

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2020

HSB Stockholm



Inflyttning i HSB Stockholms första
nyproducerade hyreslägenheter

Bankflytt till nytt **förmånligare**
bosparande

HSB på plats 59 på listan över Sveriges
mest attraktiva arbetsgivare



HSB – där möjligheterna bor



Inflyttning Finnboda Trädgårdar - I april flyttade de första medlemmarna in i Finnboda Trädgårdar, HSB Stockholms sista planerade projekt i Finnboda.

Excellent arbetsgivare™ 2020

JÄMIX - HSB Stockholm placerar sig återigen i toppen av JÄMIX, Nyckeltalsinstitutets Jämställdhetsindex. Enligt undersökningen är HSB Stockholm bäst på jämställdhet i fastighetsbranschen, och tilldelades certifieringen Excellent arbetsgivare i den kvantitativa kartläggningen av faktiska arbetsvillkor.



HSB Stockholm antog sex nya hållbarhetsmål som integreras i hela verksamheten.



YPAI - HSB tar ett stort kliv uppåt på Academic Works lista över Sveriges 100 mest attraktiva arbetsgivare "Young Professional Attraction Index", från plats 90 till 59.

Medlemsdialog om framtidens boende
- I samband med att HSB fyller 100 år uppför HSB Stockholm Jubileumshuset i Hagastaden. Under året har en medlemsdialog genomförts om framtidens boende, där alla medlemmar i HSB Stockholm bjöds in att bidra med synpunkter och önskemål.



Tomträthen - Som bostadsrättens främsta företrädare med fler än hundra brf-medlemmar vars mark upplåts med tomträtt, har HSB Stockholm under året drivit frågan om förbättrade villkor gällande nivåer för friköpspris och tomträtsavgäld för bostadsrättsföreningar.



Bankflytt för bosparandet
- Under året har samtliga bosparare erbjudits att flytta sitt bosparande från Swedbank till Danske Bank, och därmed få tillgång till fler fonder och bättre ränta på bosparkontot.



Inflyttning i Ammarfjället - I mars var det inflyttning i fastigheten Ammarfjällets 37 nybyggda hyresrätter.



Bostadsrättsbarometern - I slutet av juni släpptes HSB Stockholms bostadsrättsbarometer 2020 med nyckeltal från närmare 500 bostadsrättsföreningar i Stockholmsregionen. Rapporten visade att många bostadsrättsföreningar sparar för lite för framtida underhåll.



Webbinarier och digitala kurser

- Under året har HSB Stockholm erbjudit 26 webinarier och 9 digitala kurser för att ge bostadsrättsföreningarnas styrelser möjlighet till inspiration och kompetensutveckling.



Nya Mitt HSB - I februari lanserades en uppdaterad version av Mitt HSB. Uppdateringen var det första steget för att Mitt HSB ska kunna ta emot alla nya tjänster som kommer att lanseras under de närmsta åren.



Checklista för hållbar brf - Fler och fler bostadsrättsföreningar börjar använda HSB Stockholms checklista för hållbar brf med inspiration och enkla steg som guidar bostadsrättsföreningar att bli mer hållbara.



Verksamhet i samverkan

- HSB Stockholms nya organisation för "verksamhetsutveckling i samverkan" kommer på plats, en viktig pusselbit för att hantera både vidareutvecklingsförslag och förvaltning av nya digitala tjänster.



Första digitala stämman - HSB Stockholms föreningsstämma hölls för första gången i digital form den 25 maj 2020.

- ◆ Viktiga händelser 2
- ◆ Vd har ordet 4
- ◆ Styrelseordförande har ordet 5
- ◆ Så här styrs HSB Stockholm 6
- ◆ Medlemskapet 8
- ◆ Case - Webinarier & utbildningar 10
- ◆ Påverkansarbete 11
- ◆ Förvaltning brf 12
- ◆ Case - Underhållsplan 14
- ◆ Kundservice 15
- ◆ Juridik 16
- ◆ Case - Checklista för hållbar brf 17
- ◆ Digitalisering 18
- ◆ Hållbarhet 20
- ◆ Hållbarhetsstrategi 21
- ◆ Case - Inflytt i Finnbo 22
- ◆ Nytt bosparande 23
- ◆ Nyproduktion 24
- ◆ Case - Ammarfjället 26
- ◆ Egna fastigheter 27
- ◆ Medarbetare - tre frågor 30
- ◆ Arbeta på HSB Stockholm 32
- ◆ Ekonomi & finans 34
- ◆ Ledning 36
- ◆ Organisation 37
- ◆ Styrelse, revisor och föreningsgranskare 38
- ◆ Hållbarhetsrapport 40
- ◆ Riskanalys 44
- ◆ Intressentdialog 45
- ◆ GRI-index 46
- ◆ Revisorns yttrande 48
- ◆ Finansiella rapporter: 49
- ◆ Förvaltningsberättelse 50
- ◆ Så här läser du vår resultaträkning 53
- ◆ Fem år i sammandrag 54
- ◆ Resultaträkning - Koncernen 55
- ◆ Balansräkning - Koncernen 56
- ◆ Resultaträkning - Moderbolaget 59
- ◆ Balansräkning - Moderbolaget 60
- ◆ Kassaflödesanalys 63
- ◆ Noter 64
- ◆ Styrelsens underskrifter 74
- ◆ Revisionsberättelse 75
- ◆ Föreningsstyrningsrapport 79
- ◆ Granskningsrapport 83
- ◆ Fastighetsförteckning 84

Text: Camilla Carlsson, Björn Raunio (sid. 14) och HSB Stockholm

Grafisk form: Lotta Klöverbäck, Urax Reklam

Foto: Heléne Grynfarb: framsida, sid. 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 49, 79. Jens Dahlborg: sid. 14, 17, 22, 26. Jezzica Sunmo: sid. 10. Alexander Hall: sid. 2, 80. Björn Malmberg: sid. 2. Magnus Glans: sid. 3. Bingo Rimér: sid. 2, 3. Karl Nordlund: sid. 8. Anna Simonsson: sid. 26.

Illustrationer: Diakrit sid. 25, 78, 82, 83.

Bild omslag: Anders Ljungstedt och Kathrin Gutzeit, fastighetsskötare och Peter Schmidt förvaltare i HSB brf Hamnvakten.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

STABILT ÅR FÖR HSB STOCKHOLM MED FOKUS PÅ DIGITAL OMSTÄLLNING



Vi lämnar ett annorlunda år bakom oss där HSB Stockholm precis som samhället i stort har påverkats av Covid-19. Samtidigt tillhör vi en bransch som har klarat sig förhållandevis bra och vårt arbete för att vara en tongivande bostadsbyggare, fastighetsägare och leverantör av förvaltningstjänster har kunnat fortgå även om stora anpassningar krävts.

Bostadsmarknaden var precis som föregående år tuff. Nyproduktionen av bostadsrätter låg på rekordlåga nivåer, vilket också märktes av hos oss (se sid. 24). I ett längre perspektiv ser jag däremot en region som mår bra, där fler bostäder behövs och en indikation på att marknaden stabiliserats är att intresset för våra färdigställda nyproducerade bostadsrättslägenheter ökade. Det är en tidsfråga innan vi kan bygga i samma volym som tidigare, i väntan på det står vi på en stabil ekonomisk grund.

En ljusglimt från året är att vår första nyproducerade hyresfastighet färdigställdes. Precis som all nyproduktion är den miljöcertifierad och vi planerar för fler liknande projekt i ett nytt samarbete med HSB Bostad gällande projektutveckling och produktion av hyresrätter (se sid. 24).

Hemmet har varit extra betydelsefullt detta speciella år. Vi gjorde 2020 en stor undersökning för att få kunskap om medlemmarnas syn på framtidens boende, svaren har resulterat i ett antal insikter som formar kommande byggprojekt. De visar bland annat att ett hållbart boende är viktigt för medlemmarna och det stärker oss i vårt fortsatta arbete utifrån HSB Stockholms hållbarhetsstrategi. All tid i hemmet har också aktualiserat vikten av att spara till en framtida bostad vilket är helt i linje med att HSB gick över till ett nytt, attraktivt bosparande (se sid. 23).

Pandemin till trots har vår stora digitaliseringsinsats fortsatt framåt, den berör hela HSB och bidrar till att effektivisera vårt arbete och utveckla kvaliteten på våra tjänster. Digitaliseringen är central i allt från att minska energiförbrukningen i våra fastigheter till att förenkla styrelsearbetet för kunder och medlemmar (se sid. 19). Detta är ett av flera områden där vi under året har samarbetat med HSB Norra Stor-Stockholm, ett samarbete som jag ser fram emot att fördjupa ytterligare.

När jag summerar året känns det viktigt att nämna den incident som uppdagades i slutet av 2019, där en medarbetare bröt mot vår uppförandekod. En oberoende utredning slutfördes 2020, den har resulterat i nya rutiner och processer för att undvika att något liknande inträffar igen. Överenskommelser om kompensation har också tecknats med berörda bostadsrättsföreningar (se sid. 35).

Nu ser jag fram emot att lägga i en högre växel i den parlamentariska utredning som undersöker hur våra medlemmar vill engagera sig och vad som krävs av oss för att fler ska ta sig an förtroendeuppdrag (se sid. 8). Engagerade förtroendevalda och medarbetare är en förutsättning för oss som Kooperation och tongivande bostadsaktör, därför gläder det mig att medarbetarundersökningen återigen visar att våra medarbetare trivs och rekommenderar HSB som arbetsplats (se sid. 32).

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till styrelsen, alla förtroendevalda och medarbetare som har ställt upp och gjort det möjligt att även ett år som detta utveckla HSB med kundernas och medlemmarnas bästa för ögonen.

*Anders Svensson,
Vd HSB Stockholm*

VÅRT UPPDRAG ÄR ATT MÖTA MEDLEMMARNAS BEHOV

Vad häftigt det var att se hur snabbt HSB Stockholm ställde om hela sin verksamhet i och med Covid-19. Medlemsverksamheten med alla sina utbildningar och träffar gick online så att vi kunde fortsätta förkovra oss och flera webinarier under året formades utifrån medlemmarnas önskemål.

Ett bra exempel på det är att bostadsrättsföreningarnas ökande intresse för att arbeta med hållbarhet resulterade i ett antal sammankomster med hållbarhetsfokus, både för styrelser och individuella medlemmar. Jag är också imponerad av hur framgångsrikt medlemsföreningarna lyckades genomföra sina stämmor utan att tumma på vare sig demokratin eller de boendes säkerhet och hälsa.

Vår grund som Kooperation bygger på att träffas och ha en levande dialog. Där är också de spontana samtalen på fikapausen och att känna av stämningarna i ett rum viktiga för att hitta vägar framåt. I det avseendet är det personliga mötet ovärderligt och så snart det är möjligt återgår vi till att träffas igen utan att gå miste om fördelarna med den digitalisering som Covid-19 har skyndat på. För fler medlemmar deltar på de digitala träffarna och många är personer som inte har engagerat sig tidigare. Det är en värdefull utveckling som gör digitaliseringen till ett viktigt verktyg i vår strävan att få större mångfald bland HSB Stockholms förtroendevalda.

Efterfrågan på fler och bättre digitala tjänster är stor hos medlemmarna och HSBs omfattande digitaliseringsinsats började märkas av när en rad nya tjänster lanserades under året. Och fler tjänster blir det. I mitt arbete som ordförande ser jag hur mycket som är på gång. HSB har en vision att erbjuda branschens bästa digitala kundmöte.

Som bostadsrättens främsta företrädare är det positivt att vi under året har varit en självklar samtalspartner i högaktuella frågor för Stockholms bostadsrättsföreningar. Jag tänker framför allt på tomträttsfrågan och hur vi genom att driva den fick stor upp-



märksamhet i media (se sid. 11). Nästa år lägger vi särskilt fokus på att lyfta olika perspektiv på hållbarhet kopplat till bostadsrätten. Utöver arbetet med vår kärnverksamhet är det också glädjande att se att vårt bestånd av hyresrätter växer. Denna boendeform som är så viktig för våra bosparande medlemmar utökades 2020 med vår första nyproducerade hyresfastighet där lägenheterna gick till medlemmar som bosparat i allt från några månader till många år (se sid. 26).

Avslutningsvis vill jag lyfta hur imponerad jag är av HSB Stockholms arbete, ett arbete som jag följt från min plats i styrelsen. Det har varit ett händelserikt år och HSB Stockholm har med stor framgång klarat omställningen till att arbeta, utbilda och träffas digitalt. Det här arbets sättet och insikten om vilka möten som fungerar lika bra att hålla digitalt minskar dessutom utsläppen från våra transporter. Vi tar med oss de här nya erfarenheterna i arbetet med att nå HSBs klimatmål om att minska vår klimatpåverkan till nära noll 2030. Nu blickar vi framåt mot ett år som för med sig fler smarta digitala tjänster för våra medlemmar och jag ser samtidigt fram emot att träffas igen, bortom skärmen.

*Jenny Hjalmarsson,
Styrelseordförande HSB Stockholm*

SÅ HÄR STYRS HSB STOCKHOLM

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

DEMOKRATISK STYRNING

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

ÅTTA DISTRIKT

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

HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSTÄMMA

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

Föreningsstämman utser även ett antal utskott som har i uppdrag att stödja HSB Stockholms verksamhet.

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

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

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

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

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

UTSKOTT



Medlem

Greger Assersson
Mona Bergström-Ling
Faisal Lugh
Lennart Rönnevig
Alexander Skoghag
Ursula Starby
Gunnar Walklint

Ekonomi

Bo C Johanson
Bengt Fasth
Zafrulla Mohamed
Eva Sagert
Mohammed Sayadi
Christina Selldén
Hans Wiklund

Produktion

Bo Andersson
Camilla Edholm
Annelie Johansson
Klas Leksell
Johan Mathiessen
Kristina Salenstedt Linder
Camilla Öhman

Förvaltning

Lena-May Anding
Susanne Brunner
Thomas Bäcklin
Bengt Ebbeskog
Kristina Lövgren
Björn Martinussen
David Samuelsson

Kommunikation

Per-Mikael Andersson
Pär Bergqvist
Ulrika Fält
Ann-Sofie Hagberg
Ken Larsson
Björn Olander
Dorota Westén



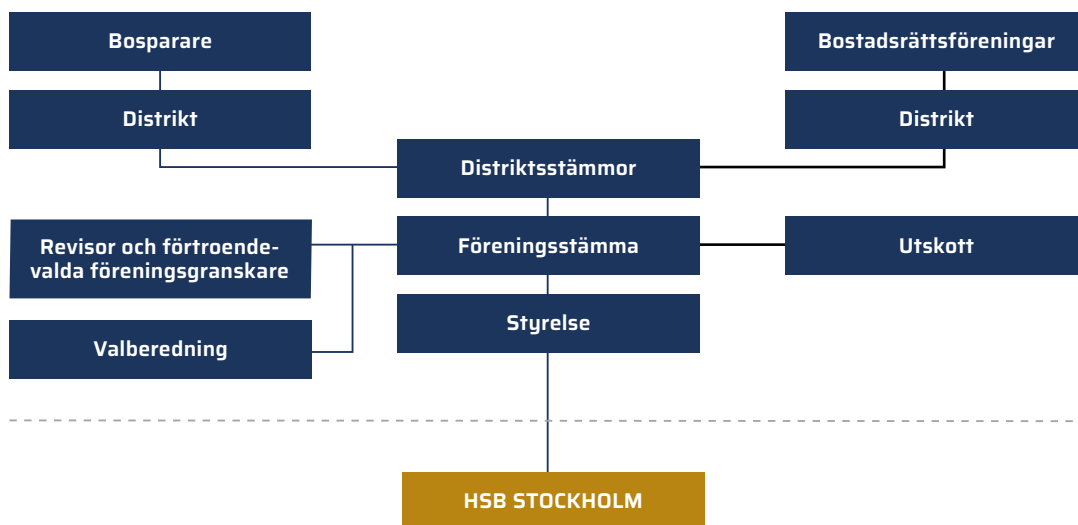
UPPDRAG OCH VISION

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

VI VERKAR UTIFRÅN DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

Den parlamentariska organisationen





ÅRET I KORTHET:

- **En kvällsöppen styrelserådgivning** för alla medlemsföreningar drar igång när möjligheterna att träffas fysiskt begränsas av Covid-19. Ett uppskattat initiativ som innebär att förtroendevalda kan ringa in och prata med HSB Stockholms ombudsmän om alla slags styrelsefrågor.
- Under året genomförs **en omfattande affärsanalys** för att ta reda på hur HSB Stockholm bäst stöttar regionens bostadsrättsföreningar i framtiden. Syftet med analysen är att säkerställa att de tjänster som erbjuds är behovs- och attraktiva.
- **Nya Mitt HSB lanseras** som en förberedelse för att kunna ta emot nya automatiserade och digitala tjänster för ett enklare styrelsearbete (se sid. 19).
- Under året blev **7 bostadsrättsföreningar prov-medlemmar** i HSB Stockholm vilket innebär att de får testa medlemskapet under två år.
- **Den parlamentariska utredningen** för att öka medlemsinflytandet fortsätter. En enkätundersökning går ut för att ta reda på hur medlemmarna vill engagera sig, den visar att HSB Stockholm i grunden har en relativt välfungerande parlamentarisk organisation men att det finns ottydligheter. Förslag ska tas fram på hur den kan utvecklas för att fler medlemmar ska vilja och kunna ta sig an förtroendeuppdrag. Utredningen pågår till 2022.
- Drygt 4 000 svar kommer in när HSB Stockholm gör en enkät om **medlemmarnas syn på framtidens boende**. Svaren resulterar i tio insikter som ska styra utformningen av det hus HSB bygger i samband med sitt 100-årsfirande 2023. Insikterna - exempelvis den att hållbara, högkvalitativa grundmaterial är viktigare än ytlig flärd - kommer också att influera kommande byggprojekt och i viss mån förvaltningen av befintliga hus.

FLER MEDLEMMAR ENGAGERAR SIG MED HJÄLP AV DIGITALA LÖSNINGAR

Vad är du mest stolt över från året?

– När Covid-19 vände upp och ner på tillvaron hittade vi nya sätt att stötta våra medlemsföreningar i deras arbete. I stället för att ställa in ställde vi om och började erbjuda tematräffar och utbildningar digitalt. Det är också fantastiskt att så många medlemsföreningar kunde genomföra en Coronasäker stämma. Med stöd av bland annat HSB-ledamoten och våra kollegor på medlemsavdelningen hittade varje förening sitt sätt att säkerställa demokratin; från att arrangera stämman utomhus eller digitalt till att tillämpa poströstning och fullmakter.

Hur har den snabba omställningen påverkat medlemmarnas engagemang?

– En mäktig utveckling är att vi når medlemmar som inte har engagerat sig tidigare. Eftersom man kan ta del av en digital träff precis var och när man vill blir tillgängligheten en helt annan och det är också många fler som deltar när det inte finns någon fysisk platsbegränsning. Samma tendens till ökat engagemang syns också på bostadsrättsföreningarnas stämmor.

Hur förvaltar ni de här nya erfarenheterna?

– Genom att kombinera det digitala och fysiska mötet. Utbildningsverksamheten stärker vi genom att hålla webinarier och bygga upp en digital kunskapsbank som vi sen backar upp med fysiska träffar såsom traditionella utbildningar och nätverksforum. På så sätt får fler medlemmar möjlighet att engagera sig utan att vi går miste om den speciella dialog och dynamik som bara uppstår när vi ses.

MEDLEMSVERKSAMHETEN 2020

Antal webinarier	26
Antal digitala utbildningar	9

Mest sedda webinariet:
Så blir nya Slussen, med över 2 100 visningar.



Erica Nordström
Affärsområdeschef Medlem och Marknad

MEDLEMMAR 2020

Individuella medlemmar

155 358

Bosparare

59 316

Brf medlemmar

483



HSB brf Pärlröksgången

Ort: Tyresö

Antal lägenheter:

58, varav 8 hyresrätter

Anita Jonsson, Pia Astermyr
och Carina Sjöström,
medlemmar i styrelsen
i HSB brf Pärlröksgången.

KOMPETENSUTVECKLING MED HJÄLP AV DIGITALA STYRELSEKURSER

Ända sedan HSB brf Pärlröksgången valde att bli en HSB-förening 2016 har styrelsen satsat på vidareutbildning genom att delta i HSBs kurser och föreläsningar. När utbildningsverksamheten blev digital 2020 hittade de ett helt nytt sätt att integrera kurserna i styrelsearbetet.

I och med Covid-19 ställde HSB Stockholm om och började erbjuda kurser och föreläsningar digitalt, framför allt i form av livesända webinarier på den egna YouTube-kanalen. HSB brf Pärlröksgången var inte sena att haka på och började i den mån det gick att planera in sina möten i anslutning till en utbildning. Som exempel hade de direkt efter ett webinarium om brandskydd ett arbetsmöte för att med allt i färskt minne diskutera brandskyddet i den egna bostadsrättsföreningen.

– Det fungerade så mycket bättre jämfört med om vi hade gjort som tidigare och skickat en representant från styrelsen till kursen som sen hade fått återberätta allt på ett styrelsemöte flera veckor senare, säger föreningens ordförande Pia Astermyr.

– De digitala utbildningarna har gjort det mycket lättare för hela styrelsen att delta och jag ser helt klart ett värde i att vi alla tar del av samma information. Det ger oss ett gemensamt utgångsläge i de diskussioner som rör vår egen bostadsrättsförening.

Styrelsen rekommenderar sina ledamöter att inte bara delta i de kurser som är direkt kopplade till det

egna ledamotsuppdraget utan även sätta sig in i andra delar av styrelsearbetet. I HSB Stockholms digitala utbud finns kurser riktade till olika roller som sekreterare och ordförande, en grundutbildning för nya ledamöter men också bredare utbildningar som den om fastighetsägaransvar. Hos HSB brf Pärlröksgången styrs arvodet bland annat av hur omfattande en ledamot har utbildat sig under året.

– I slutänden är det styrelsen som gemensamt fattar beslut och då ska man som ledamot vara insatt i alla frågor, inte bara de som ligger under det egna ansvarsområdet.

