



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNINGENS SYFTE

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

INNEHÅLL

Det här är HSB	4
Viktiga händelser 2015	5
VD har ordet	6
Styrelseordförande har ordet	7
Distriktsverksamheten	8
Framtidsprogrammet	9
Samhälle	10
Service	12
Medlemskap	14
Bospara	16
Förvaltning	18
Fastighetsutveckling	20
Nyproduktion	24
Omsorg	26
Klimat och miljö	28
Medarbetare	30
Finansverksamheten	32
Styrelse	34
Ledning	36
Organisation	37
Förvaltningsberättelse	40
Fem år i sammandrag	44
Resultaträkningar	45
Balansräkningar	46
Kassaflödesanalys	48
Redovisnings- och värderingsprinciper	49
Noter	52
Styrelsens underskrifter	60
Föreningsstyrningsrapport	61
Revisionsberättelse	68
Fastighetsförteckning	70

Text: Camilla Carlsson / HSB Stockholm

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: Ineko

Foto: Helene Grynfarb: omslag, sid. 2-3, 5, 6, 7, 12, 30, 33-36.
Eva Wernlid: sid. 19, 30. Victor Gårdsäter: sid. 10.
Åke E:son Lindman: sid. 25, 65. Mikael Andersson: sid. 5.
Jason Strong: sid. 5. Övriga bilder HSB Stockholm.

Illustrationer: Diakrit sid. 5, 25, 38-39, 63.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.



DET HÄR ÄR HSB

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltningstjänster, nyproducerade bostadsrätter, hyresrätter samt vård- och omsorgstjänster genom HSB Omsorg. Förutom bosparandet är alla tjänster även öppna för externa kunder.

UPPDRAG OCH VISION

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

ETHOS – VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

VI VERKAR UTFRÅN DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

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

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

På förbundsstämman 2011 fastställdes tre styrdokument som utarbetats av HSB-rörelsen:

- HSB Kompassen 2012-2015.
- HSB Kod för föreningsstyrning.
- HSB Varumärkesriktlinjer.

HSB Stockholm utgår från dem i sin verksamhetsplanering och uppföljning. Hur vi följer målen i HSB Kompassen framgår av föreningsstyrningsrapporten på sidan 61.

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

INTRESSENTER

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

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. Här nedan kan du läsa om hur medlemsinflytandet fungerar i praktiken.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

ÅTTA DISTRIKT

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i sju geografiska distrikt för de medlemmar som bor i HSB och ett distrikt för medlemmar som bosparar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS OMBUD

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud 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 för att sedan vara med och besluta.

UTSKOTTEN

Utskotten är föreningsstämmans rådgivande organ som 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.

VIKTIGA HÄNDELSE 2015



Nästan 1 000 bosparare anmälde intresse för en hyresrätt i före detta Hotel Oden vid Odenplan.



HSB utsågs i Rekruteringsbarometern till årets mest kända och attraktiva arbetsgivare bland fastighetsbolag enligt studenter.



Som ett led i HSB Stockholms fokus på hållbarhet utsågs Anna Bengtsson till hållbarhetschef.



I HSB Stockholms årliga medlems- och kundundersökning fick både mark & trädgård och HSB-ledamoten rekordbetyg. Totalbetyget blev 4,1 på en 5-gradig NKI-skala.



HSB Stockholm startade upp Kvinnliga nätverket, ett forum som ger de kvinnliga styrelseledamöterna inspiration, en möjlighet att knyta kontakter och bidra till att fler kvinnliga medlemmar engagerar sig i styrelser.



Kvalitetsarbetet inom nyproduktion gav resultat: HSB brf Pigghajen vann Årets projekt.



Servicecenter påbörjade "Servicecenter 3.0" – en resa mot att bli branschens bästa kundservice.



HSB Stockholms hyresfastighetsavdelning fick priset för största förbättring av NKI av alla de 250 företag som AktivBo gör kundmätningar åt.



Jonas Erkenborn tillträdde som ny vd för HSB Bostad.

VI BYGGER FÖR ALLA



” Jag och alla andra på HSB Stockholm verkar för en stad där alla, oavsett bakgrund, har möjlighet att få ett gott boende.

2015 var ett år som mer än de flesta andra påminde oss om bostadens betydelse. Ofattbara 60 miljoner människor lämnade sina hem och var på flykt under året. Ett faktum som gav ytterligare en dimension till den tuffa bostadsmarknad som vi stockholmare möter varje dag. Det blev också en påminnelse om vårt viktiga uppdrag som bostadsaktör och samhällsbyggare.

Jag och alla andra på HSB Stockholm verkar för en stad där alla, oavsett bakgrund, har möjlighet att få ett gott boende. Inte minst gäller det våra medlemmar. Som en del i det arbetet träffade vi under 2015 politiker i de kommuner där vi är verksamma. Det är ett sätt att ta reda på vilka regionala behov som finns och hur vi kan bidra till en utveckling i rätt riktning.

Medan diskussionerna om framtiden pågick fortsatte vi att bygga. Vår ekonomiska styrka möjliggjorde en nyemission till HSB Bostad som i sin tur gjort att vi har kunnat öka byggtakten. Målsättningen är att bygga uppemot tusen nya bostäder varje år. Vårt starka varumärke är även det viktigt för att kunna bygga mer. I den hårda konkurrensen om byggrätterna är vår styrka att vi är en långsiktig och etablerad aktör.

Vi letar ständigt efter nya vägar för att leverera attraktiva bostadsrätter och hyreslägenheter. 2015 valde allt fler bospasare att köpa vår nyproduktion. Samtidigt kunde vi tack vare en ny samarbetsform erbjuda förstahandskontrakt till personer som bara hade bospasat i några månader. I det här sammanhanget vill jag också ta tillfället i akt och nämna ett av förra årets mest omtalade tillskott – före detta Hotel Oden. I det projektet kunde vi förmedla 78 hyreslägenheter till våra bospasare.

Som kooperativ organisation, fastighetsägare och fastighetsförvaltare är vårt engagemang långsiktigt. Vi vill hjälpa våra medlemsföreningar att verka för det goda boendet. Också våra kunder ska få det professionella stöd

de behöver för att driva välmående bostadsrättsföreningar. Där spelar förvaltningsverksamheten och Servicecenter en viktig roll. Jag gläds åt att förvaltningens tjänster återigen fick goda omdömen i nöjd kundundersökningen 2015. Samma sak gäller Servicecenter som gjorde ett fantastiskt arbete. I och med övergången till ett nytt IT-system kommer snart ett bredare tjänsteutbud att växa fram.

En annan viktig del i att verka för det goda boendet är att vi bistår med kunskap och kompetens. Där är vår utbildnings- och distriktverksamhet viktig. För att möta medlemmarnas behov presenterade vi 2015 Mötesplats HSB – en ny uppskattad utbildningsform. Väl värt att nämna i sammanhanget är också vårt dotterbolag HSB Omsorg som utvecklades i positiv riktning. Deras tjänster främjar kundernas goda boende och är på så vis en självklar förlängning av vår verksamhet.

De nära 150 000 individuella medlemmar och 454 bostadsrättsföreningar som var medlemmar i HSB Stockholm 2015 är del av en affärsmässig och värderingsstyrd organisation. En uppskattad indikation på hur vi uppfattas utifrån fick vi när framtidens arbetskraft utsåg oss till fastighetsbranschens mest attraktiva företag i en oberoende undersökning. En glädjande utmärkelse och en påminnelse om hur vi ska använda vår ekonomiska styrka. Den ska återinvesteras i verksamheten. På så vis kan vi också fortsättningsvis leva upp till de förväntningar som framtidens arbetskraft men framför allt våra medlemmar och kunder har på oss.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack för det ovärderliga engagemang som både medarbetare och medlemmar har visat under året. Gemensamt skapar vi de rätta förutsättningarna för det goda boendet både för oss och framtidens stockholmare.

Anders Svensson, vd

MEDLEMMARNA VISAR VÄGEN

” Medlemsinflytandet är den kooperativa verksamhetens kanske viktigaste beståndsdel.



Medlemsinflytandet är den kooperativa verksamhetens kanske viktigaste beståndsdel. Så när 2015 ska summeras tycker jag det är väl värt att inledningsvis lyfta sambandet mellan medlemmarnas åsikter och HSB Stockholms verksamhetsplanering. 2015 visade goda exempel på att den kopplingen fungerar. Jag tänker så klart på Framtidsprogrammet 2023 som antogs på föreningsstämman i april förra året.

Programmet, som är en sammanställning av synpunkterna från medlemsdialogen, är nu ett underlag för HSB Stockholms verksamhetsplanering. Och riktlinjerna utvecklas ständigt för att alltid ligga i linje med medlemmarnas förväntningar. Varje år fram till HSB Stockholms 100-årsjubileum 2023 kommer programmet att ses över.

Ett annat högaktuellt tema som ligger nära den kooperativa verksamhetsformen är hållbarhet. Det har alltid präglat oss i vår roll som samhällsbyggare. Nu lever vi i en tid där allt fler organisationer förstår vikten av att arbeta för hållbarhet. Då ska HSB Stockholm ligga i framkant och visa vägen. Därför utsåg HSB Stockholm under året som gick sin första hållbarhetschef och uppfyllde kraven för en omcertifiering enligt miljöstandarden ISO 14001.

Minst lika värdefullt är det att se hur denna hållbara medvetenhet gror bland medlemmarna.

Jag tänker på våra 80 seniorklubbar som står för trygghet, trivsel och gemenskap. Det är synonymer för social hållbarhet. Jag tänker också på hållbarhet som i miljöarbete. Tre bostadsrättsföreningar i Täby fick HSB Stockholms klimatpris för att de bygger ett fjärrvärmeverk som producerar hundra procent förnyelsebar energi. Ett inspirerande initiativ som visar hur vi kan arbeta för ett hållbart samhälle i litet och stort.

Innan jag avrundar skulle jag vilja återknyta till medlemsinflytandet som jag nämnde inledningsvis. 2015 visade hur betydelsefullt det är med forum där våra medlemmar kan påverka utvecklingen av sitt närområde. Förra året fanns den möjligheten i och med de nya politikerträffarna som HSB Stockholm arrangerade ute i flera distrikt. Dit bjöds lokala politiker och medlemmar in till samtal om aktuella lokalpolitiska frågor. Träffarna var mycket uppskattade och är ett glädjande bevis på medlemmarnas vilja att driva på utvecklingen av det goda boendet inte bara inom HSB Stockholm utan också på samhällsnivå.

Därför vill jag avslutningsvis rikta ett stort tack till er som tycker till och bidrar. Era åsikter har betydelse och ger resultat. Det tycker jag att 2015 har visat goda exempel på!

Stefan Johansson, tillförordnad ordförande

DISTRIKTSAKTIVITETERNA ÄR EN OTROLIG FÖRMÅN

Distriktsverksamheten är grunden i HSB Stockholms parlamentariska och demokratiska organisation. Bostadsrättsföreningarna är indelade i sju geografiska distrikt och ett åttonde distrikt för bosparande medlemmar. Varje distrikt har en styrelse som arbetar för att alla medlemmar ska kunna påverka verksamheten och uppleva att medlemskapet i HSB Stockholm ger mervärden.

Mona Malmström

Ledamot i HSB brf Ättegrenen 2 i Östberga och i distrikt Söderorts styrelse.

Att verka för medlemmarnas intressen är viktigt för Mona Malmström. 2015 blev hon invald som ledamot i distrikt Söderort. Hennes drivkraft i uppdraget är att göra det så bra som möjligt för de som hon företräder.

Varför sitter du med i distriktsstyrelsen?

– Det är roligt och viktigt att kunna påverka det som händer i närområdet. Genom att sitta med i distriktsstyrelsen har jag möjlighet att jobba med frågor som är av intresse för alla HSB-föreningar här i söderort.

Vad är det bästa med distriktsverksamheten?

– Jag tycker att distriktsaktiviteterna är en otrolig förmån. De ger kunskap om det mesta som handlar om boendet och styrelsearbetet. All den kunskap som brf-styrelser utanför HSB måste söka upp på egen hand får vi serverade till oss inom distriktets verksamhet. Aktiviteterna är också tillfällen att utbyta erfarenheter och knyta kontakter med andra inom HSB.

SÅ FUNGERAR DISTRIKTSVERKSAMHETEN

Varje bostadsrättsförenings styrelse utser ett eller flera distriktsombud som representerar dem på distriktsstämman. Stämman är distriktets beslutande organ. Som en demokratisk organisation baseras antalet ombud per bostadsrättsförening på antal lägenheter.

På distriktsstämman utses en styrelse. Styrelsen ska ha en bred representation och utarbetar tillsammans med HSB Stockholm en verksamhetsplan som antas på distriktsstämman. Distriktsstyrelsens uppgift är att arbeta för medlemmarnas intressen i boendefrågor. I huvudsak uppnås det genom att fokusera på omvärldspåverkan, effektiv kommunikation och möjlighet till medlemsinflytande. En del distrikt är remissinstanser vilket innebär att de blir tillfrågade av kommuner och andra i olika frågor som rör närområdet. HSB Medlem stöttar distriktsstyrelserna i deras arbete.



Inom distriktsverksamheten erbjuds förtroendevalda ett brett utbud av aktiviteter som rör boendet, fastighetsägandet och styrelsens arbete. De är kostnadsfria för medlemmar och många av dem är unika för HSB.

FRAMTIDSPROGRAMMET

På föreningsstämman 2015 antogs Framtidsprogrammet 2023 – en sammanställning av de synpunkter och förslag som kom in under medlemsdialogen. Programmet är ett underlag i styrelsens diskussioner om framtida verksamhetsplaner och organisationens aktivitetsplanering.



HÄR LISTAR VI 2015 ÅRS ARBETE MED PROGRAMMETS FEM FOKUSOMRÅDEN:

- **Fortsätta dialogen med medlemmarna – genom att informera, engagera och skapa fler forum för delaktighet.**

2015 arrangerades en rad lokala politikerträffar. Medlemmarna fick på så vis möjlighet att diskutera aktuella frågor om närområdet med såväl HSB Stockholm som lokala politiker. Träffarna var uppskattade och fortsätter 2016.

- **Satsa på spetskompetensen – genom att fördjupa kundrelationer med hjälp av kundansvariga och förstärka expertisen inom våra tjänsteområden.**

Under året deltog samtliga på Servicecenter i en kompetensbreddande utbildning och medarbetarna inom drift och entreprenad gick över till ett nytt arbetssätt. Arbetssättet går ut på att den medarbetare som ska utföra tjänsten engageras redan vid den första kundkontakten. På så vis stärks kundrelationen och förutsättningarna för att kunna se kundens behov.

- **Ytterligare förenkla IT och kommunikation – genom att erbjuda lättillgängliga och användarvänliga tjänster i de kanaler som medlemmarna efterfrågar.**

Det lade vi grunden för genom att 2015 gå över till ett nytt fastighetssystem som möjliggör ett bredare utbud av digitala tjänster. Servicecenter förberedde även övergången till en mer omfattande kontaktcenterplattform som lanseras 2016.

- **Förstärka HSB-ledamoten – genom att öka engagemang och kompetens med hjälp av utbildning och matchning mot brf.**

Under 2015 planerades den satsning på HSB-ledamoten som påbörjades i januari 2016. Det nya konceptet innebär att vi breddar rekryteringsbasen och satsar på ökad kompetens, bland annat genom löpande vidareutbildningar.

- **Ta ett större samhällsansvar – genom att erbjuda en bredd av boenden och driva på en bostadspolitik som ser till alla plånböcker och behov.**

2015 hade vi ett brett och uppskattat nyproduktions-erbjudande. Samtidigt ökade vi vårt bestånd av hyreslägenheter, som kommer våra bosparrare till del. Med vårt aktiva opinionsbildningsarbete har vi därutöver verkat för en humanare bostadspolitik.



”

Som Kooperation har
hållbarhetsarbetet
alltid varit en självklar
del av HSB Stockholm.

HSB SOM SAMHÄLLSBYGGARE

Som samhällsbyggare tar vi vårt ansvar för att Stockholm ska vara en bra stad att bo i nu och framöver. Att bygga fler bostäder, bilda opinion för en humanare bostadsmarknad och driva ett aktivt hållbarhetsarbete är några av de vägar vi tar för att förverkliga det uppdraget.

HSB STOCKHOLM UTSÅG SIN FÖRSTA HÅLLBARHETSCHEF

Som kooperation har hållbarhetsarbetet alltid varit en självklar del av HSB Stockholm. 2015 tog vi det arbetet till en ny nivå när vi utsåg vår första hållbarhetschef. Hela vår organisation ska präglas av ett aktivt hållbarhetsarbete. Det gör vi bland annat genom att låta verksamheten genomlysas av ISO 26 000 – en certifiering som täcker in de flesta aspekterna av begreppet.

Hand i hand med hållbarhetsfrågorna går vårt miljöarbete. 2015 uppfyllde vi återigen kraven för miljöcertifieringen ISO 14001 och kunde dela ut Klimatpriset till ett unikt initiativ bland våra bostadsrättsföreningar. Läs mer på sid 28–29.

SOCIAL HÅLLBARHET I PRAKTIKEN

Hållbarhet associeras ofta med miljö men vårt sociala hållbarhetsarbete är minst lika viktigt. Ett exempel på det arbetet är vårt kvinnliga nätverk för styrelseledamöter. Med det vill vi driva på utvecklingen mot mer jämställda styrelser.

Vi satsar också på social hållbarhet i våra bostadsområden. I Rinkeby har vi, vid sidan av en omfattande upprustning av hyreshusen, tagit initiativ till olika sociala aktiviteter för våra hyresgäster. Vi har ett mångårigt samarbete med Låxhjälp och tillsammans med Hammarby bandy erbjuder vi rabatterad skridsko- och bandyskola till våra medlemmar.

FLITIG DEBATTÖR PÅ ALMEDALEN

Vårt opinionsbildningsarbete är en viktig del i vår målsättning att vara en engagerad samhällsaktör. Vi deltog bland annat på Almedalsveckan för att påverka den bostadspolitiska agendan. 2015 var hållbarhet återigen den röda tråden. Två av de ämnen som diskuterades var branschens framtida utmaningar och hur en social bostadspolitik kan utvecklas.

AKTIVA I DEBATTEN OM AMORTERINGSKRAV

2015 engagerade sig vd Anders Svensson i debatten om regeringens förslag på amorteringskrav. Tillsammans med HSBs förbundsordförande Anders Lago skrev han bland annat en debattartikel som uppmanade till ett bredare grepp kring bostadsfrågan. I artikeln presenterade de förslag på en mer långsiktig bostadspolitik.

