finns bestämda regler att följa. Vi är en liten förening och det är inte alltid lätt att balansera rollen som både granne och styrelseledamot, säger Gunilla.

HSB-ledamoten är sedan länge den mest uppskattade medlemsförmånen och fick rekordhöga omdömen i 2019 års medlemsundersökning, se sid 8.

– Det kan jag förstå, för oss är HSB-ledamoten ett neutralt, stabilt och kunnigt stöd, säger Gunilla. Under den korta tid vi varit medlemmar är Igors deltagande det vi haft störst nytta av.

VI FÖRETRÄDER BOSTADSRÄTTEN OCH VÅRA MEDLEMMAR

HSB Stockholm är en kooperation som ägs av sina medlemmar och en av medlemsförmånerna är att vi driver medlemmarnas frågor. Presschef Erik Juhlin berättar om årets påverkansarbete.



Erik Juhlin
Presschef

Vilka frågor har HSB Stockholm drivit under året?

– Med debattartiklar och politikerträffar har vi fortsatt att uppmärksamma tomträten och hur bostadsrättsföreningar som hyr sin mark av Stockholms stad påverkas av rådande förutsättningar. Framför allt handlar det om hur höjningar av markhyror slår mot föreningars ekonomi, samtidigt som möjligheten att köpa marken är begränsad. Vi arbetar bland annat för förbättrade friköpsvillkor för bostadsrättsföreningarna.

– I rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer 2019, som fick stort medialt genomslag, presenterade vi en sammanställning av ekonomiska nyckeltal från närmare 500 bostadsrättsföreningar i Stockholmsregionen. Siffrorna visar att var femte förening sparar för lite, men den genomsnittliga bostadsrättsföreningen mår bra, även om vissa lever på det låga ränteläget.



STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSBAROMETER 2019

EN RAPPORT OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS EKONOMI



Syftet med rapporten är att öka förståelsen för hur bostadsrättsföreningars ekonomi fungerar, och därmed bidra till välmående bostadsrättsföreningar som tar ansvar för en långsiktigt hållbar ekonomi.

”Var femte förening sparar för lite, men den genomsnittliga bostadsrättsföreningen mår bra.”

– I en debattartikel i SvD uppmärksammade vi även frågan om olovlig andrahandsuthyrning. Vi efterfrågar ett tydligare stöd i bostadsrättslagen så att styrelser får större befogenhet att vidta åtgärder när andrahandsuthyrningar sker utan styrelsens tillstånd.

Varför valdes just dessa?

– Vi arbetar utifrån det påverkansprogram som togs fram under året, och som omfattar nio prioriterade frågor. I påverkansarbetet företräder vi bostadsrätten och våra medlemmar och vi behöver leva upp till vår roll som intresseorganisation. Därför är det positivt att kvaliteten i vår mediala synlighet ökar, och att vi syns och hörs mer i den bostadspolitiska debatten jämfört med för några år sedan.

HSB STOCKHOLMS PÅVERKANSPROGRAM

Råd att bo

- Skäliga driftkostnader för bostadsrättsföreningar
- Underlätta friköp för föreningar med tomträtt
- Bostadsbristen kräver politisk handlingskraft
- En sund bostadsmarknad utan spekulationsköp

Hållbart att bo

- Hållbara resor till och från boendet
- Effektiv resursanvändning och avfallshantering

Tryggt att bo

- Trygga bostadsköp med ekonomiska nyckeltal
- Enklare agera mot olovlig andrahandsuthyrning.
- Trygga grannskap och gemensamt engagemang.

Ta del av HSB Stockholm påverkansprogram på hsb.se/stockholm



Tage Isaksson, Magdalena Ginste och Per Karlsson från styrelsen i HSB brf Pålsundet tillsammans med Johan Lindén, verksamhetschef Finansiering & Analys HSB Stockholm.

ANALYS AV BRF RINGAR IN DE MEST LÖNSAMMA ÅTGÄRDERNA

När HSB brf Pålsundet på Reimersholme ville få en överblick av sitt framtida underhållsbehov och möjliga energibesparingsåtgärder lät de HSB Stockholm analysera deras driftstatistik och ekonomiska nyckeltal. Nu har föreningen fått besked om vilka som är de viktigaste åtgärderna, vad de tjänar på varje investering och hur mycket de bör spara för att få en hållbar ekonomi.

Hur höga värmekostnader har vi jämfört med andra föreningar? Hur kan vi bäst få ner elförbrukningen? Och hur ser vårt behov av större framtida underhåll ut? Den sortens frågor kan HSB Stockholm ge svar på.

– Genom att fläta samman analyser av ekonomiska nyckeltal, driftstatistik och besiktning av fastigheten med olika energibesparande investeringar ser vi vilka åtgärder som är lönsamma att genomföra, säger Johan Lindén, verksamhetschef för Finansiering & Analys på HSB Stockholm. Exempelvis ser vi att det ofta lönar sig att ta lån till en investering om det samtidigt sänker driftkostnaderna. Det blir ett oslagbart beslutsunderlag, särskilt om det kan tyckas läskigt att behöva låna pengar.

För HSB brf Pålsundet resulterade analysen i att HSB Stockholm presenterade fem åtgärdsförslag för de kommande tre åren och hur de bäst prioriteras för att ge mesta möjliga nytta och i förlängningen öka värdet på fastigheten. I analysen fanns också förslag på hur

avgiften skulle kunna höjas successivt kommande år för att undvika drastiska höjningar i framtiden.

– HSB Stockholm har jämfört våra driftkostnader med andra föreningar vilket gör det mycket lättare att förstå var vi ligger bra till och var vi behöver utvecklas. Det är bra med konkreta jämförelsetal, säger Per Karlsson, ledamot i HSB brf Pålsundet. För oss känns det också värdefullt att få hjälp att tänka långsiktigt och se hur vi kan behålla en stabil ekonomi.

Ett av åtgärdsförslagen var att byta ut fjärrvärmecentralen, där uppskattades återbetalningstiden till fem år. Efter det är allt plus i föreningens plånbok – miljövinster i form av minskade utsläpp kommer direkt när investeringen görs.

– Det är stora investeringar vi pratar om och då är det otroligt viktigt att hela styrelsen är med på varför vi gör det, säger Per. HSB Stockholm har gett oss en överblick och en plan som vi kommer att arbeta vidare med.

VI HJÄLPER KUNDERNA ATT HÖJA VÄRDET PÅ SINA FASTIGHETER

Vad är du mest stolt över från året som gått?

– Att vi fullt ut hjälper kunderna att förbättra sina bostadsrättsföreningar. Det innebär att vi levererar en ansvarsfull, långsiktig och hållbar förvaltning där fastigheten både ska hålla och utvecklas över tid. Det kan exempelvis handla om att höja fastighetens värde med hjälp av energieffektiviserande åtgärder, men även att sköta om fastigheten genom att ta fram en långsiktig underhållsplan för alla investeringar som behöver göras och koppla den till den ekonomiska planeringen.

Hur hjälper HSB Stockholm bostadsrättsföreningar att utveckla sitt värde?

– Vi analyserar den data vi får om kunden när vi sköter deras ekonomiska förvaltning. Det handlar både om driftstatistik och ekonomiska nyckeltal såsom räntekänslighet och sparande till framtida underhåll. Är exempelvis driftkostnaderna höga? Vad beror det på? Informationen använder vi för att komma med förslag på åtgärder som exempelvis minskar föreningens miljöpåverkan och sänker deras kostnader. Vi kan också hjälpa till att genomföra åtgärderna.



Sofie Roy-Norelid
Affärsområdeschef Förvaltning

Hela fastighetsbranschen står inför stora förändringar, hur ser du på framtiden för fastighetsförvaltning?

– Jag tror att en fastighetsförvaltning som arbetar proaktivt och rådgivande har en bra framtid. Vi märker av en stor prispress på framför allt löpande förvaltning. Basen i vårt erbjudande handlar både om att leverera en välfungerande grund som förvaltar det värde bostadsrättsföreningen har, som till exempel fastighetsskötsel, och om att genomföra insatser som utvecklar och höjer värdet, som exempelvis att skapa en fin utemiljö. Jag tror att det är just den kombinationen av förvaltning och utveckling som är framtiden, där proaktiviteten spelar en viktig roll.



Vi förvaltar
75 122
lägenheter

20%
Marknadsandel inom
förvaltningstjänster för
bostadsrättsföreningar

85%
av HSB Stockholms
medlemsföreningar köper
förvaltningstjänster av oss

+4,5%
Ökning avtalsvärde
för förvaltningstjänster



Brf Lingonets gård
efter upprustningen.

ÅRET I KORTHET:

- HSB Stockholm bildar en verksamhet inom förvaltningen som ska hjälpa kunderna att höja värdet på sina fastigheter på ett hållbart sätt. Den samlar kompetenser inom bygg, energi, ekonomi och utemiljö. Det är här som HSB Stockholm ska positionera sig.
- Efterfrågan på hållbara tjänster ökar. Som svar på detta påbörjas ett arbete med att se över tjänsteutbudet och identifiera vad som krävs för att tjänsterna ska anses vara hållbara. Exempelvis utvecklas tjänsteutbudet inom utemiljö och energi, som är två områden som tydligt bidrar till ökad hållbarhet.
- HSB Stockholms två skötselverksamheter slås ihop till en, för att förbättra möjligheterna att ge kunderna en mer sammanhållen leverans av fastighetsskötsel och utemiljö.
- Rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer 2019 släpps. Den jämför bland annat kundernas nyckeltal inom energi och drift och gör det på så vis möjligt att sätta bostadsrättsföreningens energianvändning, sophantering och driftskostnader i relation till ett genomsnitt. Informationen används för att ringa in var föreningens utvecklingspotential är som störst.
- En kundresa med fokus på hur HSB kan förbättra alla steg i felanmälan genomförs. Idag får kunderna snabbare hjälp med sina ärenden, se sid 19.
- Ett förberedande arbete inleds för att införa märkningen Bostadsrättskollen i medlemsföreningarnas årsredovisningar. Den syftar till att förenkla och göra årsredovisningen lättare att överblicka med hjälp av nyckeltal som sparande, skuldsättning och energikostnad.

NY UTEMILJÖ GAV ÖKAD TRIVSEL OCH MER HUMLESURR

Allt fler bostadsrättsföreningar satsar på sin utemiljö för att höja fastighetens attraktionskraft och samtidigt göra boendet trivsammare för både människa och natur. Så här gjorde brf Lingonet på Södermalm när de rustade upp sin gård med hjälp av HSB Stockholms utemiljökonsulter.

Efter flera stora renoveringar som slitit på brf Lingonets utemiljö bestämde sig föreningen för att ge den en nystart. Styrelsen valde att anlita HSB Stockholms utemiljökonsulter och tillsammans tog de fram ett förslag.

– Vi anlidade HSB Stockholm för att vi kände tillit till konsulterna, säger Birgitta Nilsson i styrelsen. De lyssnade på oss, vidareutvecklade våra tankar och kom med förslag på hur vi kunde göra utemiljön ännu bättre.

– Vi hade fått olika önskemål om gården från de boende och för oss var det viktigt att få med så många perspektiv och förslag som möjligt. Från barnen som vill sparka boll till de äldre som vill slå sig ner med en kaffe.

Tankarna fanns med när en tilltalande och lättskött gård för alla, där växtligheten värnar om insekterna, tog form. Skissen sattes upp i trapphusen och styrelsen bjöd in alla boende till en träff för att diskutera förslaget. Därefter spikades den slutliga versionen och HSB Stockholms projektgrupp tog vid för att sätta planen i verket.

”En utemiljö där de boende vill vara stärker den sociala hållbarheten.”

Kajsa Falkman är utemiljökonsult på HSB Stockholm och ser hur projekt som det här höjer föreningars värde på flera sätt:

– Att skapa en utemiljö där de boende vill vara stärker den sociala hållbarheten, gemenskapen och hela fastighetens värde. Självlklart gör vi val som gynnar både natur och människor, exempelvis försöker vi alltid planera så att vi har med växter som gynnar humlor, bin och andra pollinatörer.

Nu har tre år gått sedan brf Lingonets utemiljö blev klar.

– Idag har vi en pergola och sittgrupper där vi kan talas vid över en lunch, bänkar intill blommor med fjärilar och surrande insekter, gräsmatta för lek och spel och flera cykelparkeringar på stensatta ytor, säger Birgitta.

– Vi är stolta över vår trädgård och de boende är nöjda, särskilt nu när den har börjat växa till sig. Vi är många som trivs och träffas ute på gården, fortsätter Birgitta. Jag tror att de boende uppskattar och känner tillit till investeringen mycket på grund av att vi tog in professionell hjälp i stället för att ge oss på projektet på egen hand.

BETALTJÄNSTER FÖRENKLAR ÖVERFÖRINGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

HSB tillhandahåller betaltjänster som ger en säker hantering av överföringar. Betaltjänsten innebär att de intäkter som bostadsrättsföreningarna har, normalt hyror och årsavgifter, betalas in som inlåningsmedel till HSB Stockholm. När bostadsrättsföreningen ska betala leverantörsfakturor, räntor, insättningar till Skatteverket osv förs motsvarande summa medel över till ett konto hos HSB Finansstöd varifrån betalningarna sker.

Betaltjänsten gör föreningens betalningar enklare, tryggare och säkrare och förebygger ekonomisk

brottslighet, bedrägerier och penningtvätt tack vare gedigna screeningmetoder och rutiner för att uppnå god kundkänedom.

Under 2019 hanterades, granskades och betalades ca 160 000 fakturor till ett värde av drygt 7 miljarder kronor.

HSB Stockholm är registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet och HSB Finansstöd AB har tillstånd av Finansinspektionen att utföra betaltjänster.

HUR ÄR DET ATT ARBETA PÅ HSB STOCKHOLM?



Kenneth Sjögren



Jenny Wallencreutz

Kenneth Sjögren

Fastighetsskötare HSB Stockholm

Hur är det att arbeta här?

- Det är toppen. Du vet den där känslan man har i magen efter en dag på jobbet eller när väckarklockan ringer på morgonen, den är bra! Jag får energi av att jobba här.

Vad uppskattar du mest i din roll?

- Att det inte finns några vanliga dagar. Visst finns det återkommande saker som ska göras men det dyker alltid upp annat också. Nyligen gick en elkabel sönder under en renovering och hyresgästerna blev utan ström. Då fick problemlösaren i mig titta fram och koppla in rätt hjälp.

Vad tycker du är viktigt att känna till om HSB Stockholm som arbetsgivare?

- Att man får gott om chanser att engagera sig, det passar mig som gillar att gå in för saker. Jag kom in som ett yrsväder utan att ha jobbat som fastighetsskötare tidigare. Det jag har lärt mig är att inte vara rädd för att göra fel. Med lite nyfikenhet och hjälp från kollegorna går fasiken allt.

Jenny Wallencreutz

Verksamhetsutvecklare HSB Stockholm

Hur är det att arbeta här?

- Jag tycker att det är två saker som utmärker HSB Stockholm. Dels att det är en bred organisation med många roller och kompetenser, det gör att det finns utvecklingsmöjligheter här. Eftersom de kollegor jag arbetar med har kunskap inom olika områden lär jag mig dessutom nya saker varje dag.

Utöver det är HSB:s varma arbetsklimat avgörande för att jag trivs så bra. Dagarna är fartfyllda men vi tar oss alltid tid att stötta varandra.

Vad uppskattar du mest i din roll?

- Att jag får vara den som leder en grupp människor mot ett mål. Det är som att ge sig ut på en händelserik resa tillsammans. För mig är det jätteviktigt att mitt arbete inte bara handlar om ett lönekuvert, jag går hit för att jag vill och för att jag tycker om det jag gör.

Vad tycker du är viktigt att känna till om HSB Stockholm som arbetsgivare?

- Att HSB Stockholm mår om att minska sin klimatpåverkan och arbetar med

hållbarhet i både stort och smått. Alla medarbetare får exempelvis gå en obligatorisk miljöutbildning. För mig personligen är det en stor bidragande faktor till att jag känner mig stolt över att arbeta här, det tror jag inte heller att jag är ensam om.

Alex Soto Serrano

Förvaltare HSB Stockholms egna fastigheter

Hur är det att arbeta här?

- Det känns tryggt. Husen är beständiga och vår plan är att vi ska förvalta dem i många år framöver. I vår bransch har en del företag ett kortsiktigare tänk där de köper hus, totalrenoverar för att sedan sälja vidare. Så är det inte här. Mitt jobb är att fatta beslut som gör att fastigheten och de boende mår bra under lång tid. Jag gillar det långsiktiga som HSB Stockholm står för.

Vad uppskattar du mest i din roll?

- Att jag skapar relationer till de boende. Något av det bästa är när jag får ett ilsket samtal från en hyresgäst och kan vända det till att personen blir positiv genom att verkligen lyssna, sätta mig in i situa-

VÅRT STARKA VARUMÄRKE OCH VÅRA MEDARBETARE ÄR NYCKELN TILL FRAMGÅNG



Alex Soto Serrano

tionen och använda min erfarenhet för att hjälpa till. Det är oftast de här personerna som jag sen klickar med och som underlättar min vardag genom att bli mina extra ögon och öron ute i fastigheten.

Vad tycker du är viktigt att känna till om HSB Stockholm som arbetsgivare?