Pia har upplevt att kurserna dessutom kan inspirera ledamöter att ta sig an andra roller i styrelsen. Det hon däremot saknar är dynamiken som blir när man träffas, får tips och kontakt med andra styrelser. Det har HSB brf Pärlröksgången löst genom att gå utbildningarna tillsammans, över en fika i styrelserummet.

– Vi kommer definitivt att fortsätta ta del av den digitala utbildningsverksamheten även efter Corona, den erbjuder jättebra möjligheter för styrelsen att stärka sin kompetens.

MEDLEMMARNAS FRÅGOR I FOKUS

HSB Stockholm är en medlemsägd Kooperation vars uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet och vara bostadsrättens främsta företrädare. Det görs bland annat genom att driva medlemmarnas frågor. Erica Nordström, affärsområdeschef Medlem och Marknad, berättar om årets påverkansarbete.

Vilka frågor har HSB Stockholm drivit under året?

– Tomträttsfrågan har varit högaktuell. Den handlar om hur höjningar av markhyror slår mot föreningars ekonomi samtidigt som möjligheten att köpa marken är begränsad, ungefär hundra medlemsföreningar påverkas. Här bidrog vi till ett stort medialt intresse under året, vd Anders Svensson intervjuades i SVT och vi medverkade i ett reportage i Svenska Dagbladet. Påverkansarbete tar tid men detta visar att ett enträget arbete med viktiga frågor ger resultat.

– I en debattartikel som publicerades i lokalmedia krävde vi statliga åtgärder som startlån och skatteavdrag på bosparande för unga. HSB Stockholm vill se mer politisk handlingskraft för att lösa unga vuxnas utsatta situation på bostadsmarknaden.

Att öka förståelsen för bostadsrättsföreningars ekonomi är en annan viktig del av påverkansarbetet. Hur gör ni det?

– Genom att för andra året ta fram rapporten HSB Stockholms bostadsrättsbarometer som fick fantastiskt genomslag i media. Den samlar ekonomiska nyckeltal från cirka 500 bostadsrättsföreningar och blir på så sätt

ett underlag för att bättre förstå hur Stockholms bostadsrättsföreningar mår.

– Rapporten visar att många bostadsrättsföreningar sparar för lite. Den och andra insikter har vi med oss när vi tar fram artiklar och annat material som bidrar till att höja kunskapsnivån hos köpare, boende och styrelser. Ökad förståelse resulterar på sikt i fler välmående bostadsrättsföreningar.

Vilka frågor belyser ni 2021?

– Utöver tomträttsfrågan sätter vi hållbarhet i fokus. Det gör vi exempelvis genom att arbeta för regeländringar som gör det gynnsammare och enklare för bostadsrättsföreningar att ta miljömedvetna val. Tillsammans med medlemmarna skapar vi det goda boendet.



Erica Nordström
Affärsområdeschef
Medlem och Marknad

Det kan bli en omöjlig situation för bostadsrättsföreningar med tomträtt



Claes Kjellander, ordförande
HSB brf Hamnvakten.

HSB brf Hamnvakten står på tomträttsmark och betalar avgäld, ett slags markavgift, till staden. Tillsammans med HSB Stockholm driver de frågan om bättre villkor för friköp. Föreningens ordförande Claes Kjellander berättar:

Varför är det en viktig fråga för er?

– För att avgälden är föreningens största utgiftspost och något vi inte kan påverka. Den blir nu tio gånger så hög som när föreningen bildades 1981 och mer än tre gånger så hög som kostnaden för uppvärmning. Det är ohållbart. Samtidigt är det omöjligt att köpa marken eftersom priset utgår från att marken är obebyggd och kan säljas fritt, men det finns bara en köpare och det är vi.

Hur drabbar det er?

– Inom tjugo år kommer de större underhållen som stambyte och då måste vi ha belåningsutrymme. Vi kan inte ta stora lån för markköp som omöjliggör underhåll av byggnaderna. Fortsätter avgälderna att öka är frågan om vi ens kan låna till nödvändiga större underhåll. Det kan bli en omöjlig situation.

Vilken lösning vill du se?

– Det finns flera lösningar. Möjlighet att köpa marken till rimliga villkor, som tar hänsyn till att det endast finns en köpare, och tak för hur mycket avgälden kan höjas kopplat till exempelvis konsumentprisindex är två.



Sofie Roy
Affärsområdeschef Förvaltning och vice vd

VÅRA TJÄNSTER MINSKAR KUNDENS KOSTNADER OCH KLIMATPÅVERKAN

Vad är du mest stolt över från året?

– Att vi har lagt allt större fokus på att utveckla värdet på våra kunders föreningar, det kan vara värden som mäts i pengar men också i sådant som livskvalitet och klimatavtryck. Det vi gör handlar till stor del om att ta tillvara den kunskap vi får när vi förvaltar en fastighet för att hitta nya möjligheter. Genom att exempelvis analysera nyckeltal som lån, drift och räntor kan vi ge förslag på åtgärder som gör att kunden minskar sina kostnader och sin klimatpåverkan.

Kan du ge exempel på en sådan värdeutvecklande tjänst?

– 2020 startade en tjänst som stöttar kunden att hitta nya intjäningsmöjligheter genom att exempelvis omvandla outnyttjade källar- och vindsutrymmen till bostäder. Vi har precis avslutat ett lyckat projekt där vi i samverkan med en bostadsrättsförening byggde

om svåruthyrda lokalytor och förråd till lägenheter. Föreningen tjänade 15,5 Mkr dels genom direktförsäljning och dels i ett affärsupplägg där vi tar hela byggkostnaden och delar lika på överskottet.

HSB Stockholm har som målbild att ha Sveriges nöjdaste förvaltningskunder 2023. Hur lyckas ni med det?

– Mycket tack vare nya digitala tjänster som effektiviserar förvaltningens grundutbud och gör att vi kan lägga mer resurser på rådgivning, kvalificerat stöd och att hjälpa våra kunder genomföra värdeskapande projekt.
– Allt fler kunder värderar också hållbarhet högt. Därför säkerställer vi att våra underleverantörer med ramavtal lever upp till HSBs sociala, ekonomiska och miljömässiga hållbarhetskrav. För att erbjuda en hållbar förvaltning krävs det att alla delar av ledet är med.

ÅRET I KORTHET:

- Ett stort antal kunder använder HSB Stockholms branschunika tjänst **Nyckeltalsrapport**. Den visar styrkor och svagheter i bostadsrättsföreningens ekonomi genom att jämföra nyckeltal som lån och räntor mot ett genomsnitt. Även HSB Stockholms ekonomer och förvaltare utgår från nyckeltalen när de sätter upp långsiktiga underhållsplaner och budgetar.
- **I en omfattande affärsanalys** tar HSB Stockholm reda på vad kunderna och medlemmarna vill ha för stöd och förvaltningen börjar anpassa sin leverans efter de nya insikterna. En åtgärd är att "paketera om" tjänsterna så att de bättre möter kundernas olika behov av avlastning. Det blir också tydligare vad som ingår i en tjänst och vad den kostar.
- **Flera digitala tjänster för brf-styrelser lanseras**, däribland Arvodshantering som underlättar utbetalningen av styrelsearvoden och Köhantering som gör det enklare att administrera köerna till garage och förråd. Ett stort förberedelsearbete pågår och fler nya tjänster lanseras inom kort.
- **En hållbarhetsutbildning för förvaltare** startar, den ger fördjupad kunskap om bland annat energi, utemiljö, hållbara upphandlingar och social hållbarhet. Syftet med utbildningen är att förvaltarna ska ha med sig ett hållbarhetsperspektiv när de planerar åtgärder och aktiviteter tillsammans med kunden.
- De leverantörer som verkar under **HSB Stockholms ramavtal kvalitetssäkras**. Bland annat säkerställs att de håller tidplaner, har kollektivavtal och erbjuder bra arbetsförhållanden.

Vi förvaltar

622bostads-
rättsföreningar**45%**Marknadsandel
inom förvaltnings-
tjänster för bostadsrätts-
föreningar med över
200 lägenheter**88%**av HSB Stockholms
medlemsföreningar
köper förvaltnings-
tjänster av oss

DET LÖNAR SIG ATT PLANERA FÖR FRAMTIDEN



HSB brf Åbylund
Ort: Västerhaninge
Antal lägenheter:
322 varav ca 25 hyresrätter

Fredrik Enholm,
ordförande i HSB brf Åbylund.

Att arbeta aktivt med en underhållsplan ger styrelsen en komplett översikt över de underhållsbehov som finns i bostadsrättsföreningen i närtid, på medellång och på längre sikt. HSB brf Åbylund är en förening som upptäckt fördelarna med detta.

Den grönskande bostadsrättsföreningen består av 322 lägenheter fördelade på ett stort antal radhus byggda 1983-85. Åbylund ombildades från hyresrätter till bostadsrättsförening 2003 och här finns fortfarande runt 25 hyreslägenheter.

Med en genomarbetad underhållsplan som kontinuerligt stäms av undviker föreningen akuta, oväntade reparationer. Åtgärder planeras på ett rationellt sätt så att det går att ha framförhållning och till exempel höja avgifter i tid för att täcka framtida underhållskostnader. När fastigheten hålls i gott skick minskar dessutom driftskostnaderna.

I HSB brf Åbylund genomför förvaltaren tillsammans med fastighetsskötare och andra funktioner den årliga fastighetssynen på egen hand, utan att styrelsemedlemmarna behöver lägga tid på det.

– Utifrån fastighetssynen och med hjälp av nödvändig expertis tar vi fram rekommendationer och ett noggrant utarbetat förslag till underhållsplan, där vi inkluderar kostnadsuppskattningar och andra beslutsunderlag för styrelsen, berättar Robert Lagergren, fastighetsförvaltare på HSB Stockholm.

– Det är en enkel och smidig lösning som sparar tid och blir effektivare för oss i styrelsen. Förvaltaren har bra insyn, rör sig i området och vet egentligen lika mycket som vi. Förslagen blir lite mer träffsäkra och vi i styrelsen slipper alla smådelar. Vår förening är stor och komplex, så det finns mycket annat att hantera

för oss, säger Fredrik Enholm, mångårig ordförande i HSB brf Åbylund.

Sedan räkenskapsåret 2010/2011 är föreningen medlem i HSB Stockholm och Fredrik Enholm förklarar att HSBs förvaltning har varit till stor hjälp för styrelsen.

– Arbetet har blivit strukturerat tack vare alla verktyg HSB erbjuder. Inte minst ger underhållsplanen, som vi i styrelsen alltid kan komma åt online, något att följa och jobba efter. Planen ger ramar som förenklar för oss, samtidigt som den följs upp hela tiden så att underhållsåtgärder alltid utgår från de verkliga behoven ute i husen, säger han.

De senaste åren har alla taken lagts om, tvättstugor och fasader har renoverats och vindarna har tilläggsisolerats. Näst på tur står fönsterbyte och så småningom planeras ett nytt ventilationssystem. Även om Fredrik Enholm, som själv arbetar i byggbranschen, kan bidra med en del kunskap och insikter är det samtliga styrelsemedlemmar som fattar besluten kring underhållsplanen.

– Vi sköter allting rationellt och genomför åtgärder på en gång i hela föreningen, både för att få ekonomi i det och för att underlätta framtida planering. Underhållsplanen är ett enormt bra redskap i detta arbete eftersom den ger översikt och kontroll över både vad som varit och vad som komma skall, avslutar Fredrik Enholm.

STÄNDIGA SMÅ FÖRBÄTTRINGAR BÄTTRE ÄN EN BIG BANG

Att kunderna ska vara nöjda är en självklar drivkraft för Kund- och Medlemsservice. Men hur vet de vad kunderna tycker och vad som krävs för att bli ännu lite bättre? 2020 intensifierades arbetet med att samla in kundernas synpunkter och se till att det som behöver åtgärdas blir gjort.

I stället för att gissa sig till vad kunderna tycker tar HSB Stockholms Kund- och Medlemsservice reda på det. Alla inringare som vill blir kontaktade direkt efter avslutat samtal för en första feedback, ungefär 20 000 deltar varje år och av dem är det 1000 personer som medverkar i en längre intervju.

– Intervjuerna är ett jättebra sätt att ta reda på hur vi ligger till, vad vi gör bra och vad kunderna har för idéer om vad vi kan göra bättre, säger Andrea Peyron, verksamhetskoordinator på Kund- och Medlemsservice.

Andrea sitter med i den verksamhetsgrupp som – bland mycket annat – samlar in synpunkter från kunder och utifrån dem föreslår olika förbättringsåtgärder.

– Det viktiga är att vi inte stannar där. När vi har tagit reda på hur vi kan lösa exempelvis ett klagomål sätter vi upp en tidplan för när aktiviteten ska vara klar och så följer vi upp den, säger Andrea.

Det här arbetssättet har bland annat resulterat i ett nytt kundanpassat talsvar, det togs fram efter flera påpekanden om att den äldre versionen var krånglig.

Kund- och Medlemsservice får i undersökningar höga betyg av kunderna när det kommer till hur ärenden hanteras och det engagemang som medarbetarna visar. Något som däremot har efterlysts är att det ska vara lättare att hitta svar på enkla frågor på hemsidan. Under 2020 lanserades därför en dynamisk FAQ som samlar de vanligaste frågorna och svaren. När fler får svar på webben kortas också svarstiderna för de som föredrar att ringa in. Redan idag är svarstiderna nere på i snitt 40 sekunder för styrelser medan de för individuella medlemmar varierar beroende på tid på dagen.

– Den närmaste tiden kommer många av våra tjänster att digitaliseras, det är efterfrågat men själv-

klart varierar intresset och vi behöver möta kunderna där de vill, säger Mathias Norderstål, verksamhetschef Kund- och Medlemsservice. Då är det en stor hjälp att våra medarbetare jobbar i geografiska team där de har ansvar för bostadsrättsföreningarna i ett specifikt område och på så sätt lär känna deras behov bättre.

En ny efterlängtat tjänst som vänder sig till brf-styrelser är HSB Köhantering som är en automatiserad tjänst för fördelning av parkeringsplatser och förråd. Ett stort manuellt jobb pågår för att lägga in alla bostadsrättsföreningar i systemet, vissa fick därför tillgång till tjänsten redan 2020 medan andra tillkommer 2021.

– Jag jobbar efter mottot att vi ska vara lite bättre idag än igår, och lite bättre imorgon än vi är idag. Ska vi ha nöjda kunder måste vi hela tiden lyssna in och förbättras i stället för att tro att en enda big bang, ett speciellt datum, ska infinna sig då allt är perfekt, säger Mathias.



Andréa Peyron, verksamhetskoordinator och Mathias Norderstål, verksamhetschef på Kund- och Medlemsservice.

Kund- och Medlemsservice får

4,4 av 5

i nöjdhetsbetyg för sin ärendehantering och 4,5 av 5 i betyg gällande medarbetarnas kompetens

91%

av alla kunder som besvarat våra löpande kundenkäter ger en 5:a eller 4:a i betyg gällande medarbetarens Engagemang

VI GER STÖTTNING MED JURIDISK RÅDGIVNING HELA VÄGEN



Saša Srndović
Chefsjurist

Coronapandemin 2020 påverkade styrelsernas arbete och tillfälliga lagändringar trädde i kraft för att hantera situationen. Vilka juridiska utmaningar mötte bostadsrättsföreningarna?

– Den första utmaningen var att många bostadsrättsföreningar kände en oro för att deras lokalhyresgäster skulle drabbas hårt av pandemin. Det väckte frågor om hur man som styrelse kan och bör agera. För drabbade branscher infördes en subvention som innebar att staten under våren kunde ersätta en del av hyran om man kom överens om en hyresrabatt, men styrelserna behövde ändå fatta beslut för en långsiktigt god ekonomi. För att undvika exempelvis konkurs och att lokalen stod tom en längre tid fanns det juridiska utrymmet att ge uppskov eller tillfälligt sänkt hyra. Det var bra lösningar för många föreningar eftersom en tom lokal innebär ett inkomstbortfall som på sikt kan påverka avgifterna.

– Nästa stora sak var stämmorna. Tillfälliga lagändringar som tillät icke-fysiska stämmor infördes och utifrån dem föreslog vi nya sätt att genomföra en stämma på, som att hålla den digitalt eller genom poströstning. Vi stöttade upp genom att informera om nödvändig pappersexercis och praktiska detaljer.

Vilket juridiskt stöd erbjuder HSB bostadsrättsföreningar?

– De som är medlemmar i HSB får kortare kostnadsfri juridisk rådgivning kring generella frågor som rör livet i bostadsrätt. Utöver det ger vi rådgivning i specifika frågor och om behovet finns hanterar vi hela ärenden, det kan exempelvis handla om att skicka ut formella varningar gällande misskötsamhet eller företräda föreningen i en rättsprocess. Vi arbetar med ett brett spektra av frågor, ofta handlar det om olovlig andrahandsuthyrning, bostadsrätthavarens åtgärder i lägenheten eller allmän störningsproblematik. Vi kan också vara den juridiska parten i större renoveringsprojekt som stambyten.

Hur har det juridiska året sett ut i övrigt?

– Vi har fokuserat på att säkerställa att vi som arbetar på HSB Stockholm agerar utifrån gällande lagkrav, bland annat har vi sett över våra riktlinjer för att förbättra uppföljning och kontroll. Vi har också implementerat ett mer strukturerat sätt att utbilda anställda i anti-korruption. Utbildningen tar upp frågor som hur man ska agera om man får en gåva eller blir bjuden på representationsmiddag.

– Ett dataskyddsombud har anlåtats som ytterligare förstärker vårt arbete enligt dataskyddsförordningen (GDPR) genom insatser som att övervaka att den efterlevs i den dagliga hanteringen och göra kontroller. Våra förvaltningstjänster och vårt eget fastighetsbestånd ger oss tillgång till personuppgifter om boende, därför är det oerhört viktigt att vi följer upp att allt går rätt till.



De som är medlemmar i HSB får kortare kostnadsfri juridisk rådgivning kring generella frågor som rör livet i bostadsrätt.

CHECKLISTA HJÄLPTE HSB BRF LOKE ATT BLI MER HÅLLBAR

HSB brf Loke i Haninge arbetar aktivt med hållbarhet för att minska sin klimatpåverkan, få lägre driftkostnader och erbjuda ett boende där människor trivs. De har bland annat gjort en energikartläggning för att minska sin förbrukning och under Coronakrisen bildades en volontärgrupp som hjälper äldre medlemmar.

För att sätta riktning för sitt hållbarhetsarbete gjorde HSB brf Loke en energikartläggning som sammanställde deras energianvändning och listade förslag på åtgärder som minskar förbrukningen. Det resulterade bland annat i att de bytte ut all allmänbelysning till LED, justerade undercentralerna och investerade i energismart ventilation som återvinner värme ur frånluften.

– Energikartläggningen var en stor hjälp i planeringen och för att kunna förklara för medlemmarna varför vi gör olika åtgärder. En oväntad energibov som vi upptäckte var tvättstugorna, samtidigt var det inte försvarbart att byta ut hela maskinparken på en gång. Nu har vi sammanställt en tabell över vad en reparation som mest får kosta innan utrustningen byts ut. Tabellen har fastighetsköparen i handen när fel inträffar, säger Flavio Semeraro, vice ordförande i HSB brf Loke.

– Vårt hållbarhetsarbete tog fart på allvar när vi gick från tänket att spendera så lite som möjligt för att spara pengar och istället började investera i åtgärder som är bra långsiktigt. Det kan vara investeringar som gör att folk trivs men också åtgärder som först ser ut som en

stor utgift men som på sikt minskar våra kostnader och vår miljöpåverkan.

HSB brf Loke har använt sig av HSBs checklista för hållbar brf för att få förslag på vad de kan jobba med inom olika områden, däribland social hållbarhet. I föreningen finns flera bra exempel på hur man kan gå tillväga för att öka trivseln och gemenskapen bland de boende. De har allt från trädgårdsgrupper till en seniorklubb som har fått pris för att vara kommunens mest aktiva. När Coronakrisen var ett faktum valde styrelsen dessutom att bilda en volontärgrupp för att hjälpa de äldre medlemmarna.

Så snart situationen kring Covid-19 har stabiliserats startar seniorklubbens alla aktiviteter upp igen, med allt från påsklunch och boule till museibesök. Styrelsen planerar också att investera i solceller och laddstolpar för elbilar. Men det får bli sen. Just nu pågår en fasadrenovering där fasaden får en tjock isoleringspanel som innebär en betydlig besparing på fjärrvärme och miljö.

– Det är viktigt att ta en sak i taget. Det vi gör ska bli bra och så ska vi ha tid att leva lite också, säger Flavio.



Flavio Semeraro,
vice ordförande i HSB brf Loke.

VANN HÅLLBARHETSPRIS 2020

HSB brf Loke vann HSB Stockholms hållbarhetspris 2020 för sitt systematiska och omfattande hållbarhetsarbete. Priset som delas ut varje år i samband med HSB Stockholms föreningsstämma avser att uppmärksamma bostadsrättsföreningar som arbetat för ökad ekonomisk, ekologisk eller social hållbarhet.

NYA DIGITALA TJÄNSTER

- HSB Köhantering
- Arvodesutbetalning för förtroendevalda
- Arvodesutbetalning

KOMMANDE DIGITALA TJÄNSTER

- Grannforum
- Styrelseforum
- HSB Dokument
- Digitalt styrelseår
- Digital signering av årsredovisningar
- Med flera



DIGITALISERINGEN ÄR EN RESA MOT ENKLARE BOENDE

På HSB Stockholm pågår en omfattande digitalisering som påverkar både bostadsrättsföreningar och medarbetare. Vad innebär den?

– Vi är mitt uppe i den här digitaliseringsresan och den händer överallt på HSB. Rent konkret innebär den att tekniska system och arbetssätt moderniseras, vilket i sin tur gör oss mer effektiva och gör att vi kan erbjuda bostadsrättsföreningar och individuella medlemmar nya digitala tjänster. Ett exempel är att vissa repetitiva arbetsuppgifter automatiseras så att vi får mer tid till det arbete som värdeutvecklar en bostadsrättsförening. Detta gör våra förvaltningstjänster mer konkurrenskraftiga.

Vad är det som styr vilka tjänster som tas fram?