INITIATIV FÖR ATT MINSKA BOSTADSBRISTEN

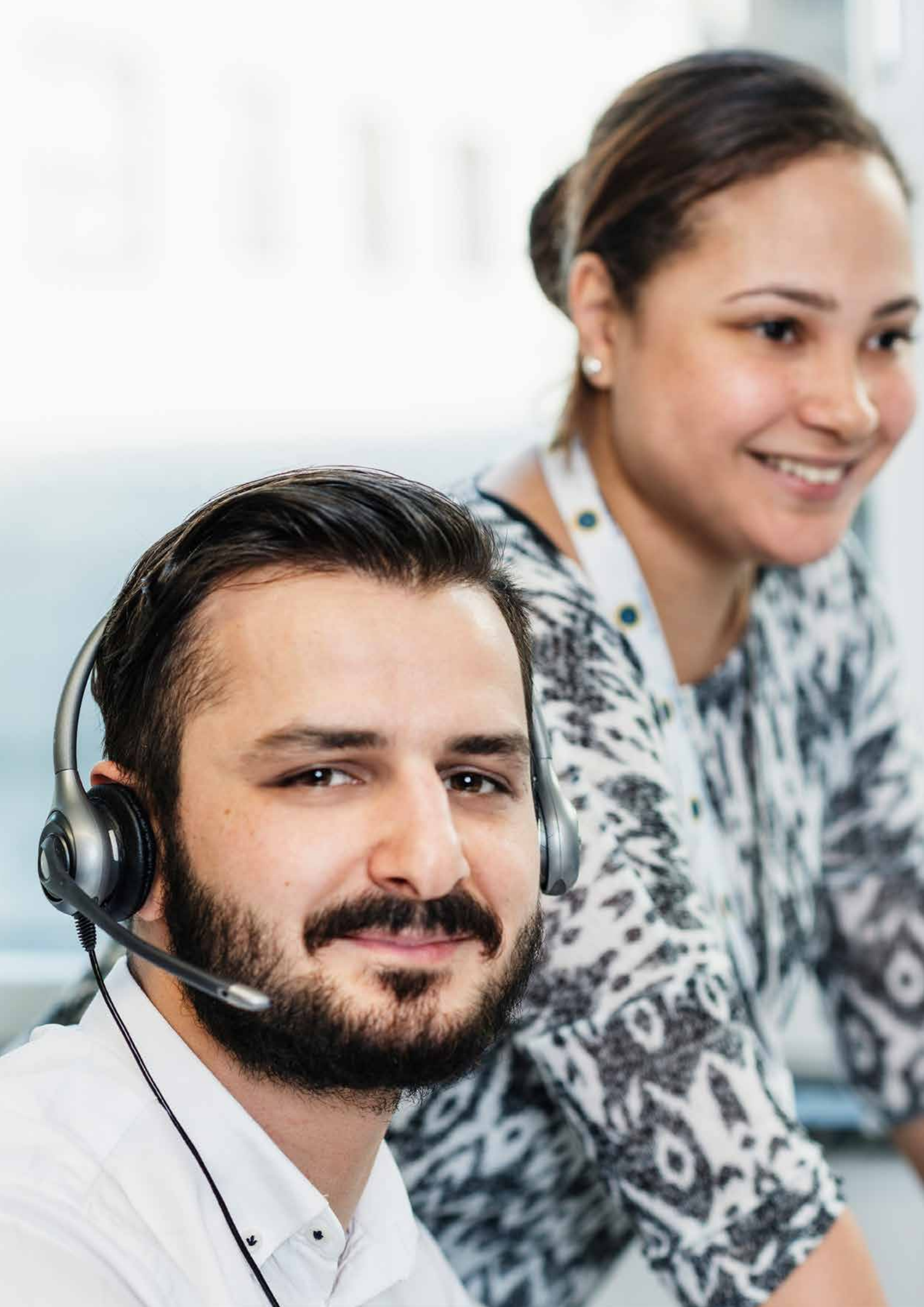
I bostadsbristens Stockholm vill vi bidra till en positiv utveckling på olika plan. Stockholmarna efterfrågar fler hyresrätter. Därför valde vi att bygga om Hotel Oden mitt i city till 78 hyreslägenheter.

Under 2015 tog vi också initiativ till en fördjupad dialog med politikerna i de kommuner där vi är verksamma. Vi bjöd in till tre träffar för att bilda oss en uppfattning om hur behoven ser ut runt om i Stockholm. Syftet med dialogen är att utreda hur vi kan bidra till en bättre bostadsmarknad.

Det har även arrangerats politikerträffar inom ramen för distriktsverksamheten, där politiker och ansvariga tjänstemän från kommunen bjudits in för genomgång av lokala byggplaner med de förtroendevalda.

VANN PRIS FÖR NÖJDA HYRESGÄSTER

Ett glädjande bevis på att våra hyresgäster uppskattar vårt arbete är att HSB Stockholm fick utmärkelsen ”största lyft” av nöjd kundindex på AktivBos konferens 2015. Bland de medelstora företag som AktivBo genomförde undersökningar åt var vi det företag som gjorde det största lyftet.



BRED KOMPETENS OCH DIGITAL UTVECKLING HOS SERVICECENTER

2015 gick Servicecenter över till en modernare IT-plattform. Därmed har vi lagt den grund som behövs för att kunna erbjuda medlemmar och kunder fler tjänster, i fler kanaler. Parallellt med detta pågick ett förbättringsarbete som bland annat innebar en satsning på att bredda medarbetarnas kompetens.

NY IT-PLATTFORM ÖPPNAR FÖR ÖKAD DIGITALISERING

Under året lade vi grunden för en effektivare, mer kundcentrerad och modern IT-plattform i samband med att hela organisationen gick över till ett nytt fastighetssystem. Den nya IT-plattformen kommer att göra det möjligt för oss att öka Servicecenters digitalisering och erbjuda fler tjänster, i fler kanaler än tidigare. På så vis blir vi mer tillgängliga för medlemmar och kunder – på deras villkor.

SERVICECENTER 3.0 – VÅRT FÖRBÄTTRINGSARBETE

Våra medlemmar och kunder vill ha snabb hjälp och god återkoppling. På Servicecenter arbetar vi aktivt för att leva upp till förväntningarna, bland annat inom ramarna för projekt Servicecenter 3.0. Det är samlingsnamnet på ett förbättringsarbete som påbörjades 2014 och pågår till och med 2016.

Under 2015 har vi, som en del av Servicecenter 3.0, arbetat med Servicecenters kompetensbreddning. Den ska resultera i att våra medlemmar och kunder får rätt hjälp redan vid den första kontakten med oss. Kompetensbreddningen har inneburit att alla medarbetare har genomgått en utbildning inom professionell service och bemötande. Viktiga inslag i utbildningen var samtalsteknik och effektiv kommunikation i skrift.

En annan aspekt i vår strävan att vara ett effektivt Servicecenter handlar om smart bemanning. 2015 investerade vi i ett nytt schema- och bemanningssystem som gör det lättare att schemalägga utifrån våra medlemmars och kunders behov.

Under året förbereddes även lanseringen av en mer omfattande kontaktcenterplattform. Den kommer bland annat att innehålla en chatfunktion, förbättrad kommunikation på Facebook samt digitala kunskapsportaler som gör det enkelt för kunderna och medlemmarna att hitta den information som eftersöks.

Med hjälp av webbenkäter kommer vi fortsättningsvis att ha en kontinuerlig dialog med våra medlemmar och kunder om hur Servicecenter kan vidareutvecklas till det bättre.

OM SERVICECENTER

Servicecenter är hjärtat i HSB Stockholms serviceorganisation. Deras uppdrag är att erbjuda rätt service i rätt tid och på rätt sätt. Medlemmar och kunder har tillgång till ett brett digitalt tjänsteutbud vid sidan av det personliga bemötandet över mejl, telefon och webb.

Servicecenter har cirka 80 medarbetare.

» Servicecenter är hjärtat i HSB Stockholms serviceorganisation; våra cirka 80 medarbetare hjälper medlemmar och kunder

» 2015 hanterade Servicecenter:

- 119 531 ärenden
- 195 306 inkomna samtal till servicelinjen
- 7 190 inkomna samtal till styrelseservice
- 78 511 inkomna växelsamtal

ETT UPPSKATTAT MEDLEMSKAP

Medlemskapets främsta förmåner kan sammanfattas i två ord: kunskap och erfarenhet. All den kompetens som finns på HSB Stockholm används för att stärka våra medlemmar. Inte minst i deras roll som förtroendevalda. Det gör vi genom våra utbildningar och tjänster. 2015 introducerade vi en ny uppskattad mötesform och stöttade många bostadsrättsföreningar i övergången till HSBs nya stadgar.

HSB-MEDLEMSKAPET ÄR FORTSATT UPPSKATTAT

Att som bostadsrättsförening vara medlem i HSB ska ha sina självklara fördelar. Därför är det glädjande att se att brf-styrelserna uppskattar sitt medlemskap. Vår årliga undersökning, där HSBs styrelser får tycka till om en rad olika områden, visar att vi befinner oss på en fortsatt jämn och hög nivå.

Positivt är också att brf Mirabellen, med 400 lägenheter, valde att bli fullvärdiga HSB-medlemmar 2015. Under ett drygt år som provmedlemmar har de haft tillgång till alla de förmåner som ordinarie HSB-föreningar har. Idag har vi tre pågående provmedlemskap. Av erfarenhet vet vi att provmedlemskapet är en uppskattad väg in i HSB. Hittills har 97 procent av provmedlemmarna övergått till ett ordinarie medlemskap.

GEMENSAM STORSTÄMMA

Vartannat år bjuder HSB Stockholm in alla åtta distrikt till en gemensam storstämma. 2015 hölls storstämman under bostadsrättsmässan i Kista. De cirka 300 HSB-medlemmar som kom fick ta del av hela mässutbudet, flera unika HSB-erbjudanden samt en inspirationsföreläsning med komikern Morgan Alling.

POPULÄRT ATT HYRA ORDFÖRANDE TILL STÄMMAN

I den årliga styrelseundersökningen fick vår tjänst Stämмоordförande toppbetyg. Bostadsrättsföreningarnas styrelser uppskattar möjligheten att hyra in en objektiv och erfaren mötesledare från HSB Stockholm som ordförande på stämman. Under året närvarade vi som ordförande vid cirka 250 stämmor.

HSB-ledamoten blev, återigen, den mest uppskattade medlemsförmånen.

STADGEÄNDRINGAR I FÖRENINGARNA

För många bostadsrättsföreningar i HSB präglade stadgeändringarna 2015. Redan 2011 introducerade HSB Stockholm nya normalstadgar men i och med lagen om andrahandsuthyrning och de nya avskrivningsreglerna återaktualiserades stadgefrågan. Medlemsverksamhetens uppdrag är att stötta föreningarna i denna omfattande procedur genom stöd och administrativ hjälp. Vid årsskiftet hade vi cirka 300 pågående ärenden och 100 avslutade.

FRAMTIDSPROGRAMMET VISAR VÄGEN

Våra medlemmars åsikter om hur framtidens HSB Stockholm ska se ut har resulterat i konkreta riktlinjer för vårt arbete. På föreningsstämman i april 2015 antogs Framtidsprogrammet. Programmet, som är en fortsättning på HSB Stockholms medlemsdialog, ska vara under ständig utveckling.

Läs mer om vad Framtidsprogrammet förde med sig under 2015 på sidan 9.

NYA INSLAG I DISTRIKTS- OCH UTBILDNINGSVERSAMHETEN

Våra kurser och aktiviteter för förtroendevalda är en viktig del av medlemskapet. Genom att bistå med kunskap till våra styrelser stärker vi dem i deras uppdrag; att förvalta sina bostadsrättsföreningar på bästa sätt. 2015 skapade vi en ny kunskaps- och påverkansplattform för våra förtroendevalda när vi arrangerade en serie politikerträffar ute i distrikten. Det blev ett uppskattat tillfälle att diskutera lokalpolitiska frågor.

Under året införde vi en ny mötesform på prov: Mötesplats HSB. I stället för ämnesspecifika kurser anordnades seminarier som ger övergripande styrelse-

» Nöjd med medlemskapet: 94%

» Antal nya medlemmar: 10 993

» Antal lägenheter i medlemsföreningarna: 68 982

» Antal medlemmar: 147 142

» Antal medlemsföreningar: 454

kunskaper. Besökarantalet var stort under de fyra träffarna och vi kommer att fortsätta med Mötesplats HSB under 2016. Utbildningsverksamheten i stort genomförde 54 kurser under 2015, varav 6 stycken skräddarsydda, med totalt 954 deltagare.

AKTIVITETER	2015
Antal ordinarie kurser totalt	48
Antal deltagare totalt, ordinarie kurser	898
Antal seminarier/temakvällar i distrikten	71
Antal deltagare, seminarie-/temakvällar i distrikten	1 616
Antal deltagande bostadsrättsföreningar, seminarie-/temakvällar i distrikten (representerande 52 473 lägenheter)	284

NYTT NYHETSRETT FÖR INDIVIDUELLA MEDLEMMAR

För våra individuella medlemmar fortsätter vi att erbjuda en bredd av aktiviteter runt om i distrikten. Bland förmånerna finns allt från kostnadsfria föreläsningar om att bo i bostadsrätt till rabatt på bandyskola för barn.

Aktiviteternas deltagarantal ökade 2015 som en direkt effekt av vårt nystartade digitala nyhetsbrev. Nyhetsbrevet är en av flera kommunikationssatsningar som vi har gjort inom det individuella medlemskapet.

MEDLEMSKAP MED MÅNGA DIMENSIONER

Trygghet och samvaro är viktiga inslag i det individuella medlemskapet. Vi tror att det goda boendet handlar om många fler dimensioner än att "bara" ha en fin lägenhet. Därför är vi stolta över vår unika seniorverksamhet, som 2015 bestod av 60 klubbar, som anordnar många sociala aktiviteter och bidrar till gemenskap.

Vår boendesociala grupps tjänster, som berör boendets mjuka värden, har blivit mycket efterfrågade. Med ett lösningsorienterat arbetssätt hjälper de styrelser att hantera bland annat grannkonflikter och samlarproblematik. Boendesociala gruppen anlitas också som boendekontakt vid stora renoveringar, såsom stambyten.

UTSKOTTEN ÄR FORUM FÖR IDÉUTBYTE

HSB Stockholms fem utskott är rådgivande organ. Utskotten är forum där representanter för medlemmarna och den professionella organisationen möts för att utbyta idéer och erfarenheter. Utskotten representerar var sitt verksamhetsområde och tar ofta upp frågor med hög aktualitet.

UTSKOTT

Medlem

Runo Carlsson

Radha Deogan

Leif Holmgren

Frank Johansson

Ulla Pihlvang

Ursula Starby

Lennart Rönnevig (ordf)

Produktion

Monica Albertsson (ordf)

Lars Arell

Camilla Edholm

Daniel Schröder

Elisabet Söderström

Helena Tylleskär

Camilla Öhman

Kommunikation

Pär Bergqvist

Lena Dahlström

Ulrika Fält

Inge Gustafsson (ordf)

Jörgen Jonasson

Ken Larsson

Dorota Westén

Ekonomi

Ulf Engström

Bengt Fasth

Bo C Johanson (ordf)

Barbro Lilieholm

Hans Tegnander

Rosmarie Westerlund

Boguslawa Zurek

Förvaltning

Susanne Brunner

Roland Gröndal

Lars-Åke Hellgren

Kristina Lövgren

Janurban Modigh (ordf)

Patrick Siegbahn

Cecilia Wallin

POSITIV TREND INOM BOSPARANDET

Allt fler av våra bosparande medlemmar drog nytta av sin förtur 2015. Det är en positiv trend som visar att vårt erbjudande lever upp till bospararnas förväntningar.

ALLT FLER BOSPARARE DRAR NYTTA AV FÖRTUREN

Andelen bosparare som köper vår nyproduktion ökar. Fler drar också nytta av sin förtur när de ska välja boende. Den positiva trenden ser vi som ett kvitto på att 2015 års boendebjudanden har innehållit något för alla. Vid projektet HSB brf Finnroda Pirar var det de mest exklusiva lägenheterna som bospararna valde först. HSB brf Fanfarens smålägenheter i Ursvik föll i stället våra unga bosparare i smaken.

BOSPARARNAS EFTERFRÅGAN STYR

I 2015 års verksamhetsplan konkretiseras vår ambition att möta bospararnas önskemål om fler hyreslägenheter. Under det gångna året ökade vi vårt fastighetsbestånd, bland annat genom att före detta Hotel Oden vid Odenplan byggdes om till 78 hyreslägenheter. Samtliga förmedlas till våra bosparare. Under hösten 2015 fick vi även tillfälle att förvärva 118 hyreslägenheter i Bandhagen, till vilka våra bosparare kommer ha förtur.

LÄGENHETSERBJUDANDEN MED KORT KÖTID

Vägen till en hyreslägenhet i Stockholm är generellt sett lång. Trots detta kunde vi 2015 förmedla flera hyreslägenheter till personer som endast bosparat i ett fåtal månader. Detta möjliggjordes med hjälp av en ny samarbetsform där vi förmedlar hyreslägenheter åt en annan hyresvärd. 2015 kunde vi på detta sätt förmedla 81 nybyggda lägenheter i Haninge, uppförda av Västbygg, till våra medlemmar och bosparare.

NYTT NYHETSRETT GAV RESULTAT

2015 tog vi flera initiativ till att bättre kommunicera bosparandets fördelar. Bland annat startade vi ett nyhetsbrev för bosparare och boende medlemmar. Med det kan vi enkelt och snabbt kommunicera medlemserbjudanden och information om aktuella bostadsprojekt. Nyhetsbrevet, som skickas ut via e-post, har blivit en succé. Det har en hög öppningsfrekvens och antalet deltagare på våra aktiviteter för bosparare har ökat.

Utöver nyhetsbrevet hade vi två digitala bospar-kampanjer 2015. Det ska inte råda någon tvekan om att bosparande i HSB ger unika förmåner.

» HSB Stockholms bosparande medlemmar har förtur till de hyresrätter och nyproducerade bostadsrätter som ägs, byggs och/eller förmedlas av HSB Stockholm.

» **3972 personer startade ett nytt bosparande i HSB Stockholm 2015**

» **HSB Stockholm har 55 000 bosparande medlemmar**

» **416 hyreslägenheter förmedlades till bosparande medlemmar i HSB Stockholm under 2015**

» **Bospararna i HSB Stockholm står för 65% av det totala bosparsaldot om totalt cirka 3 miljarder kronor**

” 2015 tog vi flera initiativ
till att bättre kommunicera
bosparandets fördelar.



FÖRVALTNING FÖR DET GODA BOENDET

Förvaltningsverksamheten hjälper våra medlemmar och kunder att skapa de rätta förutsättningarna för ett gott boende. Våra förvaltningstjänster är omtyckta. 2015 hade vi en rekordtillväxt avseende nya avtal och ett intressant trendbrott ägde rum i nöjd kund-undersökningen.

TRENDBROTT OCH HÖG LÄGSTANIVÅ I KUNDUNDERSÖKNINGEN

Vår årliga nöjd kund-undersökning (NKI) visar att alla förvaltningstjänster ligger kvar på en jämn, hög nivå. Samtliga tjänster fick ett betyg över 4,0 på en femgradig skala.

Av de avtalsbundna tjänsterna har våra ekonomitjänster alltid rankats högst, men 2015 bjöd på ett spännande trendbrott. Då tog markskötseln över förstaplatsen. Det ser vi som ett bevis på att alla våra tjänster håller hög kvalitet; de tål att granskas av våra kunder varje dag, året om.

Bakom det höga betyget ligger en medveten satsning på att höja kompetensen och servicenivån gentemot kunderna. Satsningen är viktig eftersom en bra boendemiljö ökar trivselen, tryggheten och nöjdheten hos de boende.