– Att HSB har funnits länge och har hunnit bygga upp metoder och processer för det mesta. Det gör att vi som jobbar här kan lägga vår energi på rätt saker. Som ny ska man inte oroa sig för att inte kunna lösa ens de svåraste surdegarna, det finns alltid någon i huset som har rätt kunskap och kan hjälpa till. Här hjälps vi åt och jobbar tillsammans, det är nog det bästa med att jobba här.

ETHOS - VÅRA KÄRN- VÄRDERINGAR

- Engagemang
 - Trygghet
 - Hållbarhet
 - Omtanke
- Samverkan



Charlotte Svalstedt
HR-chef

I HSB Stockholms medarbetarundersökning ökade antalet medarbetare som skulle rekommendera HSB som arbetsgivare kraftigt och HSB Stockholm ligger nu högt över branschsnittet. Vad beror det på?

– Vårt långsiktiga värderingsarbete. Efter många år av insatser, som workshops och utbildningar, har värderingarna fått fäste och skapat en arbetsplats där vi tar ansvar, hjälper varandra och är positiva.

2019 utsågs HSB till en av Sveriges 100 mest attraktiva arbetsgivare enligt unga akademiker. Vilka är framgångsfaktorerna?

– Våra medarbetare är det viktigaste vi har. Hos oss finns det stora möjligheter att påverka sitt jobb och vi stöttar de medarbetare som vill göra karriär internt. Det är många som tar den chansen, bland annat har flera medarbetare på Kund- och Medlemsservice utvecklats och fått nya roller. Vi jobbar hela tiden med vår arbetsmiljö, hos oss ska alla ha ett givande jobb i en öppen och inkluderande företagskultur. För att förverkliga det satsar vi på att utbilda ledare och chefer i hur de ska stötta sina medarbetare. Då når vi ut till alla som jobbar här.

– Utöver marknadsmässiga löner tycker vi att det är viktigt att uppmuntra friskvård, vilket vi bland annat gör genom ett årligt friskvårdsbidrag.

Det finns en stor kompetensbrist inom fastighetsbranschen och över 15 000 medarbetare i yrken som fastighetsskötare och fastighetsförvaltare saknas till 2027. Hur ska HSB Stockholm säkra kompetensförsörjningen?

– Något av det viktigaste är att behålla den kompetens vi redan har. Det gör vi genom att erbjuda en arbetsplats där medarbetarna trivs, blir engagerade och vidareutvecklas. Varje år mäter vi medarbetarnas engagemang och kopplar samman det med hur nöjda kunderna är. Vi vet att engagerade medarbetare leder till högre kundnöjdhet och det är därför det är så viktigt att medarbetarna trivs och utvecklas i sina roller. Det händer att medarbetare som har slutat kommer tillbaka efter några år och det är ett riktigt bra betyg!

– Men vi behöver förstås också rekrytera och här är vårt starka varumärke och våra medarbetare nyckeln till framgång. Vi genomför mätningar där vi tar temperaturen på engagemanget hos våra medarbetare och frågar om de kan rekommendera HSB Stockholm som arbetsplats till en vän. Mätningarna visar att majoriteten av våra medarbetare ger oss 9 eller 10 av 10 möjliga i attraktionsvärde. Det är vi mycket stolta över, för engagerade medarbetare är bland det viktigaste i kampen om kompetensen.

HSB Stockholms medarbetare* (antal)

	2019	2018
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	495	465
Varav kvinnor respektive män	233 262	215 250
Nyanställda under året (antal)	106	80
Medelålder (år)	42	46
Personalomsättning (%)	16,0	16,3
Medarbetare som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100

Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%)

Kvinnor, -29 år	22,6	23,3
Män, -29 år	16,0	14,7
Kvinnor, 30 - 49 år	53,9	51,6
Män, 30 - 49 år	51,7	51,4
Kvinnor, 50 år -	23,5	25,1
Män, 50 år -	32,5	33,9

Sjukfrånvaro (%)

Total sjukfrånvaro	4,5	4,5
Varav långtidssjukfrånvaro, dvs mer än 14 dagar	2,5	-
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	33	37
Kvinnor	4,8	5,8
Män	4,5	3,2
-29 år	5,0	5,4
30 - 49 år	4,3	4,4
50 år -	5,1	4,2

Mångfaldsindex, utlandsfödda (%)

Medarbetare	24,0	24,7
Chefer	20,0	15,5
Ledningsgrupp och styrelse	11,0	5,0

Anställda per verksamhetsområde (antal)

	2019	2018
VD	4	4
Koncernstöd & HR	32	31
AO Medlem & Marknad	22	21
AO Förvaltning	318	296
AO Fastigheter	29	29
Kund- och Medlemsservice	76	75
Strategisk tjänsteutveckling	16	14
Summa	497	470

Olycksfall och tillbud

Anmälda olycksfall 28, kvinnor 7 och män 21
 Anmälda färdolyckor 8, kvinnor 2 och män 6
 Anmälda tillbud 15
 Riskobservationer 42
 Anmälda arbetssjukdomar 0

Kvinnor och män per avtalsområde

Unionen 358 medarbetare:
 Kvinnor 59% och män 41%
 Fastighetsanställda 120 medarbetare:
 Kvinnor 16% och män 84%
 Byggnads, Installationsavtalet
 och Teknikavtalet 11 medarbetare:
 Kvinnor 0% och män 100%

* Per den 31 december 2019

SNABBARE SERVICE OCH ÅTERKOPPLING

När HSB Stockholm insåg att många kunder ville ha snabbare och bättre återkoppling på sina felanmälningar inleddes en kundresa med syfte att förbättra kundupplevelsen. Arbetet resulterade bland annat i att kunden får hjälp med att lösa enklare fel direkt över telefon.



Jonas Sjöstrand, handläggare
Kund- och Medlemsservice.



Frida Norberg
Kristoffersson,
fastighetsskötare.

Samarbetet går ut på att fastighetsskötarna med jämna mellanrum sitter med handläggarna på Kund- och Medlemsservice när de tar emot felanmälningar från de boende. Tack vare fastighetsskötarnas tekniska kunnande och praktiska instruktioner kan mycket lösas av den boende själv, per telefon.

– Det här har visat sig vara ett jättebra sätt att lösa enklare fel. Den stora fördelen för kunderna är att de inte behöver vänta på att få besök av fastighetsskötaren, säger Jonas Sjöstrand, handläggare Kund- och Medlemsservice.

Exempel på ärenden som kan lösas med hjälp av stöd och instruktioner över telefon är stopp i avloppet och kalla element. Frida Norberg Kristoffersson, fastighetsskötare, har flera gånger hjälpt boende som ringer in.

– När jag är med vid den första kontakten kan jag bedöma om det är ett ärende som en fastighetsskötare behöver åka ut för att åtgärda, som en droppande kran, eller om det istället är en sak för förvaltaren att ta tag i. Då handlar det oftast om större ingrepp som en ommålning eller att installera en diskmaskin, säger Frida.

Ett annat nytt grepp för att ge just snabbare service är den steg-för-steg manual som togs fram 2019 av Frida och hennes kollegor. Den innehåller instruktioner på hur de vanligaste, enkla felen kan åtgärdas. Med den som stöd kan handläggarna guida över telefon på egen hand.

Jonas minns när han hjälpte en boende som inte kunde stänga balkongdörren. Med hjälp av några frågor identifierade han felet.

– Det var en äldre dam så jag föreslog först att vi skulle komma ut till henne, men hon ville prova att lösa felet över telefon. Det gick bra och hon blev jätteglad. Det är roligt att kunna hjälpa till, inte trodde hon att saken skulle vara löst efter ett telefonsamtal.

Idén om att arbeta på det här sättet väcktes när HSB Stockholm genomförde djupintervjuer med kunderna. Då framkom att kunderna önskade snabbare service och bättre återkoppling på sina felanmälningar.

För att förbättra återkopplingen har fastighetsskötarna börjat lämna skriftliga lappar när de åtgärdar fel hos boende som inte är hemma vid besöket.

– På lappen finns information om ärendets status, som exempelvis vad som har gjorts och vad som händer närmast, om till exempel en hantverkare ska kopplas in. Den här återkopplingen har visat sig vara mycket uppskattad, konstaterar Frida.

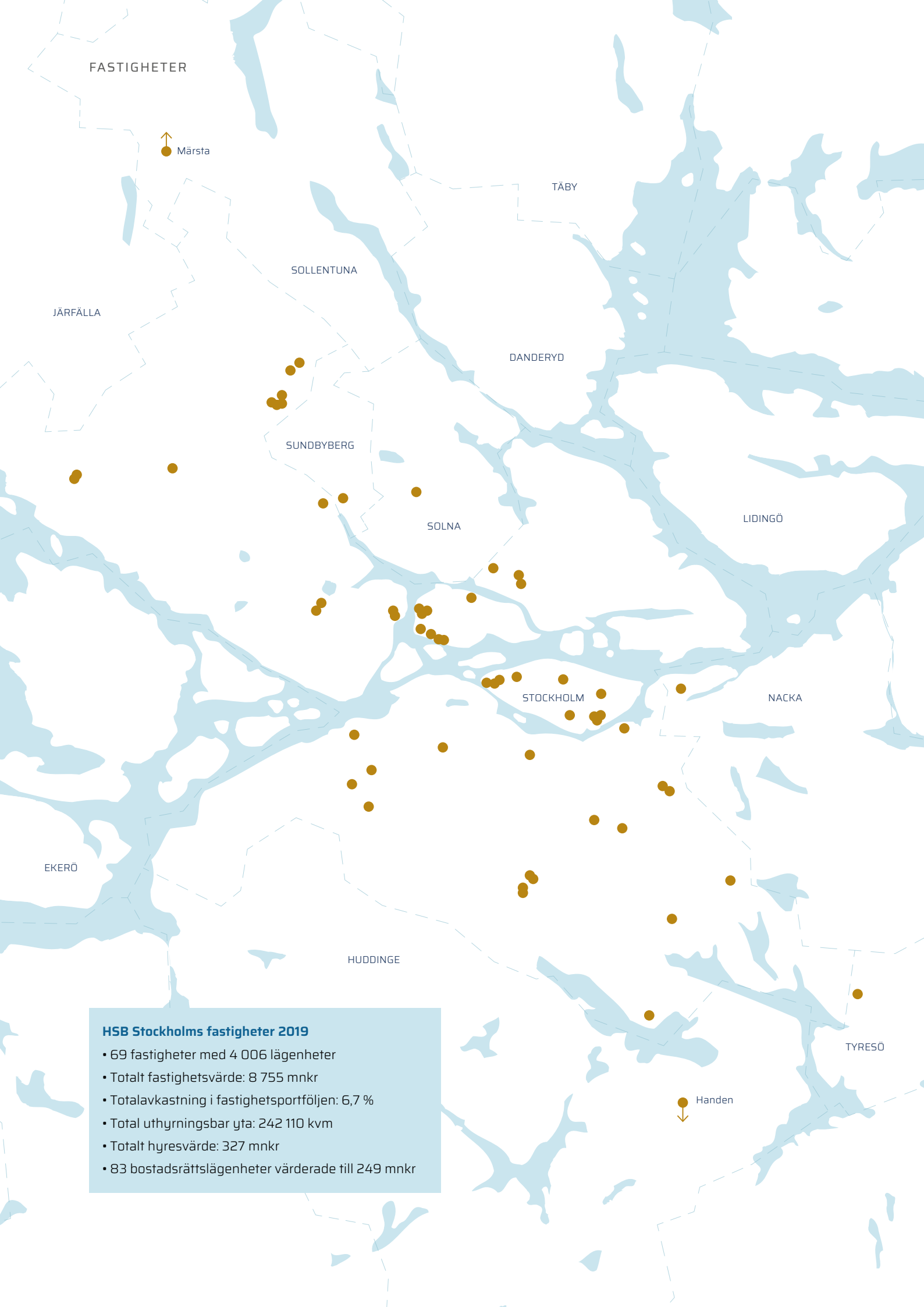
Mathias Norderstål som är verksamhetschef på Kund- och Medlemsservice ser även en annan fördel med det nya arbetssättet.

– Vi har betydligt färre kunder som ringer in och frågar om status på sin felanmälning nu. Nu blir nästa steg att byta ut systemet för felanmälningar så att det blir ännu lättare för kunden att anmäla och följa sitt ärende.

Kund- och Medlemsservice får

4,4 av 5

i nöjdhetsbetyg för sin ärendehantering



HSB Stockholms fastigheter 2019

- 69 fastigheter med 4 006 lägenheter
- Totalt fastighetsvärde: 8 755 mnkr
- Totalavkastning i fastighetsportföljen: 6,7 %
- Total uthyrningsbar yta: 242 110 kvm
- Totalt hyresvärde: 327 mnkr
- 83 bostadsrättslägenheter värderade till 249 mnkr

HYRESRÄTTEN ÄR EN SJÄLVKLAR OCH VIKTIG DEL AV HSB STOCKHOLM

Vad är du mest stolt över från året?

– Att vi fortsätter ta rejäla kliv i vårt hållbarhetsarbete. Vi har rekryterat en energistrateg, våra ROT-projekt följer numera ett hållbarhetsprogram och vi investerar i nya tekniska lösningar, se sid 22.

HSB Stockholm har som mål att sänka sina koldioxidutsläpp med 75 procent till 2023 (från 2008) och en stor del av dem kommer från egna fastigheter, hur jobbar vi med den frågan?

– Det är en utmaning att pressa ner energiförbrukningen i våra fastigheter men det är också här vi kan göra störst skillnad. För att komma framåt har vi arbetat fram en ny strategi för hur våra fastigheter ska energieffektiviseras. Det handlar inledningsvis om att genomföra enkla åtgärder som att finjustera driften och byta ut gammal utrustning för att på sikt göra större investeringar i exempelvis solceller. Vi kommer också att fortsätta investera i ny teknik och digitala lösningar för bättre övervakning och effektivare drift.



Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

Hur ser du på framtiden för HSB Stockholm som fastighetsägare?

– Hyresrätten är en självklar och viktig del av HSB Stockholm och vårt erbjudande till våra bosparande medlemmar. Vårt långsiktiga mål är att varje år utöka med 200 hyreslägenheter, både genom förvärv och nyproduktion. Det är ett tufft ställt mål som vi jobbar hårt för att nå.

ÅRET I KORTHET:

- HSB Stockholm genomför sitt största förvärv någonsin med två fastigheter i Kista med totalt 417 hyreslägenheter.
- En strategi tas fram för att minska hyresfastigheternas energiförbrukning och klimatpåverkan. En tjänst tillsätts som på heltid arbetar med att genomföra strategin i varje enskild fastighet. Det här är extra viktigt eftersom 80 procent av HSB Stockholms klimatpåverkan kommer från uppvärmningen av de egna fastigheterna.
- Upprustningen av hyresfastigheterna i Rinkeby fortsätter. När projektet är klart i slutet av 2020 har drygt 600 lägenheter totalrenoverats. HSB Stockholm fortsätter att vara engagerad i hela områdets utveckling bland annat genom sitt medlemskap i Fastighetsägare i Järva och genom att stötta initiativet Läxhjälp som erbjuder ungdomar kostnadsfri läxhjälp.
- En hyresfastighet med 123 lägenheter i Bandhagen säljs.
- Från och med 2019 följer alla renoveringar i de egna hyresfastigheterna HSB Stockholms hållbarhetsprogram för ROT-projekt. Det säkerställer att hela renoveringen, från start till mål, lever upp till högt ställda hållbarhetskrav och innefattar till exempel avfallshantering och materialval, se sid 23.

Energiförbrukning
egna fastigheter

145*
kWh/m²

* Förbrukningen är normalårskorrigerad vilket innebär att den har korrigerats så att den inte påverkas av varken ett extremt varmt eller ett extremt kallt år. Detta görs för att kunna jämföra energiförbrukningen mellan olika perioder oberoende av den aktuella utomhustemperaturen.



”Att våga testa ny teknik är viktigt för att hitta sätt att få ner hyresfastigheternas energiförbrukning.”

HALVERAD ENERGIFÖRBRUKNING MED NY VENTILATIONSÖSLÖSNING

I en hyresfastighet i Västertorp har HSB Stockholm mer än halverat energiförbrukningen tack vare en ny ventilationslösning. Utöver att kraftigt minska husets koldioxidutsläpp har de boendes inomhusklimat blivit bättre.

När det var dags att renovera funkishuset i Västertorp fick HSB Stockholm upp ögonen för en ny energieffektiv ventilationslösning. Den går ut på att man i stället för att göra stora ingrepp i lägenheterna bygger in ventilationen i fasaden och kompletterar åtgärden med att bland annat tilläggsisolera och byta ut fönstren.

– När jag hörde talas om det här nya sättet att lösa ventilationen i en äldre fastighet väcktes mitt intresse direkt. Att våga testa ny teknik är viktigt för att hitta sätt att få ner hyresfastigheternas energiförbrukning, säger Kristian Gauffin, projektchef HSB Stockholm.

Resultatet blev lyckat: 55 procent lägre energiförbrukning. Genom att fortsätta finjustera värmen och fintrimma radiatorsystemet tror Kristian att reduktionen till slut hamnar på 60 procent.

Renoveringen har följt HSB Stockholms hållbarhetsprogram för ROT-projekt som bland annat ställer krav på att såväl rivningsavfall som byggavfall sorteras upp i flera olika fraktioner. Detta för att minska utsläppet av farliga ämnen i miljön samt möjliggöra att en större del av avfallet återvinns.