– Kundernas och medlemmarnas behov. Vi har gjort en stor undersökning för att kartlägga vilka behoven är och hitta lösningar på dem, lösningar som vi sen utvärderar och justerar löpande. Flera efterlängtdade tjänster har redan lanserats medan andra dröjer. Det har att göra med att det parallellt pågår ett omfattande arbete med att ”städa under motorhuven”, ett arbete som inte syns men som är nödvändigt för att varje ny tjänst ska ha rätt förutsättningar att fungera så bra och säkert som möjligt.

Hur hjälper ni de bostadsrättsföreningar som vill ha stöd att navigera i det nya digitala landskapet?

– Genom att inför lanseringen av varje ny tjänst titta på vilka som berörs av den och säkerställa att de får rätt stöd, det kan exempelvis handla om att vi utbildar



Johan Ström
Chef Strategisk
tjänsteutveckling

HSB-ledamoten och erbjuder utbildningar. En oerhört viktig del i digitaliseringen är att tjänsterna tas emot och används. Vi kan utveckla mängder av avancerade tjänster men om kunder och medarbetare fortsätter att arbeta på samma sätt som tidigare har de ingen effekt.

Vad händer framåt?

– Den intensiva fas vi är inne i nu avslutas 2022 och en rad nya tjänster som förenklar styrelsearbetet lanseras fram till dess. I huvudsak är det i Mitt HSB som kunder och medlemmar kommer att se förändringar framöver, Ida Alm Pellbäck berättar mer här nedan. Det viktiga är att se digitaliseringen som en resa utan slutdatum. Nya tjänster lanseras allt eftersom och andra förbättras i takt med att vi kommer framåt.

Mitt HSB ska vara den självklara platsen där boende loggar in

HSB Stockholm har som mål att erbjuda branschens bästa digitala kundmöte, ett stort steg i rätt riktning togs när nya Mitt HSB lanserades 2020. Vad innebär det för styrelserna?



Ida Alm Pellbäck, marknads- och kommunikationschef.

– Att vi de kommande åren introducerar en rad nya tjänster i Mitt HSB. 2021 kommer exempelvis Styrelseforum som är en plattform där styrelser kan samarbeta och utbyta erfarenheter. Inom kort kommer också en rad tjänster kopplade till styrelseåret som ger en bra överblick av årets arbete och innebär att styrelsen i stället för att sitta med pärmar och papper kan utföra och lagra allt arbete i Mitt HSB. Att ha alla dokument samlade digitalt gör det lättare att följa upp tidigare beslut och det underlättar överlämningen till nästa styrelse.

Vilka nya tjänster för boende lanseras?
– 2021 lanseras Grannforum, en tjänst

för att kommunicera inom bostadsrättsföreningen. Det kommer också en digital bokningstjänst, en nyckelfri lösning för att boka tvättstuga och/eller andra lokaler. Redan nu finns tjänsten Köhantering som gör det enklare för boende att ställa sig i kö till parkering och förråd, och följa sin köplats.

– Mitt HSB ska vara den naturliga platsen dit boende, bosparare och styrelser söker sig när man vill ha stöd av oss. För att säkerställa att vi är på rätt väg kommer vi framöver att låta representanter från medlemsföreningarna testa och styra utformningen av de tjänster vi tar fram.

HSB TAR BRF:ERNAS HÅLLBARHETSARBETE VIDARE



Anna Bengtsson
Hållbarhetschef

Vad utmärker HSB Stockholms hållbarhetsarbete 2020?

– Att vi arbetar ännu mer med vårt klimatmål om nära-noll klimatpåverkan 2030. För att det ska få större effekt siktar vi nu också in oss på våra medlemsföreningar och deras utsläpp istället för att som tidigare bara räkna in vår egen verksamhets klimatpåverkan.

– Många bostadsrättsföreningar arbetar redan med hållbarhet eller vill komma igång, vårt jobb är att stötta upp där det behövs. Med hjälp av en enkätundersökning har vi 2020 tagit reda på hur medlemsföreningarnas klimatarbete ser ut idag och hur vi kan stötta dem. Nästa steg är att bjuda in till nätverksgrupper där HSBs experter fördjupar sig i efterfrågade teman.

Hur stöttar ni bostadsrättsföreningarna i deras hållbarhetsarbete?

– Vi tillhandahåller ett brett stöd med allt från webinarier till tjänster som tar bostadsrättsföreningarnas hållbarhetsarbete vidare, exempel på det är våra tjänster inom energibesparing och utemiljö. Vi informerar och inspirerar också genom att lyfta olika aspekter av hållbarhet i bland annat nyhetsbrev och på sociala medier. Under året har vi dessutom examinerat våra första hållbarhetsförvaltare. Det är ett gäng förvaltare som har utbildats inom hållbarhet och därmed är ett ännu bättre stöd och bollplank till styrelserna.

Vilket är nästa steg i hållbarhetsarbetet?

– Att fortsätta vidareutveckla våra tjänster så att alla är hållbara. När vi exempelvis får uppdraget att förändra en utemiljö vägs de sociala och miljömässiga aspekterna in, som att det finns plats för grannar att umgås och att växtligheten främjar biologisk mångfald. Hela poängen är att hållbarheten är en integrerad del i allt vi gör.

ÅRET I KORTHET:

- **Den checklista som togs fram 2019** för att ge konkreta förslag på hur bostadsrättsföreningar kan arbeta med hållbarhet används av både förvaltare, kunder och medlemmar. Exempelvis utgår flera brf-styrelser från den när de lägger upp långsiktiga planer för sitt hållbarhetsarbete, den ligger också till grund för förvaltarnas hållbarhetsutbildning.
- **Sex hållbarhetsmål införs** (se sid. 40) och alla HSB Stockholms verksamheter integrerar dem i sitt dagliga arbete. Det innebär, bland mycket annat, att fler hållbara förvaltningstjänster utvecklas och att leverantörer hållbarhetsssäkras.
- Haningeföreningen **HSB brf Loke vinner HSB Stockholms hållbarhetspris** för sitt systematiska och omfattande hållbarhetsarbete. Bland annat startar de under Coronakrisen en stödgrupp för grannar i riskgrupp och gör en energitredning som resulterar i flera hållbara investeringar (se sid. 17).
- **En hållbarhetspolicy ersätter HSB Stockholms miljöpolicy** för att göra det ännu tydligare hur HSB Stockholm jobbar med de här frågorna. Miljöarbetet finns kvar men är nu en del av policyn som innefattar både ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.
- **Webbinarier och utbildningar på temat hållbarhet** arrangeras utifrån brf-styrelsernas egna önskemål. Mycket uppskattning får "Hållbarhet i vardagen" för individuella medlemmar. Flera event finns att se på HSB Stockholms Youtube-kanal.



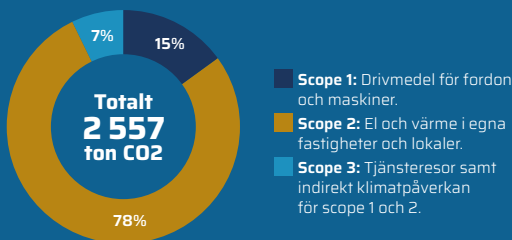
KLIMATPÅVERKAN

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

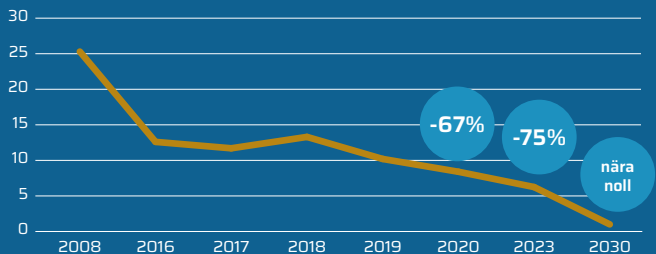
Mycket har förändrats sedan HSBs första klimatmål antogs och vi för första gången beräknade vår klimatpåverkan. Tack vare bland annat minskad energianvändning i våra fastigheter, mindre utsläpp från fjärrvärmens och övergången till förnybar el kan vi se att vår klimatpåverkan har minskat avsevärt. Utvecklingen redovisas i diagrammet nedan till höger, där även delmålet för 2023 och det långsiktiga målet om nära-noll till 2030 finns med. Det är avgörande att vi fortsätter med kraftfulla åtgärder för att nå de högt ställda målen.

Beräkningarna baseras på normalårskorrigerade värden för fjärrvärmens.

Vår klimatpåverkan 2020 och hur den fördelas, %



Vår väg mot klimatmålet 2020, kg CO2/atemp



Mer om vår klimatpåverkan finns i hållbarhetsrapporten, sidan 40. →

HÅLLBARHETSSTRATEGI

HSB Stockholms mål är inte att arbeta med hållbarhet. Vårt mål är att vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att ständigt förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar, och samtidigt inspirera våra medlemmar och kunder att göra detsamma. Vi har identifierat de områden där vi har störst möjlighet att påverka och bidra till ett mer hållbart samhälle och gjort dessa till våra fokusområden.



RESURSEFFEKTIVITET

- Vi är en miljöcertifierad organisation enligt ISO-standarden 14001:2015.
- Vi arbetar för minskad energiförbrukning och förbättrad avfallssortering i våra egna fastigheter.
- Vi arbetar för att underlätta för våra medlemsföreningar och kunder att göra klimatsmarta val.



KLIMAT

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



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

- Vi utvecklar hållbara tjänster för våra kunder och har alltid ett hållbarhetsperspektiv i våra anbud.
- All vår nyproduktion ska leva upp till lägst Miljöbyggnad Silver, en certifiering som innehåller kvalitetskrav för bland annat energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval.
- Vid renoveringar i våra hyresfastigheter används alltid vårt hållbarhetsprogram för ROT-projekt.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

- Vi är en värderingsstyrd organisation som verkar för ökad mångfald och jämställdhet.
- Vi är huvudsamarbetspartner för BoTryggt 2030, som verkar för att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden.
- Vi verkar för säkrad kompetensförsörjning och ökad sysselsättning.



Jan Bellbrant och Björn Magnusson flyttade in i Finnboda Trädgårdar våren 2020.

FINNBODA TRÄDGÅRDAR LOCKADE MED UTSIKT OCH LUGN

Uppe på höjden i Finnboda bygger HSB Stockholm lägenheter för 55+ och precis som bostadsrättsföreningens namn Finnboda Trädgårdar antyder har den gott om gröna uteplatser och vackra vyer. ”Vi förstod att det skulle bli bra men inte såhär bra”, säger Jan Bellbrant som flyttade hit tillsammans med sin partner Björn Magnusson våren 2020.

Utsikten bort mot Kaknästornet och lugnet uppe på höjden fick Jan Bellbrant och Björn Magnusson att fantisera om att det var just där de skulle bo, i 55+ boendet som HSB Stockholm var i färd med att bygga. Det är några år sedan nu och 2020 flyttade paret in i sin trerummare på 82 kvm, i köpet ingick bland annat tillgång till festlokal, boulebana, swimmingpool och soldäck.

– Det var på den där Greklandsemestern allting hände, minns Jan. Vi sålde Björns lägenhet på Sveavägen och fick samtidigt veta att vi kunde köpa den lägenhet som vi hade som förstahandsval i Finnboda Trädgårdar. Det var några spännande dagar!

Eftersom HSBs nyproduktion inte säljs genom budgivning är det antalet bosparpoäng som avgör vem som får första tjing på en bostadsrättslägenhet om det är flera som vill köpa den. I Jan och Björns fall blev bosparpoängen biljetten till en lägenhet med utsikt över vatten, Grönan och Finlandsbåtar. Jan har gröna fingrar så en stor balkong var också på kravlistan.

– Vi förstod att det skulle bli bra men inte såhär bra. Området är byggt för samvaro ute och inne, vi har stora

trädgårdsytor med sittplatser, växthus där vi kan odla tillsammans och flera gemensamhetslokaler, säger Jan.

Intresset för att påverka och sitta i styrelsen var stort när bostadsrättsföreningen hade sin första stämma 2020. Alla hus är inte färdigställda ännu så HSB Stockholm sitter med i styrelsen och för att ge en så bra start som möjligt lämnar de styrelsen först två år efter att projektet är färdigbyggt.

– Det känns så roligt att vi är med på det här från början, säger Björn. Nu är det vi i bostadsrättsföreningen som tillsammans kan forma det boende vi vill ha.

– Det bästa med Finnboda Trädgårdar är lugnet och vyerna här upp på höjden. Samtidigt som Söder är en promenad bort och vi kan hoppa på båten som tar oss till city och Djurgården. Vi hade tänkt köpa bil när vi flyttade hit men det har känts onödigt nu när kollektivtrafiken funkar så bra, säger Björn och fortsätter:

– Sen är det rätt roligt att istället för ett barnvagnsrum har vi ett rullstolsrum nere i entrén. Hoppas det dröjer några år innan vi behöver använda det!

NYTT BOSPARANDE MED FLER FONDER ATT VÄLJA MELLAN

2020 blev bosparandet bredare och flexiblare. Den som vill spara pengar och samtidigt samla bosparpoäng som ger chans till förtur till HSBs hyreslägenheter och nybyggda bostadsrätter har nu fler fonder att välja mellan och bättre ränta på sitt bosparkonto. Medlemschef Jonas Palmberg berättar:

2020 flyttade bosparandet från Swedbank till Danske Bank. Varför?

– Våra bosparare efterfrågade en större bredd av fonder och nu har vi förhandlat fram ett bra avtal som erbjuder det. Bospararna har idag större frihet att välja fonder med den risk- och avgiftsnivå som passar dem samtidigt som de också kan flytta sitt sparande mellan olika sparformer utan att det påverkar bosparpoängen. Precis som tidigare kan man välja att spara i fonder, på ett sparkonto eller både och.

I samband med bankbytet har ni skapat bättre förutsättningar att förhandla fram bra erbjudanden och kommunicera mer träffsäkert med medlemmarna. Berätta!

– Vi har gjort förändringar i bosparandets IT-system som gör oss mer självständiga och därmed bättre rustade att förhandla fram bra räntor och fonder. De nya förutsättningarna gör också att vi kan anpassa kommunikationen till olika målgrupper. Ser vi exempelvis att det finns gott om stora lägenheter i en region kan vi tipsa alla bosparare i "familjebildarålder" om möjligheten att hitta ett bra boende där.

Det ny bosparandet hos Danske Bank innebär:

- 13 fonder att välja mellan. Fonderna har olika risknivå och avkastningspotential.
- Möjlighet att välja fonder med hållbarhets-tema inom klimat och vatten.
- Bättre ränta på bosparkontot.



Jonas Palmberg
Medlemschef

Hur säkerställer ni att bosparandet fortsätter att vara relevant med ett bra urval av fonder och konkurrenskraftiga räntor?

– HSB och Danske Bank har en ständigt pågående dialog och träffas flera gånger om året för att följa upp sparformerna, utvärdera dem och utifrån utvärderingarna förändra fondutbudet. Under 2021 kommer ISK att introduceras som sparform eftersom det för många bosparare är en självklar del av ett bra bosparerbjudande.

– Arbetet med att erbjuda ett attraktivt bosparande hänger tätt ihop med hela HSBs grundidé. Vi är en kooperation som tack vare medlemmarnas ekonomiska åtagande kan bygga trygga, trivsamma bostäder och den vinst vi gör återinvesteras i nya bostadsprojekt och annan medlemsnytta.

HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank

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

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

ÖKAT INTRESSE FÖR FÄRDIGBYGGDA LÄGENHETER



Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

Anders Joachimsson, affärsområdeschef Fastigheter, hur har det gått med HSB Stockholms nyproduktion av bostadsrätter?

– 2020 har innehållit både utmaningar och ljusa höjdpunkter. Det har varit fortsatt svårt för oss, precis som för branschen i stort, att få igång nya byggstarter. Den stora utmaningen ligger i att nå lönsamhet i projekten och vi jobbar stenhårt för att effektivisera, utveckla och skapa bättre förutsättningar för kommande projekt.

– Positivt är att vi har sålt många färdigställda nyproducerade lägenheter. Det finns en stark underliggande efterfrågan och i takt med att marknaden stabiliseras och bostadspriserna stiger tycks köparna känna sig allt tryggare med att byta boende. För att öka försäljningen har vi bland annat erbjudit digitala visningar, de har tagits emot väl.

2020 flyttade hyresgästerna in i HSB Stockholms första nyproducerade hyresfastighet. Planerar ni för fler liknande projekt?

– Ja, boparas intresse för våra hyresrätter är stort och vi har som mål att utöka beståndet med 200 hyreslägenheter per år varav hälften ska tillkomma genom nyproduktion. Nästa planerade projekt är Årstafältet där vi med start 2023 bygger cirka 80 hyreslägenheter. Vi arbetar också med flera intressanta förtätningmöjligheter som jag hoppas ger resultat.

Vad krävs för att nå målet om fler hyresrätter?

– Att vi fortsätter att arbeta målinriktat och strukturerat. Därför inleder vi 2021 ett samarbete med HSB Bostad, de utökar sitt uppdrag som hittills har varit att bygga bostadsrätter till att också innefatta utveckling och byggnation av hyresrätter. Hyresrätter som HSB Stockholm sen äger och förvaltar långsiktigt.

ÅRET I KORTHET:

- En milstolpe nås när HSB Stockholms **första nyproducerade hyresfastighet står klar**. Byggnaderna är uppförda med högt ställda krav på hållbarhet och är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver (se sid. 26).
- **Ett samarbete med HSB Bostad inleds** för att uppnå målet att bygga 100 nya hyreslägenheter per år. HSB Bostad står för projektutveckling och produktion med HSB Stockholm som slutlig ägare.
- **262 nyproducerade bostadsrätter** säljs inom HSB Stockholms föreningsområde.
- I samverkan med bostadsrättsföreningarna HSB brf Hejaren och HSB brf Mörbylund **slutför produktionen av 41 bostadsrättslägenheter** genom att bygga om lokaler och råvind. 38 av dem säljs under 2020.

262

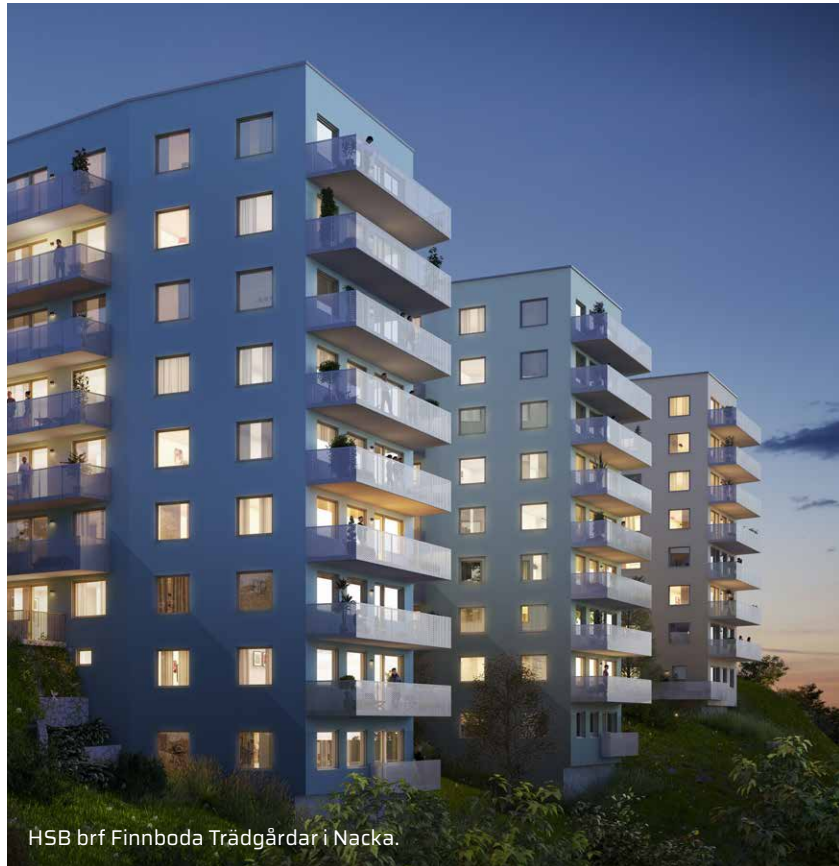
Antal sålda lägenheter

321

Antal inflyttade lägenheter



HSB brf Tollare Strand i Nacka.



HSB brf Finnboda Trädgårdar i Nacka.



HSB brf Fyrhusen i Nacka.

HSB STOCKHOLMS BOSTADSPRODUKTION

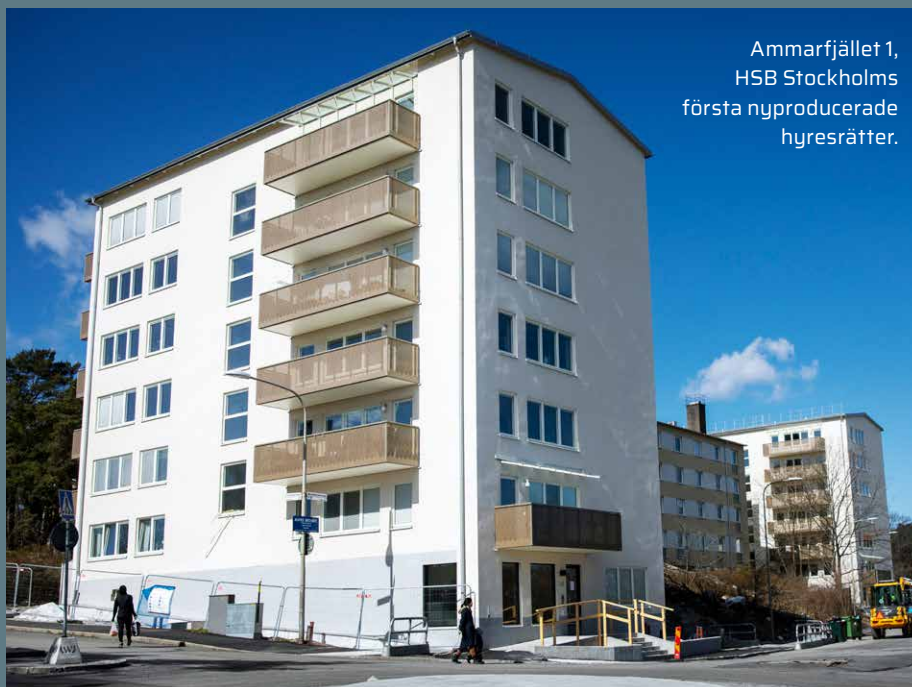
Inflyttade

- HSB brf Tollare Strand i Nacka, 76 lägenheter
- HSB brf Finnboda Trädgårdar i Nacka, 65 lägenheter
- HSB brf Fyrhusen i Nacka, 54 lägenheter
- HSB brf Sturebacken i Stureby, 89 lägenheter
- Ammarfjället 1 i Traneberg, 37 hyreslägenheter



HSB brf Sturebacken i Stureby.