JÄMSTÄLLD FÖRVALTARROLL

Förvaltarens roll som styrelsens högra hand är viktig för våra kunder. Det visar 2015 års NKI där 75 procent av HSB Stockholms förvaltare fick betyget bra eller mycket bra. De senaste åren har vi arbetat med att stärka och bredda kompetensen i förvaltargruppen. En generationsväxling är på gång i yrket. I dag är mer än hälften av våra förvaltare kvinnor. Det är glädjande att en traditionellt sett mansdominerad bransch blir mer heterogen.

UPPSKATTAD BETONGKOMPETENS

En annan uppskattad del av vår verksamhet är våra konsulttjänster. Konsultgruppen har spetskompetens

och hjälper kunderna med större underhållsprojekt, som till exempel stambyte, relining och fasadrenoveringar.

2015 har vi sett att intresset för gruppens betong-expertis har ökat. Våra betongkonsulter har unik kompetens och hjälper bostadsrättsföreningar att upptäcka och åtgärda betongskador på exempelvis fasader, balkonger och i garage. Skador innebär en rasrisk och måste därför åtgärdas för att boendet ska vara säkert. Med tanke på miljonprogrammets renoveringsbehov tror vi att efterfrågan på dessa tjänster kommer att vara stor även framöver. Kunderna visar stor uppskattning för våra konsulter, vilket avspeglas i NKI-resultatet som hamnade på 4,6 för de projekt som genomfördes under året.

SATSNING PÅ DIGITALA TJÄNSTER

2015 var ett digitalt sett omvälvande år. Vårt utbud av digitala förvaltningstjänster både breddades och förbättrades när ett nytt fastighetssystem infördes i början av året. Ett omfattande projekt för en organisation i HSB Stockholms storlek. Därför känns det extra värdefullt att förvaltningen, trots årets digitala utmaningar, behöll sitt höga NKI.

REKORDMÅNGA NYA AVTAL

Vi har haft en rekordtillväxt avseende nya avtal under 2015. 34 nya kunder har tecknat avtal under året och avtalsvolymen hamnar på en nettotillväxt på 6 procent. Det är en fördubbling från 2014. Samtidigt som vi har ökat antalet nya avtal är det allt färre kunder som säger upp sina avtal.

» Den totala förvaltnings-
volymen är 79 840 lägenheter

» Nettotillväxten
i avtalsvolym är 6%

» Snittbetyget i NKI-undersökningen
är 4,1 på en 5-gradig skala

» Alla verksamheter får ett betyg på
4,0 eller högre i NKI-undersökningen

» Vår totala marknadsandel inom
förvaltningstjänster som är riktade
mot bostadsrättsföreningar är 22%,
för HSBs bostadsrättsföreningar
är marknadsandelen 88%



» HSBs konsult- respektive mark- tjänster hör enligt nöjd kundundersökningen till de mest uppskattade med 4,6 respektive 4,3 på en 5-gradig skala.

» 89 % av de som svarat i NKI-undersökningen ger HSB Stockholm betyget godkänt eller högre i sin bedömning av helhetsintrycket.

OM FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

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



OM FASTIGHETSUTVECKLING

Vi äger, förvaltar och utvecklar vår fastighetsportfölj med långsiktigt fokus. Portföljen ska ge marknadsmässig avkastning men också innehålla fastigheter som motsvarar våra medlemmars krav och förväntningar vad gäller skick, standard och geografiskt läge. Förutom professionell förvaltning och fastighetsutveckling av befintligt bestånd är en viktig del av vårt uppdrag att öka antalet erbjudanden om hyreslägenheter till våra bosparare. Det gör vi genom nyproduktion, samverkanslösningar och förvärv.

” Bland de medelstora företag som AktivBo genomförde undersökningar åt var vi det företag som gjorde det största lyftet av nöjd kund-index.

FLER HYRESLÄGENHETER TILL BOSPARARNA

Som fastighetsägare ska vi utveckla en fastighetsportfölj som ger marknadsmässig avkastning och lever upp till våra bosparande medlemmars förväntningar. I vårt uppdrag ingår att förvalta befintligt bestånd på ett professionellt sätt. Vi ska också öka antalet erbjudanden om hyreslägenheter till våra bosparare. I slutet av 2015 hade vi 3 650 lägenheter. Det totala fastighetsvärdet var 5 605 miljoner kronor.

FLER HYRESFASTIGHETER I CITY OCH NÄRFÖRORT

HSB Stockholm har som målsättning att öka beståndet av hyresfastigheter. Som ett led i detta påbörjade vi 2015 ett stort ombyggnadsprojekt mitt i city, där före detta Hotel Oden vid Odenplan byggs om till 78 hyreslägenheter. Ombyggnadsprojektet genererade under förra året stort intresse bland såväl bosparare som branschen i stort. Projektet står färdigt i mars 2016.

Under 2015 förvärvade vi två fastigheter i Stockholms södra närförorter. I juli förvärvades fastigheten Murbågen 1 med 36 lägenheter och i december fastigheten Bröstningen 2 med 41 lägenheter, båda i Bandhagen. Den senare tillträds i februari 2016.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Under året genomfördes ett antal försäljningar som innebar positiva realisationsresultat på omkring 75 mnkr. I juni såldes fastigheten Märsta 1:133 genom ombildning till bostadsrätt. Fyra arrendetomter i Årsta Havsbad och sju bostadsrättslägenheter har också sålts.

BENCHMARKING OCH VÄRDERING

Fastighetsportföljen internvärderas regelbundet. För att kvalitetssäkra och komplettera våra interna värderingar av fastighetsportföljen hade vi 2015 ett samarbete om samordnad värdering med NAI Svefa.

Sedan 2012 är HSB Stockholm medlem i IPD, Svenskt Fastighetsindex. Genom IPD analyseras och jämförs vår fastighetsportfölj med branschen, främst utifrån ett avkastnings- och värdeperspektiv. Under 2015 har totalavkastningen i portföljen varit 7,6 procent, varav 4,4 procent är värdeutveckling och 3,0 procent är direktavkastning.

UPPRUSTNINGEN I RINKEBY FORTSÄTTER

Upprustningen av våra fastigheter följer en långsiktig plan där vi för närvarande genomför två till tre projekt per år. Under 2015 har vi fortsatt moderniseringen av våra fastigheter i Rinkeby. Etapp tre avslutades och etapp fyra påbörjades. Drygt 200 av våra hyreslägenheter i området har renoverats och cirka 400 återstår. Syftet med upprustningen är att modernisera husen men också att öka tryggheten och trivseln i området genom att förbättra närmiljön.

HSB STOCKHOLMS FASTIGHETSPORTFÖLJ

I slutet av 2015 hade HSB Stockholm 67 (66) fastigheter med 3 650 lägenheter. Ett flertal av fastigheterna ligger i Stockholms innerstad och närförorter, se kartan på sidan 22.

Det totala fastighetsvärdet 2015 var 5 605 mnkr (5 230 mnkr). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde under året med 5,2 procent. Den uthyrningsbara ytan var sammanlagt 209 925 kvm och hyresvärdet vid slutet av 2015 var 295 mnkr (276 mnkr).

I HSB Stockholms innehav fanns vid slutet av året 92 stycken bostadsrättslägenheter värderade till 220 mnkr.

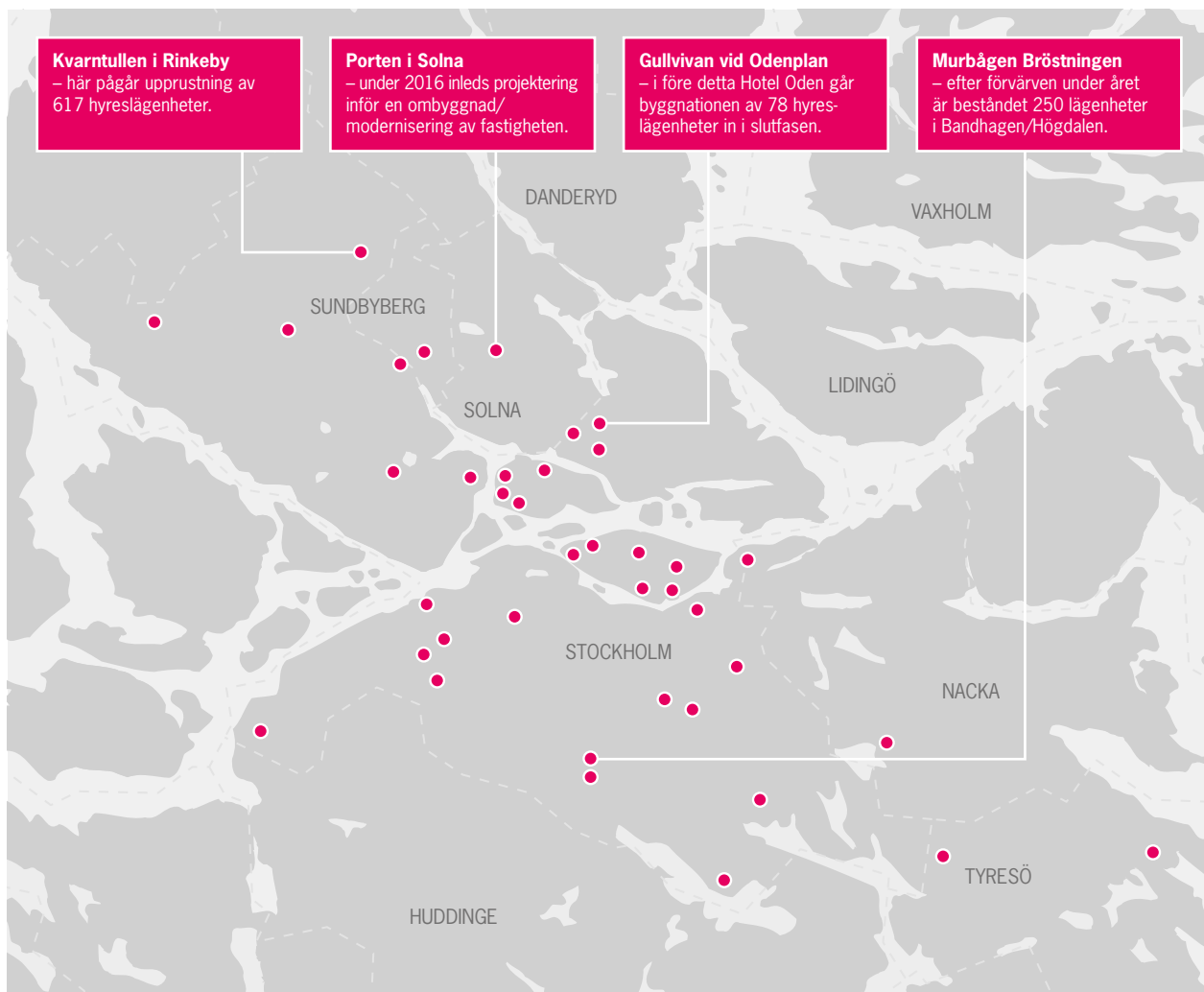
Förra årets siffror inom parantes.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Under året ökade våra intäkter med 15,8 mnkr. För jämförbart bestånd steg intäkterna med 6,5 procent. Det är en följd av den årliga hyresförhandlingen, omförhandling av lokalhyresavtal och ökade hyror efter ombyggnad.

De totala fastighetskostnaderna ligger på samma nivå som föregående år.

Driftnettot vid slutet av 2015 var 155 mnkr (140 mnkr). För jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 11 procent. Det förklaras framför allt av att allmän årlig hyreshöjning, höjda hyror i samband med ombyggnad och minskad kostnad för värme och snöröjning till följd av årets milda vinter påverkat driftnettot positivt.



Under året påbörjades även ett stambytesprojekt i fastigheten Märsta 4:2 i Märsta och en fasadrenovering i fastigheten Mejseln 1 på Södermalm.

UTHYRNINGEN I SIFFROR

Under året har 207 lägenheter med förstahandskontrakt hyrts ut till våra bosparande medlemmar. Ytterligare 87 lägenheter har hyrts ut på rivningskontrakt. Omflytningen i fastighetsbeståndet (inklusive rivningskontrakt) är i genomsnitt 8 procent. För närvarande är den lägst i Rinkeby (2 procent) med anledning av de pågående renoveringarna och högst i våra ungdomslägenheter (19 procent).

Utöver detta har vi under 2015 haft två stora uthyrningsprojekt. Vi har förmedlat 81 nybyggda lägenheter i Haninge till medlemmar och bosparare. Lägenheterna finns i hus som ägs av annan fastighetsägare. I slutet av året hyrde vi ut 41 av lägenheterna i före detta Hotel Oden, för inflyttning i mars 2016. Resterande lägenheter fördelas i början av 2016.

PRIS FÖR BÄSTA ÖKNING AV NÖJD KUND-INDEX

HSB Stockholm fick utmärkelsen "största lyft" av nöjd kund-index i samband med AktivBos konferens 2015. AktivBo genomför hyresgästundersökningar bland 900 000 hyresgäster. Bland de medelstora företag som AktivBo genomförde undersökningar åt 2014 var vi det företag som gjorde det största lyftet.

Utmärkelsen ser vi som ett resultat av de senaste årens satsningar på bland annat tydligare åtgärdsplaner för våra fastigheter, utökad information och återkoppling till våra kunder. Sedan två år tillbaka har vi fastighetsskötare som arbetar i ett tätare samarbete med oss och uteslutande med våra hyresfastigheter. Det har visat sig vara ett bra sätt att förbättra servicen till våra hyresgäster.

Vi strävar vidare mot ännu högre resultat och genomför nästa mätning 2016.

” Stor efterfrågan på de 78 lägenheterna i före detta Hotel Oden.

FASTIGHETSUTVECKLING 2015

- Förvärv av fastigheten Murbågen 1 i Bandhagen
- Förvärv av fastigheten Bröstningen 2 i Bandhagen (tillträde 2016)
- Försäljning av fastigheten Märsta 1:133 i Märsta
- Produktion av 78 nya hyreslägenheter i före detta Hotel Oden vid Odenplan (färdigt i mars 2016)
- Förmedling av 294 hyresrättslägenheter, varav 87 på rivningskontrakt
- Påbörjat stambytesprojekt i fastigheten Märsta 4:2 i Märsta
- Fortsatt modernisering av våra fastigheter i Rinkeby
- Förmedling av 81 nybyggda lägenheter till våra medlemmar/bosparare hos annan hyresvärd i Haninge

STARKT VARUMÄRKE PÅ TUFF MARKNAD

En central del i vårt uppdrag är att bygga bra bostäder till våra medlemmar. Vi är ett starkt varumärke på en bostadsmarknad med hård konkurrens om marken. 2015 års markanskaffningar öppnade bland annat upp för ökad nyproduktion i Nacka och vi fick Sveriges nöjdaste bostadsköpare enligt en oberoende branschmätning.

HSB BRF PIGGHAJEN VANN ÅRETS PROJEKT

2015 hade HSB brf Pigghajen Sveriges nöjdaste bostadsköpare enligt en oberoende branschmätning från Prognoscenter. HSB Bostad tog även plats på prisballen som tredjepristagare i mätningen av aktörernas kundnöjdhet i årets samtliga projekt.

Den som köper HSB Stockholms nyproduktion ska känna sig nöjd på alla sätt. Därför har vi arbetat aktivt mot målsättningen att vara den aktör som får det bästa undersökningsresultatet i den här mätningen. För att nå hit har vi de senaste fem åren genomfört ett omfattande kvalitetsarbete. Till förbättringsåtgärderna hör att vi bland annat har omorganiserat ärendehantering, tagit fram utförligare information till våra köpare och förbättrat våra besiktningrutiner.

OM NYPRODUKTION

Som bostadsbyggare sticker vi ut. Vi stannar kvar när fastigheten står färdig för att säkerställa att bostadsrättsföreningen får en bra start. Det gör vi genom att låta våra representanter utgöra majoritet i styrelsen under det första verksamhetsåret. Efter det fortsätter den uppskattade HSB-ledamoten att stötta styrelsen. Nyproduktionen omfattas också av HSBs trygghetsgaranti. Den innebär att vi köper tillbaka eventuellt osålda lägenheter i nybyggda bostadsrättsföreningar för att garantera den ekonomiska säkerheten. 2015 överlämnades två bostadsrättsföreningar: HSB brf Klingan i Sundbyberg och HSB brf Konjaksskutan i Haninge. All nyproduktion projekteras för att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.

HSB STOCKHOLMS BOSTADSBYGGANDE

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

NYPRODUKTIONEN TILLTALAR BOSPARARNA

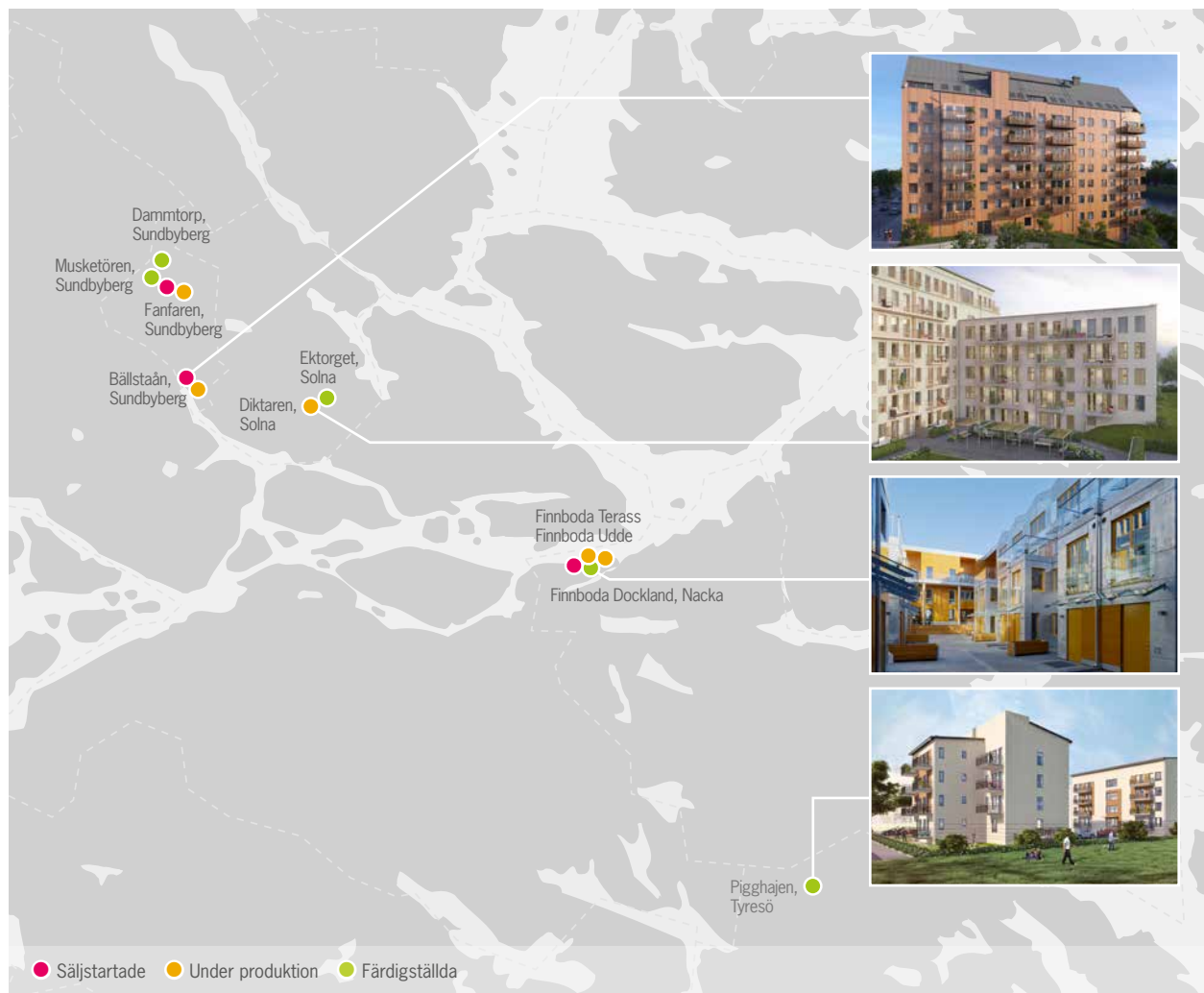
En glädjande trend 2015 var att bospararnas intresse för nyproduktionen ökade. Allt fler bosparare nyttjar sin förtur. Exempel på det ser vi i projekt HSB brf Finnboda Pirar där en stor andel av bostadsrätterna köptes av bosparare. Samma tendens såg vi också i Ursvik när HSB brf Fanfaren säljstartade. Bostadsrättsföreningen, som ligger i ett utvecklingsområde i Sundbyberg, består huvudsakligen av smålägenheter. Även de sålde slut snabbt.