Utöver miljövinster får dessutom hyresgästerna ett behagligare inomhusklimat med jämnare temperatur och bättre ljudisolering.

– De lösningar vi har jobbat med i det här projektet har visat sig vara fördelaktiga i många avseenden; för klimatet, de boende och husets ekonomi, säger Kristian avslutningsvis. Vi kommer att ha stor nytta av dessa erfarenheter och nu undersöker vi om vi kan använda oss av samma metod i en annan fastighet i Västertorp.

Försäljningar:
Ramstycket 1 i Bandhagen

Förvärv:
Kolding 1 & 2 i Kista

**Upprustningar
och stambyten:**
105 lägenheter i Rinkeby
och Sundbyberg renoveras
till nyproduktionsstandard

**334 lägenheter
förmedlades till
bosparande medlemmar:**

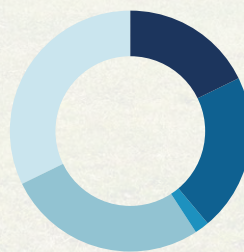
- 198 förstahandskontrakt
- 101 rivningskontrakt
- 15 lägenheter hyrdes ut enligt den nya ungdomspolicyn
- 11 kooperativa lägenheter
- 9 seniorlägenheter

AVFALLSREDOVISNING

Diagrammen visar avfallsstatistik från de två ombyggnadsprojekt som avslutats under året.

De senaste åren har vi satt nya mål gällande avfall och genom hållbarhetsprogrammet för RÖT-projekt har vi ökat uppföljningen av avfallshantering ute på våra byggarbetsplatser.

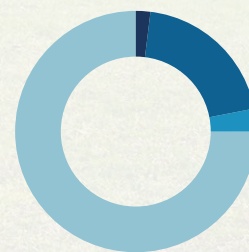
BYGGAVFALL



- Källsorterat för återvinning, 18 %
- Energiåtervinning (brännbart), 21 %
- Deponi, 2 %
- Fyllnads- och schaktmassor, 27 %
- Osorterat/blandat avfall, 32 %
- Farligt avfall och elavfall, 0 %

Mängd byggavfall totalt är 119,46 ton, 27,2 kg/m² BTA (total BTA 4386).

RIVNINGSAVFALL



- Energiåtervinning (brännbart), 2 %
- Deponi, 20 %
- Farligt avfall och elavfall, 3 %
- Osorterat/blandat avfall, 75 %
- Källsorterat för återvinning, 0 %

Mängd rivningsavfall totalt är 199,95 ton, 47,9 kg/m² BTA (total BTA 4170).



”Det räcker med att göra små förändringar”

ÅRET I KORTHET:

- En checklista för bostadsrättsföreningar tas fram för att möta styrelsernas stora intresse för hållbarhetsfrågor. Den kommer att vara ett hjälpmedel för bostadsrättsföreningar som vill komma i gång med sitt hållbarhetsarbete, se sid 25.
- Ett arbete inleds för att förankra miljöarbetet internt och skapa forum för diskussioner om de utmaningar som verksamheterna stöter på och hur dessa ska hanteras. Syftet är att bli bättre på att utbyta idéer och erfarenheter samt öka kompetensen.
- Årets hållbarhetspris går till HSB brf Hamnkaptenen på Södermalm. Priset får de för att de jobbar brett med hållbarhet. De har bland annat försett trapphusen med rörelseaktiverad lågenergibelysning och investerat i nya solpaneler på föreningens tak, föreningen producerar numera sin egen el. De har även lagt stor vikt vid att skapa gemenskap i föreningen genom en rad aktiviteter som gårdsfest och seniorklubb. Deras ungdomslägenheter ger dessutom föreningens unga en chans att få sin första bostad.
- För att tydliggöra hur HSB Stockholm ska nå sitt klimatmål listas vad varje del av verksamheten behöver göra fram till 2023.
- För att sprida kunskap om hållbarhet arrangeras föreläsningar för bostadsrättsföreningar och internt bjuds medarbetarna in till ”hållbarhetsfrukostar” på olika teman, däribland medveten konsumtion.

LÄTTARE ATT BLI EN HÅLLBAR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Hur blir vår bostadsrättsförening hållbar? Det är en fråga som många styrelser ställer sig och för att lättare komma i gång med hållbarhetsarbetet har HSB Stockholm tagit fram en checklista till sina medlemmar och kunder.

Checklistan lanserades i slutet av 2019. Den täcker flera hållbarhetsområden, såsom smarta källsorteringslösningar, inspiration kring minskad energiförbrukning och tips på hur styrelsen kan uppmuntra föreningens medlemmar att välja hållbara transporter. Som bostadsrättsförening kan man välja att "dyka ner" där det passar snarare än att följa varje steg till punkt och pricka.

– Tanken är att den här checklisten ska göra det lättare att ta steget. Vi vill visa att det räcker med att göra små förändringar för att sätta bollen i rullning, säger Anna Bengtsson, hållbarhetschef HSB Stockholm.

Idén att ta fram en checklista kommer av att HSB Stockholm märker av ett stort intresse för hållbarhet. Med stöd av checklisten kan bostadsrättsföreningen både välja att göra åtgärder på egen hand och ta hjälp av den kunskap om exempelvis utemiljö och energi som finns på HSB Stockholm.

– Vad som är aktuellt förändras hela tiden, i dag pratar vi om laddstolpar och solpaneler men om några

år kanske vi har kommit så långt med det att andra åtgärder är viktigare. Vi kommer att uppdatera checklisten så att den hela tiden är aktuell och användbar. Nu ska vi se till att stötta de bostadsrättsföreningar som vill dra igång sitt hållbarhetsarbete, säger Anna.

HSB STOCKHOLMS MILJÖPOLICY

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

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

HÅLLBARHETSTÄNKET HAR BLIVIT EN MER SJÄLVKLAR DEL AV ALLT VI GÖR

Vad valde HSB Stockholm att jobba med under 2019?

– I dag förväntar sig medlemmar, medarbetare, investerare och samhället i stort tydlighet och ansvarstagande i hållbarhetsarbetet. Mycket har därför handlat om att konkretisera vad vi gör och hur vi kommer framåt. Vi har bland annat listat vad varje verksamhet behöver åtgärda för att nå vårt klimatmål om nära noll i klimatpåverkan till 2030. Som ett led i detta pågår till exempel en översyn av energiförbrukningen i våra egna fastigheter och utbyte av servicebilar till eldrift.

Hur långt har vi kommit?

– En bra bit. En stor förändring är att hållbarhetstänkandet har blivit en mer självklar del av allt vi gör. Det märks ute hos kunder och medlemmar när exempelvis utemiljökonsulten väljer växter som gynnar pollinatörer eller när fastighetsskötaren hör av sig och undrar om en viss kemikalie är godkänd att använda. Med det sagt finns det så klart mycket kvar att göra men den medvetenheten är jätteviktig för att komma framåt.

Vad återstår och vad händer nästa år?

Nu ska vi djupdyka i vårt tjänsteutbud och se över vad som krävs för att var och en av våra tjänster ska kunna kallas hållbar. Efter det går vi vidare med att granska leverantörerna. Det är ett stort jobb att täcka in allt från hur leverantörerna hanterar affärsetiska frågor till arbetsrätt. Jag ser fram emot att ta hållbarhetsarbetet vidare i alla delar av ledet.



Anna Bengtsson
Hållbarhetschef

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 supermiljöbilar.
- Flygresor görs endast i undantagsfall, och klimatkompenseras 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 är huvudsamarbetspartner för BoTryggt 2030, som verkar för att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden.
- Vi verkar för säkrad kompetensförsörjning och ökad sysselsättning.

KLIMATREDOVISNING

Klimatredovisningen innehåller grundfakta över HSB Stockholms klimatpåverkan. Beräkningen har gjorts enligt den internationella standarden, Greenhouse Gas Protocol och innefattar utsläpp från växthusgaserna CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃.

Klimatpåverkan delas in i tre grupper/scope som HSB Stockholm har operativ rådgivning över:

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

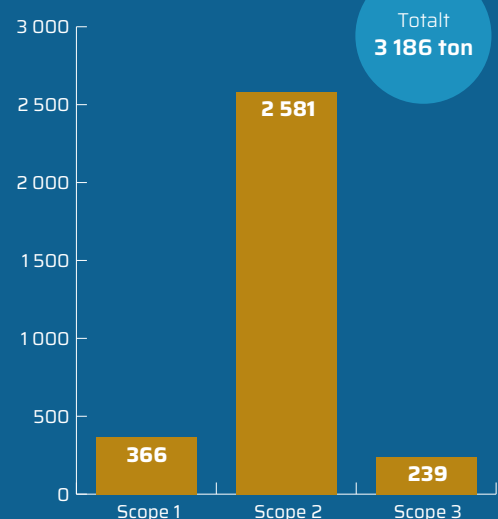
Scope 2: Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor samt klimatpåverkan vid utvinning, produktion och transport av drivmedel för fordon samt bränslen som används av kraft- och fjärrvärmeföretag.

Statistik för el, värme, bränslen och transporter kommer från fjärrvärme- och elleverantörer, Svensk Vagnparksfinans, AMEX samt interna redovisningar.

Bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning ingår inte i beräkningen. Inte heller klimatpåverkan från byggmaterial eller inköp av produkter ingår.

Antal ton CO₂-ekvivalenter



HSB ÄR VÄL RUSTADE FÖR ATT TA NÄSTA STEG I DEN DIGITALA UTVECKLINGEN

HSB står inför en av de största omställningarna någonsin. Vad innebär den?

– Samhället utvecklas i en snabb takt och det behöver även HSB Stockholm göra, för att vara en attraktiv förvaltningsleverantör, medlemsorganisation och arbetsgivare. Nu skapar vi förutsättningar för att vara mer anpassningsbara enligt marknadens krav och kundernas förväntningar, bland annat med hjälp av digitalisering och automatisering. Det handlar mycket om att vi ska förenkla och digitalisera det som går, för att komma ännu närmare medlem och kund. Det blir även en omställning för organisationen, som kommer att behöva stöttas och utvecklas på olika sätt.

De kommande åren kommer det att utvecklas digitala tjänster för våra bostadsrättsföreningar, samtidigt som HSB Stockholm ska bli en effektivare organisation. Hur har förberedelserna sett ut?

– Under 2019 har HSB tagit beslut om stora ekonomiska investeringar för att öka både effektivitet och konkurrenskraft. Den gemensamma utvecklingen utgår från en gemensam målbild. För HSB Stockholms del har vi haft dialog med kunder och medlemmar och tagit fram en digital strategi, som innebär att vi ska erbjuda branschens bästa digitala kundmöte. Vi har också förberett oss genom att starta upp en organisation med olika typer av kompetens och externt expertstöd, som ska samordna och stötta den kommande utvecklingen.

– Hela förra året arbetade vi med att implementera en förvaltningsstyrningsmodell så att vi ska kunna ta emot, förvalta och utveckla de nya digitala tjänsterna som kommer. Målet med den är att hitta en systematik och logisk struktur utifrån de tjänster, system och applikationer som HSB använder.

Under året har HSB Stockholms funktion för utveckling och förvaltning förberett VIS (verksamhet i samverkan). Vad är tanken med det?

– I allt utvecklingsarbete är det avgörande att det finns en tydlig struktur med ägarskap när en ny tjänst eller ett behov av ett förändrat arbetssätt ska identifieras och implementeras i den operativa verksamheten. VIS är till för just det.



Johan Ström
Chef Strategisk tjänsteutveckling

Vad kommer hända rent utvecklingsmässigt under 2020?

– Det som händer nu är att vi lanserar nya Mitt HSB – vårt inloggade läge som är grunden både för att utveckla befintliga tjänster och fylla på med fler. Tanken är att hela styrelseåret, inklusive allt som händer med styrelsemöten, årsstämmor och arvodering ska bli digitalt, så att styrelsen ska få en bättre överblick. Vi har mycket strukturarbete som behöver göras ”bakom” alla digitala tjänster och därför inte syns, men som är avgörande för att vi ska kunna fortsätta utveckla tjänsterna.

Vad ser du har förändrats om tre år?

– Vi är fortsatt nära våra kunder och medlemmar samtidigt som vi har ett riktigt bra digitalt möte via Mitt HSB. Det är intuitivt, effektivt och alla tjänster fungerar bra. Det kunden vill göra själv, gör den själv och det kunden vill ha hjälp med hjälper våra kunniga medarbetare till med.

– Det här är bara början. I princip alla företag i alla branscher kämpar med de här frågorna. Det kommer inte bli en enkel resa men vi skapar förutsättningar för att lyckas, det är spännande och utmanande. Vi är väl rustade för att ta nästa steg på den digitala resan.

216

Sålda lägenheter

64

Säljstartade lägenheter

HSB brf Atomen

180

Byggstartade lägenheter

HSB brf Atomen & HSB brf Kajen

ÅRET I KORTHET:

- Jubileumshuset i Hagastaden tar form. Med utgångspunkt i ledorden innovation och tradition blir den 24 våningar höga tegelbyggnaden Stockholms nya port norrifrån. Planerad byggstart är 2023 när HSB fyller 100 år.
- 180 lägenheter börjar byggas när ett projekt på Telegrafberget i Nacka och ett annat i Ursvik startar. Den första inflyttningen planeras till slutet av 2021.
- Sex nyproducerade bostadsrättsföreningar blir klara för inflyttning. De ca 600 lägenheterna finns i Norra Djurgårdsstaden, Blåsut, Nacka och Stureby.
- En principöverenskommelse träffas med Solna Stad gällande förutsättningarna för HSB att utveckla cirka 1 000 nya bostäder i Pampasområdet. Där klargörs flera centrala frågor för att projektet ska kunna bli verklighet, exempelvis hur en ny tunnelbaneupp gång ska finansieras.
- HSB brf Diktaren vinner Solna Stads stadsmiljöpris 2019. I motiveringen till vinsten beskrivs hur flerbostadshuset ger en elegant och värdig inramning till det intilliggande byggnadsminnet Statens bakteriologiska laboratorium som byggdes av Gunnar Asplund på 30-talet.

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.

HSB FORTSÄTTER BYGGA BOSTÄDER

Anders Joachimsson, Affärsområdeschef Fastigheter, hur ser HSB Stockholm på framtiden för vår nyproduktion?

– Förutsättningarna för vår nyproduktion av bostadsrätter kommer att vara mycket utmanande även kommande år och antalet byggstarter fortsätter att ligga på låga nivåer. Samtidigt är intresset för vår nyproduktion av hyresrätter stort och ligger rätt i tiden. Vårt mål om att på sikt bygga 200 nya hyreslägenheter per år står fast. 2020 är det inflyttning i vårt första projekt och arbetet med nästa är i full gång.

Hur ser marknaden ut?

– Det är en tudelad bild. Å ena sidan är det fortsatt svårt att nå acceptabel lönsamhet i de projekt vi vill byggstarta och köparnas möjlighet att köpa nya bostadsrätter påverkas negativt av de kreditrestriktioner som införts de senaste åren. Å andra sidan har försäljningen tagit fart och det märks att bostadsrättspriserna börjar stabiliseras. Under andra halvan av 2019 har de vänt försiktigt uppåt vilket förhoppningsvis är ett tecken på återhämtning. Det långsiktiga behovet av bostäder är fortsatt stort och det gör att jag ser positivt på framtiden.

Hur jobbar HSB Stockholm med hållbarhet i nyproduktion?

– Våra projekt ska som lägst nå nivå silver enligt certifieringen Miljöbyggnad. Utöver det följer vi HSB:s gemensamma hållbarhetsmål där vår egen nivå för godkänd ställer ytterligare krav på projekten, som att de ska innefatta solceller och laddstolpar. Vi har tagit fram ett hållbarhetsindex för att styra och mäta hur projekten klarar målen och ambitionen är att vårt arbete ska sätta agendan för ett ansvarfullt byggande.



I HSB brf Stinsen med 116 lägenheter i Blåsut påbörjades inflyttning i augusti 2019.



I HSB brf Broparken med 62 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden påbörjades inflyttning i september 2019.

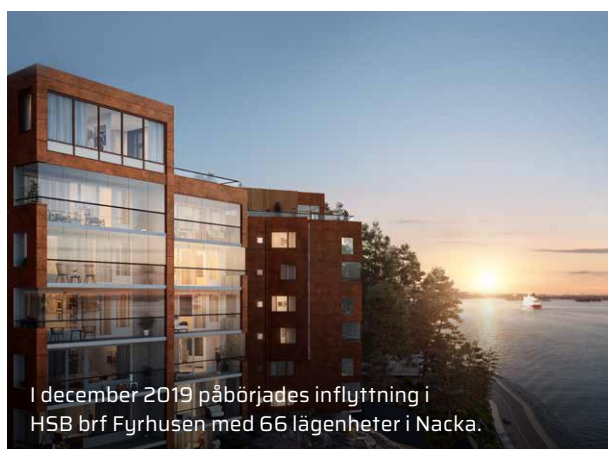
HSB STOCKHOLMS BOSTADSRÄTTSPRODUKTION

Bygg- och säljstarter

- HSB brf Atomen i Ursvik, 64 lägenheter
- HSB brf Kajen i Nacka, 116 lägenheter

Inflyttade

- HSB brf Broparken i Norra Djurgårdsstaden, 62 lägenheter
- HSB brf Fyrhusen i Nacka, 66 lägenheter
- HSB brf Tollare Strand i Nacka, 115 lägenheter
- HSB brf Rallaren i Blåsut, 141 lägenheter
- HSB brf Stinsen i Blåsut, 116 lägenheter
- HSB brf Sturebacken i Stureby, 97 lägenheter



I december 2019 påbörjades inflyttning i HSB brf Fyrhusen med 66 lägenheter i Nacka.