37 NYPRODUCERADE HYRESLÄGENHETER BLEV NYA HEM FÖR BOSPARARE



Ammarfjället 1,
HSB Stockholms
första nyproducerade
hyresrätter.



Maria Granath

Våren 2020 flyttade hyresgästerna in i HSB Stockholms första nyproducerade hyresrätter någonsin. Ett efterlängtat projekt där de 37 lägenheterna i Traneberg gick till bosparare med en kötid på allt från 20 år till bara några månader.

Både barnfamiljer, unga par och äldre finns bland hyresgästerna i HSB Stockholms första nyproducerade hyreshus. Ett hus som kommit till för att bospararna har efterfrågat fler hyresrätter.

– Intresset har varit jättebra och det var inte svårt att hyra ut lägenheterna men jag tycker också projektet visar att det, till skillnad från vad många tror, går att få en bra hyreslägenhet i Stockholm utan årtionden i bostadskön, säger Maria Granath, fastighetsadministratör på HSB Stockholm och delaktig i uthyrningen.

Lägenheterna högst upp med storslagen utsikt krävde högst köpoäng, dvs. lång kötid, medan lägenheter med samma höga standard i andra delar av huset gick till bosparare med noll poäng. Till det ser Maria två förklaringar, dels att hyresnivån för nyproducerade lägenheter är högre (lägenheterna på ett till tre rum kostar mellan 8 000 och 16 000 kr i månaden) och dels att trycket inte blir lika stort när många lägenheter finns tillgängliga på marknaden samtidigt.

– Det känns jättebra att vi med det här projektet har kunnat hjälpa några fler att få in en fot på Stockholms

bostadsmarknad. Ett extra fint minne var när jag förmedlade en tvårummare till ett par med ett litet barn. De var på väg att tacka ja till en etta på 24 kvadrat när jag kunde erbjuda dem den här möjligheten i stället, säger Maria.

Fastighets- och byggbranschen är en bov när det kommer till miljöpåverkan, vilket HSB Stockholm vill bidra till att förändra genom att ställa höga krav på all nyproduktion. Huset i Traneberg har byggts och certifierats enligt Miljöbyggnad Silver som ställer krav både på byggprocessen och det färdigbyggda husets drift. Utöver det har HSB sina egna hållbarhetsmål som höjer ribban ytterligare.

HSB Stockholm kommer att bygga fler hyresfastigheter (se sid. 24) som också de ska leva upp till samma tuffa krav på både miljöns och människors välmående.

– Oj vad många glada tillrop jag fick höra när hyresgästerna kom in i sina lägenheter för första gången, säger Maria. Det här är ett hus där många generationer av stockholmare kommer att trivas.

NY ENERGISTRATEGI HAR LETT TILL MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Vad är du stolt över från året?

– Att vi har börjat lägga grunden för en modernare förvaltning. 2022 har alla våra fastigheter fiberanslutning, därmed får vi en infrastruktur som klarar morgondagens krav på digitala tjänster och vi kan gå mot en mer automatiserad drift. Det gör exempelvis att vi kan använda ny teknik för styrning av tekniska installationer och att våra hyresgäster får bättre tillgång till de tjänster som tillhandahålls över nätet.

Förra året började ni jobba med en energistrategi för att minska utsläppen i era egna fastigheter. Hur har det gått?

– Över förväntan. Vi har minskat energiförbrukningen med över 7 procent enbart genom hårdare styrning och en effektivare användning av befintliga anläggningar. Långsiktigt handlar strategin om att ta varje fastighet genom olika steg, från det här grundläggande arbetet, via uppgraderingar, till större investeringar i exempelvis bergvärme. HSB Stockholms klimatmål kan bara nås om vi får ner fastigheternas energiförbrukning, de står i dag för 80 procent av vår klimatpåverkan.

Vilka frågor står i fokus framåt för er som fastighetsägare?

– Hållbarhetsfrågan i alla dess former. Genom hårt arbete gör vi skillnad, inte bara för klimat och miljö utan även för hyresgästernas upplevelse av att bo i HSB.

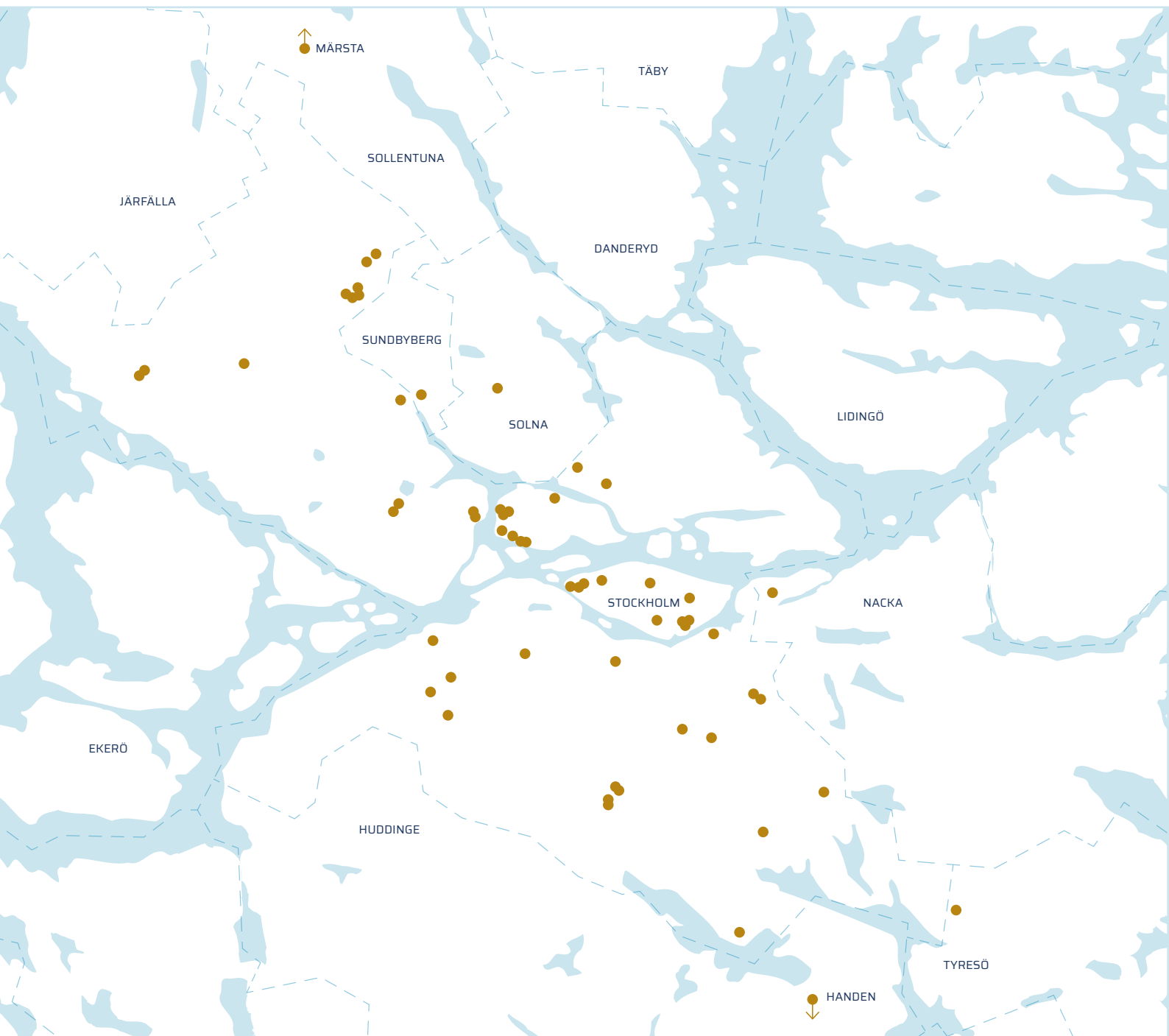


Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

– Vi tar steg i rätt riktning. Vår energistrategi och det hållbarhetsprogram som införts i våra ROT-projekt bidrar till ändrade arbetssätt, men vi ser också att till exempel byggavfall är en fråga vi behöver arbeta mer riktat med, både för att minska mängderna och för att se till att så mycket som möjligt källsorteras.

ÅRET I KORTHET:

- Förvaltningen följer en ny energistrategi och minskar därmed fastigheternas totala energiförbrukning med 7,8 procent. Det är 4,8 procent över årets satta mål. År 2021 ska energiförbrukningen minska med ytterligare 3 procent.
- Arbetet med att **dra in fiber i alla hyresfastigheter** påbörjas och är klart 2022. Det lägger grunden för en mer modern och effektiv fastighetsförvaltning där HSB Stockholm bland annat använder ny teknik för att övervaka tekniska installationer och automatisera stora delar av driften. Fiberanslutningen gör också att hyresgästerna får bättre tillgång till alla de tjänster som tillhandahålls över nätet.
- Upprustningen av HSB Stockholms fastigheter i Rinkeby fortsätter. **76 lägenheter renoveras** och blir klara för inflyttning, av dem går 66 till bosparande medlemmar. I Rinkeby renoveras också innergården i Kvarntullen 8 och blir en fin mötesplats för de boende.
- 78 lägenheter byter ägare när HSB Stockholm **säljer hyresfastigheten Gullvivan 2** vid Odenplan.
- Sammanlagt **fem nya lägenheter tillskapas** när HSB Stockholm bygger om före detta lokaler och förrådsutrymmen i fastigheterna Svärdslängen 8 i Årsta och Regnmätaren 1 i Björkhagen.



HSB Stockholms fastigheter 2020

- 68 fastigheter med 3 926 lägenheter
- Totalt fastighetsvärde: 9 020 Mkr
- Totalavkastning i fastighetsportföljen: 6,5 %
- Total uthyrningsbar yta: 238 168 kvm
- Totalt hyresvärde: 367 Mkr
- 72 bostadsrättslägenheter värderade till 233 Mkr
- Energianvändning i egna fastigheter: 140 kWh/atemp

Statistik uthyrning

- 412 lägenheter förmedlades till bospärande medlemmar.
- 296 förstahandskontrakt
- 85 rivningskontrakt
- 7 lägenheter hyrdes ut enligt ungdomspolicyn
- 16 kooperativa lägenheter
- 8 seniorlägenheter



RINKEBY

76 lägenheter i fastigheten Kvarntullen 8 i Rinkeby renoveras till nyproduktionsstandard. HSB Stockholm förvärvade drygt 600 lägenheter i Rinkeby 2003. Omfattande renoveringar har genomförts och hösten 2021 kommer samtliga hus och lägenheter ha renoverats.



ÅRSTA

3 nya hyreslägenheter tillskapas av tidigare lokaler i fastigheten Svärdlången 8. Fastigheten uppfördes 1946 och kallas i folkmun för "EPA-husen" då de byggdes på uppdrag av varuhuskedjan EPA för att erbjuda kvinnliga medarbetare bostäder.



SOLNA

Renoveringen av 30 lägenheter i fastigheten Porten 1 i Solna påbörjas och 8 nya hyreslägenheter tillskapas. Ombyggnationen beräknas vara klar 2021. Fastigheten uppfördes 1938.



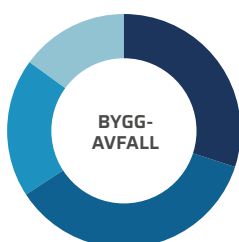
BJÖRKHAGEN

2 nya hyreslägenheter tillskapas av tidigare lokaler i fastigheten Regnmätaren 1. Fastigheten färdigställdes 1948 och är ett 3-våningshus med 44 lägenheter om 1-3 rok.

BYGG- OCH RIVNINGSAVFALL

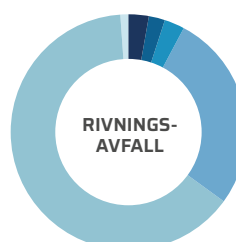
Sedan 2017 följer vi upp årligen upp allt bygg- och rivningsavfall i våra ROT-projekt. De senaste åren har vi börjat arbeta mer målinriktat kring detta och under 2020 antogs ett övergripande avfallsmål (se s. 40). Hållbarhetsprogrammet för ROT-projekt är vårt verktyg för att styra avfallshanteringen i projekt och under slutet av 2020 uppdaterades hållbarhetsprogrammet med skarpare krav på att bl.a. arbeta mot minskade avfallsmängder. Inget projekt har dock genomförts sedan uppdateringen skedde.

Två ombyggnadsprojekt och ett nyproduktionsprojekt har avslutats under 2020. Diagrammen nedan visar fördelningen av bygg- och rivningsavfall ifrån dessa projekt.



- Källsorterat för återvinning, 30 %
- Energiåtervinning (brännbart), 36 %
- Fyllnads- och schaktmassor, 19 %
- Osorterat/blandat avfall, 15 %
- Deponi, 0 %
- Farligt avfall och elavfall, 0 %

Totalt byggavfall 2020, exkl. massor:
222 ton, 23,5 kg/m² BTA.



- Energiåtervinning (brännbart), 3 %
- Deponi, 2 %
- Farligt avfall och elavfall, 3 %
- Fyllnads-/schaktmassor, 27 %
- Osorterat/blandat avfall, 64 %
- Källsorterat för återvinning, 1 %

Totalt rivningsavfall 2020, exkl. massor:
271 ton, 45,7 kg/m² BTA.

HUR ÄR DET ATT ARBETA PÅ HSB STOCKHOLM?

När unga akademiker listar Sveriges mest attraktiva arbetsplatser kommer HSB på topp 100. Undersökningen heter Young Professional Attraction Index och presenterar ungas inställning till arbetsmarknaden. De mest återkommande kriterierna för att anses vara en attraktiv arbetsgivare är att erbjuda en bra arbetsmiljö ihop med trevliga kollegor, få bra lön och förmåner samt ha intressanta och utmanande arbetsuppgifter. Här berättar tre medarbetare om hur det är att jobba på HSB Stockholm.



Erdem Tirpan
Fastighetsskötare

Hur är det att arbeta här?

– Fantastiskt. Jag är en person som ser hur små saker i vardagen kan förbättras och det uppskattas på HSB. Flera av mina idéer om hur vi kan göra jobbet lite smidigare för hela teamet har lett till ändrade arbetsrutiner.

Vad uppskattar du mest i din roll?

– Att jag bestämmer över min arbetsdag. Jag försöker lägga upp jobbet på samma sätt som jag skulle göra om det var mitt eget företag, målet är att få mycket gjort men också planera in hembesöken på ett miljömässigt sätt. I stället för att åka mellan ställen försöker jag göra alla ärenden i ett område samtidigt.

Vad tycker du är viktigt hos en arbetsgivare?

– Rak kommunikation. Min chef är jättebra, hon ger tydliga svar och varje vecka har vi ett möte där alla i teamet kan prata fritt. Jag vill känna att arbetsgivaren förstår mig och hjälper till men också ger mig utrymme att lösa saker själv.



Jag vill känna att arbetsgivaren förstår mig och hjälper till men också ger mig utrymme att lösa saker själv.



Sanna Hägglund

Fastighetsförvaltare

Hur är det att arbeta här?

– Vi har starkt kundfokus och hjälps åt för att göra vårt bästa. Det är helt okej att säga ”det här kan jag inte” och ta hjälp av en kollega. Här finns också en öppenhet mot kunden, vi är tydliga med att berätta hur vi arbetar.

Vad uppskattar du mest i din roll?

– Att jag har ett jätteroligt jobb där jag gör skillnad. Efter 20 år på andra arbetsplatser valde jag att komma tillbaka till HSB och testa ett nytt yrke. Jag har fått all tänkbar uppbackning; från utbildningar till att gå bredvid fastighetsskötaren och andra som har de kunskaper jag behöver.

Vad tycker du är viktigt hos en arbetsgivare?

– Öppenhet och en schysst stämning. Det får man genom att våga prata om saker i stället för att tycka bakom ryggen på varandra. Företaget ska också leva sina värderingar. Står man för omtanke, ja då ska det märkas i att företaget bryr sig om medarbetare, kunder och entreprenörer.

Lisa Ek

Controller

Hur är det att arbeta här?

– Variationsrikt, då tänker jag både på hur en typisk arbetsdag ser ut och på alla möjligheter som finns för den som vill utvecklas. Jag började på Kund- och Medlemsservice för snart sju år sedan och har efter det varit både biträdande förvaltare och nu controller.

Vad uppskattar du mest i din roll?

– Att jag lär känna de olika verksamheterna och får vara med och driva dem framåt genom att utmanas, grotta ner mig i problem och hitta lösningar. När jag exempelvis diskuterar en fastighets skick med en förvaltare får ”siffrorna” en tydlig koppling till verkligheten och det är lättare att förstå varför de ser ut på ett visst sätt.

Vad tycker du är viktigt hos en arbetsgivare?

– Att arbetsgivaren står för trivsel och stabilitet. För mig handlar det om att känna gemenskap med kollegor och ha tydliga mål att jobba mot. På HSB samverkar vi mycket för att lösa situationer i stället för att var och en sitter med sitt, det uppskattar jag.



SOM HÅLLBAR ARBETSGIVARE HAMNAR ARBETSMILJÖN HÖGST PÅ AGENDAN



Ann-Sofie Lundmark
HR-chef

Arbetsmiljön är viktig för att medarbetare ska trivas. Hur arbetar HSB Stockholm för en bra arbetsmiljö?

– Det praktiska arbetsmiljöarbetet skiljer sig åt eftersom medarbetarna är allt från tjänstemän på kontoret till fastighetsskötare som tillbringar sin tid ute hos kunderna. För varje yrkesgrupp finns en handlingsplan, en slags checklista över allt från hur ofta man ska göra skyddsronder till information om vart medarbetaren vänder sig om arbetsbelastningen är för hög. Varje chef har ansvar för att den följs – och följs upp.

– Ledarskapet har stor betydelse för arbetsmiljön, en central del i chefernas jobb är att se och före-

bygga risker. Det ställer stora krav. Till sin hjälp har de processen för systematiskt arbetsmiljöarbete och individuella samtal men också de pulsmätningar som äger rum flera gånger om året för att snabbt fånga upp skiftningar i arbetsgrupperna. Våra chefer får bra, stabila omdömen av medarbetarna och en förutsättning för det är att vi hela tiden jobbar med ledarskapet. Flera gånger om året arrangeras chefsträffar där vi bland annat diskuterar arbetsmiljön.

2020 pågick förberedelserna inför att arbetsmiljöcertifiera HSB Stockholm enligt ISO 45001. Vad tillför certifieringen?

– Certifieringen säkerställer att vi tar arbetsmiljön på djupaste allvar. Den tillför tydliga rutiner och processer till arbetet så att vi med säkerhet vet att vi lever upp till lagkraven och mer därtill. Minst lika viktigt är att den också ringar in vilka förbättringar som krävs för att hela tiden komma framåt. Målet är att bli certifierade 2021.

HSB Stockholms medarbetarundersökningar visar att antalet medarbetare som skulle rekommendera HSB som arbetsplats är betydligt högre än branschsnittet. Vad beror det på?

– Här ser jag två parallella spår. Dels är det en indikation på att HSB är ett starkt varumärke som genom att förmedla sina värderingar når ut till kandidater som delar dem, är intresserade och engagerade. Det andra är att medarbetarna märker att värderingarna finns på riktigt och inte bara är fina ord. Förväntningarna på hur det är att arbeta på HSB infrias.

– Vi tror på kopplingen mellan engagerade medarbetare och nöjda kunder. Möjligheten till utveckling inom verksamheten är en viktig faktor för att medarbetarna ska känna engagemang och vi lägger därför fokus på att ha en fungerande kompetensförsörjning. Ett framgångsrikt exempel på det är att cirka 70 procent av dem som slutar på Kund- och Medlemservice inte lämnar HSB Stockholm utan går vidare till en annan tjänst inom verksamheten.

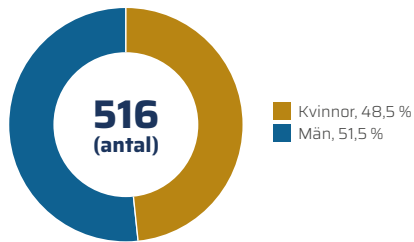
” Möjligheten till utveckling inom verksamheten är en viktig faktor för att medarbetarna ska känna engagemang.