MER NYPRODUKTION I NACKA

Bostadsbyggandet i Stockholm ökar men befinner sig fortfarande på en för låg nivå i förhållande till de stora bostadsbehov som finns. Att efterfrågan på bostäder är stor märks bland annat i att våra projekt säljer slut snabbt och att spekulationsköp förekommer, även om vi ser att de minskade mot slutet av året.

En ständig utmaning för bostadsutvecklare i Stockholm är den hårda konkurrensen om byggrätterna. Stora och små aktörer konkurrerar om marken. Att vi är en trygg och stabil aktör med ett etablerat varumärke är vår styrka i sammanhanget. Under 2015 har HSB Bostad förvärvat mark på två platser i Nacka: Telegrafberget och Tollare. Nacka är en viktig marknad där vi de närmaste åren kommer att bygga bostäder med blandade upplåtelseformer.

I Tollare, Orminge, köpte vi 2015 mark av NCC som sedan länge bygger i området. Vårt bidrag till den nya bebyggelsen blir två projekt: HSB brf Tollare Hamnplan och HSB brf Tollare Strand. Först ut är HSB brf Tollare Hamnplan med två höghus och cirka 90 lägenheter, som bygg- och säljstartar 2016.



FÖRVÄRV

Inom HSB Stockholms verksamhetsområde har HSB Bostad förvärvat fem områden med byggrätter under 2015:

- Telegrafberget
- Bolidentriangeln
- Bromsten
- Kista
- Lidingö

SÄLJSTARTER

- HSB brf Bällstaån, Sundbyberg
- HSB brf Fanfaren, Sundbyberg
- HSB brf Finnboda Terrass, Nacka

BYGGSTARTER

- HSB brf Finnboda Udde, Nacka
- HSB brf Bällstaån, Sundbyberg
- HSB brf Fanfaren, Sundbyberg
- HSB brf Finnboda Terrass, Nacka
- HSB brf Diktaren, Solna

INFLYTTADE

- HSB brf Piggghajen, Tyresö
- HSB brf Finnboda Dockland, Nacka
- HSB brf Dammtorp, Sundbyberg

Påbörjade inflyttningar, färdigställda under 2016:

- HSB brf Ektorget, Solna
- HSB brf Musketören, Sundbyberg

» **Antal sålda lägenheter i HSB Stockholms verksamhetsområde: 257 stycken**

» **Antal säljstartade lägenheter: 263**
Av dessa är 238 sålda, varav 17% till medlemmar och 38% till bosparare

HSB OMSORG – EN SJÄLVKLAR DEL AV DET GODA BOENDET

HSB Omsorg är ett dotterbolag till HSB Stockholm. Verksamheten står på tre ben: rut-tjänster, äldreboenden och hemtjänst. 2015 slog våra rut-tjänster omsättningsrekord, ett kvalitetsarbete pågick på våra egna boenden och hemtjänsten höjde sina NKI-resultat.



REKORDÅR FÖR RUT-TJÄNSTERNA

Rut-tjänsterna slog omsättningsrekord 2015. Den positiva utvecklingen kan förklaras av en rad faktorer. Bland annat rekommenderade en av de största bostadsrättsföreningarna på Södermalm våra rut-tjänster och vår hemtjänst till alla sina medlemmar.

SOCIALSTYRELSENS UNDERSÖKNING VISAR PÅ GOD KVALITET INOM HEMTJÄNSTEN

Vi arbetar hela tiden för att utvecklas till det bättre. Till grund för våra utvecklingsområden ligger Socialstyrelsens nationella undersökning som genomfördes i maj samt vår egen nöjd kundundersökning (NKI) som genomfördes i november. 2015 års resultat var positiva. Vår hemtjänst i Österåker fick maxpoäng på två av nyckelfrågorna i Socialstyrelsens undersökning. Frågorna handlade om hur nöjd kunden är med sin hemtjänst och hur bra personalbemötandet är. På sistnämnda fråga fick också Östermalms och Kungsholmens hemtjänst full pott. I vår egen undersökning förbättrade vi resultaten inom samtliga verksamhetsområden.

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR GER POSITIVA SYNERGIEFFEKTER

Under 2015 flyttade vi ledarskapet på några av våra hemtjänstverksamheter närmare medarbetarna. Personalansvaret, som tidigare låg hos verksamhetscheferna, ligger nu på gruppchefnivå. Vi har även utökat samarbetet mellan våra fyra verksamheter inom hemtjänsten

i Stockholm. Antalet verksamhetschefer på våra enheter på Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm har reducerats från tre till två – istället har vi satsat på fler gruppchefer. På så vis kommer vi närmare kunderna och kan bättre möta deras behov.

STARK TILLVÄXT I SUNDSVALL

2015 var tillväxten i Sundsvall fortsatt stark och vi fick möjlighet att ta över natt- och larminsatserna från kommunen. Samtidigt avslutades ett likadant avtal med Täby kommun med anledning av ett teknikbyte.

Vår hemtjänst i Gävle gick under senhösten mot att nå balans i ekonomin samtidigt som vi behöll den höga kvaliteten på våra tjänster. Det bekräftades i Socialstyrelsens undersökning och i vår NKI-undersökning.

KVALITETSARBETE PÅ VÅRA BOENDEN

Under 2015 har vi fokuserat på vårt kvalitetsarbete. Högst prioriterat har Attundagården och Näsbyrarks Parkinsonboende varit. Vi har bland annat infört boråd, ett forum där de boende kan komma med förslag på förbättringar. Vi har även tagit fram nya interna kostriktlinjer med anledning av Socialstyrelsens nya nutritionsföreskrifter samt utbildat alla medarbetare i nutrition. Genom att skapa en bra måltidssituation för våra kunder, med vällagad mat och social samvaro, vill vi främja god livskvalitet.





” Under 2015 har vi fokuserat på vårt kvalitetsarbete.

UNIKT BOENDE FÖR PARKINSONSJUKA

Näsbyrarks Parkinsonboende är en unik boendeform för parkinsonsjuka som har tagits fram i nära samarbete med ParkinsonFörbundet. Ingen annanstans finns denna specialistkompetens samlad i en anpassad boendemiljö som enbart är avsedd för de med Parkinsons sjukdom. Under året har vi arbetat för att stärka våra kunders möjligheter och rättigheter att få flytta till vårt boende. Detta med anledning av att kommunen avslår många ärenden. En jurist har anlåtats för att göra en rättsutredning gällande placering på boenden med specialinriktning. Som ett resultat av detta har en checklista, som ska vara ett stöd vid ansökan, sammanställts.

Näsbyrarks Parkinsonboendes lokaler har fortlöpande renoverats. Efter revision av kvalitetsarbetet fortsätter boendet att vara ISO-certifierat.

EVENT FÖR ÖKAD KÄNNEDOM

Under 2015 har vi arbetat med opinionsbildning kring äldreomsorg. Parallellt med detta har vi visat upp vår verksamhet i olika forum för att öka kännedomen kring våra tjänster.

Med 1 800 besökare i vår monter blev deltagandet på Senormässan en succé. Vi var också på plats på HSB-båten där vår vd Karin Thaléns föreläsning drog fullt hus. För att kunna påverka på ett mer övergripande plan är HSB Omsorg bland annat branschorganisationen FAMNAs representant i möten med uppdragsgivare, i media och i statliga utredningar inom vård- och omsorgsområdet.

» 235 boendeplatser

» 1 550 hemtjänstkunder

» 900 uppdrag/månad hushållsnära tjänster

KLARADE OMCERTIFIERINGEN ENLIGT ISO 14001

HSB Stockholms miljöarbete pågår och utvecklas ständigt. 2015 omcertifierades vi enligt ISO 14001 och vi är redan nära att nå HSBs gemensamma klimatmål. Ute bland våra medlemsföreningar pågår också ett aktivt miljöarbete. Det vill vi uppmuntra genom att årligen dela ut HSB Stockholms klimatpris. 2015 gick priset till tre bostadsrättsföreningar i Täby som bygger ett värmekraftverk.

UPPFYLLENDE KRAVEN FÖR OMCERTIFIERING ENLIGT ISO 14001



Vi är nu inne på vårt nionde år som miljöcertifierade enligt ISO 14001:2004. En miljöcertifiering som ställer höga krav och förutsätter att vi har ett aktivt förbättringsarbete. 2015 prövades vi på nytt och blev omcertifierade.

Utöver omcertifieringen, som sker vart tredje år, genomförs en uppföljande miljörevision under tre dagar varje år. Den säkerställer löpande att vi uppfyller ISO-standardens krav.

Vid omcertifieringen konstaterades att vi har:

- utvecklat identifieringen och implementeringen av miljörelaterade lagkrav på ett utmärkt sätt.
- minskat energiförbrukningen inom egna fastigheter och egna transporter.
- ramavtal som innehåller tydliga krav på att leverantörerna ska följa HSBs miljöpolicy, HSBs uppförandekod och de miljö- och arbetsmiljökrav som arbetet omfattas av.
- reviderade medarbetare som vittnar om genomförda miljöförbättringar i litet och stort.
- god ordning och dokumentering vad gäller myndighetspliktiga kontroller och service av utrustning.

Utöver Interteks revisioner har vi också utsett egna interna revisorer som granskar verksamheten.

HSB STOCKHOLM NÄRA KLIMATMÅLET 2023

Sedan 2008 arbetar alla HSB-föreningar mot det gemensamma målet att minska klimatpåverkan med 50 procent mellan åren 2008 och 2023. När vi lämnade 2015 bakom oss kunde vi konstatera att HSB Stockholm ligger bra till. Vår egen klimatpåverkan har nu minskat med 46 procent.

En stor del av miljöarbetet handlade under året om att fortsätta energieffektivisera våra egna fastigheter. Andra åtgärder har varit att effektivisera våra transporter genom samåkning samt gå över till mer energieffektiva fordon.

KLIMATREDOVISNING

	2015	2014	2013
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	142	148	149
Fastighetservice			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0016	0,0019	0,0023
Entreprenadgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0023	0,0022	0,0026
Driftgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0010	0,0015	0,0018
Fastighetsskötsel			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	3,62	3,99	5,69
Inklusive externa kunder	2,80	2,92	4,34
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	2,65	2,59	7,57
Inklusive externa kunder	1,89	1,93	5,33
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,00057	0,00067	0,0017
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ₂ , kg/brf-lgh/egna lgh*	1,19	1,07	1,08

* Klimatredovisningen innehåller grundfakta över HSB Stockholms miljöpåverkan. Värden är hämtade från klimatredovisningsprogrammet Svante, Autoplan samt från interna redovisningar.

Ytterligare ett glädjande resultat från 2015 är att våra verksamheter fastighetsskötsel samt mark och trädgård har minskat sina transporters klimatpåverkan med 30 ton koldioxid på ett år; från 265 ton 2014 till 235 ton 2015.

HYRESFASTIGHETERNA ANSLUTNA TILL KLIMATNEUTRALT FJÄRRVÄRMEAVTAL

De av våra hyresfastigheter som har Fortum som leverantör av fjärrvärme är anslutna till Fortums klimatneutrala fjärrvärmeavtal. Det innebär att vi klimatkompenserar för fjärrvärmens klimatpåverkan. Förbrukningen klimatkompenseras via CDM projektet (Clean Development Mechanism) som omfattas av FN:s och EU:s regelverk. Vår kompensation går till projekt i andra länder, däribland utbyggnaden av vindkraftverk i Kina.

” En stor del av miljöarbetet handlade under året om att fortsätta att energieffektivisera våra egna fastigheter.



Alla våra hyresfastigheter och ett stort antal medlemsföreningar är anslutna till Luleå Energis miljöcertifierade vattenkraftel. Därigenom minskar vi vår klimatpåverkan med cirka 1 600 ton jämfört med ett likvärdigt avtal utan miljöcertifiering.

KLIMATPRISET GICK TILL UNIKT INITIATIV

På föreningsstämman delar vi varje år ut HSB Stockholms klimatpris. 2015 års utmärkelse gick till bostadsrättsföreningarna HSB brf Storstugan, HSB brf Volten och

HSB brf Annexet i Täby. Tillsammans med Eon bygger de ett värmekraftverk som gör att de kommer att minska sin klimatpåverkan med 10 000 ton koldioxid per år. I dag producerar de sin fjärrvärme med olja. När värmekraftverket står klart har de en förnyelsebar uppvärmningsproduktion.

HSB Stockholms klimatpris delas ut till en medlemsförening som har gjort, eller planerar att göra, investeringar som minskar den egna bostadsrättsföreningens klimatpåverkan.

STARKA VÄRDERINGAR GER ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Framtidens arbetskraft tycker att HSB Stockholm är en attraktiv arbetsgivare. 2015 intog vi topplaceringen i en oberoende branschundersökning. Vi erbjuder en arbetsplats där vår värdegrund ETHOS genomsyrar allt vi gör. Under året stärkte vi ETHOS roll som en självklar del i vår vardag genom medarbetarövningar, ledarskapsutbildningar och en ny mångfaldsplan.

ÅRETS MEST ATTRAKTIVA ARBETSPLATS

2015 blev vi glädjande nog utsedda till årets mest attraktiva och kända fastighetsbolag av Fastighetsbranschens Rekryteringsbarometer. Resultatet bygger på en enkätundersökning genomförd bland studenter inom fastighetsrelaterade utbildningar.

Tillsammans med Nyckeltalsinstitutet genomför vi systematiska mätningar avseende personalekonomiska nyckeltal och för andra året i rad tilldelades vi även utmärkelsen Nyckeltal. Den delas ut till företag och organisationer som mäter sina personalekonomiska nyckeltal och agerar därefter.

Vi ser utmärkelsen som indikationer på att vårt arbete med att skapa en trivsamt arbetsplats med tydliga värderingar har gett resultat.

SATSAR PÅ LEDARSKAPET

Våra egna undersökningar visar att HSB Stockholms medarbetare trivs. Nöjdheten ligger på en jämn, god nivå över tid. 2015 års ledarskapsundersökning visade också att medarbetarna är nöjda med sina ledare. Där steg betyget från 3,8 2014 till 4,1 på en femgradig skala.

Vi har gjort flera ledarskapsåtgärder under det gångna året. För att stötta våra ledare och tydliggöra deras befogenheter och ansvar har vi genomfört ledarskapsutbildningar i samtals teknik, arbetsrätt och arbetsmiljö.

ETHOS SOM EN DEL AV VARDAGEN

HSB Stockholms värderingsresa, som påbörjades 2013, fortsatte under det gångna året. 2015 låg fokus på att göra vår värdegrund ETHOS till en självklar del av det dagliga arbetet. Därför fick våra medarbetare bland annat utföra feedbackövningar som tydliggjorde hur vi förhåller oss till varandra.

Vi fortsatte även med våra uppskattade värderingsluncher tillsammans med vår vd. Våra chefer och medarbetare fick under luncherna ge sin syn på hur vi lever våra värderingar i vardagen men även hur en värderingsstyrd ledare bör vara. Detta har lagt grunden till vår kommande ledarprofil.

MÅNGFALD I FOKUS

I vår plan för lika rättigheter och möjligheter är mångfald ett av våra fokusområden. Syftet är att stärka HSB Stockholm som en arbetsplats dit alla är välkomna oavsett kön och etnicitet. Vi har också satt upp ett konkret mångfaldsmål: våra medarbetare ska 2018 spegla Stockholm i stort. I dagens Stockholm har 23 procent utländsk bakgrund, motsvarande siffra hos oss är 19 procent.



2015 blev vi glädjande nog utsedda till årets mest attraktiva och kända fastighetsbolag enligt Rekryteringsbarometern

JÄMSTÄLLDHETSARBETET FORTSÄTTER

Planen för lika rättigheter och möjligheter som tagits fram 2015 är en fortsättning på den jämställdhetsplan som HSB Stockholm har arbetat efter de senaste åren. Nu breddar vi vårt perspektiv, samtidigt som vi fortsätter med ett aktivt jämställdhetsarbete.

För sjätte året i rad har vi deltagit i Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsundersökning (JÄMIX). Där vägs en rad parametrar samman för att ge en uppfattning om hur långt jämställdhetsarbetet har nått inom HSB Stockholm. 2015 års undersökning visar att det inte finns några skillnader i lön eller anställningsform mellan kvinnor och män. Utvecklingsområden som vi ska fokusera på framöver är mer jämställda yrkesgrupper och lika karriärmöjligheter.

TALANGPROGRAM FÖR FRAMTIDENS NYCKELPERSONER

På HSB Stockholm arbetar vi kontinuerligt med att utveckla våra talanger genom kompetensutveckling. Vi arbetar bland annat med Fastighetsbranschens talangprogram Novare Leadership Academy. Talangprogrammet riktar sig till framtidens nyckelpersoner och ledare inom fastighetsbranschen. Fyra av våra medarbetare har genomgått programmet. Syftet med det nio månader långa talangprogrammet är att öka samverkan över företagsgränserna och stärka branschens attraktionskraft.

FÖR EN SÄKER ARBETSMILJÖ

Som byggherre är det en självklarhet att vi ska säkerställa vårt arbetsmiljöansvar. Det är även en förutsättning i vår rådgivande roll åt medlemsföreningar och kunder. Därför har hundratalet medarbetare inom förvaltningen gått en utbildning i Bygg- och anläggningslagen.

Våra medarbetare inom fastighetsskötsel har utbildats inom fallskydd, sett över sina rutiner och ny fallskyddsutrustning har inhandlats. Samtliga chefer med personalansvar har gått en heldagsutbildning i delegering av arbetsmiljöansvar.