FORTSATT STABIL EKONOMI



Henning Hansen
Ekonomi- och finanschef

Hur ser det ekonomiska utfallet för 2019 ut?

– HSB Stockholms resultat för 2019 uppgår till 17,9 miljoner kronor, vilket var något lägre än förväntat. Resultatet är en konsekvens av hård konkurrens inom förvaltning samt färre byggstarter inom nyproduktion än förväntat. Trots resultatet har HSB Stockholm en stark ekonomi som ger goda förutsättningar för tillväxt.

– Resultatet är starkt påverkat av den förändrade situationen på bostadsmarknaden där vi byggstartat betydligt färre projekt än tidigare år. Resultatet påverkas också av att en del fastighetsförsäljningar inte kunde genomföras under året utan genomförs först under 2020. Vi har även reserverat pengar för kvarvarande infrastrukturarbeten i Finnbo. Resultatet påverkas också av den allt mer hårdnande konkurrensen inom förvaltningen men också att vi har börjat investera inför en stor digital omställning.

– Under 2019 har vi ökat omsättningen, vilket är positivt trots ökad konkurrens. De kommande åren kommer vi fortsätta investera mycket resurser i vidareutveckling av våra värdeökande förvaltningstjänster samt digitalisering och automatisering av tjänster och arbetssätt.

Hur har den politiska och ekonomiska osäkerheten påverkat tillgången till kapital?

– Bankerna har blivit mer restriktiva och har implementerat hårdare kreditpolicy, vilket gör att det ställs högre krav för att få finansiering. Detta drabbar alla aktörer inom fastighetsbranschen. Vi ser nu att man ska erlagga mer eget kapital i samband med förvärv, vilket gör att endast ett mindre antal aktörer kan vara delaktiga i budgivningarna. HSB Stockholm har dock en solid balansräkning och kapitalbas, vilket ger oss de ekonomiska förutsättningarna som krävs för att vara konkurrenskraftiga på dagens marknad.

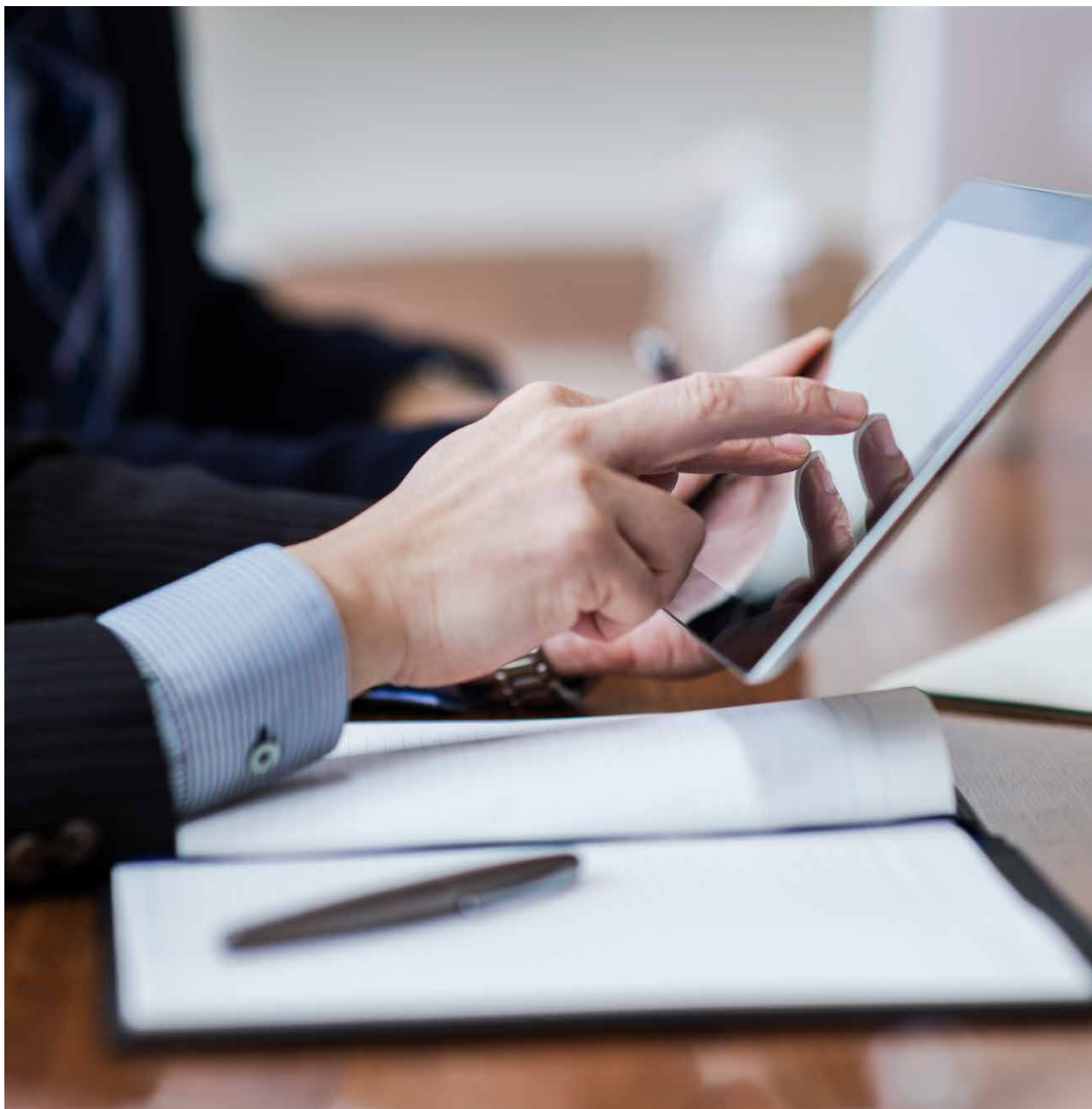
Hur arbetar HSB Stockholm med hållbarhet inom den finansiella verksamheten?

– Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör, även inom finansverksamheten. Idag arbetar vi med allt från anti-korruption till regelefterlevnad av GDPR och hållbar finansiering. En incident som inträffade under året, se sid 46, har gett oss anledning att se över hur vi arbetar med vår uppförandekod, leverantörsbedömningar och den interna kontrollen. Framöver kommer alla medarbetare att genomgå en antikorrupsionsutbildning. Vi arbetar också med att förbättra och implementera nya rutiner när det gäller leverantörsbedömningar samt efterlevnad av vår uppförandekod.

– Dessutom ser vi löpande över hur vi kan optimera vår finansiering för att säkra ekonomisk hållbarhet och byta ut traditionell bankfinansiering mot grön finansiering. De senaste årens investeringar i energiförbättrande åtgärder i HSB Stockholms fastigheter är inte bara ett steg i rätt riktning mot vårt klimatmål, utan ger oss också ökade möjligheter att jobba med hållbar finansiering.

INLÅNINGSVERKSAMHETEN

Sedan 2008 är HSB Stockholm registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. HSB Stockholm ek för är enligt lagen om inlåningsverksamhet (2004:299) skyldig att vid mottagandet av insättningsmedel informera om att insatta medel inte omfattas av insättningsgarantin och kan förloras om vi försätts i konkurs eller har andra betalningssvårigheter. Medlen används i den ordinarie verksamheten. Enligt HSB:s finanspolicy ska hundra procent av avistainlåningen finnas i likvida medel, värdepapper, checkkrediter eller lånelöfte.

**Bunden placering (mnkr)**

PLACERINGSLÅNGD	2019-12-31	2018-12-31
3 månader	674	763
6 månader	128	77
12 månader	70	62
24 månader	0	0
60 månader	0	0
SUMMA	872	902

Avstamedel (mnkr)

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto	1 588	1 628
Placeringskonto	150	135
SUMMA	1 738	1 763

Låneportfölj

KONCERN	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	ANDEL AV LÅN	VOLYM, %	ANDEL AV LÅN	VOLYM, %
2020	3 334	76	2 908	66
2021	100	2	0	0
2022	281	6	859	19
2023	200	5	648	15
2024	400	9	0	0
2025	0	0	0	0
2026	100	2	0	0
Summa	4 415	100	4 415	100



Sofie Roy-Norelid, Anders Joachimsson, Erica Nordström, Anders Svensson, Henning Hansen, Johan Ström och Charlotte Svalstedt.

LEDNING

Anders Svensson Vd

Född 1962.

Medlem i HSB sedan 1962.

Anställd i HSB sedan 1980.

Styrelseuppdrag: HSB Riksförbund, HSB Bostad AB, HSB ProjektPartner AB, Stiftelsen HSB:s Garantifond, HSB-ledamot.

Erica Nordström Affärsområdeschef Medlem & Marknad

Född 1980.

Medlem i HSB sedan 2007.

Anställd i HSB sedan 2005.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Charlotte Svalstedt HR-chef

Född 1960.

Medlem i HSB sedan 2014.

Anställd i HSB sedan 2014.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Sofie Roy-Norelid Vice vd och Affärsområdeschef Förvaltning

Född 1974.

Medlem i HSB sedan 2016.

Anställd i HSB sedan 2013.

Styrelseuppdrag: HSB Stöd 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.

Johan Ström Chef Strategisk tjänsteutveckling

Född 1966.

Medlem i HSB sedan 2017.

Anställd i HSB sedan 2012.

Styrelseuppdrag: HSB Affärsstöd AB, HSB-ledamot.

Anders Joachimsson Affärsområdeschef Fastigheter

Född 1965.

Medlem i HSB sedan 2006.

Anställd i HSB sedan 2006.

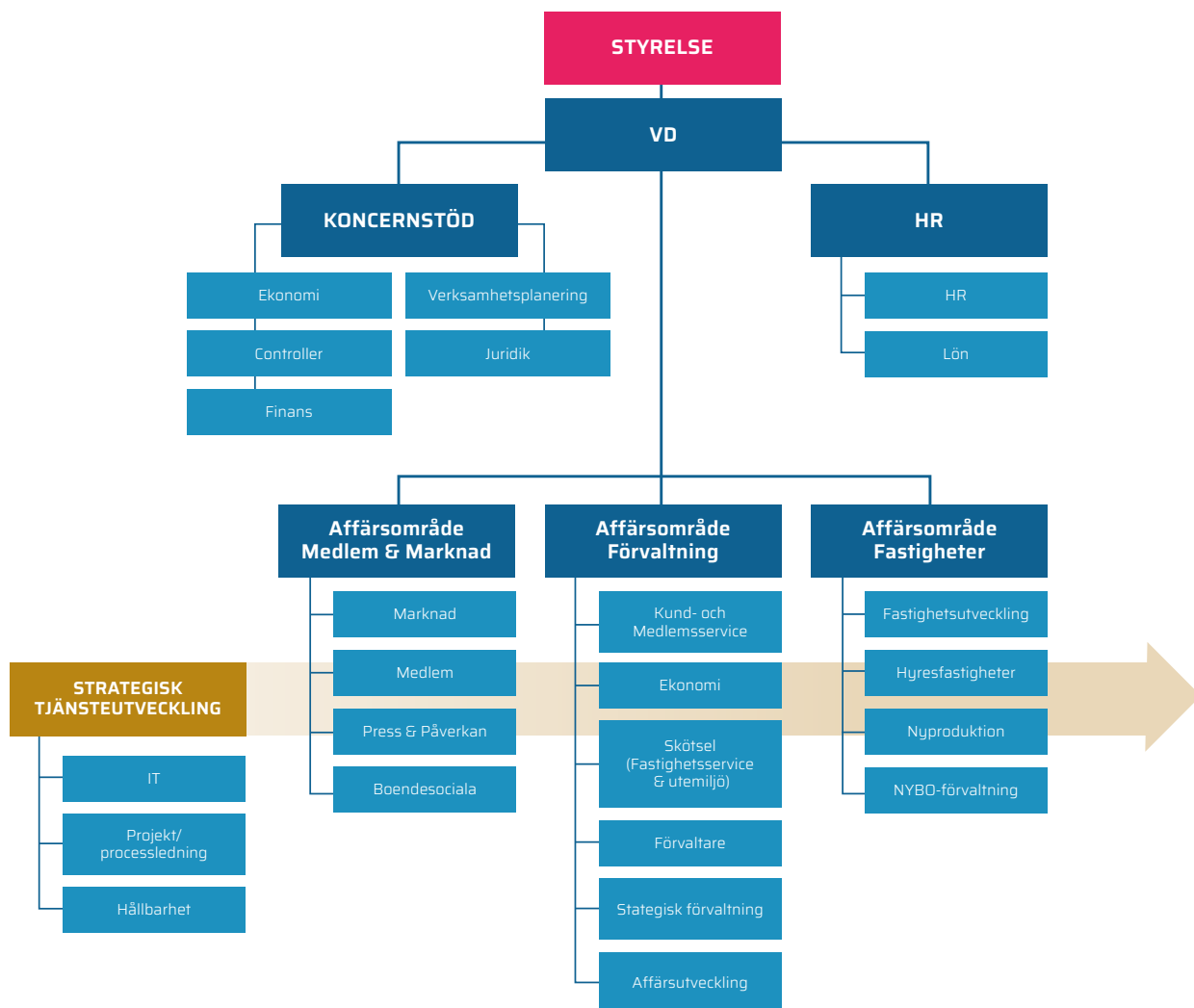
Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, HSB Bostad AB, HSB-ledamot.

Lars Brogren, Ekonomi- och finanschef, ingick i ledningen fram till maj 2019.

Anette Ekstrand, tf Ekonomi- och finanschef, ingick i ledningen från maj till september 2019.

Henning Hansen, Ekonomi- och finanschef, ingår i ledningen sedan september 2019.

ORGANISATION



STYRELSE



Jenny Hjalmarsson
Ordförande

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



Bengt Fasth
Vice ordförande

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2021.
Övriga styrelseuppdrag:
Fastighets AB Förvaltaren,
Ekonomiutskottet, HSB brf
Hejaren 2, HSB-ledamot,
ordförande Svenska Celiaki-
förbundet.
Yrke: Fd vd.



Susanne Brunner
Ledamot

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan: 1991.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2021.
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 2020.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Bostad AB, brf Storängen,
HSB-ledamot.
Yrke: Policynutvecklare.



Camilla Edholm
Ledamot

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



Nils Henström
Ledamot

Född 1965.
Bor i hyresrätt i Bern, Schweiz
och bostadsrätt i Täby.
Medlem i HSB sedan 1996.
Invald i styrelsen 2004 (ad-
jungerad) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2021.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt på Söder-
malm.
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2021.
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 2020.
Övriga styrelseuppdrag:
Facklig företrädare för ST,
HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.



Anette Gunér
Suppleant

Född 1974.

Bor i bostadsrätt i Rotebro.
Medlem i HSB sedan 2015.
Unionen, personalrepresentant. Invald i styrelsen som suppleant 2017.

Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot.

Yrke: Fakturahandläggare på HSB Stockholm.



Dan Matsson
Ledamot

Född 1965.

Bor i bostadsrätt 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.



Hans Tegnander
Ledamot

Född 1962.

Bor i bostadsrätt på Kungsholmen.
Medlem i HSB sedan 1990.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2021.

Övriga styrelseuppdrag:
HSB Stockholm distrikt
Innerstaden, HSB brf Göken,
HSB-ledamot.

Yrke: Konsult.

Lena Dahlström,
ledamot, ingick i
styrelsen fram till
april 2019.

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, Klöver, Sollentunahem, 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	37
Risikanalyis	40
Intressentdialog	41
GRI-index	42
Revisorns yttrande	44

I augusti 2019 påbörjades inflyttning i
HSB bnf Tollare Strand i Nacka med 115 lägenheter.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2019

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2019 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsrapporten omfattar hela HSB Stockholms verksamhet men fokus ligger framför allt på den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, dvs HSB Stockholms egna fastigheter, förvaltningstjänster och medarbetare.

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 HSB:s 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.

En central del i vårt arbete med att implementera HSB:s strategi för hållbar tillväxt har varit att tillämpa standarden ISO 26000 som är en vägledning för socialt ansvarstagande. Utifrån den har vi ringat in de elva områden som vi bedömer är särskilt väsentliga för vår verksamhet utifrån ett samhällsvärde och intressentvärde och där det finns en förbättringspotential, se områdena och väsentlighetsanalysen på sidan 39.

INTRESSENTER

HSB:s viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners. En viktig del av HSB:s hållbarhetsarbete är att ha en kontinuerlig dialog med våra intressenter för att på så sätt identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för HSB att arbeta med. I dialogen stämmer vi av vad intressenterna tycker om HSB som en ansvarstagande organisation, vad de tycker om de frågor som HSB har identifierat som väsentliga, och fokusområdena i HSB:s strategi för hållbar tillväxt. Intressenterna har kontinuerligt bekräftat de områden som vi ringade in 2016 som väsentliga att arbeta med för att vara en ännu mer ansvarsfull och hållbar organisation.