HSBs värdegrund - ETHOS

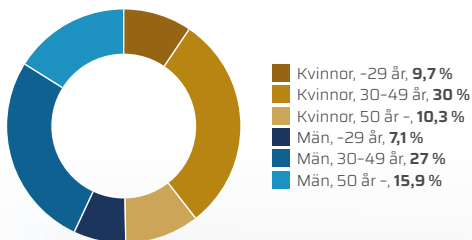
- Engagemang
- Omtanke
- Trygghet
- Samverkan
- Hållbarhet

HSB Stockholms medarbetare* (antal)	2020	2019
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	516	495
Varav kvinnor respektive män	252 267	233 262
Nyanställda under året (antal)	78	106
Medelålder (år)	41,6	42
Personalomsättning (%)	13,6	16,0
Medarbetare som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100

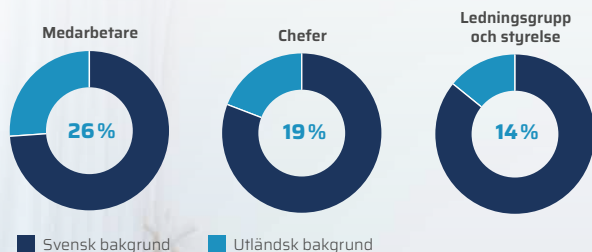
Anställda 2020, fördelat på kvinnor och män



Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%) 2020



Mångfaldsindex, utländsfödda 2020



Anställda per verksamhetsområde (antal)	2020	2019
VD	3	4
Koncernstöd & HR	37	32
AO Medlem & Marknad	23	22
AO Förvaltning	310	318
AO Fastigheter	41	29
Kund- och Medlemsservice	85	75
Strategisk tjänsteutveckling	20	16
Summa	519	497

Sjukfrånvaro (%)

Total sjukfrånvaro	5,4	4,5
Varav långtidssjukfrånvaro, dvs mer än 14 dagar	3,2	2,5
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	80	82
Kvinnor	5,2	4,8
Män	5,6	4,5
-29 år	5,8	5,0
30-49 år	5,3	4,3
50 år -	5,4	5,1

Olycksfall och tillbud (antal)

Anmälda olycksfall **28** (varav kvinnor 7 och män 21)

Anmälda färdolyckor **9** (varav kvinnor 2 och män 7)

Anmälda tillbud **17**

Riskobservationer **40**

Anmälda arbetssjukdomar **0**

Kvinnor och män per avtalsområde (%)

Unionen 383 medarbetare:

Kvinnor **60 %** (59 %) och män **40 %** (41 %)

Fastighetsanställda 125 medarbetare:

Kvinnor **14 %** (16 %) och män **86 %** (84 %)

Byggnads, Installationsavtalet och Teknikavtalet 8 medarbetare:

Kvinnor **0 %** och män **100 %**

* Per den 31 december 2020



HSB Stockholm har en fortsatt stark ekonomi som ger goda förutsättningar för tillväxt.



Bunden placering (Mkr)

PLACERINGSLÅNGD	2020-12-31	2019-12-31
3 månader	547	674
6 månader	133	128
12 månader	141	70
SUMMA	822	872

Avstamedel (Mkr)

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	1 717	1 588
Placeringskonto	165	150
SUMMA	1 882	1 738

Låneportfölj

Koncern	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Andel av lån	Volym, %	Andel av lån	Volym, %
2021	2 813	68	2 834	69
2022	200	5	636	15
2023	200	5	642	16
2024	400	10	1	-
2025	100	2	-	-
2026	100	2	-	-
2027	200	5	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	100	2	-	-
Summa	4 113	100	4113	100%

FORTSATT STARK EKONOMI GER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TILLVÄXT

Hur ser det ekonomiska utfallet för 2020 ut?

– HSB Stockholms resultat för 2020 uppgår till -0,3 miljoner kronor vilket, under rådande omständigheter, är i linje med våra förväntningar. Resultatet är naturligtvis påverkat av pandemin som orsakade ett omsättningstapp i konsultverksamheten 2020 samtidigt som det var en fortsatt hög konkurrens om förvaltningskunderna. Utöver det påverkades resultatet negativt av att vi ingick kompensationsavtal med merparten av de drabbade bostadsrättsföreningarna från incidenten där en medarbetare bröt mot vår uppförandekod i slutet av 2019 (se längre ner).

– Vi tar också med oss mycket positivt från 2020. Efterfrågan på hyresfastigheter i Stockholm har varit fortsatt stor och beslutet att sälja en hyresfastighet påverkade resultatet i rätt riktning. Intresset för våra nyproducerade bostadsrätter har varit stabilt men de senaste årens lägre antal byggstartar märks av i utdelningen från HSB Bostad. Vi ser dock ljus på framtiden och har en bra orderbok med intressanta projekt för de kommande åren. HSB Stockholm har en fortsatt stark ekonomi som ger goda förutsättningar för tillväxt.

HSB investerar gemensamt i en omfattande digitalisering. Hur påverkar det HSB Stockholms ekonomi?

– Det är en stor investeringskostnad som på sikt kommer att resultera i ökad lönsamhet. Dels är digitaliseringen en förutsättning för vår konkurrenskraft framåt; den är avgörande för att HSB ska kunna erbjuda bra tjänster och behålla sin position som marknadsledande aktör inom bostadsförvaltning. Utöver det bidrar den till att automatisera och effektivisera vårt arbete, vilket är en förutsättning för ökad lönsamhet och dessutom en riktigt spännande resa!

Förra året uppdagades att en medarbetare bröt mot HSB Stockholms uppförandekod. Vilka åtgärder har ni vidtagit för att något liknande inte ska hända igen?

– Vi har stramat åt riktlinjerna för hur vi arbetar med upphandlingar, gjort om kontrollsystemet för regel efterlevnad och tagit fram en ny policy som har blivit standard för hela HSB. Till grund för åtgärderna ligger en extern granskning och slutsatserna av den. Utöver

det har vi infört en obligatorisk utbildning i antikorrup-tion som både befintliga anställda och nyanställda genomgår, jag känner mig mycket trygg med dessa åtgärder.

Vilka områden fokuserar HSB Stockholms finansverksamhet på framåt?

– Ett fokusområde som hänger ihop med föregående fråga är arbetet med att säkerställa att våra leverantörer följer de etiska och moraliska riktlinjerna i vår uppförandekod. Det gör vi genom att se över våra rutiner för leverantörsbedömningar och se till att alla samarbetspartners tar del av uppförandekoden och har en sund ekonomi. Vi har kommit en bra bit på vägen men arbetar på eftersom det är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete.



Henning Hansen
Ekonomi- och finanschef

LEDNING



Anders Joachimsson, Ann-Sofie Lundmark, Henning Hansen, Sofie Roy, Anders Svensson, Erica Nordström och Johan Ström.

Anders Svensson Vd

Född 1962.

Medlem i HSB sedan 1962.

Anställd i HSB sedan 1980.

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

Erica Nordström Affärsområdeschef Medlem & Marknad

Född 1980.

Medlem i HSB sedan 2007.

Anställd i HSB sedan 2005.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Sofie Roy Vice vd och Affärsområdeschef Förvaltning

Född 1974.

Medlem i HSB sedan 2016.

Anställd i HSB sedan 2013.

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

Henning Hansen Ekonomi- och finanschef

Född 1981.

Medlem i HSB sedan 2019.

Anställd i HSB sedan 2019.

Styrelseuppdrag: HSB Finansstöd AB.

Ann-Sofie Lundmark Tf Chef HR sedan juni 2020

Född 1960.

Extern konsult.

Anders Joachimsson Affärsområdeschef Fastigheter

Född 1965.

Medlem i HSB sedan 2006.

Anställd i HSB sedan 2006.

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

Johan Ström Chef Strategisk tjänsteutveckling

Född 1966.

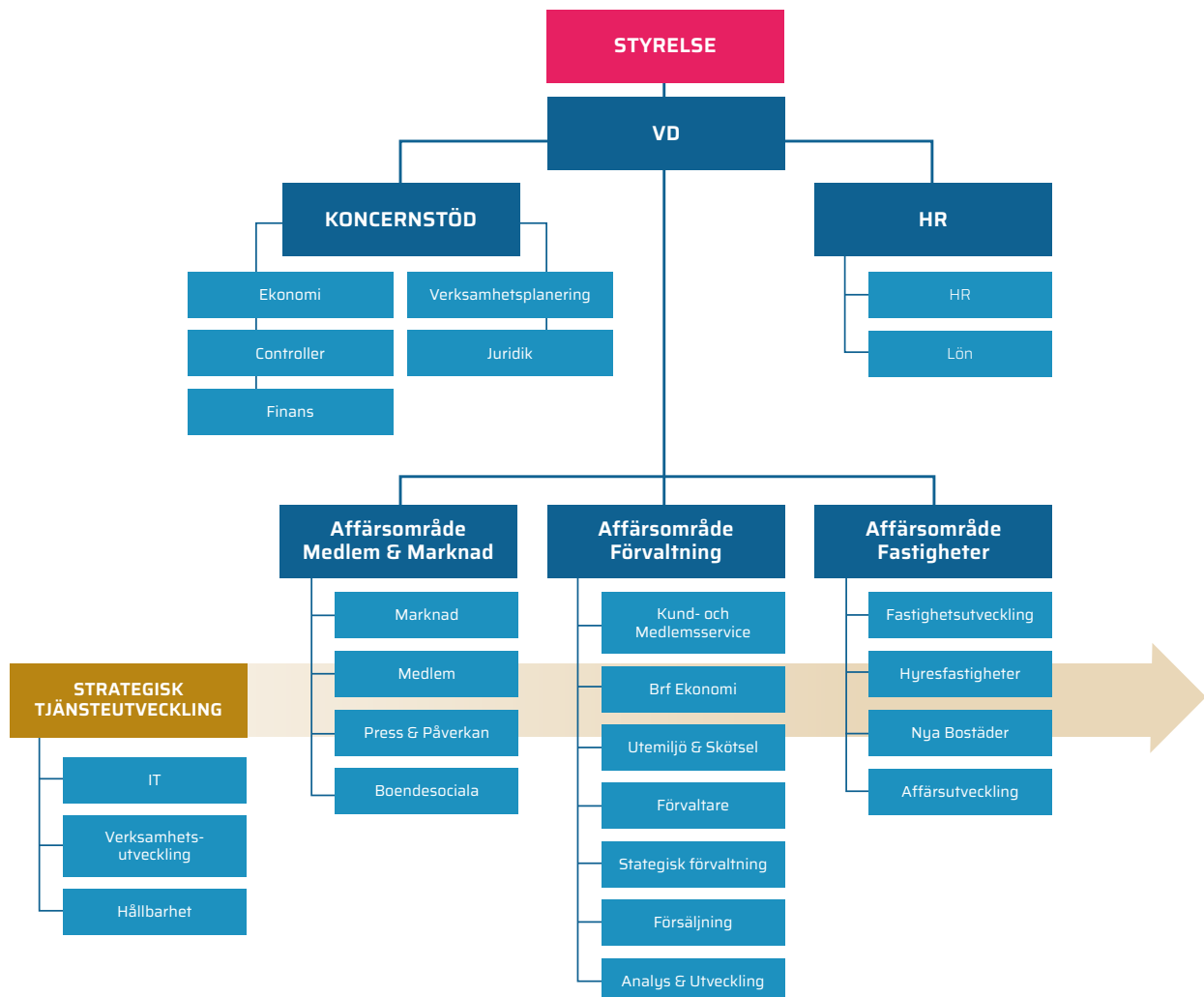
Medlem i HSB sedan 2017.

Anställd i HSB sedan 2012.

Styrelseuppdrag: HSB Affärsstöd AB, HSB-ledamot.

Charlotte Svalstedt, HR-chef, ingick i ledningsgruppen fram till maj 2020.

ORGANISATION



STYRELSE



Jenny Hjalmarsson
Ordförande

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



Bengt Fasth
Vice ordförande

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



Mona Bergström Ling
Ledamot

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



Susanne Brunner
Ledamot

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan: 1991.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2021.
Övriga styrelseuppdrag:
Brf Västan, HSB Stockholm
distrikt Nordväst, Förvaltnings-
utskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Försäkringsutredare.



Lars-Åke Henriksson
Ledamot

Född 1956.
Bor i bostadsrätt i Årsta.
Medlem i HSB sedan 1980.
Invald i styrelsen 2002
(suppleant) och ordinarie
2004.
Mandatperiodens slut 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Bostad AB, brf Storängen,
HSB-ledamot.
Yrke: Policyutvecklare.



Camilla Edholm
Ledamot

Född 1981.
Bor i villa i Hässelby.
Medlem i HSB sedan 1983.
Invald i styrelsen 2012.
Mandatperiodens slut 2022.
Övriga styrelseuppdrag:
Bosparstyrelsen - ordförande,
Produktionsutskottet, HSB-
ledamot.
Yrke: Jurist.



Nils Henström
Ledamot

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



Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt på Söder-
malm.
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2021.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Stockholm distrikt Inner-
staden, Kommunikations-
utskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



Stefan Johansson
Ledamot

Född 1967.

Bor i bostadsrätt i Solna.

Medlem i HSB sedan 1988.

Invald i styrelsen 2000 (suppleant) och ordinarie 2005.

Mandatperiodens slut 2022.

Övriga styrelseuppdrag: Facklig företrädare för ST, Bosparstyrelsen, HSB-ledamot.

Yrke: Arbetsförmedlare.



Hans Tegnander
Ledamot

Född 1962.

Bor i bostadsrätt på Kungsholmen.

Medlem i HSB sedan 1990.

Invald i styrelsen 2017.

Mandatperiodens slut 2021.

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

Yrke: Konsult.



Dan Matsson
Ledamot

Född 1965.

Bor i bostadsrätt i Södertälje.

Medlem i HSB sedan 1989.

Unionen, personalrepresentant. Invald i styrelsen 2015 (suppleant) och ordinarie 2017.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Yrke: Fastighetsförvaltare, HSB Stockholm.



Anette Gunér
Suppleant

Född 1974.

Bor i bostadsrätt i Rotebro.

Medlem i HSB sedan 2015.

Unionen, personalrepresentant. Invald i styrelsen som suppleant 2017.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Yrke: Fakturahandläggare på HSB Stockholm.

Revisor och förtroendevalda föreningsgranskare



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB

Utsedd ansvarig från EY 2016.

Född 1971.

Bor i villa i Vallentuna

Övriga revisionsuppdrag: HSB Bostad AB, Klöver, Sollentunahem, Heba Fastighets AB.



Kerstin Thufvesson
Förtroendevald förenings-
granskare

Invald till uppdraget 2013.

Född 1954.

Bor i bostadsrätt i Kista.

Övriga förtroendeuppdrag: HSB Stockholm distrikt Norrort, HSB-ledamot.

Yrke: Ekonom.



Kenneth Strömberg
Förtroendevald förenings-
granskare

Invald till uppdraget 2011.

Född 1950.

Bor i bostadsrätt i Nacka.

Övriga revisionsuppdrag: Region Stockholm, Sveriges Kommuner och Regioner.

Yrke: Fd. ombudsman.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport	41
Risikanalyt	44
Intressentdialog	45
GRI-index	46
Revisorns yttrande	48

HÅLLBARHETSMÅL

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

1. Hållbara tjänster

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

2. Hållbara inköp

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

3. Klimatmålet

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

4. Kemikalier

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

5. Avfall

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

6. Kompetensutveckling av medarbetare

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

HÅLLBARHETSRAPPORT 2020

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2020 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Det här avsnittet utgör hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten omfattar hela HSB Stockholms verksamhet men fokus ligger framför allt på den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, som HSB Stockholms egenägda fastigheter, förvaltnings-tjänster och medarbetare. De områden som behandlas i hållbarhetsrapporten är personal, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter, miljö och klimat samt motverkande av korruption.

HÅLLBARHET I HSB

HSB Stockholms mål är att vi ska vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att hela tiden förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar. Hållbarhet ska genomsyra hela verksamheten; allt från hur vi tar hand om våra egna fastigheter till vilka tjänster vi erbjuder medlemmar och kunder. Vi har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet vilket innebär att vi vidtar nödvändiga försiktighetsåtgärder för att förebygga att verksamheten orsakar risker för människors hälsa eller miljön.

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

Under 2020 har vi arbetat intensivt med att utveckla och förbättra vårt hållbarhetsarbete. HSB Stockholms ledning antog sex hållbarhetsmål som utgår från vår hållbarhetsstrategi, verksamhetsplan och miljöutredning. Dessa mål är styrande för HSB Stockholms verksamhet och ska ingå som en naturlig del i det dagliga arbetet.

För att säkerställa att hållbarhetsmålen integreras fullt ut i organisationen har HSB Stockholms hållbarhetsavdelning sammanställt verksamhetsspecifika hållbarhetsplaner som kommunicerats till samtliga verksamhetsområden. Hållbarhetsplanerna innehåller förslag på aktiviteter och nyckeltal som utgår från verksamheternas miljöpåverkan och förutsättningar och är till för att stötta dem i deras fortsatta arbete med att nå hållbarhetsmålen. Planerna kommer sedan att följas upp löpande så att vi säkerställer att vi är på rätt väg och har en överblick över hela organisationens bidrag till hållbarhetsmålen och hur vi arbetar tillsammans för att uppfylla dem.

INTRESSENTER

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att ha en kontinuerlig dialog med våra intressenter, genom den kan vi identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för oss att arbeta vidare med.

HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners. Vi har löpande dialoger med alla våra intressenter via enkäter, rundabordsamtal och diverse andra forum.

I dialogen stämmer vi av vad våra intressenter tycker om HSB som en ansvarstagande organisation, men också vad de anser om våra identifierade väsentliga områden och vår strategi för hållbar tillväxt. Hittills bekräftar intressenterna att de områden som vi ringade in 2016, då vi genomförde vår väsentlighetsanalys, fortfarande är lika aktuella och prioriterade för oss att arbeta med.

HSBs ANSVAR

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

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

Riktlinjerna antas i förbundsstyrelsen och HSB-föreningarna rekommenderas att ta beslut om dem i sina respektive styrelser.

Policies och riktlinjer revideras årligen utifrån förändringar i bland annat lagar och förordningar eller efter behov från verksamheten. Varje år fastställs policy-dokument av HSB Stockholms styrelse på förslag av

ledningsgruppen och riktlinjer fastställs av ledningsgruppen. I följande avsnitt beskrivs hur HSB Stockholms policys och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor. En riskanalys görs också utifrån de väsentliga frågorna.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Syftet med HSBs väsentlighetsanalys är att identifiera de viktigaste frågorna för att vara en ännu mer ansvarstagande och hållbar organisation. Väsentlighetsanalysen tar utgångspunkt i en workshopserie med ett antal HSB-föreningar och -bolag. I workshopserien prioriterades de 40 delområden som utgör standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, utifrån hur relevanta de är för vår verksamhet. De områden som valdes ut bedömdes utifrån vad intressenterna tyckte var viktigt, intressentvärdet, och utifrån samhällsvärdet – det vill säga balansen mellan risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen nedan.

PERSONAL, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

En god och säker arbetsmiljö är också en viktig strategisk fråga för HSB Stockholm. Det handlar om

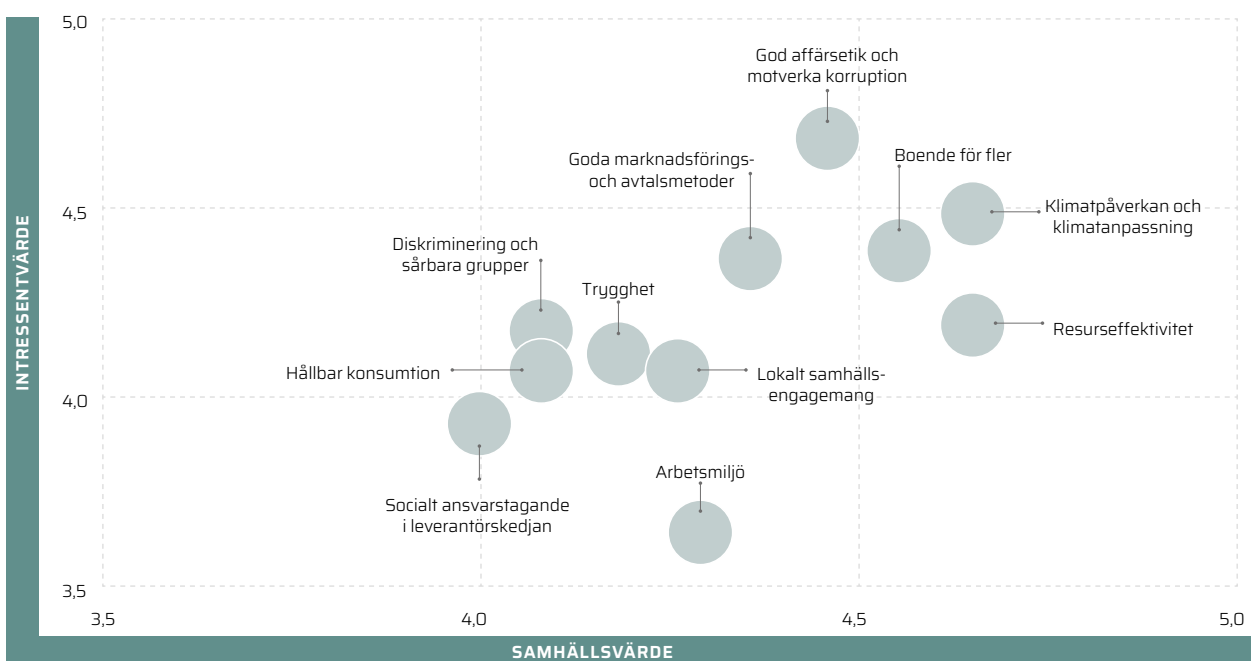
att skapa en sund och utvecklande arbetsplats där alla medarbetare trivs och där risker för arbetsskador, fysisk och psykosocial ohälsa, hot och våld förebyggs. Vår arbetsmiljöpolicy lägger grunden för det systematiska arbetsmiljöarbetet och tillsammans med personalpolicyn fastslår den att vi tar avstånd från alla typer av trakasserier, kränkande särbehandling och diskriminering och att alla medarbetare därför ska ha samma möjligheter till befördran, utbildning och utveckling.

Vi ställer inte bara höga krav på oss själva, utan även på våra leverantörer och samarbetspartners. Därför ska de skriva under HSBs Uppförandekod och säkerställa att de har en inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet. Arbetsmiljö, jämställdhet och mänskliga rättigheter är en viktig del av vår Uppförandekod. I årsredovisningen presenteras de mätbara indikatorerna: hälsa och säkerhet, mångfald och jämställdhet samt leverantörsbedömning av sociala kriterier.

MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor och certifierades enligt miljöledningssystemet ISO 14001 redan 2007. I takt med att frågorna får allt större uppmärksamhet i samhället i stort och kraven och förväntningarna från våra intressenter ökar har nya infallsvinklar identifierats och arbetet har utvecklats. Under 2020 breddade vi vår miljöpolicy till att omfatta även andra delar av vårt hållbarhetsarbete och därmed bli en hållbarhetspolicy. Denna antogs av styrelse och ledningsgrupp under våren. Vår hållbarhetspolicy är styrande för hållbarhetsarbetet och kommuniceras dels via intranätet och dels vid HSB

Väsentlighetsanalys 2020



Stockholms miljöutbildning ”Miljöutmaningen” som hålls ett antal gånger per år för HSB Stockholms medarbetare.