HSB Stockholms medarbetare

	2015	2014
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	381	380
Varav kvinnor	166	180
Kvinnor och män i olika åldersgrupper den 31/12 (%):		
–29 år		
Kvinnor	17,4	20,0
Män	15,8	15,5
30–49 år		
Kvinnor	55,7	(48,9)
Män	47,9	(46,0)
50 år –		
Kvinnor	26,9	(31,1)
Män	36,3	(38,5)
Nyanställda under året (antal)	90	59
Personalomsättning (%)	15,9	14,2
Medelålder (år)	42,5	42,5
Total sjukfrånvaro (%)	4,7	4,9
Varav långtidssjukfrånvaro (%)	2,5	2,4
Sjukfrånvaro fördelat på kvinnor och män (%)		
Kvinnor	5,4	6,1
Män	4,2	3,2
Sjukfrånvaro i ålderskategorierna (%)		
–29 år		
	3,2	3,3
30–49 år		
	4,0	4,1
50 år –		
	6,4	6,8
Frisktal, anställda med sjukfrånvaro 1–7 sjukdagar (%)		
	32	24
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar (%)		
	41	48
Anställda personer per verksamhetsdel 2015-12-31 (antal)		
Vd-stab och kommunikation	17	17
Koncernstöd inkl. Servicecenter	73	82
HR	8	7
Juridik	3	3
Medlemsverksamhet	7	12
Förvaltning	256	241
Fastighetsutveckling	18	19
Summa	382	381

FINANSVERKSAMHETEN

Under 2015 fortsatte vi att attrahera kapital till inlåningsverksamheten. Tillströmningen av nya kunder i den ekonomiska förvaltningen och det historiskt låga ränteläget är två viktiga förklaringar till ökningen. Denna utveckling på inlånade medel stärker finansverksamhetens uppdrag att stödja den operativa verksamheten.

RÄNTORNA NÅDDE NYA LÄGSTANIVÅER

Tillsammans med många andra trodde vi att reporäntan hade ett implicit golv på 0 procent. Riksbanken bevisade motsatsen redan i februari 2015. Då sänktes reporäntan till -0,10 procent. Sänkningarna fortsatte sedan under året för att vid årsskiftet sluta på -0,35 procent.

Utöver sänkningen av reporäntan har Riksbanken genomfört stora köp av svenska statsobligationer för att pressa upp inflationen mot målet på två procent. Sveriges ekonomi går fortsatt starkt med relativt höga tillväxttal. Det, ihop med en expansiv penningpolitik, pressar tillgångar som fastigheter till högre nivåer. Men det väcker också frågor om en revidering av inflationsmålet.

Negativa stiborräntor har också bidragit till att intäktsbenet i swapkontrakten blivit kostnadsben. Den skuldportfölj som swapkontrakten ska säkra har hittills kunnat följa med ner. Hur man hanterar negativa räntebaser varierar däremot mellan bankerna.

Swapräntorna visar tecken på att marknaden börjar se ljuset i räntesänkningstunneln. De korta räntorna har visserligen fortsatt nedåt under 2015 men de längre swapkontrakten handlades vid årsskiftet till högre nivåer jämfört med årsskiftet 2014/2015.

ATTRAHERAR KAPITAL TILL INLÅNINGSVERKSAMHETEN

Vi fortsätter att attrahera kapital till vår inlåningsverksamhet. En del av årets ökning beror på tillströmningen av nya kunder i den ekonomiska förvaltningen men vi ser också att det låga ränteläget gjort att föreningarna har byggt upp en större buffert i form av likvida medel. Denna källa till finansiering gör oss mindre känsliga och kompletterar vår totala finansieringsportfölj.

Bunden placering (mnkr)

PLACERINGSLÄNGD	2015-12-31	2014-12-31
3 månader	578	443
6 månader	36	17
12 månader	57	37
24 månader	1	1
60 månader	1	1
SUMMA	673	499

Avistamedel (mnkr)

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkningskonto	1 069	849
Placeringskonto	253	276
SUMMA	1 322	1 125

Sedan 2008 är HSB Stockholm registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Inlånade medel omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Däremot säkerställs våra förvaltade avistamedel i finanspolicyn med likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften. Den 31 december 2015 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 1 763 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

STARKA RELATIONER MED BANKER

Att ha en god relation med bankerna är viktigt för oss. För att minska våra motpartsrisker behöver vi ha upparbetade relationer med ett flertal banker. Målsättningen är att känna tillit och ett ömsesidigt förtroende. Under många år har vi byggt upp en sådan god relation med vår huvudbank. Samtidigt har vi arbetat upp bra samarbeten med flera andra banker. Det gör att vi känner oss trygga när vi blickar framåt.



MINSKAD SKULD GENTEMOT BANKERNA

Under året har två nya kreditavtal tecknats. De nya avtalen har förlängt kapitalbindningen i portföljen och tryggar finansieringen av HSB Stockholms verksamhet på ett bra sätt. Vi arbetar aktivt med att få till stånd kreditavtal som kompletterar varandra gällande kapitalbindning. Samtidigt försöker vi skapa en god sammanställning vad gäller räntebindningen. Målsättningen med vårt arbetssätt är att trygga HSB Stockholms verksamhet och de inlånade förvaltade avistamedlen. HSB Stockholm har under året minskat sin skuld gentemot bankerna. Detta beror till stor del på det goda inflödet i den ekonomiska förvaltningen.

KONCERN	GENOMSNIITTSRÄNTA	ANDEL AV LÅN	SKULD (Mnkr)
2016		6%	55
2017		10%	100
2018		21%	200
2019		42%	400
2020		10%	100
2021		11%	100
Totalt	2,79%	100%	955

HSB Stockholms upplåningskostnad påverkas bland annat av den korta marknadsräntan. För att begränsa effekten av en ränteförändring i den används ränteswappar i kombination med traditionella hypotekskrediter. Swapparnas nominella belopp var vid årsskiftet 1 100 mnkr, en ökning med 100 mnkr jämfört med föregående årsskifte.

Enligt HSB Stockholms finanspolicy ska räntebindingstiden, inklusive bundna inlånade medel, vara två år med en möjlig avvikelse på +/- 1 år. Vid årets slut var räntebindingstiden 1,94 år. Maximalt 50 procent av låneportföljen, inklusive bundna inlånade medel, får ha en kortare bindningstid än 12 månader. Vid årsskiftet var den siffran 44 procent.

OM FINANSVERKSAMHETEN

HSB Stockholms finansverksamhet regleras av vår finanspolicy som bland annat omfattar mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning, betaltjänster och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras varje år.

STYRELSE

Ordförande Birgitta Lönegård avgick under året.



Stefan Johansson
Tillförordnad ordförande

Född 1967.
Bor i radhus i Kungsängen.
Medlem i HSB sedan 1988.
Invald i styrelsen 2000 (suppleant) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.



Bengt Fash
Ledamot

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag: Förvaltaren Lokalfastigheter AB i Sundbyberg, LO ServiceCenter AB, Ekonomiutskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Fd VD.



Nils Henström
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt i Täby.
Medlem i HSB sedan 1996.
Invald i styrelsen 2004 (adjungerad) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör, Director Customer Support på Ericsson AB.



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 2016.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Bostad AB, brf Storängen, Råd & Rön AB, HSB-ledamot.
Yrke: Policyutvecklare, LO.



Lena Dahlström
Ledamot

Född 1963.
Bor i bostadsrätt i Hammarby Strand.
Medlem i HSB sedan 1985.
Invald i styrelsen 2001 (suppleant) och ordinarie 2008.
Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg AB, Viltförvaltningsdelegationen i Stockholms län, HSB Riksförbunds valberedning, Kommunikationsutskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Fotograf.



Roland Gröndal
Ledamot

Född 1946.
Bor i bostadsrätt på Kungsholmen.
Medlem i HSB sedan 1964.
Invald i styrelsen 2006 (suppleant) och ordinarie 2008.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-distrikt innerstaden – ordförande, Förvaltningsutskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Konsult.



Jenny Hjalmarsson

Ledamot

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2013.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg AB,
HSB-ledamot.
Yrke: Projektledare.



Camilla Edholm

Ledamot

Född 1981.
Bor i villa i Hässelby.
Medlem i HSB sedan 1983.
Invald i styrelsen 2012.
Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: Bosparstyrelsen
– ordförande, Produktionsutskottet.
Yrke: Jurist.



Ulla Pihlvang

Ledamot

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Nacka.
Medlem i HSB sedan 1995.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag: Distrikt Nacka
Värmdö – vice ordförande, Medlems-
utskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Lärare.



Petrus Jansson

Ledamot

Född 1980.
Bor i villa i Vallentuna.
Medlem i HSB sedan 2011.
Unionen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen 2015
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande
i Unionen-klubben på HSB Stockholm,
HSB-ledamot.
Yrke: Gruppchef HSB ledamot och
individuellt medlemskap, HSB Stockholm.



Dan Matsson

Suppleant

Född 1965.
Bor i bostadsrätt.
Medlem i HSB sedan 1989.
Unionen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen som suppleant 2015
Yrke: Kundansvarig förvaltare,
HSB Stockholm.



Matz Hållander

Ledamot

Född 1956.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Fastighetsanställdas Förbund, personal-
representant.
Invald i styrelsen 2009 (suppleant)
och ordinarie 2010.
Yrke: Fastighetsskötare, HSB Stockholm.

LEDNING 2015



Anders Svensson
Vd

Född 1962.
Bor i villa i Upplands Väsby.
Medlem i HSB sedan 1962.
Anställd i HSB sedan 1980.
Styrelseuppdrag: HSB Riksförbund, HSB Omsorg AB, Fastigo, HSB Bostad AB, HSB ProjektPartner AB, Stiftelsen HSBs Garantifond, HSB-ledamot.



Torbjörn Dacke
Vice vd och finanschef

Född 1955.
Bor i villa i Bromma.
Medlem i HSB sedan 2007.
Anställd i HSB sedan 2007.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot HSB Affärsstöd AB, HSB Omsorg AB, HSB-ledamot.



Thomas Karlsson
Chef vd-stab

Född 1959.
Bor i villa i Järfälla.
Medlem i HSB sedan 1978.
Anställd i HSB sedan 1986.
Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, ordförande i byggande styrelser i HSB-brf, HSB-ledamot.



Vanja Lycke
Chefsjurist

Född 1964.
Bor i hyresrätt på Norrmalm.
Medlem i HSB sedan 2008.
Anställd i HSB sedan 2008.
Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, likvidator i fastighetsbolag under avveckling, HSB-ledamot.



Charlotte Svalstedt
Chef HR

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



Stefan Younes
Affärsområdeschef förvaltning

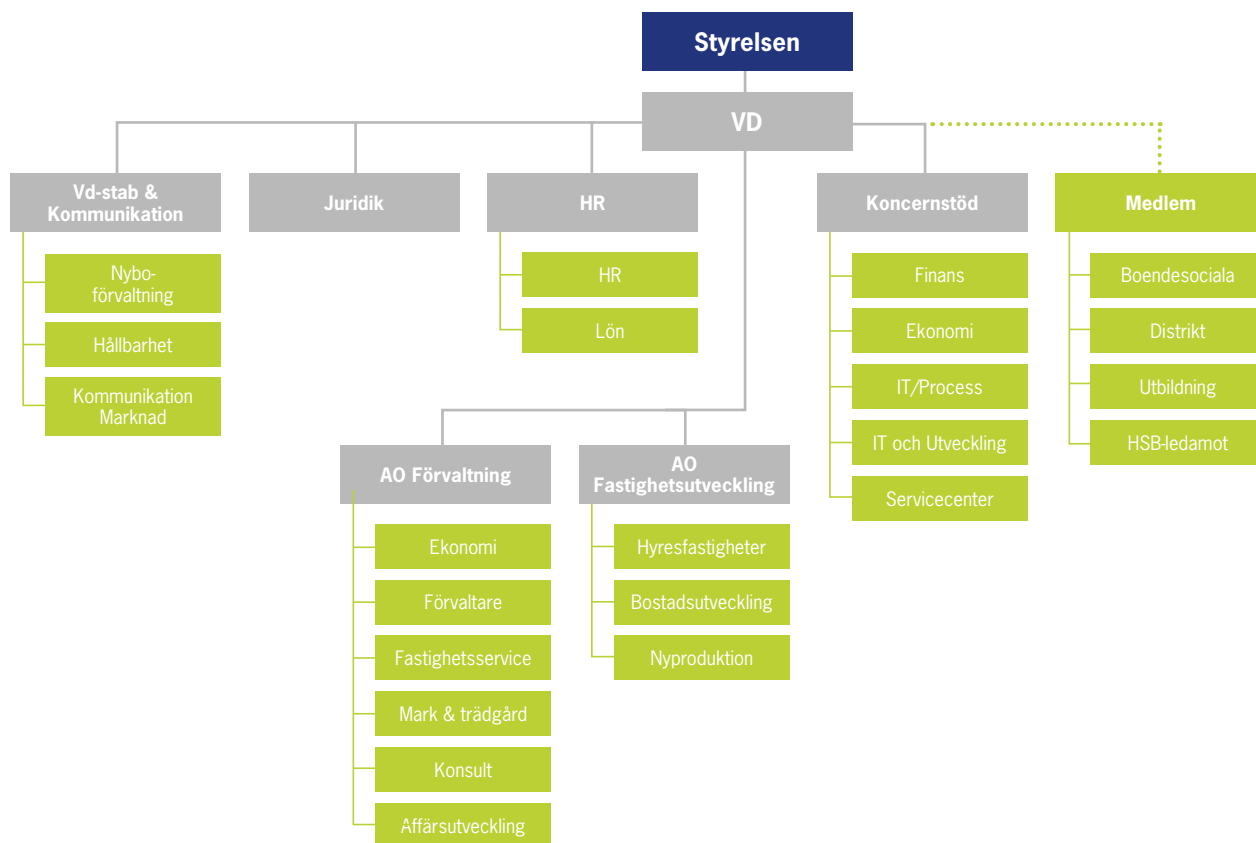
Född 1972.
Bor i radhus i Vällingby.
Medlem i HSB sedan 1985.
Anställd i HSB sedan 2005.
Styrelseuppdrag: Fastighetsentreprenörerna, HSB-ledamot.



Marcus Tärnåsen
Affärsområdeschef fastighetsutveckling

I ledningen från och med oktober 2015
Född 1973.
Bor i villa i Bålsta.
Medlem i HSB sedan 2015.
Anställd i HSB sedan 2015.
Styrelseuppdrag: HSB Bostad samt HSB-ledamot.

ORGANISATION



REVISORER



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB
Utsedd ansvarig från Ernst &
Young 2003.
Född 1964.
Bor i villa i Spånga.
Övriga revisionsuppdrag:
Castellum AB, AB Sagax,
HEBA, Svenska bostäder.



Erik Davidsson
Revisor, BoRevision AB
Utsedd till uppdraget av HSB
Riksförbund 2015.
Född 1962.
Bor i villa i Sollentuna.
Övriga revisionsuppdrag:
Fem HSB regionföreningar
samt ett hundratals bostads-
rättsföreningar.



Kenneth Strömberg
Förtroendevald revisor
Invald till uppdraget 2011.
Född 1950.
Bor i villa på Dalarö.
Övriga revisionsuppdrag:
HSB Riksförbund, Stockholms
Läns Landsting.
Yrke: Fd. ombudsman.



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





Förvaltningsberättelse	40
Fem år i sammandrag	44
Resultaträkningar	45
Balansräkningar	46
Kassaflödesanalys	48
Redovisnings- och värderingsprinciper	49
Noter	52
Styrelsens underskrifter	60
Föreningsstyrningsrapport	61
Revisionsberättelse	68
Fastighetsförteckning	70



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 2015.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 147 142 (144 158). Utöver enskilda medlemmar är 454 (449) bostadsrättsföreningar medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder, dessutom bedrivs omsorgsverksamhet. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och pensionärsverksamhet. Bosparandet organiseras i det inom HSB gemensamt ägda HSB Projektpartner AB. Förvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen HSB Stockholm. Nyproduktion sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB. Utveckling av markinnehav sker i intressebolagen HSB Bostadsholmen Holding AB och Finnboda Industrilokaler AB. Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 153,2 mnkr (1 068,3), en ökning med 84,9 mnkr hänförlig främst till förvaltningsverksamheten samt dotterbolaget HSB Omsorg AB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 170,7 mnkr (135,8).

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. Utvecklingen av tjänster och IT har under året bland annat omfattat inkörning och nya rutiner avseende Fastnet, ett nytt medlems- och fastighetssystem. Trots svårigheter med införandet visar årets NKI-undersökning att förvaltningskunder fortsatt är nöjda med tjänsteleveransen, betyget är över 4,0 på en femgradig skala för samtliga verksamheter. En fortsatt utvecklingspotential föreligger och under 2016 fortsätter arbetet med förbättrat IT-stöd vilket förväntas leda till ökad kvalitet och snabbare handläggningstider. Omsättningen har ökat till 380,5 mnkr (338,6). Resultatet uppgår till 41,1 mnkr (26,3).

MEDLEMSVERKSAMHET

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

Årets distriktsstämmor, som genomfördes gemensamt i anslutning till bostadsrättsmässan i Kista, har varit välbesökta. Antal ombud som har deltagit har varit 267 stycken, representerande 183 bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har anställda och förtroendevalda HSB-ledamöter deltagit på drygt 4 000 styrelsesammanträden.

Omsättningen har ökat till 41,1 mnkr (37,9). Resultatet uppgår till 6,2 mnkr (4,4).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅNDET

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

Under året har HSB Stockholm, tillsammans med produktionsbolaget i regionen HSB Bostad AB, fortsatt arbetet med kvalitetsfrågor i nyproduktionen av bostadsrätter och nya bostadsrättsföreningar. Detta manifesterades i februari 2016 då HSB brf Pigghajen vann AktivBos pris för bästa projekt avseende kundnöjdhet. HSB Bostad kom på tredje plats i samma undersökning, gällande nöjda kunder generellt. Under året har betydande förvärv av exploateringsmark skett, varigenom projektportföljen för produktion av bostadsrätter ökat med cirka 1 700 lägenheter.

HSB Stockholm har under året förvärvat hyresfastigheterna Murbågen 1 och Bröstningen 2 i Bandhagen med 36 respektive 41 lägenheter. Fastigheten Märsta 1:133 i Märsta har ombildats till en HSB bostadsrättsförening.

Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bl a omfattat fortsatta etapper i föreningens bestånd i Rinkeby. Drygt 200 lägenheter har nu totalt renoverats och ca 400 lägenheter återstår.

I det delägda exploateringsbolaget HSB Bostadsholmen har konverteringen av fastigheten Gullvivan 2, tidigare Hotel Oden vid Odenplan fortsatt. Ombyggnaden kommer att leda till 78 yteffektiva hyreslägenheter med inflyttning i mars 2016. Ambitionen är att fastigheten skall förvärfvas av HSB Stockholm under våren.

Omsättningen har ökat till 310,4 mnkr (289,4) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnader och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet uppgår till 116,5 mnkr (101,9).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer, och med stöd av deltagandet IPD, svenskt bostadsindex, och den externa bokslutsvärdering som genomförs av NAI Svefa. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 5 605 mnkr (5 230). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde under året med 5,2 procent. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 209 925 kvm och hyresvärdet vid slutet av 2015 till 295 mnkr (276).