HSB:s ANSVAR

HSB har arbetat mer samordnat med framtagandet av styrdokument de senaste åren tack vare funktionen HSB Ansvar som ansvarar för processen och samverkan med verksamheten vid framtagandet av policies och riktlinjer. Samtliga HSB Stockholms styrdokument grundar sig på HSB:s gemensamma styrdokument. Styrdokumentet 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. Policies och riktlinjer revideras årligen utifrån förändringar i externa regler och/eller behov från verksamheten. Varje år fastställs HSB Stockholms policydokument och riktlinjer av ledningsgruppen. Finanspolicy och miljöpolicy fastställs dessutom av styrelsen.

I följande avsnitt beskrivs hur HSB Stockholms policies och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor. En riskanalys görs också kopplad till de väsentliga frågorna.

MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor och certifierades enligt miljöledningssystemet ISO 14001 redan 2007. Under 2018 skedde en omcertifiering till 14001:2015. 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 miljöpolicy är styrande för miljöarbetet. Ledningsgruppen och styrelsen går varje år igenom resultat av miljörevisionens och policyns ändamålsenlighet. Policyn kommuniceras via intranätet och ingår som en del i 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 2019 års beräkningar visar på en klimatpåverkan på



10,2 kilo koldioxidekvivalenter per Atemp m²* vilket motsvarar en minskning sedan 2008 med 59,1 procent.

Jämfört med 2018 har HSB Stockholms klimatpåverkan minskat med 249 ton, något som främst kan förklaras med bättre värden från fjärrvärmeverken samt till viss del minskad energiförbrukning i de egna hyresfastigheterna. Varje år tas en klimatplan fram för att tydliggöra vilka insatser som behöver genomföras i verksamheten för att nå målet om nära noll år 2030. Planen omfattar bland annat ett fortsatt arbete med att energieffektivisera det egna fastighetsbeståndet och att genomföra fler åtgärder på andra områden, såsom resor och transporter. 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 2019: 311 099 m².

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 förhållnings-sätt 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.

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 HSB:s uppförandekod. I årsredovisningen presenteras de mätbara indikatorerna: hälsa och säkerhet, mångfald och jämställdhet samt leverantörsbedömning av sociala kriterier.

ANTIKORRUPTION

För HSB Stockholms del är arbetet med antikorrup-tion av yttersta vikt, inte minst för att vårt medlems-ägande till mycket stor del bygger på förtroende, det visar den väsentlighetsanalys som genomfördes 2017. Antikorrup-tion hamnar högst upp över de områden våra intressenter förväntar sig att vi tar ansvar för.

2018 antog HSB Stockholm de gemensamma uppförandekoderna dels för medarbetare och dels för samarbetspartners och leverantörer. Vi anslöt oss dessutom till det HSB-gemensamma visselblåsarsystemet som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB. Uppförandekoderna är två av våra tolv 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 korrup-tion 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 korruption och Riodeklarationen om miljö och utveckling.

När uppförandekoderna antogs hölls en halvdagsutbildning för alla medarbetare om bland annat mutor, bestickning och representation. Planen var att utbildningen skulle följas upp under 2019 men det har av olika skäl inte blivit av. En gemensam digital utbildning i antikorruption har tagits fram och nu pågår arbetet med att se om den kan ingå i vår obligatoriska introduktionsutbildning.

Under året har HSB Stockholm haft en incident där en medarbetare misstänks ha brutit mot uppförandekoden. Information om det inträffade kom via visselblåsarsystemet, det togs omedelbart på största allvar och hanterades i enlighet med fastställda rutiner. Arbetet fortsätter nu med att identifiera var kontrollen brustit och hur liknande händelser kan förhindras framöver.

Att alla medarbetare utbildas i frågor som rör antikorruption är nödvändigt och mäts via indikatorn antikorruption.

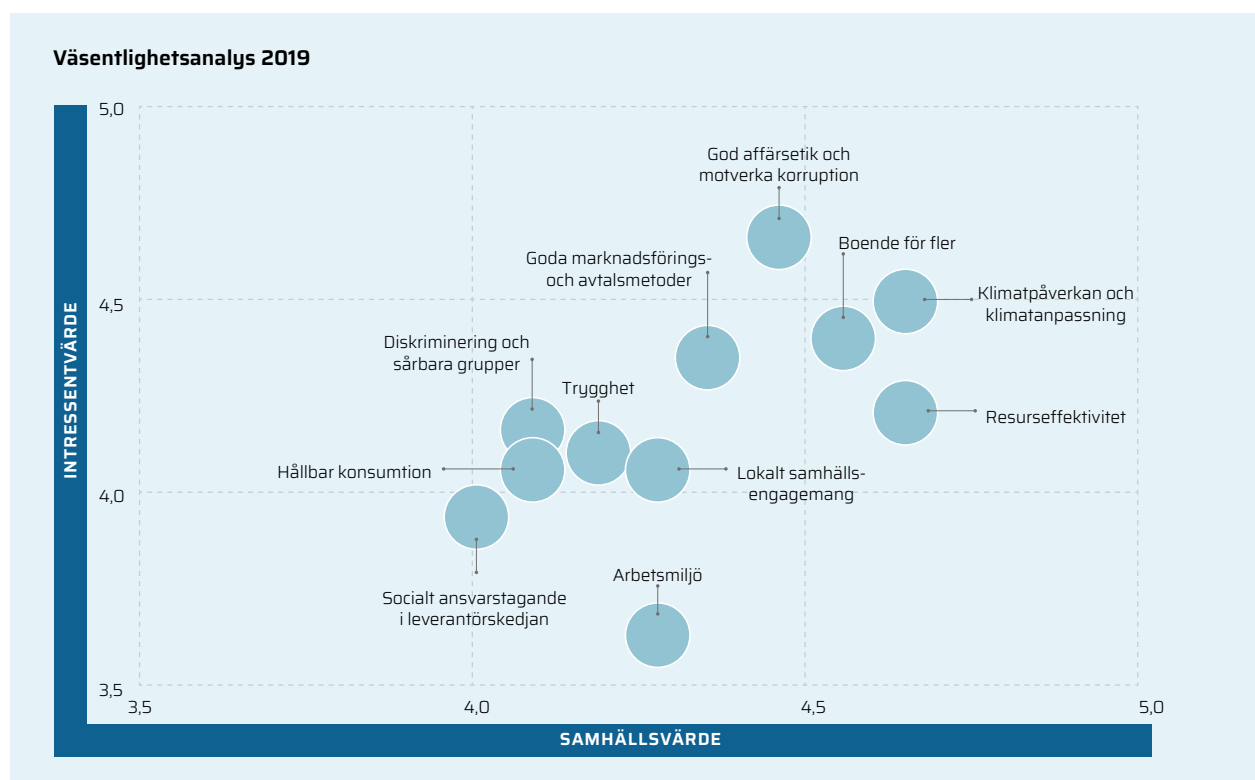
VÅRA LEVERANTÖRER

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. Under året skickades uppförandekoden till leverantörer som redan har ramavtal. Bedömning och revision av våra leverantörer, och hur de lever upp till de åtaganden de förbundit sig till genom att underteckna uppförandekoden, är en fråga som vi behöver arbeta mer enhetligt 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. I årets hållbarhetsredovisning kan därför inga mätbara indikatorer för leverantörsbedömning redovisas.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Syftet med HSB:s väsentlighetsanalys är 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 intressenterna tyckte var viktigt, intressentvärdet och utifrån samhällsvärdet – det vill säga balansen mellan risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen.








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. Efterlevnad av Hållbarhetsprogram för ROT-projekt. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken för att ersätta med elbilar, biogas, förnybar diesel med målsättning att alla leasingfordon ska bytas ut mot el/elhybrider till 2022. 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, bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. Utredning pågår av energiförbrukning och klimatpåverkan av våra servrar. Nyproducerade fastigheter miljöcertifieras med Miljöbyggnad som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi. Åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende. Resepolicy för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan.
	Farliga kemiska ämnen i verksamheten	<ul style="list-style-type: none"> Utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen (där HSB är delägare). Ett arbete pågår för att alla produktgrupper ska omfattas av dessa krav. Användande av systemet Chemgroup för förvaltningskemikalier. Systemet hjälper oss att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Årliga undersökningar visar att mängden förvaltningskemikalier minskar, men att förbättringspotential finns 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 Sveriges Byggindustris riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt. Ett förbättringsarbete för att ställa krav på och följa upp hur bygg- och rivningsavfall minimeras pågår. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från samtliga av våra om- och nybyggnadsprojekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår. Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i egna fastigheter, i våra egna lokaler samt hos våra kunder och medlemmar (bostadsrättsföreningar).
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Bristande mångfald och diskriminering	<ul style="list-style-type: none"> Mätning av mångfaldsindex. Lönekartläggning. Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering). Varje verksamhetschef ansvarar även för att göra riskanalyser och ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på medarbetarundersökningen, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Boende för flera	<ul style="list-style-type: none"> Öronmärkta lägenheter för ungdomar 18-25 år. Opinionsarbete för att få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.
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 där chef och/eller HR är med i processen för att identifiera eventuella förändringar som krävs i organisationen.
	Kompetens-försörjning	<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) och arbetsmiljöronder i egna lokaler. Användande av ett webbaserat system som ger stöd i det systematiska arbetsmiljö- och förbättringsarbetet. HSB Stockholm har en 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, erfarenhetsutbytet med mera. Den lokala arbetsmiljökommittén rapporterar till den centrala efter varje möte.
	Arbetsplatsolyckor vid entreprenader	<ul style="list-style-type: none"> Riskerna 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 avstämningspunkt 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 partners. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	<ul style="list-style-type: none"> Svanenmärkta fonder i bosparerbjudandet.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> HSB:s -gemensamma uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention. Utbildning av medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor genomfördes 2018 och ska vidareutvecklas under 2020. En rutin för ytterligare utbildning av HSB:s medarbetare, förtroendevalda och beslutsfattare inom korruption och mutor är under framtagande. System för klagomålshantering avseende betaltjänster. Visselblåsarsystem är upprättat och implementerat. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt att de inte är bluffföretag. 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 tjänster • Utveckla HSB:s 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 • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad lägst nivå silver och har mål för nyproduktionen såsom t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor • Påverkansprogrammet • 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 • 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 • Trygga och transparenta bostadsköp 	<ul style="list-style-type: none"> • Utveckla HSB:s strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster mm finns • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver • Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter • HSB är en av huvudsamarbetsparterna i projektet BoTryggt 2030 • Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bosparande • Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnadsaktörer t ex i HSB Living Lab • Tomträttsseminarier • Bostadsrättskollen
 <p>MEDARBETARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HSB Stockholms årliga medarbetarundersökning • Årliga medarbetarsamtal • Avslutningsintervjuer • HSB Riksförbunds undersökning - Webbenkät 	<ul style="list-style-type: none"> • Psykosocial arbetsmiljö • Kompetensutveckling • Samarbete • Information och kommunikation <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 • Utveckla HSB:s strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster mm finns • HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod för medarbetare och leverantörer • Medlem i Institutet mot mutor (IMM) • Mäter och följer upp våra mångfaldsmål • Riktade insatser i vissa områden, deltagande vid t ex Järvaveckan, praktikanter och sommarjobbare med utländsk bakgrund • Satsning för att stärka HSB:s 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 HSB:s 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

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		6-9, 13-15, 21, 28-29, 46-47
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Verksamheten är avgränsad till Stockholm	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		6-7, 33, 46
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		7, 20, 29, 46
102-7	Organisationens storlek		9, 13, 18, 20, 46-47
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		16-18, 47
102-9	Leverantörskedja		25, 30, 39
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Organisationsförändringar	32
102-11	Försiktighetsprincipen		37
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.	21
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.	21
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		4-5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		37-40
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		6, 17, 37-39
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		6-7, 37, 44
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		37, 41
102-41	Kollektivavtal		18
102-42	Identifiering och urval av intressenter		37, 41
102-43	Metoder för intressentdialog		37, 41
102-44	Viktiga frågor som lyfts		37, 39, 41
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		46
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		37, 42-43
102-47	Lista över väsentliga frågor		39, 42-43
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera	
102-49	Förändringar i redovisningen	Se ovan	
102-50	Redovisningsperiod		37, 46
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2019-03-20	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se	42
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		42
102-55	GRI-index		42-43
102-56	Externt bestyrkande	Nej	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupsionspolicies och rutiner		30, 38-39
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB:s medarbetare	30, 38-39
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		30, 38-39
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		30, 38-39
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
CRE1	Energiintensitet för byggnader	Nyckeltal: kWh/Atemp	21
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB:s hyresfastigheter och inkluderar: driftel, kontorsel, fjärrvärme, samt den mindre mängd bränslen som används för uppvärmning av fastigheter	21, 22, 25, 37-39, 40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		21, 22, 25, 37-39, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		21, 22, 25, 37-39, 40
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB internt (bränslen för egenägd uppvärmning, egenägda fordon och tjänstebilar). HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandard, Greenhouse Gas Protocol.	26, 37-38, 40
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla) - hyresfastigheter och lokaler.	26, 37-38, 40
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB internt (milersättning för förmånsbilar, flyg, tåg, samt klimatpåverkan vid utvinning, produktion och transport av drivmedel till fordon och bränslen som används av kraft- och fjärrvärmeföretag).	26, 37-38, 40
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	Omfattar Scope 1-3 sammanlagt - se ovan.	26, 37-38, 40
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 37-38, 40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 37-38, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 37-38, 40
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		21-23, 38, 40
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar vikt bygg- och rivningsavfall från större renoveringar i egna hyresfastigheter (för nyproduktion se HSB Bostads årsredovisning). HSB använder Sveriges Byggindustriers avfallsfraktioner som bas för datasammanställning. Avser projekt eller delprojekt som avslutades 2019.	21-23, 38, 40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		21-23, 38, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		21-23, 38, 40
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	Rapporterar inga exakta siffror 2019	39-40
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		39-40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		39-40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		39-40
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		18, 38, 40
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.	18, 38, 40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		38, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		38, 40
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		5, 17-18, 38, 40
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.	38, 40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		38, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		38, 40
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	Rapporterar inga exakta siffror 2019	39-40
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		39-40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		39-40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		39-40

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 37-43 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 6 mars 2020



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	46
Så här läser du vår resultaträkning	49
Fem år i sammandrag	50
Resultaträkning - Koncernen	51
Balansräkning - Koncernen	52
Resultaträkning - Moderbolaget	55
Balansräkning - Moderbolaget	56
Kassaflödesanalys	59
Noter	60
Styrelsens underskrifter	70
Revisionsberättelse	71
Föreningsstyrningsrapport	75
Granskningsrapport	79
Fastighetsförteckning	80

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 2019.

Siffror för 2018 uppges inom parentes.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet individuella medlemmar uppgick till 154 505 (154 823) vid årets utgång och antalet bostadsrättsföreningar var 481 (480).

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 878,6 mnkr (836,6), en ökning med 42,0 mnkr. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 20,7 mnkr (42,1).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar, men också andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare ingår i kundkretsen. Under 2019 har ytterligare steg i organisationen tagits för att erbjuda nya värdeökande och hållbara tjänster. Omsättningen har ökat till 434,6 mnkr (425,8). Resultatet uppgår till 43,9 mnkr (41,0).

I slutet av året inkom uppgifter via visselblåsar om att en medarbetare på HSB Stockholm brutit mot organisationens uppförandekod. I enlighet med organisationens rutiner tillsattes omgående en extern utredning vilken hittills har lett till att medarbetaren

i fråga blev arbetsbefriad. Det pågår ett omfattande utredningsarbete för att se om det finns grund för ytterligare åtgärder och om det kan medföra eventuella ekonomiska konsekvenser. Utredningen beräknas bli klar våren 2020.

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 241, (253) representerande 126 (109) bostadsrättsföreningar.

HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har HSB-ledamöterna deltagit på 3 996 styrelsesammanträden.

Omsättningen för medlemsverksamheten har ökat till 47,8 mnkr (45,8). Resultatet uppgår till 0,3 mnkr (4,2).

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.

HSB Stockholm har avyttrat fastigheten Ramstycket 1 i Bandhagen under året. Förvärv har gjorts av fastigheterna Kolding 1 och Kolding 2 i Kista. Ett mindre antal hyreslägenheter har tillskapats i de utvecklings- och ombyggnadsprojekt som har slutförts under året. Det sammanlagda antalet hyreslägenheter uppgår till 4 006 (3 705) vid årets utgång.

Under året har nyproduktion av 37 nya hyreslägenheter fortgått i fastigheten Ammarfjället 1 i Traneberg.

Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fortsatta etapper i fastigheten Kvarntullen 8 i Rinkeby samt i Spiken 8 i Sundbyberg.

Omsättningen har ökat till 365,2 mnkr (334,4) främst beroende på nettotillskott av hyreslägenheter,

omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnationer och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet i fastighetsverksamheten uppgår till 1 21,0 mnkr (117,2).

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 8 755 mnkr (7 495) per årsskiftet, motsvarande en ökning på 17%. Ökningen kommer främst från nettotillskott av hyreslägenheter. Den uthyrningsbara ytan var 242 110 kvm och hyresvärdet uppgick till 327 mnkr (313) 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 medel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100%. Vid årsskiftet var denna 108% (127). Se även not 30. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bostadsrättsföreningarna bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet till totalt 2 610 mnkr (2 665) varav 872 mnkr (902) på fastränteplaceringar och 150 mnkr (135) på placeringskonto.