HSB Stockholms största utmaningar när det gäller miljöpåverkan är, precis som för bygg- och fastighetsbranschen i stort, klimatpåverkan och resursanvändning. HSB har ett klimatmål om att minska utsläpp av växthusgaser med 75 procent till år 2023, från basår 2008, och hamna nära noll år 2030. Resultatet från 2020 års beräkningar visar på en klimatpåverkan på 8,4 kilo koldioxidekvivalenter per Atemp m²* vilket motsvarar en minskning sedan 2008 med 67 procent. Jämfört med 2019 har HSB Stockholms klimatpåverkan minskat med 626 ton, något som främst kan förklaras av den minskade energiförbrukningen i våra egna fastigheter samt att den köpta fjärrvärmens har en betydligt mindre klimatpåverkan än tidigare år. Varje år tas en klimatplan fram för att tydliggöra vilka insatser som behöver genomföras i verksamheten för att nå målet om nära noll år 2030. Planen omfattar bland annat ett fortsatt arbete med att energieffektivisera det egna fastighetsbeståndet och att genomföra fler åtgärder på andra områden, såsom resor och transporter. Dessa aktiviteter har även inkluderats i de hållbarhetsplaner som anpassats för de olika verksamheterna inom organisationen under 2020.

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

* Uppvärmad yta. Total Atemp: 2008: 272 884 m² och 2020: 303188 m².

ANTIKORRUPTION

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

2018 antog HSB Stockholm de gemensamma uppförandekoderna, dels för medarbetare och dels för leverantörer och samarbetspartners. Vi anslöt oss dessutom till det HSB-gemensamma visselblåsarsystemet som är till för att anonymt kunna rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB. Uppförandekoderna är två av våra tretton policydokument och tydliggör de etiska riktlinjer som medarbetare, leverantörer och samarbetspartners ska följa.

Uppförandekoden för medarbetare ger stöd i relationen med exempelvis leverantörer, så att de etiska reglerna följs och skapar sunda affärsrelationer. Att motverka korrupcion är uppförandekodens huvudsakliga syfte.

Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer de minimikrav som HSB ställer på samarbetspartners, leverantörers verksamheter och

leverantörskedjor. Den är baserad på internationella regler och överenskommelser såsom Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklARATION om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korrupcion och RiodeklARATIONEN om miljö och utveckling.

Under 2019 inträffade en incident där en medarbetare misstänktes ha brutit mot uppförandekoden. Arbetet med att identifiera var rutinerna brutit och säkerställa att detta inte upprepas har pågått under hela 2020. Detta har bland annat medfört skärpta riktlinjer kring upphandlingar och regelefterlevnad.

Under 2020 fattades dessutom beslut om att samtliga medarbetare ska genomgå en digital utbildning i antikorrupcion senast den 30 april 2021. Vid utgången av 2020 hade 5 procent av medarbetarna slutfört utbildningen. Att alla medarbetare utbildas i frågor som rör antikorrupcion är nödvändigt och mäts via indikatorn antikorrupcion.

VÅRA LEVERANTÖRER

HSB Stockholms leverantörer innefattar bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial och tekniska system till de egna kontoren. Genom att låta uppförandekoden ingå i alla leverantörsavtal som tecknas vill vi säkerställa att leverantörerna efterlever våra etiska principer. Under året skickades uppförandekoden även ut till befintliga ramavtalsleverantörer. Bedömning och revision av våra leverantörer, och hur de lever upp till de åtaganden de förbundit sig till genom att underteckna uppförandekoden, är en fråga som vi behöver arbeta mer enhetligt med i organisationen. Vi har fortfarande en stor risk gällande bedömningen av samarbetspartners och leverantörer. Det finns ingen samordnad arbetsprocess kring, eller kontroll av, de här intressenterna och det gör att de hanteras olika beroende på var i organisationen beröringspunkten finns. Under 2020 har vi dock påbörjat arbetet med att identifiera våra största leverantörer och bedöma dem. Vid årsskiftet hade leverantörsbedömningen skickats ut till 16 av de största leverantörerna. Detta arbete är något som kommer att utvecklas och utökas under 2021.

RISKANALYS

HSBs förbundsstyrelse har ansvaret att ringa in de övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna identifierades av representanter från HSB-föreningar och -bolag, däribland HSB Stockholm, i samband med att väsentlighetsanalysen genomfördes. I tabellen på sid. 44 presenteras riskerna tillsammans med en beskrivning av hur dessa hanteras i HSB Stockholms verksamhet.

RISKANALYS

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

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimat-anpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. Efterlevnad av Hållbarhetsprogram för ROT-projekt. Kartläggning av klimatarbetet i HSB brf Reseriktlinjer för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken för att ersätta med elbilar, biogas, förnybar diesel med målsättning att alla leasingfordon ska bytas ut mot el/elhybrider till 2023. Erbjuda utemiljötjänster kopplade till klimatanpassning som exempelvis rådgivning kring gröna tak för att fördröja dagvattnet eller plantering av träd för att få in mer grönska som renar koldioxid och sänker temperaturen. Erbjuda energitjänster för att minska bostadsrättsföreningars energianvändning, nå bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. Flytt av servrar till molnet minskar vår klimatpåverkan. Nyproducerade fastigheter miljöcertifieras med Miljöbyggnad som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi.
	Farliga kemiska ämnen i verksamheten	<ul style="list-style-type: none"> Utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen i våra ROT-projekt genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen. Användande av systemet Chemgroup för förvaltningskemikalier. Systemet hjälper oss att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Årliga undersökningar visar att mängden förvaltningskemikalier minskar, men att förbättringspotential finns gällande riskbedömningar. Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> Kravställande på entreprenörer att avfall som uppstår i våra byggprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med Byggföretagen riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt. Ett förbättringsarbete för att ställa krav på och följa upp hur bygg- och rivningsavfall minimeras pågår. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från samtliga av våra om- och nybyggnadsprojekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår. Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i egna fastigheter, i våra egna lokaler samt hos våra kunder och medlemmar (bostadsrättsföreningar).
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Bristande mångfald och diskriminering	<ul style="list-style-type: none"> Mål om mångfald samt mätning av mångfaldsindex i HSB Stockholms styrelse, Ledningsgrupp och bland medarbetare/chefer. Lönekartläggning. Medarbetarundersökningar (innehåller bland annat frågor om diskriminering och trakasserier). Varje verksamhetschef ansvarar för att göra riskanalyser och ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på medarbetarundersökningen som innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Boende för flera	<ul style="list-style-type: none"> Öronmärkta lägenheter för ungdomar 18-25 år. Opinionsarbete för att få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.
PERSONAL	Organisatorisk och social arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> Risk för stressrelaterad ohälsa följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Medarbetarsamtal och personalvård, såsom hälsoundersökningar är andra exempel på hantering i verksamheten. Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd. Vår samarbetspartner för samtalsstöd, Starck & Partner, arbetar med individen samt med organisationen - chef eller HR är med i processen för att identifiera eventuella förändringar som krävs i organisationen.
	Kompetens-försörjning	<ul style="list-style-type: none"> Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. Kartläggning av framtida kompetensförsörjningsbehov.
	Arbetsplatsolyckor i fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> Årliga egenkontroller i fastigheter (fastighetsskötares arbetsplats). Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. Användande av ett webbaserat system som ger stöd i det systematiska arbetsmiljö- och förbättringsarbetet. HSB Stockholm har en miljö- och arbetsmiljökommitté som sammanträder i två nivåer: Central nivå (VD, HR, ett antal affärsområdes- och verksamhetschefer, miljöstrateg samt fackliga företrädare) behandlar övergripande arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, sjukdom, rehabilitering, anmälda olyckor, tillbud och miljöavvikelser. Lokal nivå (servicechefer och arbetsmiljöombud) behandlar vad som händer i verksamheten, följer upp rapporteringar, erfarenhets-utbyten med mera. Den lokala arbetsmiljökommittén rapporterar till den centrala efter varje möte.
	Arbetsplatsolyckor vid entreprenader	<ul style="list-style-type: none"> Risker fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ingår som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenad-avtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören till Arbetsmiljöverket enligt lag. Rutin för vår egen uppföljning för avslutade projekt är nu på plats.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> HSB Leverantörsbedömning där frågor kring bland annat efterlevnad av mänskliga rättigheter ingår, används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka. Förbättringspotential finns för hur HSB Stockholm bedömer och utvärderar sina leverantörer. HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhetsaspekter tas med i urvalet av fonder för bosparandet. Ett utvecklingsarbete kring kriterierna för detta pågår utifrån EU:s nya disclosure-förordning om hållbara investeringar.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> Uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention. En obligatorisk digital utbildning för medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor lanserades under 2020. System för klagomålshantering avseende betaltjänster. Visselblåsarsystem. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt att de inte är blufföretag. Kontroller görs också avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i anlitade bolag.

INTRESSENTDIALOG

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

INTRESSENT	DIALOGTILLFÄLLEN	NYCKELFRÅGOR	HANTERING/ÅTGÄRDER
 <p>MEDLEMMAR</p>	<ul style="list-style-type: none"> Medlemsdialogen Forum för olika frågor, t ex tomträtt, andrahands-uthyrning och sparande Styrelseundersökning Distriktsaktiviteter och utbildningar Forum såsom stämmor, tidningarna Hemma i HSB och Uppdraget, sociala medier, HSB.se Affärsanalysen med kund- och medlemsdialoger för att säkerställa att de tjänster som erbjuds är behovs- anpassade och attraktiva 	<ul style="list-style-type: none"> Framtidens engagemang Behovsstyrd förvaltning Hållbara tjänster och produkter Tillgänglig service Ett vitalt och attraktivt medlemskap En tryggare och mer inkluderande stad Miljö och klimat Boende för fler Bostadsrättens främsta företrädare Trygga bostadsköp Skäliga driftskostnader för bostadsrätts- föreningar 	<ul style="list-style-type: none"> Fortsättning av den parlamentariska utredningen Översyn av förvaltningsorganisationen med fokus på värdeutvecklande hållbara tjänster Arbeta utifrån HSBs strategi för hållbar tillväxt där klimat- mål, energimål och mål om hållbara tjänster m.m. finns Utveckling av Mitt HSB som är en digital plattform för medlemmar Digitala utbildningar med hållbarhetsfokus Öronmärka bostäder för ungdomar Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad Påverkansprogrammet Bostadsrättskollen
 <p>KUNDER</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökningar Affärsanalysen med kund- och medlemsdialoger för att säkerställa att de tjänster som erbjuds är behovs- anpassade och attraktiva 	<ul style="list-style-type: none"> Återkoppling Personalomsättning Våra digitala tjänster Proaktivitet Stuprørsorganisation 	<ul style="list-style-type: none"> Översyn av förvaltningsorganisationen Hållbarhetsutbildning för förvaltare HSB genomför ett digitalt lyft för alla våra tjänster HSB arbetar med att öka vår förmåga att vara en strategisk partner till våra medlemmar och kunder och erbjuda god service
 <p>SAMHÄLLET - LOKALT OCH GLOBALT</p>	<ul style="list-style-type: none"> Möten med kommuner och andra aktörer Politikerturné Rundabordssamtal med mäklarbranschen Varumärkesundersökning 	<ul style="list-style-type: none"> Minska miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende Rimliga möjligheter att hitta boende Resurseffektivitet och avfallshantering Hållbara resor till och från boendet Trygghet och delaktighet i boendet och i staden Ideellt engagemang Trygga och transparenta bostadsköp Bostadsrättens främsta företrädare Trygga och transparenta bostadsköp 	<ul style="list-style-type: none"> Utveckla HSB:s strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster mm finns HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter HSB är en av huvudsamarbetspartnerna i projektet BoTryggt 2030 Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bosparande Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnads- aktörer t ex i HSB Living Lab Tomträttsseminarier Bostadsrättskollen
 <p>MEDARBETARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> HSB Stockholms medarbetarundersökningar Medarbetarsamtal Värderingsluncher Digital introduktions- utbildning Avslutningsintervjuer HSB Riksförbunds undersökning - Webbenkät 	<ul style="list-style-type: none"> Psykosocial arbetsmiljö Kompetensutveckling Samarbete Information och kommunikation <p>På fråga till medarbetarna med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör utifrån väsentlighetsanalysen, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön 3. Minskar klimatpåverkan 4. Minskar energianvändningen 5. Arbetar med mångfald-, integrations- och icke diskrimineringsfrågor 6. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga 7. Har goda marknadsförings- och avtals- metoder 	<ul style="list-style-type: none"> Riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö Samtalsguide för medarbetare och chefer Integrera HSBs strategi för hållbar tillväxt i verksamheten HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod för medarbetare och leverantörer Medlem i Institutet mot mutor (IMM) Mäter och följer upp våra mångfaldsmål Riktade insatser i vissa områden, deltagande vid t ex Järvaveckan, praktikanter och sommarjobbare med utländsk bakgrund Satsning för att stärka HSB:s arbetsgivarvarumärke, både internt och externt
 <p>LEVERANTÖRER OCH PARTNERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Möten med ramavtals- leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> Hållbar resursanvändning/resurseffektivitet God affärsetik och motverka korruption Socialt ansvarstagande i värdekedjan Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringar Goda marknadsförings- och avtalsmetoder Utveckling av och tillgång till teknik 	<ul style="list-style-type: none"> Utveckla HSB:s strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål och mål om hållbara tjänster mm finns Hållbarhetsprogram för ROT-projekt i våra egna fastigheter HSB har mål för nyproduktionen såsom t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor Medlem i Institutet mot mutor (IMM) Goda avtalsmetoder och antikorrupktion ska lyftas och diskuteras i olika forum

GRI-INDEX

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

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll:

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

GENERELLA UPPLYSNINGAR			
Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Stockholm	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		6-7, 50
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Verksamheten är avgränsad till Stockholm	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		6-7, 37
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		6, 28, 50
102-7	Organisationens storlek		9, 13, 28, 33
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		32-33, 51
102-9	Leverantörskedja		12, 35, 43
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Organisationsförändringar	36
102-11	Försiktighetsprincipen		41
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby, Låxhjälpn, med flera.	
102-13	Medlemskap i organisationer	Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, Institutet Mot Mutor, We Effect, Svensk Solenergi, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Fastighetsägare i Järva, med flera.	
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		4-5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		41-44
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		6-7, 32, 35, 43
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		6-7, 41
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		41, 45
102-41	Kollektivavtal		33
102-42	Identifiering och urval av intressenter		41, 45
102-43	Metoder för intressentdialog		41, 45
102-44	Viktiga frågor som lyfts		8, 41-42, 45
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		53
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		41, 46-47
102-47	Lista över väsentliga frågor		41-42, 44-45
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera	
102-49	Förändringar i redovisningen	Se ovan	
102-50	Redovisningsperiod		41
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2020-05-07	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se	46
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		46
102-55	GRI-index		46-47
102-56	Externt bestyrkande	Nej	

VÄSENTLIGA FRÅGOR			
Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupsionspolicies och rutiner		16, 35, 43
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB:s medarbetare	16, 35, 43
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		16, 35, 43
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		16, 35, 43
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
CRE1	Energiintensitet för byggnader	Nyckeltal: kWh/Atemp	28
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB:s hyresfastigheter och inkluderar: el och fjärrvärme.	27, 43-44
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		27, 43-44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		27, 43-44
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB internt (servicefordon och tjänstebilar samt köldmedia i egna fastigheter).	5, 21, 43
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla) - hyresfastigheter och huvudkontor.	21, 27, 43
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB internt (milersättning för körning i privat bil, poolbil, flyg, tåg, produktion av energibärare).	21, 43
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	Omfattar Scope 1-3 sammanlagt - se ovan.	21, 43
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		21, 27, 43
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		5, 21, 27, 43-44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		21, 27, 43-44
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		29
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar vikt bygg- och rivningsavfall från större renoveringar i egna hyresfastigheter (för nyproduktion se HSB Bostads årsredovisning). Avser projekt eller delprojekt som avslutades 2020. I årets redovisning ingår förutom renoveringar även ett nyproduktionsprojekt, Ammarfjället.	27, 44
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		27, 29, 44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		27, 44
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		43-44
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		43-44
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		43-44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		43-44
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB internt och externt. HSB använder Arbetsmiljöverkets indelning för typ av skador. Skador rapporteras årsvis vid större renoveringar i hyresfastigheter.	32
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		32, 44-45
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		32, 44-45
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB internt (styrelse, ledning och medarbetare). SCB-metoden har använts för redovisning av mångfald.	42
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		4-5, 42
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		4-5, 42
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		43-44
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		43-44
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		43-44
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		43-44

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 41-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.


Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 5 mars 2021



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	50
Så här läser du vår resultaträkning	53
Fem år i sammandrag	54
Resultaträkning – Koncernen	55
Balansräkning – Koncernen	56
Resultaträkning – Moderbolaget	59
Balansräkning – Moderbolaget	60
Kassaflödesanalys	63
Noter	64
Styrelsens underskrifter	74
Revisionsberättelse	75
Föreningsstyrningsrapport	79
Granskningsrapport	83
Fastighetsförteckning	84

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 2020.

Siffror för 2019 uppges inom parentes.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet individuella medlemmar uppgick till 155 358 (154 505) vid årets utgång och antalet bostadsrättsföreningar var 483 (481).

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och seniorverksamhet. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSB, i samarbete med Danske Bank. Nyproduktion i regionen sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB. Digitaliseringen leds av HSB Affärsstöd AB som är ett dotterbolag till HSB Riksförbund. Betalningar leds av HSB Finansstöd AB, dotterbolag till HSB Riksförbund, där HSB Stockholm anslöt sig som ombud 2018.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 891,4 Mkr (878,6), en ökning med 12,8 Mkr (42,0). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 17,8 Mkr (20,7).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Tjänsterna riktar sig till bostadsrättsföreningar i Storstockholm, både de som är medlemmar i HSB Stockholm och andra bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Under 2020 har ytterligare steg i organisationen tagits för att utveckla affärsmodellen och tjänsteutbudet för att kunna erbjuda våra förvaltningskunder nya värdeutvecklande och hållbara tjänster. Året har också präglats av pandemins framfart och medfört ett tapp i försäljningen, inte minst av mer omfattande underhållsprojekt som kräver både stora ekonomiska resurser och som förutsätter tillträde till lägenheter.

Omsättningen har ökat till 444,2 Mkr (434,6). Resultatet uppgår till 34,3 Mkr (43,9). Under året har det omfattande utredningsarbete som följde det visselblåsaralarm som inkom i slutet av 2019 avslutats. Utredningen har presenterats för berörda kunder och diskussioner förts om uppkommen skada som en följd av HSB:s hantering av upphandlingar av stambyten.

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i förenings- och fastighetsägarfrågor. Årets distriktsstämmor var välbesökta precis som tidigare år. Antal ombud inklusive bosparare som deltog var 180 (241), representerande 147 (126) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har HSB-ledamöterna deltagit på 4 355 styrelsesammanträden (3 996). Omsättningen för medlemsverksamheten har minskat till 43,9 Mkr (47,8). Resultatet uppgår till -4,6 Mkr (0,3).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅND

HSB Stockholm har i uppdrag att långsiktigt äga, förvalta och utveckla en portfölj med hyresfastigheter. Innehavet av egna fastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan av hyreslägenheter. Det bidrar också till att skapa ekonomisk stabilitet och god värdeutveckling av föreningens kapital. Genom aktiv portföljförvaltning och nyproduktion är ambitionen att antalet hyreslägenheter ska öka över tid. HSB Stockholm har under året avyttrat fastigheten Gullvivan 2 vid Odenplan i Stockholm. Ett mindre antal hyreslägenheter har tillskapats i de utvecklings- och ombyggnadsprojekt som har slutförts under året. Det sammanlagda antalet hyreslägenheter uppgår till 3926 (4 006) vid årets utgång. Under året har inflyttning av 37 nyproducerade hyreslägenheter genomförts i fastigheten Ammarfjället 1 i Traneberg. Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fortsatta etapper i fastigheten Kvarntullen 8 i Rinkeby samt Porten 1 i Solna. Omsättningen har ökat till 373,0 Mkr (365,2) främst beroende på nettotillskott av hyreslägenheter omförhandlade

lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnationer och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet i fastighetsverksamheten uppgår till 117,7 Mkr (121).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har internvärderats enligt branschgemensamma principer och med stöd av deltagandet i MSCI, svenskt fastighetsindex och den externa bokslutsvärdering som genomförts av NAI Svefa. Fastigheterna har bedömts ha ett värde på 9 020 Mkr (8 857) per årsskiftet, motsvarande en ökning på 1,9% (18%). Den uthyrningsbara ytan var 238 270 kvm (242 110) och hyresvärdet uppgick till 373,2 Mkr (327) per årsskiftet.

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten ska följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Enligt finanspolicyn ska inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100% och uppgick vid årsskiftet till 118% (108%). Se även not 30. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet till totalt 2 704 Mkr (2 610) varav 822 Mkr (872) på fastränteplaceringar och 165 Mkr (150) på placeringskonto.

Den 31 december 2020 var summan av likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 2 229 Mkr (1 870). Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkningskrediter.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 237,4 Mkr (1 345,2) för koncernen och för moderföreningen till 191,9 Mkr (191,8).

PERSONAL

Genomsnittligt antal årsanställda i HSB Stockholm är 516 (495) (2018:465). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, vd och vice vd med 5,1 Mkr (5,4) och i koncernen med 5,1 Mkr (5,4). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3. Kontinuerligt under året genomför pulsmätningar där vi tar temperaturen på engagemanget hos våra medarbetare och om de kan rekommendera HSB Stockholm som

arbetsplats till en vän. Utfallet är genomgående mycket högt och årets mätning visar att majoriteten av våra medarbetare ger oss ett attraktionsvärde långt över benchmark.