OMSORGSVERKSAMHETEN

Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB. Verksamheten som är uppdelad på geografiska regioner erbjuder hemtjänst, boenden, samt hushållsnära tjänster. Verksamheten har expanderat, främst avseende hemtjänst, och kundnöjdheten har ökat för flertalet verksamhetsgrenar och områden. Under 2015 har fokus varit på kvalitetsfrågor, organisation, ledarskap och lönsamhetsfrågor. Politisk osäkerhet och svag ekonomi i kommunerna bidrar till smala ekonomiska marginaler. Trots detta uppgår omsättningen till 400,2 mnkr (377,5), och resultatet uppgår till 7,0 mnkr (12,8).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten skall följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. Den administrativa förvaltningstjänsten riktad till bostadsrättsföreningar innebär traditionellt en omfattande hantering av betalningsflöden. Myndighetskraven ökar kring den delen av verksamheten. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och har sedan 2011 tillstånd för betaltjänstverksamhet. 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 procent. Vid årsskiftet var denna 133 procent (123). Se även not 28. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 1 995 mnkr (1 624) varav 673 mnkr (499) på fastränteplaceringar och 253 mnkr (276) på placeringskonto.

Vid årets utgång uppgår koncernens låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 955 mnkr (1 338). Totalt utnyttjat kreditutrymme uppgår till 1 392 mnkr (1 148), varav merparten syftar till att säkerställa inlånade medel från bostadsrättsföreningarna.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 237,0 mnkr (505,9) för koncernen och för moderföreningen till 216,3 mnkr (311,0).

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 381 (380) och i koncernen 1 185 (1 175). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 4,3 mnkr (4,0) och i koncernen med 5,6 mnkr (5,4). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Genomförd NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) 2015 visade 3,8 (3,9) på en femgradig skala.

KLIMAT OCH MILJÖ

HSB Stockholm är sedan nio år miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Miljöledningsgruppen har ansvaret för genomförandet av vårt miljöarbete. Under året har uppföljande miljörevision genomförts utan anmärkningar. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande klimatkönsätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Samarbetet med Luleå Energi AB om elhandel, innebär att samtliga egna hyresfastigheter och cirka 50 bostadsrättsföreningar har anslutits till avtalet om gemensam elleverans för en treårsperiod. Våra hyresfastigheter är med något undantag anslutna till Fortums klimatneutrala fjärrvärmeavtal.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

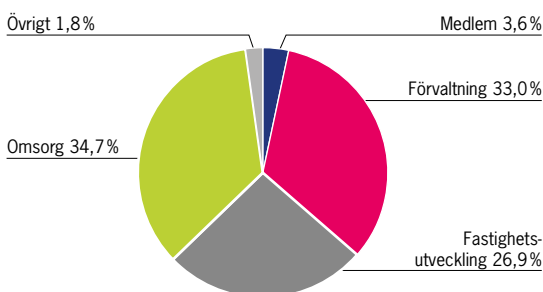
Dispositionsfond	615 385 132 kr
Årets resultat	173 264 833 kr
Summa fritt eget kapital	788 649 965 kr

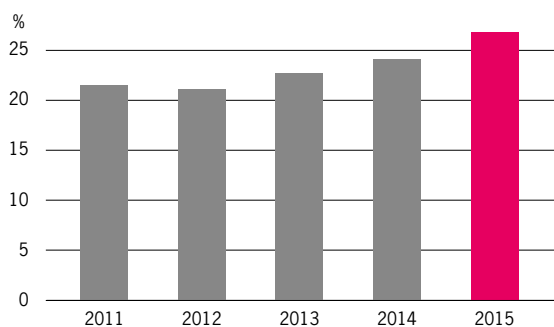
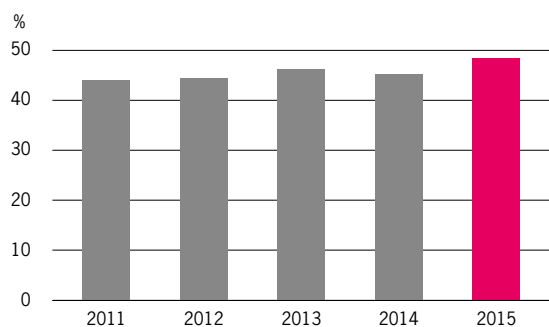
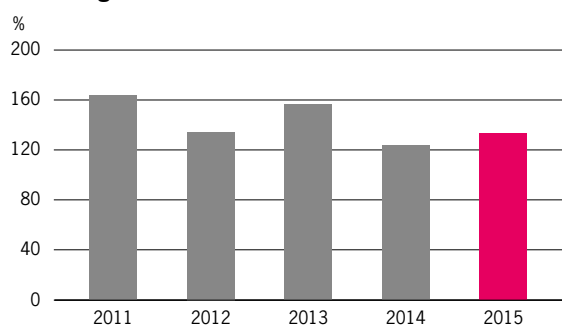
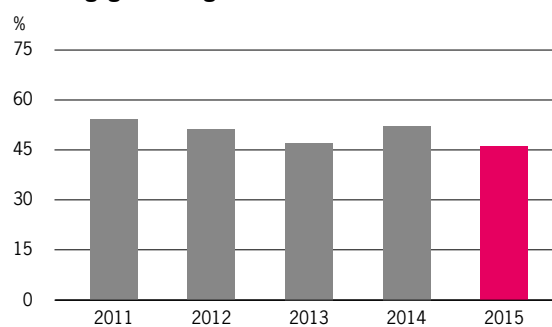
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

Reservfond	8 663 242 kr
Överföra till dispositionsfond	779 986 723 kr
Summa	788 649 965 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 8 663 242 kronor.

Nettoomsättning per rörelsegren



Soliditet**Justerad soliditet****Avräkningslikviditet****Belåningsgrad 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 exklbrf-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	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkningar					
Nettoomsättning	1 153 162	1 068 337	1 000 824	1 006 105	951 036
Kostnad för sålda varor och tjänster	-981 806	-923 230	-885 948	-890 459	-831 603
Bruttoresultat	171 356	145 107	114 876	115 646	119 433
Central administration	-73 466	-67 282	-63 145	-56 891	-52 052
Utveckling	-12 201	-17 930	-8 690	-7 907	-4 865
Fastighetsförsäljning	10 564	42 582	87 391	27 584	4 661
Rörelseresultat	96 253	102 477	130 432	78 432	67 177
Resultat från andelar i intresseföretag	107 608	91 605	36 337	17 765	27 347
Finansnetto	-33 112	-58 279	-57 813	-43 193	-45 272
Resultat före skatt	170 749	135 803	108 956	53 004	49 252
Skatt	3 458	1 380	-11 217	-3 552	-6 174
Årets resultat	174 207	137 183	97 739	49 452	43 078
Balansräkningar					
Fastigheter	3 354 154	3 152 142	2 826 064	2 738 676	2 525 328
Övriga anläggningstillgångar	765 038	860 102	535 683	663 679	634 437
Omsättningstillgångar	570 016	453 842	772 316	603 212	522 440
Summa tillgångar	4 689 208	4 466 086	4 134 063	4 005 567	3 682 205
Eget kapital	1 250 869	1 074 285	936 168	840 518	791 420
Skulder till kreditinstitut	955 197	1 337 725	1 298 382	1 486 897	1 403 997
Övriga skulder och avsättningar	2 483 142	2 054 076	1 899 513	1 678 152	1 486 788
Summa eget kapital och skulder	4 689 208	4 466 086	4 134 063	4 005 567	3 682 205
Nyckeltal					
Årsanställda	1 185	1 175	1 171	1 131	1 121
Nettoomsättning per anställd tkr	973	909	855	890	848
Avkastning på eget kapital %	11,5	10,5	9,6	4,8	4,7
Avkastning på totalt kapital %	4,7	4,8	4,5	2,9	3,2
Avräkningslikviditet %	133	123	155	134	163
Kassalikviditet %	24,7	24,3	44,6	39,9	33,9
Soliditet %	26,7	24,1	22,6	21,0	21,5
Justerad soliditet %	48,2	45,1	46,4	44,5	43,9
Soliditet exkl Brf-inlåning %	46,4	37,8	35,0	30,4	31,1
Skuldränta %	1,3	2,1	2,3	1,9	2,2
Skuldsättningsgrad ggr	2,7	3,2	3,4	3,8	3,7
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Vinstmarginal %	18,6	19,3	18,2	11,2	11,9
Räntetäckningsgrad ggr	4,9	2,9	2,5	1,9	1,8
Egna hyreslägenheter, antal	3 650	3 634	3 514	3 546	3 491
Belåningsgrad fastigheter %	46	52	47	51	54
Kassaflödesanalys i sammandrag					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	197,1	85,8	104,4	191,3	131,3
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	-46,4	-612,0	31,2	-258,4	-428,0
Kassaflöde från finansiering mnkr	-21,0	202,8	41,5	199,3	321,5
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel	129,8	-323,4	177,1	132,1	24,7

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning		1 153 162	1 068 337	689 270	627 238
Kostnad för sålda varor och tjänster		-981 806	-923 230	-545 919	-516 806
Bruttoresultat	1-4	171 356	145 107	143 351	110 432
Central administration	2-5	-73 466	-67 282	-73 466	-67 282
Utveckling		-12 201	-17 930	-12 201	-17 930
Fastighetsförsäljning	6	10 564	42 582	6 615	-79
Nedskrivning		-	-	-	-12 300
Rörelseresultat		96 253	102 477	64 299	12 841
Resultat från andelar i intresseföretag	7	107 608	91 605	115 785	23 147
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	10 704	10 568	26 771	31 762
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	319	1 479	651	2 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44 135	-70 326	-43 564	-66 078
Finansiella intäkter och kostnader		74 496	33 326	99 643	-9 145
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		170 749	135 803	163 942	3 696
Bokslutsdispositioner	11	-	-	10 112	10 400
Skatt	12	3 458	1 380	-789	-1 886
Årets resultat		174 207	137 183	173 265	12 210

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2015	2014	2015	2014
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	3 354 154	3 152 142	2 111 986	1 910 752
Inventarier	14	20 510	21 361	17 990	18 261
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	15	88 738	156 252	77 832	97 672
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 463 402	3 329 755	2 207 808	2 026 685
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	–	–	24 459	24 459
Långfristiga fordringar koncernföretag	17	–	–	957 130	974 130
Andelar i intresseföretag	18	496 226	508 763	336 167	341 718
Långfristiga fordringar intresseföretag	19	81 550	81 551	81 550	81 551
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	77 175	77 175	77 175	77 175
Andra långfristiga fordringar	21	839	15 000	839	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		655 790	682 489	1 477 320	1 499 033
Summa Anläggningstillgångar		4 119 192	4 012 244	3 685 128	3 525 718
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m.m.</i>					
Lager		275	273	275	273
Bostadsrätter	22	16 348	17 711	15 798	17 045
<i>Summa varulager m.m.</i>		16 623	17 984	16 073	17 318
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		136 972	135 884	97 135	88 386
Fordringar hos koncernföretag		–	–	–	29 845
Fordringar hos intresseföretag		3 300	6 239	3 300	6 239
Övriga kortfristiga fordringar	23	4 738	5 396	2 107	4 254
Skattefordran		8 690	11 554	3 989	7 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	28 633	35 477	15 633	25 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		182 333	194 550	122 164	161 511
Kassa och bank		371 060	241 308	371 060	241 308
Summa Omsättningstillgångar		570 016	453 842	509 297	420 137
SUMMA TILLGÅNGAR		4 689 208	4 466 086	4 194 425	3 945 855

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2015	2014	2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25				
Andelskapital		77 530	76 346	77 530	76 346
Bundet kapital		219 416	224 626	55 478	54 868
Fria reserver		779 716	636 130	615 385	603 786
Årets resultat		174 207	137 183	173 265	12 210
Summa Eget kapital		1 250 869	1 074 285	921 658	747 210
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		132 837	134 037	73 500	72 711
Avsättningar pensioner		1 043	–	1 043	–
Övriga avsättningar		2 400	1 900	2 400	1 900
Summa Avsättningar		136 280	135 937	76 943	74 611
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	26	955 197	1 337 725	826 947	1 221 475
Skulder till förvaltade kunder	27-28	500	1 500	500	1 500
Övriga långfristiga skulder	29	23 628	27 689	23 628	27 689
Skulder till koncernföretag		–	–	60 000	45 250
Skulder till intresseföretag		17 589	24 924	17 589	24 924
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>996 914</i>	<i>1 391 838</i>	<i>928 664</i>	<i>1 320 838</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till förvaltade kunder	27-28	1 994 510	1 622 957	1 994 510	1 622 957
Leverantörsskulder		45 289	32 287	31 376	24 022
Skulder till koncernföretag		–	–	28 448	–
Skulder till intresseföretag		2 954	4 374	2 954	4 374
Övriga skulder	30	101 885	35 737	89 969	24 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	160 507	168 671	119 903	127 216
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 305 145</i>	<i>1 864 026</i>	<i>2 267 160</i>	<i>1 803 196</i>
Summa Skulder		3 302 059	3 255 864	3 195 824	3 124 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 689 208	4 466 086	4 194 425	3 945 855
STÄLLDA SÄKERHETER	32	2 374 245	2 515 155	2 245 995	2 398 905
ANSVARSFÖRBINDELSER	32	545 066	392 271	545 066	392 271

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	170 749	135 803	163 942	3 696
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	-60 234	-35 342	35 520	36 503
Betald skatt	6 322	-1 166	2 848	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 837	99 295	202 310	40 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	1 361	755	1 245	1 295
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	9 353	-5 631	35 710	-16 090
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	69 566	-8 637	92 411	20 108
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	80 280	-13 513	129 366	5 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 117	85 782	331 676	45 512
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-242 872	-508 232	-221 386	-312 215
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	82 296	32 801	31 126	10 604
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	114 205	-136 541	-2 338	-248 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 371	-611 972	-192 598	-550 358
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	1 184	1 094	1 184	1 094
Förändring av låneskulder	-392 731	35 315	-391 175	5 314
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	10 112	10 400
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	370 553	166 431	370 553	166 431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 994	202 840	-9 326	183 239
Årets kassaflöde	129 752	-323 350	129 752	-321 607
Likvida medel vid årets början	241 308	564 658	241 308	562 915
Likvida medel vid årets slut	371 060	241 308	371 060	241 308

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	-	-	118 730	26 805
Erhållen ränta	1 831	4 427	18 779	26 166
Erlagd ränta	-46 595	-71 670	-46 025	-67 421
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	58 327	51 262	37 854	33 150
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	-106 892	-93 311	2 665	1 953
Realisationresultat	-12 012	-	-7 331	-
Avsättningar övrigt	343	6 707	2 332	1 400
	-60 234	-35 342	35 520	36 503

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 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 samt Central administration för år 2014.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats. 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 nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Avsättningar

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

Koncernredovisning

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

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2015 inklusive eventuell korrigerande av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs 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 beräknas normalt med 22,0 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 22,0 procent skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Internprissättning

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Leasing

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

Moderföretagets anläggningar avser möbler och inredning via finansiell leasing. Avtalets löptid ligger till grund för planerliga avskrivningar på fem år. I balansräkningen redovisas leasingavtal både som tillgångs- och skuldpost.

Ersättningar till anställda

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

Pensionsåtagande

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

Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2015 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Förvaltningsfastigheter

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K9) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheterna ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar då komponentansats tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende dagliga reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Koncernens bokförda 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 2015, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Sedan 2012 är HSB Stockholm medlem i IPD, Svenskt Fastighetsindex. Genom IPD analyseras och jämförs vår fastighetsportfölj med branschen, främst utifrån ett avkastnings- och värdeperspektiv. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Bostadsrätter

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

Finansiella risker

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

Finansieringsrisken uppstår när det är svårt att återfinansiera ett förfallet lån eller om man bara lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnaden för HSB Stockholms upplåning, och för att säkerställa att möjligheten till finansiering finns, har vi lånelöften som täcker behovet av krediter. Refinansieringsrisken har ökat de senaste åren. Dels på grund av krisen i världen och dels på grund av de förändrade krav som ställs på finansinstituten. Trots det bedöms den samlade risken för HSB Stockholm vara låg. Det beror bland annat på att vårt bestånd av egna bostadsfastigheter i Stockholm kan realiseras med kort varsel.

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

NOT 1 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2015	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	41 051	380 508	310 367	400 229	21 007	1 153 162
Personalkostnader	-14 477	-153 545	-15 116	-335 515	-40 263	-558 916
Driftskostnader	-11 965	-140 859	-106 361	-54 481	-49 839	-363 505
Avskrivningar	-30	-2 028	-51 517	-1 413	-4 397	-59 385
Bruttoresultat	14 579	84 076	137 373	8 820	-73 492	171 356
Interna intäkter/kostnader	-8 405	-43 021	-20 829	-1 840	74 095	-
Internt bruttoresultat	6 174	41 055	116 544	6 980	603	171 356

Koncernen 2014	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
Nettoomsättning	37 874	338 588	289 419	377 513	24 943	1 068 337
Personalkostnader	-13 587	-148 825	-16 015	-318 896	-42 845	-540 168
Driftskostnader	-12 491	-122 143	-106 223	-42 637	-48 460	-331 954
Avskrivningar	-24	-1 733	-43 544	-1 709	-4 098	-51 108
Bruttoresultat	11 772	65 887	123 637	14 271	-70 460	145 107
Interna intäkter/kostnader	-7 351	-39 630	-21 740	-1 440	70 161	-
Internt bruttoresultat	4 421	26 257	101 897	12 831	-299	145 107

* I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader. Jämförelsetalen för 2014 är omräknade p g a omorganisation.

NOT 2 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM			KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014		2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda	1 185	1 175	381	380					
varav kvinnor	856	883	166	180					
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>									
Antal styrelseledamöter	20	19	13	12					
varav kvinnor	10	10	6	6					
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>									
Antal ledande befattningshavare	11	11	7	7					
varav kvinnor	5	4	2	1					
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>									
Löner och ersättningar	-414 423	-399 163	-171 268	-168 042	<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Sociala kostnader					Styrelse, vd, f.d vd och vice vd	-5 613	-5 383	-4 266	-3 987
exkl pensionskostnader	-129 170	-124 682	-55 482	-56 011	Övriga anställda	-408 810	-393 780	-167 002	-164 055
Pensionskostnader	-29 726	-35 922	-15 312	-19 004	<i>Pensionskostnader</i>				
Summa	-573 319	-559 767	-242 062	-243 057	Styrelse, vd och vice vd	-1 810	-1 814	-1 522	-1 524
					Övriga anställda	-27 916	-34 108	-13 790	-17 480

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 027 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

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

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2015	2014	2013	2012
Samtliga anställda	4,7	4,9	4,8	5,3
varav långtidssjukfrånvaro	2,5	2,4	2,6	2,6
Kvinnor	5,4	6,1	5,1	6,7
Män	4,2	3,2	4,6	4,0
29 år och yngre	3,2	3,3	2,1	2,2
30 – 49 år	4,0	4,1	4,3	4,7
Äldre än 50 år	6,4	6,8	6,7	6,9

NOT 3 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-51 473	-43 498	-32 413	-27 095
Inventarier	-8 019	-7 764	-6 606	-6 055
Total	-59 492	-51 262	-39 019	-33 150
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-59 385	-51 108	-38 912	-32 996
Central administration	-107	-154	-107	-154
Total	-59 492	-51 262	-39 019	-33 150

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
<i>Framtida leaseavgifter (mnkr) med förfalldatum inom</i>				
– 1 år	-41,6	-39,2	-30,6	-28,2
1 år – 5 år	-124,4	-126,7	-92,9	-93,7
5 år –	-83,6	-107,8	-48,1	-66,6
Total	-249,6	-273,7	-171,6	-188,5

Hyreskontrakt	Antal kontrakt	Kontraktvärde
Lokalkontrakt	207	22,2
Bostäder	3 742	261,5
Garage och p-platser	585	3,5
Total	4 534	287,2

Per 2015-12-31 uppgick kontrakten till 4 534 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till sex år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder, garage och p-platser ingår normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 5 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
<i>BoRevision i Sverige AB</i>				
Revisionsuppdrag	–	-1 046	–	-1 046
Revisionsnära rådgivning	–	-42	–	-42
EY				
Revisionsuppdrag	-1 116	-762	-812	-473
Revisionsnära rådgivning	–	-83	–	-75
Skatterådgivning	-37	-115	-37	-115
Övriga uppdrag	-57	–	-57	–
Total	-1 210	-2 048	-906	-1 751

NOT 6 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsförsäljning	10 564	42 582	6 615	-79
Total	10 564	42 582	6 615	-79

I fastighetsförsäljning ingår den under året avyttrade fastigheten Sigtuna Märsta 1:133 samt avyttrade tomter i Årsta havsbad.