Den 31 december 2019 var summan av likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 1 870 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 1 345,2 mnkr (295,3) för koncernen och för moderföreningen till 191,8 mnkr (172,9).

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i HSB Stockholm är 495 (465). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, vd och vice vd med 5,4 mnkr (5,1) och i koncernen med 5,4 mnkr (5,1). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3.

Varje år genomförs en mätning där vi tar temperaturen på engagemanget hos våra medarbetare och om de kan rekommendera HSB Stockholm som arbetsplats till en vän. Årets mätning visar att majoriteten av våra medarbetare ger oss 9 eller 10 av 10 möjliga i attraktionsvärde.

KLIMAT OCH MILJÖ

HSB Stockholm är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2007 och arbetar därmed systematiskt med miljöledning inom verksamheten. HSB Stockholm ingår i HSB:s riksomfattande samverkan kring miljö- och energifrågor. Samarbetet med Luleå Energi AB om elhandel, innebär att samtliga egna hyresfastigheter och cirka 65 bostadsrättsföreningar har anslutits till avtalet. Våra hyresfastigheter är med något enstaka undantag anslutna till Stockholm Exergis klimatneutrala fjärrvärmeavtal. Bilparken konverteras löpande mot elbilar. 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 sid 36.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

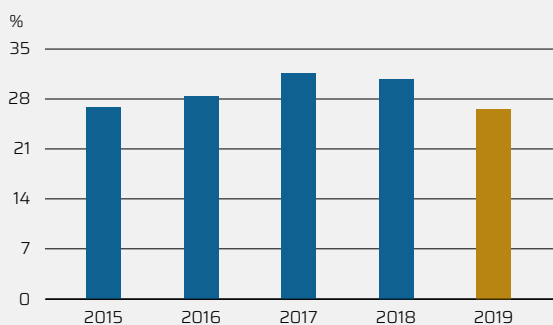
Dispositionsfond	1 380 378 816 kr
Årets resultat	53 887 341 kr
Summa fritt eget kapital	1 434 266 157 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

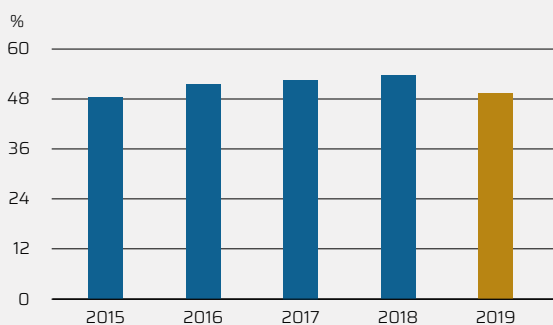
Reservfond	2 694 367 kr
Överföra till dispositionsfond	1 431 571 790 kr
Summa	1 434 266 157 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 2 694 367 kronor.

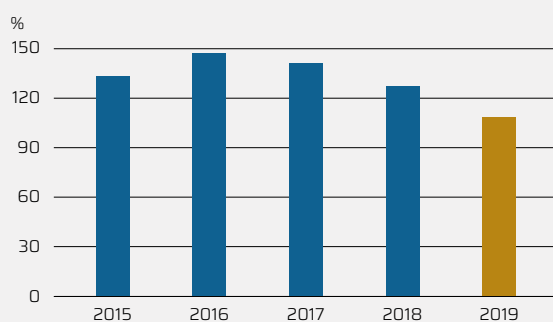
SOLIDITET



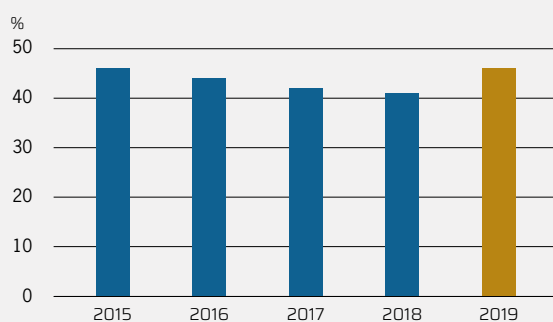
JUSTERAD SOLIDITET



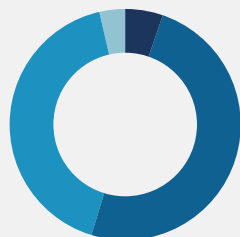
AVRÄKNINGSLIKVIDITET



BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER



NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN



- Medlem, 5,4 %
- Förvaltning, 49,5 %
- Fastigheter, 41,6 %
- Övrigt, 3,5 %

SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2019	2018
Nettoomsättning		878 569	836 632
Verksamhetens kostnader		-764 450	-726 633
Bruttoresultat	2-5	114 119	109 999
Central administration	3-6	-72 899	-67 543
Utveckling		-8 890	-14 765
Fastighetsförsäljning	7	1 064	1 477
Rörelseresultat		33 394	29 168
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	9	19 945	44 211
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-	1 012
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	144	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-32 733	-32 476
Resultat från finansiella poster		-12 644	12 893
Resultat efter finansiella poster		20 750	42 061
Skatt	13	-2 899	-3 096
Årets resultat		17 851	38 965

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 kostnaden för Ledning, IT, HR och Ekonomi.

Här redovisas verksamhetens kostnader gällande IT-utveckling.

Avser resultatet från fastighetsförsäljningar inklusive det koncernmässiga värdet.

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 justerat eget kapital delat med justerat eget kapital
Soliditet %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital
Soliditet exkl brf-inlåning %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital, minskat med skulder till förvaltade företag
Vinstmarginal %	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader delat med nettoomsättning
Årsanställda	Omräkning av arbetad tid till helårsarbetande med ordinarie arbetstid

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	878 569	836 632	821 510	1 173 084	1 153 162
Kostnad för sålda varor och tjänster	-764 450	-726 633	-696 585	-1 044 721	-981 806
Bruttoresultat	114 119	109 999	124 925	128 363	171 356
Central administration	-72 899	-67 543	-65 707	-65 119	-73 466
Utveckling	-8 890	-14 765	-7 703	-4 936	-12 201
Fastighetsförsäljning	1 064	1 477	143 668	18 312	10 564
Rörelseresultat	33 394	29 168	195 183	76 620	96 253
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-1 585	15 139	-
Resultat från andelar i intresseföretag	19 945	44 211	122 083	139 334	107 608
Finansnetto	-32 589	-31 318	-27 719	-31 253	-33 112
Resultat före skatt	20 750	42 061	287 962	199 840	170 749
Skatt	-2 899	-3 096	-15 868	-2 255	3 458
Årets resultat	17 851	38 965	272 094	197 585	174 207
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 065 643	4 140 664	3 964 972	3 523 678	3 354 154
Övriga anläggningstillgångar	1 074 184	934 459	915 775	931 015	765 038
Omsättningstillgångar	572 155	665 814	596 040	666 521	570 016
Summa tillgångar	6 711 982	5 740 937	5 476 787	5 121 214	4 689 208
Eget kapital	1 779 977	1 762 411	1 722 914	1 449 299	1 250 869
Skulder till kreditinstitut	1 788 337	877 771	870 194	1 062 683	955 197
Övriga skulder och avsättningar	3 143 668	3 100 755	2 883 679	2 609 232	2 483 142
Summa eget kapital och skulder	6 711 982	5 740 937	5 476 787	5 121 214	4 689 208
NYCKELTAL					
Årsanställda	495	465	455	398	1 185
Nettoomsättning per anställd tkr	1 775	1 799	1 806	2 947	973
Avkastning på eget kapital %	0,9	1,9	14,2	11,5	11,5
Avkastning på totalt kapital %	0,9	1,3	6,1	4,9	4,7
Avräkningslikviditet %	108	127	141	147	133
Kassalikviditet %	19,6	22,8	22,0	27,3	24,7
Soliditet %	26,5	30,7	31,5	28,3	26,7
Justerad soliditet %	49,2	53,4	52,8	51,3	48,2
Soliditet exkl Brf-inlåning %	43,4	57,3	56,0	49,9	46,4
Skuldränta %	0,7	0,8	1,0	1,1	1,3
Skuldsättningsgrad ggr	2,8	2,3	2,2	2,5	2,7
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Vinstmarginal %	6,1	8,9	39,5	20,5	18,6
Räntetäckningsgrad ggr	1,6	2,3	9,0	5,5	4,9
Egna hyreslägenheter, antal	4 006	3 705	3 707	3 709	3 650
Belåningsgrad fastigheter %	46	41	41	44	46
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	154,2	142,1	156,7	88,9	197,1
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	-1 124,0	-386,7	-219,5	-274,0	-46,4
Kassaflöde från finansiering mnkr	855,6	265,0	-3,4	311,7	-21,0
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel mnkr	-114,2	20,4	-66,3	126,6	129,8

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2019	2018
Nettoomsättning		878 569	836 632
Verksamhetens kostnader		-764 450	-726 633
Bruttoresultat	2-5	114 119	109 999
Central administration	3-6	-72 899	-67 543
Utveckling		-8 890	-14 765
Fastighetsförsäljning	7	1 064	1 477
Rörelseresultat		33 394	29 168
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	9	19 945	44 211
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-	1 012
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	144	146
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-32 733	-32 476
Resultat från finansiella poster		-12 644	12 893
Resultat efter finansiella poster		20 750	42 061
Skatt	13	-2 899	-3 096
Årets resultat		17 851	38 965

Nettoomsättning

Nettoomsättningen avser hyresintäkter för egna fastigheter, förvaltningsarvoden samt medlemsavgifter. Årets intäkter ökar genom nya avtalsintäkter, hyresintäkter samt försäljning av insprängda lägenheter.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader ökar främst hänförligt till avskrivningar av förvärvade fastigheter och ökade driftskostnader för fastigheterna.

Central administration

I Central administration ingår kostnader för Ledning, IT, HR och Ekonomi. Central administration ökar i jämförelse med föregående år och avser främst kostnader för IT-verksamheten.

Fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning avser avyttring fastigheten Ramstycket 1.

Resultat från andelar i intresseföretag

Färre antal sålda lägenheter ger lägre intäkter jämfört med föregående år och avser resultat ifrån HSB Bostad AB. Resultatet har även påverkats av kostnader för infrastruktur i Finnbo Industri lokaler HB.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnaderna ökar något under året jämfört med tidigare år.

Skatt

Skatten minskar något i jämförelse med föregående år. Avser aktuell skatt på årets resultat, skatt hänförlig till tidigare samt uppskjuten skatt på temporära skillnader.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	35 767	1 600
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>35 767</i>	<i>1 600</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	5 065 643	4 140 664
Inventarier	16	13 291	15 026
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	291 643	160 975
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 370 577</i>	<i>4 316 665</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	20	642 147	667 095
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	87 150
Uppskjuten skattefordran		803	-
Andra långfristiga fordringar	22	3 383	2 613
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>733 483</i>	<i>756 858</i>
Summa Anläggningstillgångar		6 139 827	5 075 123
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	54 606	38 860
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>54 606</i>	<i>38 860</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		114 096	111 852
Fordringar hos intresseföretag		3 451	1 861
Övriga kortfristiga fordringar	24	13 118	19 569
Skattefordran		10 194	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	39 022	41 841
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>179 881</i>	<i>175 123</i>
Kassa och bank		337 668	451 831
Summa Omsättningstillgångar		572 155	665 814
SUMMA TILLGÅNGAR		6 711 982	5 740 937

Immateriella anläggningstillgångar

Avser förskott av immateriella anläggningstillgångar som är hänförlig till den gemensamma digitala resan inom HSB.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna avser förvaltningsfastigheter till bokfört värde, pågående ombyggnadsprojekt samt inventarier. Ökningen avser främst förvärv av fastigheterna Kolding 1 och Kolding 2, ombyggnadsprojekt samt försäljning av fastigheten Ramstycket 1.

Finansiella anläggningstillgångar

Minskningen avser andelar i intressebolag HSB Bostad AB.

Bostadsrätter

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

BALANSRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		
	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 326	81 611
Bundet kapital		156 550	173 867
Dispositionsfond		1 524 250	1 467 968
Årets resultat		17 851	38 965
Summa Eget kapital		1 779 977	1 762 411
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		194 141	152 363
Avsättningar pensioner		4 026	3 130
Övriga avsättningar		4 306	2 924
Summa Avsättningar		202 473	158 417
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 788 337	877 771
Övriga långfristiga skulder	28	17 548	17 548
Skulder till intresseföretag		11 067	1 733
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 816 952</i>	<i>897 052</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 609 999	2 664 708
Leverantörsskulder		101 035	53 746
Skulder till intresseföretag		2 363	2 545
Skatteskulder		-	17 661
Övriga skulder	31	41 001	27 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	158 182	156 791
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 912 580</i>	<i>2 923 057</i>
Summa Skulder		4 729 532	3 820 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 711 982	5 740 937

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser skatt på temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde för föreningens förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatteskuld ökar i jämförelse med föregående år främst beroende på förvärvet av fastigheterna Kolding 1 och Kolding 2.

Kortfristiga skulder

Skulder till förvaltade kunder avser administrativ förvaltningstjänst riktad till bostadsrättsföreningar. Inlåningen från bostadsrättsföreningar minskar i jämförelse med föregående år. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

KONCERNEN	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 611	173 867	1 467 968	38 965	1 762 411
Disposition av 2018 års resultat	-	7 630	31 335	-38 965	-
Förändring av andelskapitalet	-285	-	-	-	-285
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-24 947	24 947	-	-
Årets resultat	-	-	-	17 851	17 851
Belopp vid årets utgång	81 326	156 550	1 524 250	17 851	1 779 977

Eget Kapital - Koncern

Förändring andelskapital avser nytillkomna respektive avgående medlemmar samt förändring av delägarandelar.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2019	2018
Nettoomsättning		777 100	753 009
Verksamhetens kostnader		-689 677	-662 836
Bruttoresultat	2-5	87 423	90 173
Central administration	3-6	-72 899	-67 543
Utveckling		-8 890	-14 765
Fastighetsförsäljning	7	1 064	1 477
Rörelseresultat		6 698	9 342
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	8 000
Resultat från andelar i intresseföretag	9	44 893	158 701
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	30 706	24 599
Räntetäkter och liknande resultatposter	11	1 138	601
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-33 248	-33 195
Resultat från finansiella poster		43 489	158 706
Resultat efter finansiella poster		50 187	168 048
Erhållna koncernbidrag		5 026	-
Lämnade koncernbidrag		-	-12 019
Skatt	13	-1 326	-3 431
Årets resultat		53 887	152 598

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	35 767	1 600
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>35 767</i>	<i>1 600</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	2 082 918	2 240 578
Inventarier	16	13 271	15 011
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	207 180	109 925
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 303 369</i>	<i>2 365 514</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	28 300	28 300
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	2 713 430	1 592 130
Andelar i intresseföretag	20	595 361	595 361
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	87 150
Uppskjuten skattefordran		802	-
Andra långfristiga fordringar	22	3 383	2 613
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 428 426</i>	<i>2 305 554</i>
Summa Anläggningstillgångar		5 767 561	4 672 668
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	54 056	38 310
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>54 056</i>	<i>38 310</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 795	111 667
Fordringar hos koncernföretag		189 661	233 999
Fordringar hos intresseföretag		3 451	1 861
Övriga kortfristiga fordringar	24	12 258	17 388
Skattefordran		13 474	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	37 549	40 849
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>370 188</i>	<i>405 764</i>
Kassa och bank		337 589	451 831
Summa Omsättningstillgångar		761 833	895 905
SUMMA TILLGÅNGAR		6 529 394	5 568 573

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 296	81 618
Bundet kapital		95 741	88 111
Dispositionsfond		1 380 379	1 235 411
Årets resultat		53 887	152 598
Summa Eget kapital		1 611 303	1 557 738
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		76 634	78 832
Avsättningar pensioner		4 026	3 130
Övriga avsättningar		4 306	2 924
Summa Avsättningar		84 966	84 886
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 660 087	749 521
Övriga långfristiga skulder	28	17 548	17 548
Skulder till koncernföretag		90 000	90 000
Skulder till intresseföretag		11 067	1 733
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 778 702</i>	<i>858 802</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 609 999	2 664 708
Leverantörsskulder		95 325	48 036
Skulder till koncernföretag		187 537	164 573
Skulder till intresseföretag		2 363	2 545
Skatteskulder		-	15 787
Övriga skulder	31	22 669	26 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	136 530	144 953
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>3 054 423</i>	<i>3 067 147</i>
Summa Skulder		4 833 125	3 925 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 529 394	5 568 573

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM	Andels- kapital	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 618	88 111	1 235 411	152 598	1 557 738
Disposition av 2018 års resultat	-	7 630	144 968	-152 598	-
Förändring av andelskapitalet	-322	-	-	-	-322
Årets resultat	-	-	-	53 887	53 887
Belopp vid årets utgång	81 296	95 741	1 380 379	53 887	1 611 303

Eget Kapital - Moderbolaget

Förändring andelskapital avser nytillkomna respektive avgående medlemmar.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	20 750	42 061	50 187	168 048
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	118 946	197 856	57 529	41 310
Betald skatt	-37 046	-18 023	-33 586	-14 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 650	221 894	74 130	195 254
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	-15 746	-24 579	-15 746	-24 579
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 436	-8 301	54 076	-78 633
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	61 893	-46 903	57 772	1 569
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	51 583	-79 783	96 102	-101 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 233	142 111	170 232	93 611
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 269 303	-254 763	-163 858	-132 313
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-34 567	-2 000	-34 567	-2 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	180 671	1 679	180 485	1 680
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-770	-131 617	-1 122 070	-195 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 123 969	-386 701	-1 140 010	-328 250
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	-285	532	-322	542
Förändring av låneskulder	910 567	1 942	910 567	4 887
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	-	-12 019
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	-54 709	262 548	-54 709	262 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	855 573	265 022	855 536	255 958
Årets kassaflöde	-114 163	20 432	-114 242	21 319
Likvida medel vid årets början	451 831	431 399	451 831	430 512
Likvida medel vid årets slut	337 668	451 831	337 589	451 831

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	54 226	45 223	54 226	167 713
Erhållen ränta	144	146	31 844	24 188
Erlagd ränta	-32 732	-32 476	-33 248	-33 195
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	83 449	79 312	46 980	39 418
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	34 281	114 490	9 333	-
Realisationsresultat	-1 062	-1 477	-1 062	-1 477
Avsättningar övrigt	2 278	5 531	2 278	3 369
	118 946	197 856	57 529	41 310

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förändrade jämförelsetal

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den ny 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 perioden de uppkommer.