HÅLLBARHET

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har HSB Stockholm ek. för. valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten överlämnades till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Läs mer om hållbarhet i hållbarhetsrapporten på sidan 40–48.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

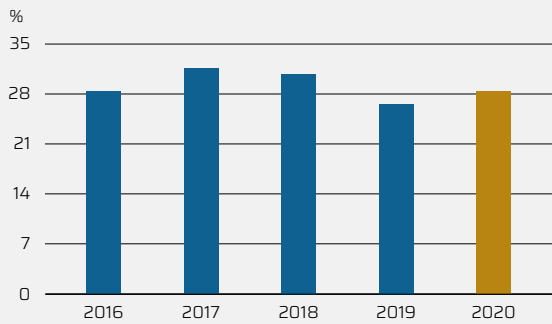
Dispositionsfond	1 416 127 943 kr
Årets resultat	17 604 645 kr
Summa fritt eget kapital	1 433 732 588 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

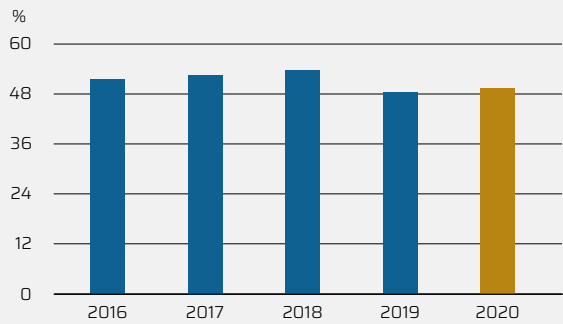
Reservfond	880 232 kr
Överföra till dispositionsfond	1 432 852 356 kr
Summa	1 433 732 588 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 880 232 kronor.

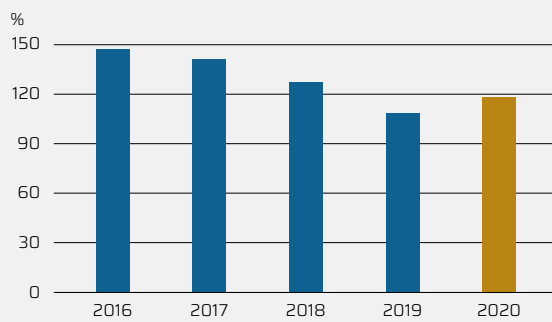
SOLIDITET



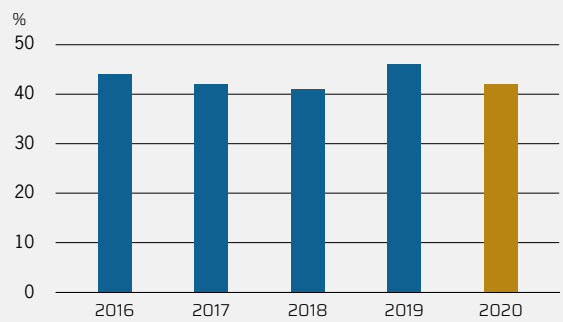
JUSTERAD SOLIDITET



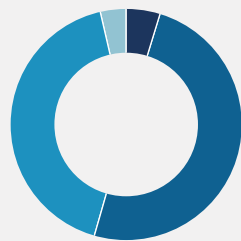
AVRÄKNINGSLIKVIDITET



BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER



NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN



- Medlem, 4,9 %
- Förvaltning, 49,8 %
- Fastigheter, 41,9 %
- Övrigt, 3,4 %

SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2020	2019
Nettoomsättning		891 374	878 569
Verksamhetens kostnader		-854 914	-764 450
Bruttoresultat	2-5	36 460	114 119
Central administration	3-6	-87 232	-72 899
Utveckling		-1 767	-8 890
Fastighetsförsäljning	7	69 000	1 064
Nedskrivning	8	-	-
Rörelseresultat		16 461	33 394
Resultat från andelar i intresseföretag	9	39 181	19 945
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	79	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-37 869	-32 733
Resultat från finansiella poster		1 391	-12 644
Resultat efter finansiella poster		17 852	20 750
Skatt	13	-18 135	-2 899
Årets resultat		-283	17 851

Koncernen omfattar moderbolaget samt dess helägda dotterbolag.

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

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

Här redovisas verksamhetens kostnader gällande IT-utveckling.

Avser resultatet från fastighetsförsäljningar inklusive det koncernmässiga värdet.

Här redovisas verksamhetens intäkter med avdrag för dess kostnader.

Koncernens del av resultatet i intresseföretag.

Resultat avser utdelning från övriga anläggningstillgångar.

Koncernens resultat innan skatt.

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

DEFINITIONER

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	891 374	878 569	836 632	821 510	1 173 084
Kostnad för sålda varor och tjänster	-854 914	-764 450	-726 633	-696 585	-1 044 721
Bruttoresultat	36 460	114 119	109 999	124 925	128 363
Central administration	-87 232	-72 899	-67 543	-65 707	-65 119
Utveckling	-1 767	-8 890	-14 765	-7 703	-4 936
Fastighetsförsäljning	69 000	1 064	1 477	143 668	18 312
Rörelseresultat	16 461	33 394	29 168	195 183	76 620
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-1 585	15 139
Resultat från andelar i intresseföretag	39 181	19 945	44 211	122 083	139 334
Finansnetto	-37 790	-32 589	-31 318	-27 719	-31 253
Resultat före skatt	17 852	20 750	42 061	287 962	199 840
Skatt	-18 135	-2 899	-3 096	-15 868	-2 255
Årets resultat	-283	17 851	38 965	272 094	197 585
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 119 993	5 065 643	4 140 664	3 964 972	3 523 678
Övriga anläggningstillgångar	801 471	1 074 184	934 459	915 775	931 015
Omsättningstillgångar	437 241	572 155	665 814	596 040	666 521
Summa tillgångar	6 358 705	6 711 982	5 740 937	5 476 787	5 121 214
Eget kapital	1 779 965	1 779 977	1 762 411	1 722 914	1 449 299
Skulder till kreditinstitut	1 391 921	1 788 337	877 771	870 194	1 062 683
Övriga skulder och avsättningar	3 186 819	3 143 668	3 100 755	2 883 679	2 609 232
Summa eget kapital och skulder	6 358 705	6 711 982	5 740 937	5 476 787	5 121 214
NYCKELTAL					
Årsanställda	516	495	465	455	398
Nettoomsättning per anställd tkr	1 727	1 775	1 799	1 806	2 947
Avkastning på eget kapital %	0,8	0,9	1,9	14,2	11,5
Avkastning på totalt kapital %	0,9	0,9	1,3	6,1	4,9
Avräkningslikviditet %	118	108	127	141	147
Kassalikviditet %	14,8	19,6	22,8	22,0	27,3
Soliditet %	28,0	26,5	30,7	31,5	28,3
Justerad soliditet %	51,2	48,2	53,4	52,8	51,3
Soliditet exkl Brf-inlåning %	48,7	43,4	57,3	56,0	49,9
Skuldränta %	0,8	0,7	0,8	1,0	1,1
Skuldsättningsgrad ggr	2,6	2,8	2,3	2,2	2,5
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Vinstmarginal %	6,3	6,1	8,9	39,5	20,5
Räntetäckningsgrad ggr	1,5	1,6	2,3	9,0	5,5
Egna hyreslägenheter, antal	3 926	4 006	3 705	3 707	3 709
Belåningsgrad fastigheter %	42	46	41	41	44
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från löpande verksamhet Mkr	82,7	154,2	142,1	156,7	88,9
Kassaflöde från investeringsverksamhet Mkr	187,9	-1 124,0	-386,7	-219,5	-274,0
Kassaflöde från finansiering Mkr	-301,9	855,6	265,0	-3,4	311,7
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel Mkr	-31,3	-114,2	20,4	-66,3	126,6

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		
	Not	2020	2019
Nettoomsättning		891 374	878 569
Verksamhetens kostnader		-854 914	-764 450
Bruttoresultat	2-5	36 460	114 119
Central administration	3-6	-87 232	-72 899
Utveckling		-1 767	-8 890
Fastighetsförsäljning	7	69 000	1 064
Nedskrivning	8	-	-
Rörelseresultat		16 461	33 394
Resultat från andelar i intresseföretag	9	39 181	19 945
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	79	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-37 869	-32 733
Resultat från finansiella poster		1 391	-12 644
Resultat efter finansiella poster		17 852	20 750
Skatt	13	-18 135	-2 899
Årets resultat		-283	17 851

Nettoomsättning

Nettoomsättningen avser hyresintäkter för egna fastigheter, förvaltningsarvoden samt medlemsavgifter. Årets intäkter ökar och avser i huvudsak hyresintäkter.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader ökar främst hänförligt till avskrivningar och ökade driftskostnader inom fastigheter och förvaltning.

Central administration

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

Fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning avser avyttring fastigheten Gullivan 2.

Resultat från andelar i intresseföretag

Högre resultat från HSB Bostad AB jämfört med föregående år.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader ökar främst pga helårseffekt av ökat belåning i samband med förvärvet av Kolding 1 och 2 under kvartal 4 2019.

Skatt

Avser skatt på årets resultat, skatt hänförlig till tidigare år samt uppskjuten skatt. Ökat skatt i år främst från vinst av fastighetsförsäljning.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

KONCERNEN			
BELOPP I TKR	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	50 970	35 767
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>50 970</i>	<i>35 767</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 936 449	5 065 643
Inventarier	16	8 823	13 291
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	183 544	291 643
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 128 816</i>	<i>5 370 577</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	-	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	-	-
Andelar i intresseföretag	20	649 169	642 147
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	87 150
Uppskjuten skattefordran		803	803
Andra långfristiga fordringar	22	4 556	3 383
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>741 678</i>	<i>733 483</i>
Summa Anläggningstillgångar		5 921 464	6 139 827
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	16 756	54 606
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>16 756</i>	<i>54 606</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 321	114 096
Fordringar hos intresseföretag		998	3 451
Övriga kortfristiga fordringar	24	9 179	13 118
Skattefordran			10 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	50 636	39 022
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>114 134</i>	<i>179 881</i>
Kassa och bank		306 351	337 668
Summa Omsättningstillgångar		437 241	572 155
SUMMA TILLGÅNGAR		6 358 705	6 711 982

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som är hänförlig till den gemensamma digitala resan inom HSB.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna avser förvaltningsfastigheter till bokfört värde, pågående ombyggnadsprojekt samt inventarier. Minskningen avser främst avyttring av fastigheten Gullvivan 2.

Finansiella anläggningstillgångar

Ökningen avser främst av andelarna i intressebolag HSB Bostad AB.

Bostadsrätter

Lager av bostadsrätter avser innehav av bostadsrätter i olika bostadsrättsföreningar inom Stor-Stockholmsområdet. Minskning av lagret avser försäljning av ombyggda bostadsrätter i Mörbylund 11-15 och Hejaren 2.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		78 528	81 326
Bundet kapital		169 209	156 550
Dispositionsfond		1 532 511	1 524 250
Årets resultat		-283	17 851
Summa Eget kapital		1 779 965	1 779 977
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		186 619	194 141
Avsättningar pensioner		5 318	4 026
Övriga avsättningar		17 963	4 306
Summa Avsättningar		209 900	202 473
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 391 921	1 788 337
Övriga långfristiga skulder	28	16 548	17 548
Skulder till intresseföretag		11 963	11 067
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 420 432</i>	<i>1 816 952</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 704 279	2 609 999
Leverantörsskulder		39 638	101 035
Skulder till intresseföretag		3 805	2 363
Skatteskulder		8 652	-
Övriga skulder	31	31 214	41 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	160 820	158 182
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 948 408</i>	<i>2 912 580</i>
Summa Skulder		4 368 840	4 729 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 358 705	6 711 982

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser skatt på temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde för föreningens förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatteskuld minskar i jämförelse med föregående år främst beroende på avyttringen av fastigheten Gullvivan 2. Ytterligare avsättning i samband med incidenten från 2019.

Kortfristiga skulder

Skulder till förvaltade kunder avser administrativ förvaltnings-tjänst riktad till bostadsrättsföreningar. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

KONCERNEN, TKR	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	78 257	156 550	1 527 319	17 851	1 779 977
Disposition av 2019 års resultat	-	2 694	15 157	-17 851	-
Förändring av andelskapitalet	271	-	-	-	271
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	9 965	-9 965	-	-
Årets resultat	-	-	-	-283	-283
Belopp vid årets utgång	78 528	169 209	1 532 511	-283	1 779 965

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2020	2019
Nettoomsättning		761 068	777 100
Verksamhetens kostnader		-764 550	-689 677
Bruttoresultat	2-5	-3 482	87 423
Central administration	3-6	-87 232	-72 899
Utveckling		-1 767	-8 890
Fastighetsförsäljning	7	1 290	1 064
Nedskrivning	8	-48 000	-
Rörelseresultat		-139 191	6 698
Resultat från andelar i intresseföretag	9	44 660	44 893
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	50 344	30 706
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	260	1 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-38 368	-33 248
Resultat från finansiella poster		56 896	43 489
Resultat efter finansiella poster		-82 295	50 187
Erhållna koncernbidrag		100 936	5 026
Resultat före skatt		18 641	55 213
Skatt	13	-1 036	-1 326
Årets resultat		17 605	53 887

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	50 970	35 767
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<i>50 970</i>	<i>35 767</i>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15	2 288 323	2 082 918
Inventarier	16	8 808	13 271
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	17	142 963	207 180
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 440 094</i>	<i>2 303 369</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	28 300	28 300
Långfristiga fordringar koncernföretag	19	2 472 235	2 713 430
Andelar i intresseföretag	20	595 361	595 361
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	87 150	87 150
Uppskjuten skattefordran		802	802
Andra långfristiga fordringar	22	4 556	3 383
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 188 404</i>	<i>3 428 426</i>
Summa Anläggningstillgångar		5 679 468	5 767 561
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Bostadsrätter	23	16 206	54 056
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>16 206</i>	<i>54 056</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52 991	113 795
Fordringar hos koncernföretag		186 538	189 661
Fordringar hos intresseföretag		998	3 451
Övriga kortfristiga fordringar	24	4 730	12 258
Skattefordran		13 591	13 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	48 615	37 549
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>307 463</i>	<i>370 188</i>
Kassa och bank		306 351	337 589
Summa Omsättningstillgångar		630 020	761 833
SUMMA TILLGÅNGAR		6 309 488	6 529 394

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 526	81 296
Bundet kapital		113 879	95 741
Dispositionsfond		1 416 128	1 380 379
Årets resultat		17 605	53 887
Summa Eget kapital		1 629 138	1 611 303
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		77 671	76 634
Avsättningar pensioner		5 318	4 026
Övriga avsättningar		17 963	4 306
Summa Avsättningar		100 952	84 966
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 263 671	1 660 087
Övriga långfristiga skulder	28	16 548	17 548
Skulder till koncernföretag		90 000	90 000
Skulder till intresseföretag		11 963	11 067
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 382 182</i>	<i>1 778 702</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 704 279	2 609 999
Leverantörsskulder		33 381	95 325
Skulder till koncernföretag		280 791	187 537
Skulder till intresseföretag		3 805	2 363
Övriga skulder	31	30 332	22 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	144 628	136 530
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>3 197 216</i>	<i>3 054 423</i>
Summa Skulder		4 579 398	4 833 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 309 488	6 529 394

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM, TKR	Andels- kapital	Reserv- fond	Fond utvecklings- utgifter	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 296	95 741	-	1 380 379	53 887	1 611 303
Disposition av 2019 års resultat	-	2 694	-	51 193	-53 887	-
Förändring av andelskapitalet	230	-	-	-	-	230
Förändring av utvecklingsfond	-	-	15 444	-15 444	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	17 605	17 605
Belopp vid årets utgång	81 526	98 435	15 444	1 416 128	17 605	1 629 138

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	17 852	20 750	-82 295	50 187
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	47 332	118 946	67 498	57 529
Betald skatt	-584	-37 046	-117	-33 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 600	102 650	-14 913	74 130
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	37 850	-15 746	37 850	-15 746
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	48 368	5 436	163 778	54 076
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-68 105	61 893	47 513	57 772
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	18 113	51 583	249 141	96 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 713	154 233	234 228	170 232
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-216 466	-1 269 303	-189 044	-163 858
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-15 834	-34 567	-15 834	-34 567
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	421 308	180 671	1 297	180 485
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-1 173	-770	240 022	-1 122 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	187 835	-1 123 969	36 441	-1 140 010
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	271	-285	230	-322
Förändring av låneskulder	-396 417	910 567	-396 417	910 567
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	94 280	-54 709	94 280	-54 709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 866	855 573	-301 907	855 536
Årets kassaflöde	-31 317	-114 163	-31 238	-114 242
Likvida medel vid årets början	337 668	451 831	337 589	451 831
Likvida medel vid årets slut	306 351	337 668	306 351	337 589

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	45 557	54 226	45 557	54 226
Erhållen ränta	79	144	50 604	31 844
Erlagd ränta	-37 869	-32 732	-38 368	-33 248
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	93 308	83 449	51 233	46 980
Resultatandelar i intressebolag (inkl. erhållen utdelning i koncernen)	6 376	34 281	897	9 333
Realisationsresultat	-67 300	-1 062	420	-1 062
Avsättningar övrigt	14 949	2 278	14 949	2 278
	47 333	118 946	67 499	57 529

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förändrade jämförelsetal

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den ny komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende dagliga reparationer kostnadsförs i den perioden de uppkommer.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats	Nyttjandeperiod
Nyttjanderätt immateriell tillgång	5 år
Mark	-
Markanläggningar	20 år
Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt, vitvaror och 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.
- Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intresseföretag avses bolag där koncernen kontrollerar 20-50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel intresseföretagens resultat minskat med erhållen utdelning. I likhet med full konsolidering görs även här en förvärvsanalys. Övervärden som uppkommer skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Successiv vinstavräkning

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

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2020 inklusive eventuell korrigerings 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 har beräknats med 20,6 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag för principen om 21,4 procent skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Internprissättning

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Leasing

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

Ersättningar till anställda

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

Pensionsåtagande

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

Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensions-skuld per den 31 december 2020 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens marknadsmässiga värden för fastigheter bedöms utifrån en intern värderingsmodell enligt branschgemensamma principer. Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2020, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastnings-

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

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Bostadsrätter

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

Finansiella risker

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

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2020	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>					
Nettoomsättning	43 913	444 162	373 046	30 253	891 374
Personalkostnader	-25 271	-250 749	-28 815	-18 787	-323 622
Driftskostnader	-23 193	-157 170	-138 647	-119 290	-438 300
Avskrivningar	-70	-1 911	-87 890	-3 121	-92 992
Bruttoresultat	-4 621	34 332	117 694	-110 945	36 460
Interna intäkter/kostnader	-	119	-1 398	1 279	-
Internt bruttoresultat	-4 621	34 451	116 296	-109 666	36 460

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

* I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Medelantal anställda	516	495	516	495
varav kvinnor	252	233	252	233
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	10	10	10	10
varav kvinnor	5	5	5	5
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	7	7	7	7
varav kvinnor	3	3	3	3
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	-236 073	-232 648	-226 308	-232 648
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-80 774	-78 208	-80 774	-78 208
Pensionskostnader	-30 835	-16 830	-30 815	-16 819
Summa	-347 682	-327 685	-337 897	-327 674
	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-5 101	-5 442	-5 101	-5 442
Övriga anställda	-230 972	-227 206	-230 972	-227 206
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-2 043	-1 822	-2 043	-1 822
Övriga anställda	-28 792	-15 008	-28 772	-14 997

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 407 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

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

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2020	2019
Samtliga anställda	5,4	4,5
varav långtidssjukfrånvaro	3,2	2,5
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	80	82
Kvinnor	5,2	4,8
Män	5,6	4,5
29 år och yngre	5,8	5,0
30 - 49 år	5,3	4,3
Äldre än 50 år	5,4	5,1

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-87 840	-77 362	-45 770	-40 912
Inventarier	-4 837	-5 687	-4 832	-5 668
Immateriella	-631	-400	-631	-400
Total	-93 308	-83 449	-51 233	-46 980
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-92 993	-83 332	-50 918	-46 863
Utveckling	-231	-	-231	-
Central administration	-84	-117	-84	-117
Total	-93 308	-83 449	-51 233	-46 980

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

<i>Framtida leaseavgifter (Mkr) med förfalldatum inom</i>	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
- 1 år	-54,4	-52,0	-49,0	-47,0
1 år - 5 år	-98,2	-124,5	-76,3	-102,6
5 år -	-30,6	-34,0	-11,0	-8,2
Total	-183,2	-210,5	-136,3	-157,8

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

<i>Hyreskontrakt</i>	2020		2019	
	Antal kontrakt	Kontraktvärde	Antal kontrakt	Kontraktvärde
Lokalkontrakt	222	33	227	37
Bostäder	3 995	333	4 089	291
Garage och p-platser	1 164	7	1 206	5
Total	5 381	373	5 522	333

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag	-1 311	-1 143	-1 311	-1 143
Revisionsnära rådgivning	-55	-27	-55	-27
Skatterådgivning	-463	-548	-463	-548
Övriga uppdrag	-41	-118	-41	-118
Total	-1 870	-1 836	-1 870	-1 836

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsförsäljning	69 000	1 064	1 290	1 064
Total	69 000	1 064	1 290	1 064

Fastighetsförsäljning avser försäljning av Alvsta 7:76 Årsta Havsbad samt fastigheten Gullvivan i Odenplans Fastigheter AB.