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
HSB Bostad AB	95 973	93 702	117 734	25 157
HSB Bostadsholmen Holding AB	13 584	293	–	–
HSB Tjänsteutveckling AB	499	-380	499	–
Finnboda Industrilokaler HB	-2 665	-1 945	-2 665	-1 945
Nacka Mark AB	–	-7	–	-7
Finnboda Utveckling AB	–	-58	–	-58
Galaxen i Filmstaden Holding AB	217	–	217	–
Total	107 608	91 605	115 785	23 147

NOT 8 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
HSB ProjektPartner AB	8 700	7 745	8 700	7 745
Räntetäckter från långfristiga fordringar	1 997	2 817	1 447	2 217
Räntetäckter från långfristiga koncernfordringar	–	–	16 617	21 794
Övriga fordringar	7	6	7	6
Total	10 704	10 568	26 771	31 762

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	354	672
Ränteintäkter bank	-	878	-	878
Övriga ränteintäkter	319	601	297	474
Total	319	1 479	651	2 024

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 094	-1 335
Räntekostnader kreditinstitut	-15 936	-29 826	-14 384	-24 316
Räntekostnader specialinlåning	-5 428	-8 889	-5 428	-8 889
Övriga räntekostnader	-16 509	-24 264	-16 396	-24 243
Övriga finansiella kostnader	-6 262	-7 347	-6 262	-7 295
Total	-44 135	-70 326	-43 564	-66 078

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

HSB STOCKHOLM	2015	2014
Lämnat Koncernbidrag	-2 699	-3 050
Erhållet koncernbidrag	12 811	13 450
Total	10 112	10 400

NOT 12 SKATT

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-338	-1 166	-	-
Uppskjuten skatt	3 796	2 546	-789	-1 886
Summa skatt	3 458	1 380	-789	-1 886
Redovisat resultat före skatt	170 749	135 803	174 054	14 096
Skatt enligt gällande skattesats	-37 565	-29 877	-38 292	-3 101
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-435	11 480	-341	-434
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång	-	-	-	-2 706
Resultat från andelar i intresseföretag	679	20 153	571	-
Utdelning	26 285	1 705	28 084	7 601
Skattemässig justering avskrivning	771	-7 859	752	-5 961
Skattemässig justering avyttrade fastigheter	-5 162	-4 286	-	-
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	15 218	7 530	9 226	4 601
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-209	-1 154	-	-
Skatt från föregående år	-129	-12	-	-
Uppskjuten skatt	3 796	2 546	-789	-1 886
Summa skatt	3 458	1 380	-789	-1 886

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	3 558 916	3 200 460	2 248 840	2 050 542
Årets anskaffning	165 990	362 452	156 203	215 011
Omklassificeringar	137 026	39 784	78 486	2 631
Försäljningar	-52 090	-43 780	-1 707	-19 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 809 842	3 558 916	2 481 822	2 248 840
Ingående avskrivningar	-406 774	-374 396	-338 088	-319 842
Försäljningar	2 559	11 120	665	8 849
Årets avskrivningar	-51 473	-43 498	-32 413	-27 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 688	-406 774	-369 836	-338 088
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	3 354 154	3 152 142	2 111 986	1 910 752
Verkligt värde	5 605 378	5 230 443	4 288 319	3 945 163
Taxeringsvärde				
Byggnader	1 978 422	1 958 322	1 518 064	1 478 431
Mark	1 262 958	1 259 539	968 823	956 932
Summa taxeringsvärde	3 241 380	3 217 861	2 486 887	2 435 363

Värdering

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

Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2015, 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 14 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	58 741	56 054	44 083	42 672
Årets anskaffning	7 370	4 335	6 537	3 011
Försäljningar/utrangeringar	-5 375	-2 513	-5 375	-2 465
Omklassificeringar	-	865	-	865
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 736	58 741	45 245	44 083
Ingående avskrivningar	-37 380	-31 988	-25 822	-22 123
Försäljningar/utrangeringar	5 173	2 372	5 173	2 356
Årets avskrivningar	-8 019	-7 764	-6 606	-6 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 226	-37 380	-27 255	-25 822
Utgående planenligt restvärde inventarier	20 510	21 361	17 990	18 261
Pågående projekt ombyggnad förhyrda lokaler				
Ingående anskaffningsvärde	-	865	-	865
Omklassificeringar	-	-865	-	-865
Utgående planenligt restvärde pågående projekt	20 510	21 361	17 990	18 261

NOT 15 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	156 252	54 591	97 672	6 110
Årets investering	70 985	143 485	60 113	95 984
Omklassificeringar	-138 499	-41 824	-79 953	-4 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 738	156 252	77 832	97 672
Utgående planenligt restvärde	88 738	156 252	77 832	97 672

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2015	2014
HSB STOCKHOLM		
Ingående anskaffningsvärde	24 459	24 159
Årets nedskrivning	-	-12 600
Årets återförda nedskrivning	-	300
Årets lämnade aktieägartillskott	-	12 600
Utgående anskaffningsvärde	24 459	24 459

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	1 065	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 189	-
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 033	-35
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	-
HSB Omsorg AB	556542-3752	200 000	100	4 159	32 016	208
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	82 095	1 300
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	6 051	595
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	45 575	-
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	2 148	442
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	5 525	726
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	7 884	491
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	4 848	365
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	4 718	192
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	996	-
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	4 058	313
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	7 289	234
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	8 400	8 415	-1
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	-628	1 293
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	431	181
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	373	-92
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	500	65
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 139	-320
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	396	-314
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	954	-431
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	2 138	1 564
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	1 355	11
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	33 116	32 227
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	2 734	777
Total				24 459		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	974 130	889 130
Tillkommande fordringar	50 000	90 000
Amortering lån	-67 000	-5 000
Utgående bokfört värde	957 130	974 130
HSB STOCKHOLM	2015	2014
HSB Holding Stockholm AB	35 000	35 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	4 000	4 000
HSB Holding AB	89 000	99 000
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	68 000	48 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
Näsby Park Centrum AB	-	15 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	35 000
HSB Kakfatet AB	140 000	140 000
HSB Skolgatan AB	-	30 000
HSB Söderbrinken AB	24 000	24 000
HSB Stavgränd AB	47 000	47 000
HSB Terrängvägen AB	67 000	67 000
HSB Atomosfären 2 AB	25 000	30 000
HSB Regnmätaren 1 AB	40 000	47 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Järnspiken AB	26 000	26 000
HSB Holding Fastighets AB	170 000	140 000
Total	957 130	974 130

Fortsättning NOT 18

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	508 763	278 714	342 883	181 388
Årets anskaffning	-	161 602	-	161 602
Årets nettoresultat	-8 177	68 547	-	-7
Försäljningar/utrangeringar	-4 360	-100	-6 716	-100
Utgående anskaffningsvärde	496 226	508 763	336 167	342 883
Ingående nedskrivning	-	-	-1 165	-1 165
Försäljningar/utrangeringar	-	-	1 165	-
Utgående nedskrivning	-	-	-	-1 165
Utgående bokfört värde	496 226	508 763	336 167	341 718

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	65	-1
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	50,00	1 836	4 296	-334
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 287	4 045	-16
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-35 177	-5 330
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	472 823	1 088 988	181 716
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	19 180	45 894	34 033
Total				496 226		
HSB STOCKHOLM						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	65	-1
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	49,95	1 836	4 296	-334
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	4 045	-16
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-35 177	-5 330
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	327 176	1 088 988	181 716
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 025	45 894	34 033
Total				336 167		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
HSB Bostadsholmen Holding AB	81 550	81 551	81 550	81 551
Total	81 550	81 551	81 550	81 551

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	78 203	78 203	78 203	78 203
Utgående anskaffningsvärde	78 203	78 203	78 203	78 203
Ingående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Utgående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Utgående bokfört värde	77 175	77 175	77 175	77 175
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	14 957	14 957	14 957	14 957
HSB ProjektPartner AB	62 108	62 108	62 108	62 108
Övriga	110	110	110	110
Total	77 175	77 175	77 175	77 175

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Inteckningsfordringar	-	15 000	-	-
Kapitalförsäkringar	839	-	839	-
Total	839	15 000	839	-

NOT 22 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Ingående bokfört värde	17 711	18 289	17 045	18 163
Överlåtelse av bostadsrätter	-1 363	-1 331	-1 247	-1 118
Återfört koncernvärde	-	753	-	-
Utgående bokfört värde	16 348	17 711	15 798	17 045

NOT 23 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Skattekonto	2 728	757	932	396
Övriga fordringar	2 010	4 639	1 175	3 858
Total	4 738	5 396	2 107	4 254

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna ränteintäkter	-	65	-	65
Upplupna intäkter	19 835	22 410	10 643	16 096
Förutbetalda kostnader	8 798	13 002	4 990	9 000
Total	28 633	35 477	15 633	25 161

NOT 25 EGET KAPITAL

KONCERNEN	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	76 346	224 626	636 130	137 183	1 074 285
Disposition av 2014 års resultat	-	611	136 572	-137 183	-
Förändring av andelskapitalet	1 184	-	-	-	1 184
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-8 178	8 178	-	-
Avyttringar andelar	-	2 357	-1 164	-	1 193
Koncernmässig justering	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	174 207	174 207
Belopp vid årets utgång	77 530	219 416	779 716	174 207	1 250 869
HSB STOCKHOLM	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	76 346	54 868	603 786	12 210	747 210
Disposition av 2014 års resultat	-	611	11 599	-12 210	-
Förändring av andelskapitalet	1 184	-	-	-	1 184
Årets resultat	-	-	-	173 265	173 265
Belopp vid årets utgång	77 530	55 478	615 385	173 265	921 658

NOT 26 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Lån	955 197	1 337 725	826 947	1 221 475
Total	955 197	1 337 725	826 947	1 221 475

Räntebindningstid

KONCERNEN	Genomsnittsränta*	Andel av lån	Skuldbelopp
2016		5,78%	55 197
2017		10,47%	100 000
2018		20,94%	200 000
2019		41,87%	400 000
2020		10,47%	100 000
2021		10,47%	100 000
Total	2,79%	100%	955 197

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 1 100 mnkr.

En förtida lösen av swapavtalen på balansdagen skulle medföra en kostnad på 30,7 mnkr (33,3).

* Genomsnittsräntan omfattar även intäcks- och kostnadsränta för tecknade ränteswapar. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen är 3,19 år.

NOT 27 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Avistamedel	1 069 280	849 303	1 069 280	849 303
Placeringskonto	252 601	275 915	252 601	275 915
Inlånade avistamedel	1 321 881	1 125 218	1 321 881	1 125 218
Tidsbunden inlåning	673 129	499 239	673 129	499 239
Total	1 995 010	1 624 457	1 995 010	1 624 457

Av tidsbunden inlåning förfaller 672 629 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 497 739 tkr.

NOT 28 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2015	2014
Likvida medel	371 060	241 308
Checkkredit och lånelöfte	1 392 053	1 147 671
Summa tillgängliga medel	1 763 113	1 388 979
Inlånade avistamedel	1 321 881	1 125 218
Avräkningslikviditet	133%	123%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 29 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Reversskulder	17 548	17 548	17 548	17 548
Finansiell leasing	6 080	10 141	6 080	10 141
Total	23 628	27 689	23 628	27 689

NOT 30 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	18 575	17 994	8 266	8 139
Momsskuld	12 758	12 009	11 180	11 872
Andra kortfristiga låneskulder	3 581	3 581	3 581	3 581
Övrigt	66 971	2 153	66 942	1 035
Total	101 885	35 737	89 969	24 627

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna löner och semesterreservationer	49 708	48 752	31 542	29 743
Upplupna sociala avgifter	18 432	22 615	9 837	13 167
Upplupna förvaltningskostnader	25 322	36 832	18 273	29 489
Upplupna räntor	1 767	4 205	1 766	4 205
Förutbetalda förvaltningsintäkter	37 568	31 125	37 545	31 097
Förutbetalda avgifter och hyror	25 110	23 087	19 649	17 913
Övrigt	2 600	2 055	1 291	1 602
Total	160 507	168 671	119 903	127 216

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	2 374 245	2 515 155	2 245 995	2 398 905
varav dotterföretag	–	–	401 000	370 500
Total	2 374 245	2 515 155	2 245 995	2 398 905
<i>Ansvarsförbindelser</i>				
Garantieförbindelser för nyproduktion intill avlämning	49 000	59 930	49 000	59 930
Garantieförbindelser markförvärv	–	36 390	–	36 390
Borgensförbindelser	335 026	156 089	335 026	156 089
Regressansvar handelsbolag	143 661	113 298	143 661	113 298
Övriga ansvarsförbindelser	17 379	26 564	17 379	26 564
Total	545 066	392 271	545 066	392 271

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

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 11 mars 2016



Stefan Johansson
Tillförordnad ordförande



Bengt Fasth



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Jenny Hjalmarsson



Nils Henström



Lena Dahlström



Petrus Jansson



Matz Hållander



Roland Gröndal



Anders Svensson
Verkställande direktör



Ulla Pihlvang

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 11 mars 2016.



ERNST & YOUNG AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAM UTARBETADE STYRDOKUMENT

På förbundsstämman 2011 fastställdes tre nya styrdokument: HSB Kompassen 2012 – 2015, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer. Ny kod antogs på förbundsstämman 2015 att gälla från och med 2016. HSB Stockholm har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. Denna rapport beskriver hur HSB Stockholm följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

På förbundsstämman 2013 beslutades om att anta HSB Kod för föreningsstyrning för bostadsrättsföreningar. Dessutom antogs förbundsstyrelsens förslag gällande Utbudsprocessen samt att beslut om HSB-gemensam tjänst ska ske när 2/3 medlemsmajoritet samt 40 procent av antalet HSB-föreningar står bakom ett förslag.

HSB Kompassen 2012–2015

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

I Kompassen anges ett antal mål- och fokusområden. Målen kommer att följas upp och gäller till och med 2015. I Kompassen anges även vilket utbud som HSB ska leverera 2013 och 2015. Nedan anges HSB Stockholms mål kontra dem i HSB Kompassen.

Strategiska fokusområden	Mål 2015 Kompassen	HSB Stockholm utfall 2015	HSB Stockholms mål 2015
Bosparande	Antal bosparare ska öka med minst 3 000 nya bosparare årligen.	55 586 (53 420)	56 500
	Antal medlemmar ska öka med 10 000 nya medlemmar årligen.	147 142 (144 158)	145 000
Byggande	HSBs nyproduktionsandel av påbörjade Bostadsrättslägenheter i Sverige ska vara 15 procent i genomsnitt under perioden 2012-2015.	581 (498) lägenheter	10% eller minst 500 lägenheter
HSB-Utbud	Se nedan		
Forskning och innovation	Utveckla en sammanhållanden forskningsstrategi som stödjer HSBs väg mot visionen.	HSB Stockholm följer förbundsstyrelsens antagna forskningsstrategi	
Klimat	HSB ska ha minskat sin klimatpåverkan med 30 procent 2016. Halvering av CO ₂ -utsläpp fram till 2023 (basår=2008).	Utsläpp Kg CO ₂ /Atemp 13,43 (13,56) Basår 2008 Kg CO ₂ /Atemp 25.00	Utsläpp Kg CO ₂ /Atemp 13.76
Lönsamhet	HSB ska ha en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 procent 2015*	11,5 (9 %)	> 9 %
	En rörelsemarginal om 10 procent**	13,9 % (8,4 %)	> 10 %
	20 procent justerad soliditet***	48,2 % (>20 %)	> 20 %
	Medverkar aktivt vid framtagande affärs- och IT-system	Medverkar aktivt vid framtagande av affärs- och IT-system	–
Opinion och lobby	Ökad synlighet i media såväl riks som lokala/regionala och nya medier.	93 (74) positiva pressklipp	110

* I enlighet med respektive HSB-förenings avlämnade målsättning i JA-projektet.

** Rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster delat med nettoomsättningen.

*** Enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning.

HSB UTBUD – MEDLEM

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Enskild medlem i HSB

Tillhandahålla ett sammanhållet medlemskap med ett gemensamt innehåll och möjlighet till lokala erbjudanden samt verka för en enhetlig avgift.

Medlemsnytta: Tydlighet som förenklar och bättre medlemserbjudanden (tack vare gemensam upphandling).

Utbildning av brf-styrelse

HSB-föreningen ska årligen erbjuda utbildning för följande målgrupper:

- Nyvald styrelseledamot
- Sekreterare
- Valberedning

Medlemsnytta: Trygghet att styrelsen är utbildad för att klara sitt uppdrag.

HSB-ledamot

- 1) HSB-föreningen ska tillämpa en HSB-gemensamt framtagen uppdragsbeskrivning för HSB-ledamot.
- 2) HSB-föreningen ska erbjuda introduktionsutbildning för ny HSB-ledamot, enligt ett HSB-gemensamt koncept baserat på uppdragsbeskrivningen.

Medlemsnytta: Trygghet att styrelsen får stöd, minoritetskydd, tydlighet vad som ingår i uppdraget.

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

Digitala former för inflytande

HSB-föreningen ska tillhandahålla en HSB-gemensamt utvecklad produkt via sin webbplats.

Medlemsnytta: Öppnar upp för dem som vill vara med och påverka, enkelt och tydligt inom hela HSB.

HSB Stockholms uppföljning 2015

Beslut om ny medlemsavgift i linje med intentionerna togs på föreningsstämma 2012.

HSB Stockholm har lanserat ny webbplats.

HSB Stockholm följer fastställd Kod för föreningsstyrning.

HSB Stockholm erbjuder utbildningen för dessa målgrupper.

HSB Stockholm tillämpar den gemensamt framtagna uppdragsbeskrivningen.

HSB Stockholm erbjuder nya HSB-ledamöter introduktionsutbildningen.

HSB UTBUD – FÖRVALTNING

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Underhållsplan

- 1) HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensamt framtagen lösning för underhållsplanering.
- 2) Lösningen ska inkludera utbildning i verktyget/underhållsplanering för brf-styrelse.