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

Avsättningar

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

Koncernredovisning

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

- Bolag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar i bolagen enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarna och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

- 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 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 året har en intern 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 ska konsolidera bostadsrättsföreningarna i samband med bostadsutveckling.

Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Stockholm inte kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Stockholm 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 även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning. Dessa intäkter kommer in i resultaträkningen via resultat av andelar från intresseföretag.

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2019 inklusive eventuell korrigerigering 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. Undantag för principen om 21,4 procent skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Internprissättning

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Leasing

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

Ersättningar till anställda

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

Pensionsåtagande

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

Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggande av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2019 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 2019, 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 kontraktsgång 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 resultatteffekt 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. Den kan vara på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Stockholms kunder är i huvudsak föreningar och hyresgäster i egna fastigheter men till viss del också koncern- och intressebolag. Kreditrisken bedöms som låg.

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2019	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	47 836	434 609	365 190	30 934	878 569
Personalkostnader	-26 561	-238 931	-36 054	-10 052	-311 598
Driftskostnader	-20 947	-149 106	-129 706	-69 761	-369 520
Avskrivningar	-69	-2 680	-77 458	-3 125	-83 332
Bruttoresultat	259	43 892	121 972	-52 004	114 119
Interna intäkter/kostnader	-	32	-978	946	-
Internt bruttoresultat	259	43 924	120 994	-51 058	114 119

Koncernen 2018	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	45 762	425 805	334 403	30 662	836 632
Personalkostnader	-25 227	-228 966	-27 283	-22 156	-303 632
Driftskostnader	-16 297	-154 174	-115 290	-58 016	-343 777
Avskrivningar	-58	-3 867	-71 564	-3 735	-79 224
Bruttoresultat	4 180	38 798	120 266	-53 245	109 999
Interna intäkter/kostnader	11	2 216	-3 047	820	-
Internt bruttoresultat	4 191	41 014	117 219	-52 425	109 999

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

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda	495	465	495	465
varav kvinnor	233	215	233	215
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	12	12	12	12
varav kvinnor	5	6	5	6
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	7	7	7	7
varav kvinnor	3	3	3	3
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	-232 648	-217 973	-232 648	-217 973
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-78 208	-73 310	-78 208	-73 310
Pensionskostnader	-16 830	-32 271	-16 819	-32 245
Summa	-327 685	-323 554	-327 674	-323 528
	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-5 442	-5 150	-5 442	-5 150
Övriga anställda	-227 206	-212 823	-227 206	-212 823
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-1 822	-1 714	-1 822	-1 714
Övriga anställda	-15 008	-30 557	-14 997	-30 531

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 405 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

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

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2019	2018
Samtliga anställda	4,7	4,5
varav långtidssjukfrånvaro	2,5	-
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	33	37
Kvinnor	4,8	5,8
Män	4,5	3,2
29 år och yngre	5,0	5,4
30 - 49 år	4,3	4,4
Äldre än 50 år	5,1	4,2

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-77 362	-71 471	-40 912	-39 592
Inventarier	-5 687	-7 441	-5 668	-7 426
Immateriella	-400	-400	-400	-400
Total	-83 449	-79 312	-46 980	-47 418
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-83 332	-79 224	-46 863	-47 330
Central administration	-117	-88	-117	-88
Total	-83 449	-79 312	-46 980	-47 418

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

<i>Framtida leaseavgifter (mnkr) med förfalldatum inom</i>	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
- 1 år	-52,0	-4,71	-4,70	-44,5
1 år - 5 år	-124,5	-140,1	-102,6	-130,4
5 år -	-34,0	-14,5	-8,2	5,4
Total	-210,5	-201,7	-157,8	-169,5

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>	2019		2018	
	Antal Kontraktskontrakt	Kontraktsvärde	Antal Kontraktskontrakt	Kontraktsvärde
Lokalkontrakt	227	37	229	36
Bostäder	4 089	291	3 810	280
Garage och p-platser	1 206	5	996	4
Total	5 522	333	5 035	320

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
EY				
Revisionsuppdrag	-1 143	-1 264	-1 143	-1 245
Revisionsnära rådgivning	-27	-135	-27	-135
Skatterådgivning	-548	-	-548	-
Övriga uppdrag	-118	-	-118	-
<i>BoRevision</i>				
Revisionsuppdrag	-	-60	-	-60
Total	-1 836	-1 459	-1 836	-1 440

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsförsäljning	1 064	1 477	1 064	1 477
Total	1 064	1 477	1 064	1 477

Fastighetsförsäljning avser försäljning av Ramstuckett 1.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
HSB Holding Fastighets AB	-	-	-	8 000
Total	-	-	-	8 000

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
HSB Bostad AB	29 278	41 521	54 226	156 011
Finnboda Industrielokaler HB	-9 333	2 690	-9 333	2 690
Total	19 945	44 211	44 893	158 701

NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	30 706	23 587
Försäljning andelar Folkets hus	-	1 004	-	1 004
Övriga fordringar	-	8	-	8
Total	-	1 012	30 706	24 599

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	118	123
Övriga ränteintäkter	144	146	1 020	478
Total	144	146	1 138	601

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 660	-1 422
Räntekostnader kreditinstitut	-11 651	-3 835	-10 507	-3 136
Räntekostnader specialinlåning	-4 207	-4 074	-4 207	-4 074
Övriga räntekostnader	-8 564	-17 198	-8 563	-17 194
Övriga finansiella kostnader	-8 311	-7 369	-8 311	-7 369
Total	-32 733	-32 476	-33 248	-33 195

NOT 13 SKATT

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 21,4 %.

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-4 866	-1 006	-	-535
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 326	-	-4 326	-
Uppskjuten skatt	6 293	-2 090	3 000	-2 896
Summa skatt	-2 899	-3 096	-1 326	-3 431
Redovisat resultat före skatt	20 750	42 061	55 213	156 028
Skatt enligt gällande skattesats	-4 441	-9 253	-11 816	-34 326
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-4 394	-3 544	-833	-3 601
Ej skattepliktiga intäkter	6 499	9 730	13 611	34 326
Justerad temporär skillnad	1 376	-5 523	1 376	-3 866
Effekt av ändrad skattesats	2 503	2 040	1 028	911
Effekt av underskott som ej aktiveras	-366	-	-366	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 326	-	-4 326	-
Övriga poster	250	3 454	-	3 125
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-2 899	-3 096	-1 326	-3 431

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ingående Immateriella anläggningstillgångar	2 000	-	2 000	-
Årets anskaffning	34 567	2 000	34 567	2 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 567	2 000	36 567	2 000
Ingående avskrivningar	-400	-	-400	-
Årets avskrivningar	-400	-400	-400	-400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-800	-400	-800	-400
Utgående planenligt restvärde Immateriella anläggningstillgångar	35 767	1 600	35 767	1 600

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	4 773 756	4 531 594	2 702 853	2 536 211
Årets anskaffning	1 129 545	191 305	23 413	121 474
Omklassificeringar	52 403	51 064	39 260	45 375
Försäljningar	-194 817	-207	-194 547	-207
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 760 887	4 773 756	2 570 979	2 702 853
Ingående avskrivningar	-633 092	-566 622	-462 275	-422 693
Omklassificeringar	-	4 991	-	-
Försäljningar	15 210	10	15 126	10
Årets avskrivningar	-77 362	-71 471	-40 912	-39 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-695 244	-633 092	-488 061	-462 275
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	5 065 643	4 140 664	2 082 918	2 240 578
<i>Verkligt värde</i>	8 856 987	7 494 581	5 454 044	5 270 311
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader	3 079 960	2 251 988	2 007 392	1 549 606
Mark	2 404 626	1 605 463	1 809 344	1 144 659
Summa taxeringsvärde	5 484 586	3 857 451	3 816 736	2 694 265

Värdering

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

Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska

hyresintäkter för 2019, 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	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	60 769	56 774	60 739	56 125
Årets anskaffning	3 955	5 268	3 930	5 268
Försäljningar/utrangeringar	-52	-653	-51	-654
Omklassificeringar	-	-620	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 672	60 769	64 618	60 739
Ingående avskrivningar	-45 743	-39 478	-45 728	-38 950
Omklassificeringar	-	528	-	-
Försäljningar/utrangeringar	49	648	49	648
Årets avskrivningar	-5 687	-7 441	-5 668	-7 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 381	-45 743	-51 347	-45 728
Utgående planenligt restvärde inventarier	13 291	15 026	13 271	15 011

NOT 17 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	160 975	158 748	109 925	149 729
Årets investering	215 638	53 440	168 428	6 020
Omklassificeringar	-84 970	-51 213	-71 173	-45 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 643	160 975	207 180	109 925
Utgående planenligt restvärde	291 643	160 975	207 180	109 925

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	28 300	20 300
Årets återförda nedskrivning	-	8 000
Utgående anskaffningsvärde	28 300	28 300

Företag 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	1
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	3 703	-
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	388	-
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	76 505	-5 590
HSB Nästa Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	7 417	-32
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	-	4 118	143
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	-	1 801	808
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	-	335	-9
Svärdlången 8 Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	-	824	-78
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	67 899	238
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	4 032	357
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	6 494	143
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	6 817	3 432
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	7 539	1 182
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	916629-6765	-	-	-	-1 228	-104
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	-	-	-	1 988	-
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	10 011	187
HSB Pelartorget i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	6 909	-14
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	7 110	4
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	9 799	112
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	16 400	13 445	-2 970
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	5 108	1 353
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	930	-1 056
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	684	273
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	537	28
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 312	191
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	648	267
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	1 055	146
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	1 464	-352
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	2 100	722
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	33 613	430
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	3 010	89
Stockholm Kolding 1 AB	559198-3464	500	100	-	1 861	1 820
Stockholm Kolding 2 AB	559198-3431	500	100	-	2 585	2 545
Holding Kolding 1 AB	559210-6008	500	100	-	-818	-868
Holding Kolding 2 AB	559210-5802	500	100	-	-1 076	-1 126
Total				28 300		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 592 130	1 528 130
Tillkommande fordringar	1 121 300	64 000
Utgående bokfört värde	2 713 430	1 592 130

HSB STOCKHOLM	2019	2018
HSB Holding Stockholm AB	320 000	320 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	6 000	6 000
Odenplan Fastigheter AB	260 000	260 000
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	45 000	45 000
Autopiloten 3	18 500	-
Svärdlången 8 Fastighets AB	16 600	15 000
Stockholm Kolding 1 AB	83 000	-
Stockholm Kolding 2 AB	114 000	-
HSB Holding AB	89 000	89 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	70 000	70 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	35 000
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 000	2 000
HSB Holding Fastighets AB	170 000	170 000
HSB Järnsipen AB	75 700	26 000
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Regnmätaren 1 AB	42 000	40 000
HSB Atmosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Terrängvägen AB	72 500	67 000
HSB Stavgränd AB	58 200	52 000
HSB Söderbrinken AB	43 000	43 000
HSB Kakfatet AB	140 000	140 000
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
Pelartornet i Stockholm AB	4 300	-
Holding Kolding 1 AB	360 400	-
Holding Kolding 2 AB	476 100	-
Total	2 713 430	1 592 130

Fortsättning not 20

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	105	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 030	3 696	-44
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-22 133	-18 667
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	640 067	1 638 621	61 106
Total				642 147		
HSB STOCKHOLM						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	3 697	-44
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-22 133	-18 667
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	593 281	1 638 621	61 106
Total				595 361		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	667 095	660 628	595 361	474 404
Årets anskaffning	-	120 957	-	120 957
Årets nettoresultat	-24 948	-114 490	-	-
Utgående bokfört värde	642 147	667 095	595 361	595 361

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	87 150	77 175	87 150	77 175
Årets förvärv HSB Riksförbund	-	10 000	-	10 000
Årets försäljning andelar	-	-25	-	-25
Utgående anskaffningsvärde	87 150	87 150	87 150	87 150
Utgående bokfört värde	87 150	87 150	87 150	87 150
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	87 065	87 065	87 065	87 065
Övriga	85	85	85	85
Total	87 150	87 150	87 150	87 150

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Kapitalförsäkringar	3 383	2 613	3 383	2 613
Total	3 383	2 613	3 383	2 613

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Ingående bokfört värde	38 860	14 281	38 310	13 731
Årets investering	29 917	25 500	29 917	25 500
Överlåtelse av bostadsrätter	-14 171	-921	-14 171	-921
Utgående bokfört värde	54 606	38 860	54 056	38 310

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Skattekonto	4 793	17 069	4 475	14 966
Övriga fordringar	8 325	2 500	7 783	2 422
Total	13 118	19 569	12 258	17 388

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäkter	20 637	25 781	20 604	25 684
Förutbetalda kostnader	18 385	16 060	16 945	15 165
Total	39 022	41 841	37 549	40 849

NOT 26 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 380 378 816 kr
Årets resultat	53 887 341 kr
Summa fritt eget kapital	1 434 266 157 kr

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

Reservfond	2 694 367 kr
Överföra till dispositionsfond	1 431 571 790 kr
Summa	1 434 266 157 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 2 694 367 kronor.

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Lån	1 788 337	877 771	1 660 087	749 521
Total	1 788 337	877 771	1 660 087	749 521

Räntebindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övr reverser
2020	65,85%	297 829	2 609 999
2021	0,01%	563	-
2022	19,46%	841 570	17 548
2023	14,68%	648 375	-
Total	100 %	1 788 337	2 627 547

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 1 100 mnkr. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen i bank är 2,3 år. Räntebindningstid inklusive inlåning från förvaltningskunder uppgår till 1,62 år.

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Reversskulder	17 548	17 548	17 548	17 548
Total	17 548	17 548	17 548	17 548

NOT 29 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Avistamedel	1 588 203	1 628 084	1 588 203	1 628 084
Placeringskonto	149 805	135 032	149 805	135 032
Inlånade avistamedel	1 738 008	1 763 116	1 738 008	1 763 116
Tidsbunden inlåning	871 991	901 592	871 991	901 592
Total	2 609 999	2 664 708	2 609 999	2 664 708

Av tidsbunden inlåning förfaller 871 991 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 901 592 tkr.

NOT 30 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2019	2018
Likvida medel	337 668	451 831
Checkkredit och lånelöfte	1 532 288	1 794 479
Summa tillgängliga medel	1 869 956	2 246 310
Inlånade avistamedel	1 738 008	1 763 116
Avräkningslikviditet	108%	127%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	11 653	11 393	11 653	11 392
Momsskuld	9 050	12 619	8 899	12 575
Stämpelskatt	17 489	-	-	-
Övrigt	2 809	3 594	2 117	2 578
Total	41 001	27 606	22 669	26 545

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna löner och semesterreservationer	31 634	37 075	31 634	37 075
Upplupna sociala avgifter	17 914	11 255	17 914	11 255
Upplupna förvaltningskostnader	25 414	28 378	16 079	23 487
Upplupna räntor	1 095	870	779	870
Förutbetalda förvaltningsintäkter	51 761	52 156	51 588	51 706
Förutbetalda avgifter och hyror	29 840	26 411	18 012	19 914
Övrigt	524	646	524	646
Total	158 182	156 791	136 530	144 953

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2019	2018	2019	2018
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar varav dotterföretag	3 695 751	2 745 692	2 185 717	2 085 692
Total	3 695 751	2 745 692	2 185 717	2 085 692
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	3 524 535	1 510 330	3 524 535	1 510 330
Borgensförbindelser	252 183	411 495	261 495	411 495
Regressansvar handelsbolag	11 067	1 755	1 755	1 755
Övriga eventualförpliktelser	16 043	59 635	16 043	59 635
Total	3 803 828	1 983 215	3 803 828	1 983 215

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

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har avtal ingåtts om avyttring av fastigheten Gullvivan 2, med tillträde den 1 april 2020.

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 6 mars 2020



Jenny Hjalmarsson
Ordförande



Bengt Fasth



Susanne Brunner



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Nils Henström



Ulrika Fält



Stefan Johansson



Dan Matsson



Hans Tegnander



Anders Svensson
Vd

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 6 mars 2020.