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi.

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

AFF-mallar

HSB-föreningen ska tillämpa AFF-dokument* som system för föreningens förvaltningstjänster.

Medlemsnytta: Ekonomisk trygghet, effektivitet och kvalitet.

Trygghet att brf-styrelse "köper rätt saker".

HSB Stockholms uppföljning 2015

HSB Stockholm har medverkat i såväl framtagandet som revidering av handboken.

Ekonomisk flerårsprognos

HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensamt framtagen produkt för ekonomisk flerårsprognos.

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi.

HSB Certifiering

HSB ska tillhandahålla HSB Certifiering

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi där medlemmarna är delaktiga.

Mallar för eventuella avvikelser har tagits fram i samarbete med HSB Bostad

Energitjänster

HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensamt framtagen tjänst för energistatistik och energioptimering.

Medlemsnytta: Bidra till hållbar utveckling och minskade kostnader.

HSB Stockholm erbjuder energistatistik och energioptimering.

* Avtal För Fastighetsförvaltning; branschregler se www.aff.nu.



HSB UTBUD – NYPRODUKTION

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Handbok för HSB-producerat boende

- 1) HSB ska gemensamt framställa en handbok innehållande riktlinjer för HSBs nyproduktion.
- 2) Såväl tidigare framtagna som befintliga checklistor för nyproduktion ska ligga till grund för arbetet.
- 3) Handboken ska utgå från HSBs kärnvärderingar ETHOS.
- 4) Handboken ska vara ett levande dokument som årligen uppdateras inom ramen för gemensamt utvecklingsarbete inom HSB.
- 5) Bospararnas behov och hur HSB tillfredsställer dem ska ingå.

Medlemsnytta: Veta vad man får för pengarna, tryggt, enkelt och tydligt.

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

Fokus på bostadsrätt

HSBs nyproduktion ska över tid till övervägande del vara bostadsrätt i flerbostadshus.

Medlemsnytta: Vi satsar på det vi är bra på och kan göra det ännu bättre, och därigenom utveckla fler och större medlemsnyttor.

HSB Stockholms uppföljning 2015

HSB Stockholm har medverkat i såväl framtagandet som revidering av handboken.

Handbok, tillämpning

HSB-föreningen ska efter gemensamt beslut tillämpa den HSB-gemensamt framtagna handboken i samtliga nyproduktionsprojekt enligt principen "följ eller förklara", det vill säga om föreningen avviker från en eller flera punkter i handboken ska en motivering till avvikelsen lämnas.

Medlemsnytta: Veta vad man får för pengarna, tryggt, enkelt och tydligt.

Mallar för eventuella avvikelser har tagits fram i samarbete med HSB Bostad.

HSB Kod för föreningsstyrning

Den av HSB-rörelsen framtagna ”Kod för föreningsstyrning” infördes 2008 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma. På Förbundsstämman 2014 fastställdes även ”HSB Kod för bostadsrättsföreningar”.

HSB Varumärkesriktlinjer

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

ORDINARIE FÖRENINGSSÄMMAN 2015

Årets föreningsstämma hölls den 13 april. Totalt deltog 89 (83) av 100 utsedda fullmäktige.

Stämman inleddes med en presentation av HSBs forskningsprojekt HSB Living Lab i Göteborg.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till framtidsprogram för HSB Stockholm

Till stämman hade sju motioner lämnats in. Motionerna samt styrelsens svar finns i sin helhet på www.hsb.se/stockholm/foreningsstyrning.

Motion 1

Ang. uppvaktning av brf-ordförande som fyller år.

Föreningsstämman beslutade att avslå motionen

Motion 2

Ang. uppvaktning av bostadsrättsförening som firar jubileum.

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen.

Uppvaktningspolicyn har uppdaterats.

Motion 3

Ang. könsneutrala stadgar

Föreningsstämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att skicka motion och styrelsens yttrande till förbundsstyrelsen och i och med detta anse motionen besvarad. Skrivelse har skickats till förbundsstyrelsen.

Motion 4

Ang. komplettering av normalstadgarena

Föreningsstämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att skicka motion och styrelsens yttrande till förbundsstyrelsen och i och med detta anse motionen besvarad. Skrivelse har skickats till förbundsstyrelsen.

Motion 5

Ang. reseersättning för ledamöter i distriktsstyrelser

Föreningsstämman beslutade att ge ekonomiutskottet i uppdrag att till stämman 2016 göra en översyn av arvoden och ersättningar och utifrån detta lägga förslag till kommande arvoden och ersättningar på ordinarie föreningsstämma 2016.

Motion 6

Ang. översyn av entreprenadavtalet mellan HSB Bostad AB och HSB Stockholm vid nyproduktion

Föreningsstämman beslutade att uppdraga åt HSB Stockholms representanter i HSB Bostads styrelse, fortsätta förbättringsarbetet för att öka och säkerställa kvaliteten i nyproduktion.

Motion 7

Ang. HSB Omsorg för alla åldrar

Föreningsstämman beslutade att skicka motion och styrelsens utlåtande för utredning till medlemsutskottet. Medlemsutskottet har därefter diskuterat frågan och ombett HSB Omsorg göra affärsmässiga bedömningar.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Bo Hallgren sammanställande, Lennart Rönnevig, Inge Gustavsson, Elsie Nilsson och Silvia Gustavsson.

Arbetet i valberedningen inleds med att alla som har förtroendeuppdrag tillfrågas om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen haft enskilda samtal med styrelseledamöter och vd samt med ordförande och ansvarig tjänsteman i utskotten. Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i såväl tidningar som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 12 februari 2016. Valberedningen skickade ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenterades på hemsidan.

Valberedningen har även berett val av ombud till förbundsstämman 2015, vilket föregicks av brett nomineringsförfarande. HSB Stockholms ombud till förbundsstämman fastställdes av styrelsen den 6 februari 2015.

När det gäller förslag till arvoden för styrelsen med flera bereds detta av Ekonomiutskottet inför föreningsstämman.

STYRELSENS ARBETE

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

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

Styrelsearbetet 2015

Till varje styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, utskottsprotokollen, skriftlig vd-rapport samt rapporter från dotter- och intressebolag. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärvs- och försäljningsärenden samt ingångsättning för nyproduktionen.



HSB brf Finnroda Dockland.

Fotograf: Ake Esson Lindman

FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:**Extra styrelsemöte 1/2015 26 januari**

- Beslut om godkännande av HSB Bostads förvärv av fastigheterna Missionsskolan 1, Lidingö.

Styrelsemöte 2/2015, 6 februari

- Ledningens kommentarer gällande revisorernas rapport från löpande granskning.
- Verksamhetsrapport från HSB Omsorg.
- Tertialrapport III-2014, gällande verksamhet, preliminärt resultat samt finans- och risk.
- Godkännande av remissvar avseende HSB Kompassen, Varumärkesriktlinjer och Kod för föreningsstyrning till HSB Riksförbund.
- Fullmäktige till HSB Riksförbunds Föbundsstämma.
- Beslut om säljstart för HSB Brf Finnroda Terrass i Nacka.

Styrelsemöte 3/2015, 13 mars

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2014.
- Revisorernas rapport för 2014.
- Verksamhetsrapport från affärsområde Förvaltning.
- Genomgång av styrelsens årliga styrelseutvärdering.
- Styrelsens förslag till föreningsstämman 2015 inkl yttrande över inkomna motioner, förslag till medlemsavgift 2015 samt förslag till Framtidsprogram för HSB Stockholm.
- Val av representanter till hel- och delägda bolag.
- Ombud att företräda HSB Stockholms aktier vid HSB Bostads bolagsstämma och HSB Projektpartners stämma.
- Godkännande av rapport av affärsupplägg för produktion av hyresrätter.
- Beslut om säljstart för HSB Brf Finnroda Diktaren i Solna – försök med byggstart innan säljstart.
- Beslut om säljstart för HSB Brf Fanfaren i Solna.

Föreningsstämma 13 april 2015

- Ordinarie föreningsstämma HSB-salen, Fleminggatan 41, Stockholm.

Styrelsemöte 4/2015, 17 april

- Rapport från ordinarie föreningsstämma.
- Genomgång av handlingar inför förbundsstämman.
- Konstituering av styrelsen.
- Firmateckning.
- Arvodesfördelning.
- Beslut om arbetsordning för styrelsen med ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd.
- Beslut om revidering av finanspolicy för HSB Stockholm.
- Beslut om revidering av miljöpolicy för HSB Stockholm.
- Godkännande av borgensförbindelse SBAB.
- Beslut om revidering av verksamhetsplan och riktlinjer för betaltjänstverksamheten.
- Beslut om förvärv av tomträtten till Murbågen 1 i Stockholm.
- Godkännande av fastighetsförvärv i HSB Bostad gällande Telegrafberget i Nacka.
- Godkännande av fastighetsförvärv i HSB Bostad gällande Grenå, Kista.
- Godkännande av fastighetsförvärv i HSB Bostad gällande Fabrikören i Täby.

Extra styrelsemöte, 5/2015, 18 maj

- Försäljning av fastigheten Märsta 1:113 i Sigtuna kommun.

Styrelsemöte 6/2015, 12 juni

- Rapport från förbundsstämman 2015.
- Rapport från genomförd medarbetarundersökning.
- Verksamhetsrapport från medlemsverksamheten.
- Tertiärrapport I-2015, gällande verksamhet, resultat samt finans- risk och compliance.
- Strategidiskussion om verksamhetsplan 2016–2018.
- Beslut om fortsatt ombyggnation – Rinkeby etapp 4.
- Beslut om renovering av Märstafastigheten.
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal gällande HSB Brf Stinsen och HSB Brf Rallaren i Stockholm.
- Beslut om förvärv av Huvudsta 4:25 i Solna.
- Beslut om förvärv av fastigheten Tora 4 i Stockholm.
- Beslut om förvärv av fastigheten Lindtorp i Stockholm.

Planeringskonferens och styrelsemöte 7/2015, 4–6 september

- Beslut om justering av firmatecknare.
- Beslut om fastställande av Verksamhetsplan 2016 – 2018 samt fastställande av mål.
- Beslut om fastställelse av styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2016.
- Beslut om program vid styrelse- och utskottskonferens den 23 september.
- Beslut om förvärv av Huvudsta 4:25 i Solna – tilläggsbeslut.
- Beslut om markanvisningsavtal för Enskedegård 1:1, Stockholm.
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal gällande Årstafältet i Stockholm.
- Vds rapport om ledningsgruppens löner 2015.
- Ordförandes rapport om vds lön 2015 samt styrelsens årliga utvärdering av vd.

Styrelsemöte 8/2015, 9 oktober

- Verksamhetsrapporter från HSB Omsorg och HSB Bostad.
- Verksamhetsrapport från VD-stab & kommunikation.
- Tertiärrapport II-2015, gällande verksamhet, resultat samt finans-, risk och compliance.
- Rapport gällande styrelsens per capsulambeslut gällande Pampas.
- Beslut om att fastställa dagordning för distriktsstämmorna.
- Beslut om överlåtelse av aktier i Bolidenprojekten 1 och 2 till HSB Projektpartner.
- Beslut att godkänna exploateringsavtal gällande Bromsten.
- Beslut om justering av representanter i hel- och delägda bolag.

Extra styrelsemöte 9/2015, 2 november

- Godkännande av avsägelse från Birgitta Lönegård.

Styrelsemöte 10/2015, 5 december

- Inkommen skrivelse från brf Fridhem besvarades.
- Styrelsens årliga utbildning gällande penningtvätt genomfördes.
- Verksamhetsrapport från Koncernstöd.
- Budget 2016 fastställdes.
- Överlåtelse av aktier i projektet Ryssbergen till HSB Bostadsholmen AB.
- Förvärv av fastighet i Sundbyberg.

Extra styrelsemöte 11/2015, 22 december

- Förvärv av tomträtter till fastigheterna Bröstningen 2 och Tegelstaplén 9 i Stockholm.

STYRELSENS NÄRVARO

Sammanträde	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Birgitta Lönegård*	•	•	•	•	•	•	•	•	–	–	–
Stefan Johansson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Lars Larsson**	•	•	•	–	–	–	–	–	–	–	–
Lars-Åke Henriksson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Nils Henström	•	–	•	•	•	–	•	•	–	–	•
Lena Dahlström	•	•	–	•	•	•	•	•	•	•	•
Roland Gröndal	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Camilla Edholm	•	–	•	•	•	•	•	•	•	–	•
Jenny Hjalmarsson	•	•	•	•	•	•	•	•	–	•	•
Bengt Fasth****	–	–	–	•	•	•	•	•	•	•	•
Ulla Pihlvang****	–	–	–	•	•	–	•	•	•	•	•
Britt Warnehed***	•	•	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Petrus Jansson	–	–	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Matz Hällander	•	•	•	•	•	–	•	•	•	•	•
Dan Matsson	–	–	•	•	•	•	•	•	•	•	•

* avgick fr.o.m. sammanträde 9

** avgick fr.o.m. sammanträde 4

*** avgick fr.o.m. sammanträde 2

**** valdes på stämman 2015

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

INTERN KONTROLL

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

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

RISKBEDÖMNING

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

INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

I HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ingår betalningsverksamhet och hantering av likviditet. Sedan 2008-04-22 är föreningen registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. 2011-07-06 erhöll HSB Stockholm också tillstånd för betaltjänstverksamhet. Detta har fört med sig förändringar beträffande kontosystem, såväl internt som i bank, samt ändrade rutiner för den administrativa förvaltningen. Chefen för Ekonomi och Analys är ansvarig för betaltjänstverksamheten, medan föreningens chefsjurist ansvarar för compliance (regel efterlevnad). Ekonomi- och finanschefen ansvarar för riskbedömningen avseende betaltjänstverksamheten. Rapportering sker till styrelsen tertiärsvis. Halvårsvis sker rapportering till finansinspektionen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

HSB Stockholms kommunikationsplan innebär att internkommunikation företrädesvis sker genom intranät, e-post, arbetsplatsträffar och avdelningsmöten. Fyra gånger om året håller vd frukostmöten dit samtliga anställda inbjuds. Policies, processer och instruktioner finns tillgängliga via företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material, kund- och medlemmöten.

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

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

REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser en yrkesrevisor samt två förtroendevalda (lekmannarevisorer). Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare en revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret 2015 rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. Mot bakgrund av den sammantaget omfattande externrevisionen är föreningens uppfattning för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING VD

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

AVVIKELSER FRÅN KODEN

Inga avvikelser förekommer.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av Borevision AB enligt särskild granskning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2015. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 40-60.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Den auktoriserade revisorn och revisorn från BoRevision AB har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovis-

ningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens och verkställande direktörens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 mars 2016



ERNST & YOUNG AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1995	96	3 780	6	115	7 129 072	95 080 000
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014	44	2 333	2	28	3 873 972	53 961 000
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	5	538	4 982 702	55 206 000
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1937		43	2 222	4	340	3 106 167	49 926 000
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	8 918 278	130 158 000
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	2	208	2 544 685	39 690 000
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 471 496	62 318 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	2	39	1 239 640	20 594 000
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	26	1 377	0	0	1 642 741	28 400 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1997	64	2 439	0	0	4 278 982	65 000 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	217	3 552 778	49 514 000
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	1999	41	1 860	5	216	3 677 864	53 526 000
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1928	1999	32	1 455	1	191	2 570 847	38 346 000
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	2 785 946	42 400 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1995	32	1 350	1	7	2 329 144	35 060 000
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1927	1995	42	2 541	1	66	3 943 766	58 109 000
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1911	1984	25	1 918	2	273	3 041 582	46 913 000
Nattvårdsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	2	63	3 386 222	58 070 000
Nattvårdsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	2	86	2 614 769	38 141 000
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	2	137	1 891 108	34 700 000
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 284 897	45 716 000
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 481	3	244	3 936 228	59 290 000
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	5	260	6 659 070	95 303 000
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	2	41	2 901 361	44 153 000
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1951	1994	188	5 260	3	1032	11 676 437	151 822 000
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2010-2011	31	1 411	2	81	2 796 826	41 240 000
Stormyrstösen 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	14	372	8 289 348	120 141 000
Älgskytterne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2009	53	2 312	1	73	4 239 647	58 881 000
INNERSTADEN TOTALT	28			1 395	64 254	74	4 671	115 765 572	1 671 658 000
VÄSTERORT									
Ammarsfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	4 561 358	56 716 000
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 566 271	34 800 000
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	9	679	11 377 378	98 329 000
Gästabudet 2	Rättar vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 767	11	337	7 979 994	76 215 000
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957		18	999	1	60	1 337 180	15 320 000
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	1	214	1 903 731	23 987 000
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	5	214	3 590 831	44 046 000
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1355	5 281 458	48 516 000
VÄSTERORT TOTALT	8			505	29 010	43	3 399	39 598 202	397 929 000

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	1	93	2 282 225	23 291 000
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949		36	1 926	2	53	2 567 087	31 931 000
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952		41	2 051	3	94	2 941 000	26 271 000
Dalkarlslugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	7 342 083	71 800 000
Gåsö 2	Farsta strandplan 5, 15	1994		0		1	863	1 343 376	13 000 000
Jungfruholmen 1	Vårbergsplan 2-12	1965		122	6 216	6	438	6 628 383	47 359 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 063 469	22 400 000
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	5	446	5 170 851	52 597 000
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	1986	22	1 050	0	0	1 137 627	12 000 000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952		36	1 824	2	220	2 705 540	23 107 000
Pastellen 3	Pastellgränd 3-19	2003		18	1 366	1	1258	4 739 267	30 811 000
Ramstycket 1	Skebokvarnsvägen 211-233	1954		123	7 301	19	1538	10 083 797	94 884 000
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948		43	2 666	6	253	3 546 257	42 149 000
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 520	0	0	2 699 246	0
Sicklaön 37:77	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	12 990 243	148 060 000
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948		36	2 124	1	103	2 914 975	25 165 000
Skridskoremnen 3	Terrängvägen 88-102	1951		48	3 174	4	371	4 362 893	36 490 000
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0		1	296	326 855	4 126 000
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 711 562	48 726 000
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 671 301	30 027 000
Älta 101:4	Torvmossevägen 8-24	1993		18	872	0	0	1 080 317	9 616 000
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 231	1	88	3 197 842	33 141 000
SÖDERORT TOTALT	22			1 014	59 205	62	6561	87 506 194	826 951 000
NORRORT									
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 082	4	822	2 858 407	16 570 000
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0		1	2281	3 729 811	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971		132	7 011	1	63	9 822 249	47 436 000
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 808	6	433	10 280 375	76 037 000
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971		317	16 546	5	384	17 364 187	113 555 000
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957		57	2 937	2	114	3 853 903	22 449 000
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 090	4	281	1 411 585	21 403 000
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	2	183	2 343 157	31 204 000
NORRORT TOTALT	8			736	38 264	25	4 561	51 663 673	328 654 000
MARKÄGANDE									
Årsta havsbad mark				13					16 188 000
TOTALT				3 650	190 733	204	19 192	294 533 642	3 241 380 000

HSB – FÖR DET GODA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm, 112 84 Stockholm
010-442 10 00 | servicecenter.stockholm@hsb.se
hsb.se/stockholm