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 2019. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året. 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 moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ända-målsenliga 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 består av Information om verksamheten samt hållbarhetsrapport (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 2019 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorsmed 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 styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

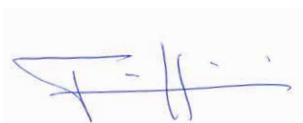
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 6 mars 2020



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



I maj 2019 påbörjades försäljning av de 64 lägenheterna i HSB brf Atomen i Ursvik.

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På förbundsstämman 2017 uppdaterades HSB-rörelsens styrdokument: HSB Kompass – vägen mot det goda boendet, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer. Det är dessa dokument som HSB Stockholm utgår från i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

I den här rapporten beskrivs hur HSB Stockholm följer de beslut som har fattats av förbundsstämman. Vid förbundsstämman 2019 fastställdes nya styrdokument som kommer att följas upp 2020.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Styrdokumentet Kod för föreningsstyrning infördes i HSB Stockholm redan 2008. Sedan dess har valberedningen utgått från koden i sitt arbete och den ordinarie föreningsstämman har fastställt en instruktion för valberedningens arbete.

HSB Stockholm tillämpar koden fullt ut enligt de rutiner och processer som har fastställts.

De föreningsgranskare som har utsetts av föreningsstämman har gått igenom föreningsstyrningsrapporten och granskningsprogrammet för HSB:s kod för föreningsstyrning.

På förbundsstämman 2014 fastställdes också HSB kod för bostadsrättsföreningar.

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 en speciell tertialrapport redovisas utfallet till styrelsen tillsammans med de strategiska aktiviteterna.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke finns HSB Varumärkesriktlinjer. De antogs i reviderad form på förbundsstämman 2017 och HSB Stockholm följer de riktlinjer som har antagits gemensamt av HSB-rörelsen.

STYRELSENS ARBETE

På 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 dagordningen.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio sammanträden varav två var 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 instruktion för vd. I ansvars- och befogenhetsfördelningen framgår vilka beslut som fattas av föreningsstämman, styrelse eller vd och vad som gäller för dotter- och intressebolag.





I augusti 2019 påbörjades inflyttning i HSB brf Tollare Strand i Nacka med 115 lägenheter.

FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Sammanträde 1

- Ledningens förslag angående revisorernas rapport om internkontroll
- Utvärdering av styrelsearbetet
- Slutredovisning av ombyggnaden av Mowitz 4
- Inkomna motioner till föreningsstämman
- Val av representanter i hel- och delägda bolag
- Nomineringar till HSB Riksförbund m.m.
- Ombud till förbundsstämman

Sammanträde 2:

- Bokslut och årsredovisning till föreningsstämman
- Revisorernas rapport
- Handlingar med beslutsförslag till föreningsstämman
- Direktiv till den parlamentariska utredningen
- HSB Stockholms påverkansprogram
- Byggandet av tre lägenheter i Svärdlången 8, Stockholm

Sammanträde 3:

- Konstituering av styrelsen
- Styrelsens firmateckning
- Styrelsens arbetsordning med ansvars- och befogenhetsfördelning
- Fördelning av styrelsearvodet
- Revidering av finanspolicy och miljöpolicy
- Försäljning av aktier i Gjutarmästaren 5 i Stockholm och Sågtorp 2 i Täby
- Sälj- och villkorad byggstart av HSB brf Atomen i Sundbyberg
- Nominering till HSB Riksförbunds valberedning

Sammanträde 4: (Konferens)

- Rapport från förbundsstämman 2019
- Inför kommande budget och verksamhetsplan 2020-2022
- Styrelsens firmateckning
- Avtal med HSB Affärsstöd angående digitalisering
- Försäljning av tomträtt Ramstycket 1, Stockholm
- Uppsägning av optionsavtal Årsta, Stockholm

Sammanträde 5: (extra)

- Köp av tomträtterna till fastigheterna Kolding 1 & 2 i Kista

Sammanträde 6: (Verksamhetsplaneringskonferens)

- Fastställande av verksamhetsplan 2020-2022
- Styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2019
- Rapport om vd:s och föreningsledningens löner

Sammanträde 7: (Per capsulam)

- Godkännande av handlingar avseende fastighetsförvärv Kolding 1 & 2 i Kista

Sammanträde 8:

- Information om HSB Bostad och marknadsläget
- Rapport om medarbetarundersökningen
- Styrelsens firmateckning
- Byggstart HSB brf Atomen, Sundbyberg
- Byggstart HSB brf Kajen, Nacka
- Kallelse till distriktsstämmor 2019
- Kravprofil HSB:s förbundsordförande

Sammanträde 9: (extra)

- Avrapportering av incident via visseblåsarsystemet

Sammanträde 10:

- Kontrollrapport av regelefterlevnad
- Verksamhetsplan 2022 och budget 2020
- Remiss HSB Kod
- Nominering till HSB Riksförbund m.fl.
- Försäljning av byggrätter i Ursvik

Styrelsen har kontinuerligt avsatt tid för kompetensutveckling på styrelsemötena.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH NÄRVARO

Styrelsen består av tio ledamöter och två arbetstagarrepresentanter. Styrelsen har sammanträtt vid sju ordinarie och ett extra sammanträde under 2019. Styrelseledamöternas närvaro var enligt nedan:

Sammanträde	Närvaro	Funktion
Jenny Hjalmarsson	100 %	Ordförande
Stefan Johansson	100 %	Vice ordförande t.o.m april
Lars-Åke Henriksson	100 %	Ledamot
Nils Henström	78 %	Ledamot
Lena Dahlström*	0 %	Ledamot
Camilla Edholm	90 %	Ledamot
Bengt Fasth	100 %	Vice ordförande fr.o.m april
Ulrika Fält	90 %	Ledamot
Susanne Brunner	90 %	Ledamot
Hans Tegnander	100 %	Ledamot
Dan Mattsson	90 %	Arbetstagarrepresentant Unionen
Anette Gunér	80 %	Arbetstagarrepresentant Unionen (suppleant)

Adjungerade:

Anders Svensson	Vd
Sofie Roy-Norelid	Vice vd, Affärsområdes- chef Förvaltning
Marianne Cervin	Vd-assistent t.o.m mars 2019
Jeanette Levin	Vd-assistent fr.o.m april 2019
Lars Brogren	Ekonomi- och finanschef, t.o.m maj 2019
Anette Ekstrand	Tf Ekonomi- och finanschef, maj-sept 2019
Henning Hansen	Ekonomi- och finanschef fr.o.m sept 2019

Närmare presentation av styrelseledamöter och ledningsgrupp finns i årsredovisningen.

* Avled under 2019.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2019

Årets föreningsstämma hölls den 3 april. Stämman genomfördes en måndagskväll och totalt deltog 90 (2018: 83) av 100 utsedda fullmäktige.

Erica Nordström, Affärsområdeschef Medlem & Marknad, talade om framtidens förtroendevalda och styrelseengagemang i bostadsrättsföreningarna.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens rapport om hur de styrdokument som HSB-rörelsen har utarbetat gemensamt praktiseras. Nya stadgar för HSB Stockholm antogs.

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

MOTION 1

Ang. HSB Stockholms valberedning och övriga uppdrag. Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen. Stämman beslutade på valberedningens förslag att ändra valberedningsinstruktionen enligt motionens syfte.

MOTION 2

Ang. löpande rapportering avseende motioner till utskotten. Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen. Alla motioner som har fått bifall av stämman kommer i förekommande fall att följas upp i de utskott som berörs. Styrelsen har ansvar för att följa upp stämmans beslut.

MOTION 3

Ang. stöd och support för IT och digitalisering. Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Valberedningen som utsågs av föreningsstämman 2019 består av fem ordinarie ledamöter; Inge Gustafsson (sammankallande), Elsie Nilsson, Silvia Larsson, Roland Gröndal och Leif Holmgren.

Valberedningen inledde sitt arbete inför ordinarie föreningsstämma 2020 med att fråga alla som har förtroendeuppdrag om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen haft enskilda samtal med alla ledamöter, vd, ordförande och den tjänsteman som är ansvarig för respektive utskott.

Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i nyhetsbrev och på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 7 februari 2020. Valberedningen skickar ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenteras på hemsidan.

Förslag till arvoden för styrelsen m.fl. bereds av ekonomiutskottet inför föreningsstämman utifrån fastställd valberedningsinstruktion.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

Varje år gör HSB Stockholms styrelse 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.

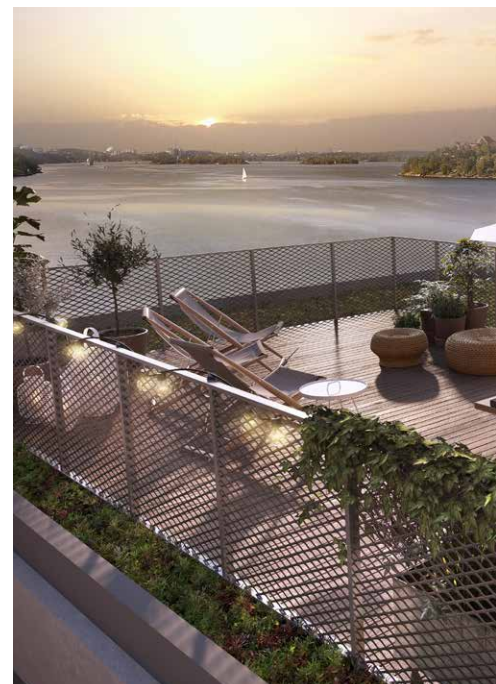
INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att HSB Stockholms interna kontroll är tillfredställande. Ansvaret för att det finns ett system för intern kontroll har delegerats till vd.

God intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning och vd-instruktion ska säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning som i sin tur bidrar till en effektiv hantering av verksamhetens risker.



I HSB brf Sturebacken med 97 lägenheter i Stureby påbörjades inflyttning i december 2019.



Varje år upprättas en verksamhetsplan omfattande tre år.

Det finns ett antal policydokument och instruktioner som reglerar ansvarsfördelningen inom organisationen. Till dessa dokument är underliggande rutiner, organisationsplaner, processbeskrivningar med mera kopplade. Det gäller exempelvis attestreglemente, avstämningsrutiner mm. I vd:s rapport till styrelsen lämnas löpande information om eventuella avvikelser och incidenter.

RISKBEDÖMNING

Som en del av föreningens verksamhetsplanering sker årligen och löpande omvärldsbevakning och identifiering av finansiella risker och andra typer av risker för verksamheten. Kompenserande åtgärder arbetas in i verksamhetsplanen.

Varje tertial görs en uppföljning som rapporteras till styrelsen. Den rapporterar måluppfyllelse i förhållande till verksamhetsplanen, och i förekommande fall anmäls förändringar i den allmänna riskbedömningen. En särskild rapport för finansiella risker upprättas tertialvis för att godkännas av styrelsen. I den föreslås kompenserande åtgärder som har till syfte att minimera koncernens finansiella risker.

INLÅNINGSVERKSAMHET OCH BETALTJÄNSTER

I HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ingår betalningstjänster och hantering av likviditet. Sedan oktober 2018 har betalningstjänsterna, via ett ombudsavtal, hanterats i samverkan med det HSB-ägda bolaget HSB Finansstöd AB. Det innebär att alla betalningar som går ut från HSB Stockholm går via HSB Finansstöd AB som är registrerad hos Finansinspektionen.

Via ombudsavtalet måste HSB Stockholm rapportera enligt de regler som gäller för att bedriva betaltjänstverksamhet. Med anledning av inlåningsverksamheten har HSB Stockholm varit registrerad hos Finansinspektionen sedan 22 april 2008.

Ekonomi- och finanschefen ansvarar för inlåningsverksamheten och den löpande riskbedömning som regleras via föreningens finanspolicy. Rapportering till vd sker löpande över året och till styrelsen varje tertial. Finansinspektionen rapporteras två gånger varje år.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

HSB Stockholms kommunikationsplan innebär att internkommunikationen framför allt sker genom intranät, e-post, arbetsplatsträffar och avdelningsmöten. Fyra (till sex) gånger om året håller vd frukostmöten som alla anställda bjuds in till. Policies, processer och instruktioner finns tillgängliga på företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material och på kund- och medlemsmöten.

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

I HSB Stockholms verksamhetsplan fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Rapporten över den ekonomiska utvecklingen upprättas månadsvis. Varje tertial upprättas fullständiga bokslut, prognoser och finans- och riskrapporter som alla ska godkännas av styrelsen.

En individuell internvärdering av fastighetsbeståndet upprättas varje tertial, förändringar analyseras, och underlaget ingår i finans- och riskrapporten. En extern beståndsvärdering görs årsvis. Föreningen får stöd i värderingsarbetet genom sitt deltagande i MSCI svenskt fastighetsindex.

HSB brf Kajen med 116 lägenheter i Nacka började byggas i oktober 2019.



I HSB brf Rallaren i Blåsut med 141 lägenheter var det första inflyttning i maj 2019.



REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser yrkesrevisor och förtroendevalda föreningsgranskare. Arbetet som berör granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning fördelas inom revisionskollegiet.

Den löpande granskningen för räkenskapsåret 2019 har rapporterats skriftligt till föreningens styrelse och innehåller företagsledningens kommentarer på revisorernas iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattningen 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 har 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 inte.

GRANSKNINGSRAPPORT

De förtroendevalda föreningsgranskarnas uppdrag är att granska HSB Stockholms medlemmars rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSB:s kod för föreningsstyrning.

Föreningsgranskarna har haft fyra protokollförda möten under året. Kontakt har tagits med föreningens revisor, valberedning och styrelsens ordförande. Granskningen har utförts utifrån fastställt granskningsprogram samt genom kontroller av företrädesvis publicering av information på föreningens webbplats inför stämman.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av föreningsgranskarna. Föreningsgranskarna konstaterar att den information som har lämnats till medlemmarna är korrekt och vederhäftig samt att granskningsrapporten har meddelats styrelsen i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman. Dessutom konstateras att styrelsen uppger att föreningen ej avviker från HSB:s kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten, se sid 75.

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSB:s kod för föreningsstyrning.

Stockholm den 6 mars 2020

Kenneth Strömberg
Förtroendevald
föreningsgranskare

Kerstin Thufvesson
Förtroendevald
föreningsgranskare

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyres- värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1996	96	3 780	5	115	7 449	136 951
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	3 973	90 097
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorfgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	5 201	103 747
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	1960	43	2 294	4	340	3 219	80 662
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	9 195	182 968
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	2 758	58 591
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 672	89 318
Gullvivan 2	Karlbergsvägen 24, Västmannagatan 65	1971	2015	78	3 426	3	704	12 541	249 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	3	39	1 332	38 495
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	0	0	1 736	44 200
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 489	97 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	3 670	74 265
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	3 796	79 610
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	1	0	2 684	55 564
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	2 917	64 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 446	52 247
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 108	88 114
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 306	72 985
Nattvårdsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 475	80 570
Nattvårdsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 639	62 145
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	3	138	1 981	51 893
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 389	73 968
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 455	2	244	4 089	95 154
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	6 977	141 881
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	3 051	73 937
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	12 347	225 589
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	2 871	65 783
Stormyrötösen 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	16	372	8 702	173 635
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 364	96 857
INNERSTADEN TOTALT	29			1 472	67 622	84	5 295	133 377	2 799 226
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	4 799	115 275
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 565	46 400
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	7	611	12 144	138 217
Gästbudet 2	Rättar Vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 703	10	401	8 257	101 865
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 502	22 359
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	2 045	33 710
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	7	234	3 770	62 113
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1355	5 552	67 219
VÄSTERORT TOTALT	8			505	28 945	45	3 415	41 635	587 158

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Obyggd	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	2 409	31 427
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	58	2 720	48 732
Autopiloten 3	Tätörpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	2 971	38 963
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	128	3 113	37 525
Dalkarlsflugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	7 612	100 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 195	30 672
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 573	87 268
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	2 088	33 200
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 820	33 465
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	42	2 646	7	331	3 722	64 933
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	2 383	0	0	4 238	0
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	12 428	189 563
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	3 064	48 608
Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	52	3 406	1	78	4 754	69 619
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	2	576	461	6 049
Svärdlången 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	57	1 458	5	363	2 487	43 689
Söderbymalm 3:392	Sleipnervägen 109	1968	2005	0	0	2	525	843	3 637
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	800	240	5 764
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 030	5	269	4 656	56 224
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 882	67 754
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 728	41 136
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-1997		31	2 231	2	338	3 659	44 090
SÖDERORT TOTALT	22			873	51 258	55	4 975	79 665	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		174	15 768	5	128	5 714	204 290
Kolding 2	Bornholmsg. 1-3, Kolding. 4-6, Kronborgsgränd 2-16, Roskildeggränd 1-5, 2-10, Ärvingev. 3-9	1992		243	20 606	13	992	7 503	273 513
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 083	4	822	2 869	26 188
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2 281	3 775	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	0	0	10 525	103 330
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 929	4	433	10 678	106 748
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971		317	16 534	5	384	23 230	178 058
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	4 081	40 647
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 080	4	281	1 159	29 763
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947	2019	35	2 066	2	153	2 645	39 627
NORRORT TOTALT	8			1 156	75 014	41	5 587	72 180	1 002 164
MARKÄGANDE									
Årsta havsbad mark	12			0	0	0	0	53	13 720
INSPRÄNGDA LGH/LOKALER									
Insprängda lgh/lokaler				83	5 168	2	67	6 205	
TOTALT	69			4 089	228 006	227	19 338	333 115	5 484 586



HSB – där möjligheterna bor

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