NOT 8 NEDSKRIVNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Nedskrivning andelar HSB Holding Stockholm AB	-	-	-48 000	-
Total	-	-	-48 000	-

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
HSB Bostad AB	40 078	29 278	45 557	54 226
Finnboda				
Industrilokaler HB	-897	-9 333	-897	-9 333
Total	39 181	19 945	44 660	44 893

NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	50 344	30 706
Total	-	-	50 344	30 706

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	63	118
Övriga ränteintäkter	79	144	197	1 020
Total	79	144	260	1 138

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH
LIKNADE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 958	-1 660
Räntekostnader kreditinstitut	-20 484	-11 651	-19 034	-10 507
Räntekostnader specialinlåning	-3 943	-4 207	-3 943	-4 207
Övriga räntekostnader	-11 265	-8 564	-11 256	-8 563
Övriga finansiella kostnader	-2 177	-8 311	-2 177	-8 311
Total	-37 869	-32 733	-38 368	-33 248

NOT 13 SKATT

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-19 187	-4 866	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-243	-4 326	-	-4 326
Uppskjuten skatt	1 295	6 293	-1 036	3 000
Summa skatt	-18 135	-2 899	-1 036	-1 326
Redovisat resultat före skatt	17 852	20 750	18 641	55 213
Skatt enligt gällande skattesats	-3 820	-4 441	-3 989	-11 816
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-27 435	-4 394	-10 734	-833
Ej skattepliktiga intäkter	14 481	6 499	13 266	13 611
Justerad temporär skillnad	-	1 376	222	1 376
Effekt av ändrad skattesats	-1 483	2 503	-79	1 028
Effekt av underskott som ej aktiveras	-	-366	-	-366
Skatt hänförlig till tidigare år	-244	-4 326	-	-4 326
Övriga poster	366	250	278	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-18 135	-2 899	-1 036	-1 326

NOT 14 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ingående Immateriella anläggningstillgångar	36 567	2 000	36 567	2 000
Årets anskaffning	15 834	34 567	15 834	34 567
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 401	36 567	52 401	36 567
Ingående avskrivningar	-800	-400	-800	-400
Årets avskrivningar	-631	-400	-631	-400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 431	-800	-1 431	-800
Utgående planenligt restvärde Immateriella anläggningstillgångar	50 970	35 767	50 970	35 767

NOT 15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	5 760 887	4 773 756	2 570 979	2 702 853
Årets anskaffning	105 578	1 129 545	77 636	23 413
Årets Årets anskaffning - tillfört vid fusion	-2 238	-	-	-
Omklassificeringar	216 908	52 403	173 546	39 260
Försäljningar	-387 324	-194 817	-7	-194 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 693 811	5 760 887	2 822 154	2 570 979
Ingående avskrivningar	-695 244	-633 092	-488 061	-462 275
Omklassificeringar	2 238	-	-	-
Försäljningar	23 484	15 210	-	15 126
Årets avskrivningar	-87 840	-77 362	-45 770	-40 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-757 362	-695 244	-533 831	-488 061
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	4 936 449	5 065 643	2 288 323	2 082 918
<i>Verkligt värde</i>	9 020 373	8 856 987	5 809 537	5 454 044
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader	2 966 492	3 079 960	1 860 110	1 827 978
Mark	2 301 100	2 404 626	1 644 816	1 644 942
Summa taxeringsvärde	5 267 592	5 484 586	3 504 926	3 472 920

Värdering

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

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

hyresintäkter för 2020, 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 fastighets innehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

NOT 16 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	64 672	60 769	64 618	60 739
Årets anskaffning	2 079	3 955	2 079	3 930
Försäljningar/utrangeringar	-7 700	-52	-7 700	-51
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 051	64 672	58 997	64 618
Ingående avskrivningar	-51 381	-45 743	-51 347	-45 728
Försäljningar/utrangeringar	5 990	49	5 990	49
Årets avskrivningar	-4 837	-5 687	-4 832	-5 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 228	-51 381	-50 189	-51 347
Utgående planenligt restvärde inventarier	8 823	13 291	8 808	13 271

NOT 17 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	291 643	160 975	207 180	109 925
Årets investering	131 869	215 638	114 286	168 428
Omklassificeringar	-239 968	-84 970	-178 503	-71 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 544	291 643	142 963	207 180
Utgående planenligt restvärde	183 544	291 643	142 963	207 180

NOT 18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	28 300	28 300
Årets anskaffning	48 000	-
Årets nedskrivning	-48 000	-
Utgående anskaffningsvärde	28 300	28 300

Fotsättning Not 18

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	6 023	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 222	1
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	3 704	-
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	388	-
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	6	-118 483
HSB Nästa Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	7 193	-224
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	-	16 446	12 328
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	-	2 660	859
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	-	661	325
Svärdlängen 8 Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	-	793	-31
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	73 769	10 838
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	4 435	403
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	6 991	497
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	10 432	3 615
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	8 832	1 292
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	916629-6765	-	-	-	-1 233	-46
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	-	-	-	1 981	-6
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	10 226	215
HSB Pelartorget i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	6 925	15
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	7 113	15
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	9 847	48
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	16 400	14 648	1 203
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	6 298	1 189
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	4 190	1 260
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	949	264
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	720	183
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	998	-314
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	1 469	-179
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	3 979	2 924
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	3 171	1 707
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	2 761	661
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	34 129	516
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	8 575	5 565
HSB Kolding 1 AB	559198-3464	500	100	-	12 951	10 838
HSB Kolding 2 AB	559198-3431	500	100	-	17 342	14 484
Total				28 300		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	2 713 430	1 592 130
Tillkommande fordringar	-241 195	1 121 300
Utgående bokfört värde	2 472 235	2 713 430

HSB STOCKHOLM	2020	2019
HSB Holding Stockholm AB	320 000	320 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	6 000	6 000
Odenplan Fastigheter AB	-	260 000
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	45 000	45 000
Autopiloten 3	19 030	18 500
Svärdlången 8 Fastighets AB	28 900	16 600
Stockholm Kolding 1 AB	442 700	83 000
Stockholm Kolding 2 AB	589 175	114 000
HSB Holding AB	89 000	89 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	70 000	70 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	35 000
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 000	2 000
HSB Holding Fastighets AB	170 000	170 000
HSB Järnsipen AB	80 700	75 700
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Regnmätaren 1 AB	44 600	42 000
HSB Atmosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Terrängvägen AB	72 500	72 500
HSB Stavgränd AB	58 200	58 200
HSB Söderbrinken AB	43 000	43 000
HSB Kakfatet AB	140 000	140 000
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
Pelartornet i Stockholm AB	4 300	4 300
Holding Kolding 1 AB	-	360 400
Holding Kolding 2 AB	-	476 100
Total	2 472 235	2 713 430

Fortsättning not 20

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	105	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 030	3 674	-22
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-23 927	-1 794
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	593 281	1 629 415	40 078
Total				595 361		
HSB STOCKHOLM						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	105	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	3 674	-22
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-23 927	-1 794
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	647 089	1 629 415	40 078
Total				649 169		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	642 147	667 095	595 361	595 361
Årets nettoresultat	7 022	-24 948	-	-
Utgående bokfört värde	649 169	642 147	595 361	595 361

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	87 150	87 150	87 150	87 150
Utgående anskaffningsvärde	87 150	87 150	87 150	87 150
Utgående bokfört värde	87 150	87 150	87 150	87 150
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	87 065	87 065	87 065	87 065
Övriga	85	85	85	85
Total	87 150	87 150	87 150	87 150

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Kapitalförsäkringar	4 556	3 383	4 556	3 383
Total	4 556	3 383	4 556	3 383

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Ingående bokfört värde	54 606	38 860	54 056	38 310
Årets investering	-	29 917	-	29 917
Överlåtelse av bostadsrätter	-37 850	-14 171	-37 850	-14 171
Utgående bokfört värde	16 756	54 606	16 206	54 056

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Skattkonto	8 729	4 793	4 293	4 475
Övriga fordringar	450	8 325	437	7 783
Total	9 179	13 118	4 730	12 258

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäkter	28 680	20 637	28 327	20 604
Förutbetalda kostnader	21 956	18 385	20 288	16 945
Total	50 636	39 022	48 615	37 549

NOT 26 VINSTDISPOSITION**Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 416 127 943 kr
Årets resultat	17 604 645 kr
Summa fritt eget kapital	1 433 732 588 kr

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

Reservfond	880 232 kr
Överföra till dispositionsfond	1 432 852 356 kr
Summa	1 433 732 588 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 880 232 kronor.

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Lån	1 391 921	1 788 337	1 263 671	1 660 087
Total	1 391 921	1 788 337	1 263 671	1 660 087

Räntebindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övr reverser
2021	69,32%	130 321	2 720 658
2022	15,06%	619 134	-
2023	15,60%	641 875	-
2024	0,02%	590	-
Total	100%	1 391 921	2 720 658

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 1 300 Mkr. (2019-12-31 1100 Mkr).

Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen i bank är 3,9 år (2019-12-31 2,3 år).

Räntebindningstid inklusive inlåning från förvaltningskunder uppgår till 1,5 år (2019-12-31 1,62 år).

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Reversskulder	16 548	17 548	16 548	17 548
Total	16 548	17 548	16 548	17 548

NOT 29 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Avistamedel	1 717 284	1 588 203	1 717 284	1 588 203
Placeringskonto	165 353	149 805	165 353	149 805
Inlånade avistamedel	1 882 637	1 738 008	1 882 637	1 738 008
Tidsbunden inlåning	821 642	871 991	821 642	871 991
Total	2 704 279	2 609 999	2 704 279	2 609 999

Av tidsbunden inlåning förfaller 821 642 tkr till betalning inom ett år från balansdagen.

Föregående år var motsvarande belopp 871 991 tkr.

NOT 30 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2020	2019
Likvida medel	306 351	337 668
Checkkredit och lånelöfte	1 922 204	1 532 288
Summa tillgängliga medel	2 228 555	1 869 956
Inlånade avistamedel	1 882 637	1 738 008
Avräkningslikviditet	118%	108%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	11 840	11 653	11 792	11 653
Momsskuld	15 910	9 050	15 707	8 899
Stämpelskatt	-	17 489	-	-
Övrigt	3 464	2 809	2 833	2 117
Total	31 214	41 001	30 332	22 669

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna löner och semesterreservationer	36 932	31 634	36 932	31 634
Upplupna sociala avgifter	14 556	17 914	14 556	17 914
Upplupna förvaltningskostnader	25 109	25 414	18 921	16 079
Upplupna räntor	970	1 095	970	779
Förutbetalda förvaltningsintäkter	53 475	51 761	53 475	51 588
Förutbetalda avgifter och hyror	29 317	29 840	19 313	18 012
Övrigt	461	524	461	524
Total	160 820	158 182	144 628	136 530

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2020	2019	2020	2019
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	3 465 737	3 695 751	2 157 362	2 185 717
varav dotterföretag	1 308 375	1 510 034	-	-
Total	3 465 737	3 695 751	2 157 362	2 185 717

Eventualförpliktelser

Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	2 156 795	3 524 535	2 156 795	3 524 535
Borgensförbindelser	251 287	252 183	123 037	261 495
Regressansvar handelsbolag	11 963	11 067	11 963	1 755
Övriga eventualförpliktelser	17 305	16 043	17 305	16 043
Total	2 437 350	3 803 828	2 309 100	3 803 828

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

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 5 mars 2021



Jenny Hjalmarsson
Ordförande



Bengt Fasth



Mona Bergström Ling



Susanne Brunner



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Nils Henström



Ulrika Fält



Stefan Johansson



Hans Tegnander



Anders Svensson
Vd



Dan Matsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 5 mars 2021.



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm Ek För för år 2020. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–74 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HSB Stockholm Ek För, för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

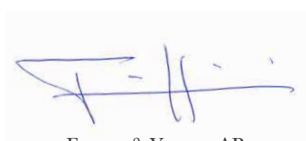
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelse-ledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Stockholm den 5 mars 2021



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På förbundsstämman 2019 uppdaterades HSB-rörelsens styrdokument: HSB Kompass – vägen mot det goda boendet, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer.

Det är dessa dokument som HSB Stockholm utgår från i sin verksamhetsplanering och uppföljning. I denna rapport beskrivs hur HSB Stockholm följer de beslut som har fattats av förbundsstämman. Vid förbundsstämman 2020 fastställdes nya styrdokument som kommer att följas upp 2021.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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

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

De föreningsgranskare som utsetts av föreningsstämman har gått igenom föreningsstyrningsrapporten och granskningsprogrammet för HSBs kod för föreningsstyrning. Inga avvikelser har skett.

På Förbundsstämman 2014 fastställdes också HSB kod för bostadsrättsföreningar.

HSB KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Styrdokumentet HSB Kompassen är HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering.

Den ligger till grund för HSB Stockholms verksamhetsplanering och vår vision är identisk med den som har antagits av förbundsstämman.

I HSB Kompassen listas ett antal mål- och fokusområden som HSB Stockholms styrelse utgår från när den fastställer verksamhetens mål den kommande treårsperioden.

Målen följs upp varje månad och rapporteras i vd-rapporten.

I tertialrapporterna redovisas utfallet till styrelsen tillsammans med de strategiska aktiviteterna.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

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

STYRELSENS ARBETE

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

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

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

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

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

Fr.o.m. att Coronapandemin uppstod har styrelsen genomfört styrelsemöten digitalt, via Teams.





FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Sammanträde 1

- Revisionsrapport internkontroll 2019
- Pågående utredning PWC
- Utvärdering styrelsearbetet 2019
- NKI
- Revidering Polycys och riktlinjer
- Handlingsplan Förvaltningen
- Medarbetarundersökning Psykosocial Arbetsmiljö (PAI)
- Inkomna motioner till föreningsstämman
- Policy för inlåningsverksamheten
- Val av representanter i hel- och delägda bolag
- Fastighetsstrategi
- Upprustning av fastighet Porten 1 i Solna
- Försäljning av fastigheten Stockholm Gullvivan 2

Sammanträde 2:

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2019
- Föreningsgranskarnas rapport 2019
- Revisorernas rapport 2019
- Handlingar med förslag till beslut till föreningsstämman
- HSB Stockholms ombud vid HSB Årsmöte 2020
- Vägval PWC
- Verksamhetsrapport Strategisk tjänsteutveckling HSB 4.0
- Förlängning av ansvarsförbindelse SBAB lån till HSB Fartygstrafiken AB
- Energiinvestering och konvertering av lokaler till bostäder i fastigheterna Kolding 1 & 2

Informationsmöte:

- Med anledning av Covid-19

Sammanträde 3:

- Vägval PWC
- Rapport från Parlamentariska utredningen
- Ordinarie föreningsstämma 25 maj 2020
- Revidering av Finanspolicy och Miljöpolicy
- Godkännande av förlängning av lån Swedbank
- Godkännande av förlängning av lån Danske Bank

Sammanträde 4:

- Konstituering av styrelsen
- Styrelsens firmateckning
- Fördelning av styrelsearvodet

Sammanträde 5: (Digital konferens)

- Rapport från Förbundsstämman 2020
- Rapport från föreningsstämman 2020
- NMI och LSI
- Utredning PWC
- Styrelsens arbetsordning med ansvars- och befogenhetsfördelning
- Fördjupad samverkan HSB Norra Stor-Stockholm
- Inför kommande budget och verksamhetsplan 2020 - 2022
- Status HSB 4.0
- Utveckling - Nuläge - Strategisk förvaltning

Sammanträde 6: (extra)

- Försäljning av framtida byggrätter på fastigheterna Ekelund 1 och Huvudsta 4:28 i stadsdelen Pampas/Ekelund i Solna

Sammanträde 7: (Verksamhetsplaneringskonferens)

- Fastställande av verksamhetsplan 2021 - 2023
- Styrelsens sammanträdes och arbetsplan 2020/21
- Sammanfattning Affärsanalysen
- Delrapport Parlamentariska utredningen
- Utredningen PWC
- Samverkan HSB Norra Stor-Stockholm
- Information om HSB Bostad och marknadsläget

Sammanträde 8:

- Utredningen PWC
- Samverkan HSB Norra Stor-Stockholm
- Rapport Parlamentariska utredningen
- NKI/NMI
- Nomineringar Riksförbundet
- Kallelse till distriktsstämmor

Sammanträde 9: (extra)

- Nominering Riksförbundet

Sammanträde 10:

- Rapport Medlemsdialogen
- Utredningen PWC
- Samverkan HSB Norra Stor-Stockholm
- Distriktsstämmor/Bosparstämma
- Extra årsmöte HSB Riksförbund
- Nominering till HSB Riksförbund m. fl.
- Beslut om HSB Stockholms Policydokument
- Verksamhetsplan 2023 och budget 2021
- Fastighetsstrategi
- Sälj och byggstart HSB Brf Dialogen
- Ombyggnad av fastigheten Läroboken 14

Styrelsen har kontinuerligt avsatt tid för kompetensutveckling på styrelsemötena.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH NÄRVARO

Styrelsen består av tio ledamöter och två arbetstagarrepresentanter. Styrelsen har sammanträtt vid åtta ordinarie och två extra sammanträden under 2020. Styrelseledamöternas närvaro redovisas nedan:

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

Adjungerade:

Anders Svensson	Vd
Sofie Roy	Vice vd, Affärsområdes- chef Förvaltning
Jeanette Levin	Vd-assistent
Hennig Hansen	Ekonomi- och finanschef

Närmare presentation av styrelseledamöter och ledningsgrupp finns i årsredovisningen.

* Vald 2020.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020

Årets föreningsstämma hölls digitalt den 25 maj. Stämman genomfördes en måndagskväll. Totalt deltog 78 (90) av 100 utsedda fullmäktige.

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

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

MOTION 1

angående förlängd mandattid, förnyelse och rotation i förtroendeuppdrag i HSB Stockholm

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen. Stämman beslutade att den parlamentariska utredningen ska utreda frågan. Rapport förväntas till stämman 2022.

MOTION 2

angående användningen av förtroendevalda som ambassadörer för HSB Stockholm

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen. Stämman beslutade att den parlamentariska utredningen ska utreda frågan. Rapport förväntas till stämman 2022.

Samtliga motioner som fått bifall av stämman kommer i förekommande fall att följas upp i berörda utskott. Styrelsen ansvarar för att följa upp stämmans beslut.

MOTION 3

angående att bilda ett digitaliserings-/utvecklingsutskott.

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad.

MOTION 4

angående Rätta Ryssbergen.

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

Föreningsstämman beslutade att avslå motionen.

HSB STOCKHOLMS HÅLLBARHETSPRIS

2020-års hållbarhetspris tilldelades HSB brf Loke.

Utdelades även ett hederspris till HSB brf Stålpennan.

VALBEREDNINGENS ARBETE

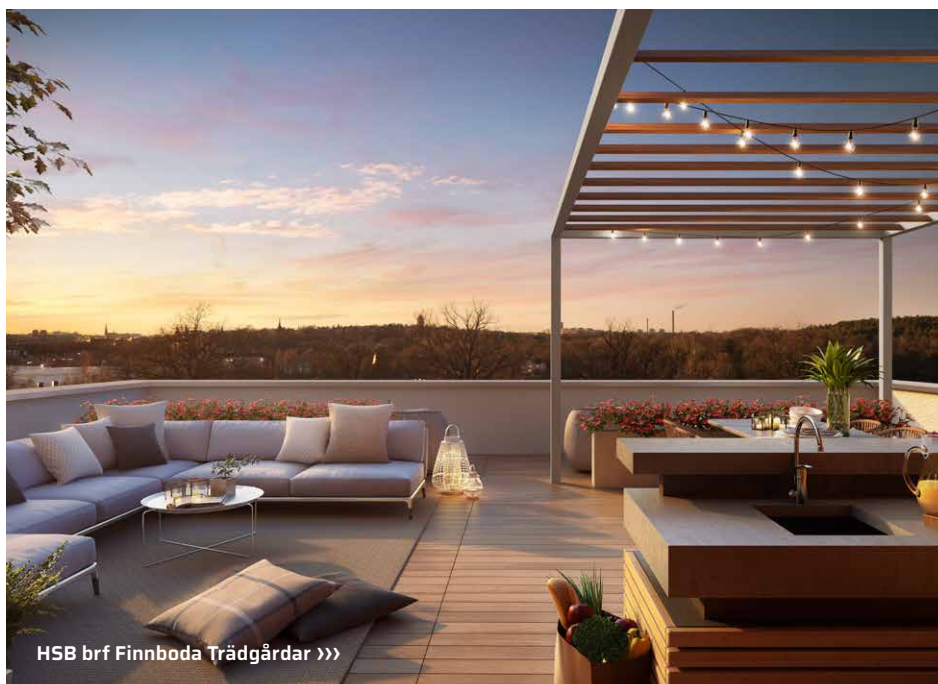
Den av föreningsstämman 2020 utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Inge Gustafsson (ordförande), Elsie Nilsson, Sylvia Larsson, Roland Gröndal och Leif Holmgren.

Valberedningen inledde sitt arbete inför ordinarie föreningsstämma 2020 med att tillfråga alla som har förtroendeuppdrag om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen haft enskilda samtal med samtliga ledamöter och vd samt med ordförande och ansvarig tjänsteman i utskotten. Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i såväl nyhetsbrev som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 5 februari 2021. Valberedningen kommer att skicka ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenteras på hemsidan.

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

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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



INTERN KONTROLL

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

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

RISKBEDÖMNING

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

INLÅNINGSVERKSAMHET OCH BETALTJÄNSTER

I HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ingår betalningstjänster samt hantering av likviditet. Sedan 2018 har betalningstjänsterna hanterats i samverkan med HSB-ägda bolaget Finansstöd via ett ombudsavtal. Detta innebär att alla betalningar som går ut från HSB Stockholm går via HSB Finansstöd som är registrerad hos Finansinspektionen. HSB Stockholm är via Ombudsavtalet förpliktat att rapportera enligt gällande regler för att bedriva betaltjänstverksamhet. Sedan 2008-04-22 har föreningen varit registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. Ekonomi- och finanschefen ansvarar för inlåningsverksamheten, härunder löpande riskbedömning som regleras via föreningens Finanspolicy. Rapportering till VD sker löpande över året och till styrelsen tertiälvis. Rapporteras två gånger per år till finansinspektionen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

HSB Stockholms kommunikationsplan täcker in verksamhetens alla målgrupper. Intern kommunikation sker genom informationsmöten med vd dit alla medarbetare bjuds in fyra gånger per år samt via intranät, nyhetsbrev, avdelningsmöten och e-post. Extern kommunikation sker genom hsb.se, Mitt HSB, nyhetsbrev, sociala medier samt utbildningar och kund- och medlemmöten.

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

I HSB Stockholms verksamhetsplan fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Föreningen upprättar under året månadsvis rapporter över den ekonomiska utvecklingen. Tertiälvis upprättas full-



ständiga bokslut, prognoser och finans- och riskrapporter, vilka samtliga underställs styrelsen för godkännande. Föreningens fastighetsbestånd värderas en (1) gång årligen i samband med årsbokslutet. Värderingen utförs i samarbete med extern samarbetspartner, f n Svefa, och underlaget ingår i analyserna i finans- och riskrapporten. Föreningen får dessutom stöd i värderingsarbetet genom sitt deltagande i MSCI svenskt fastighetsindex.

REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser yrkesrevisor och förtroendevalda föreningsgranskare. Arbetet som berör granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning fördelas inom revisionskollegiet. Den löpande granskningen för räkenskapsåret 2020 har rapporterats skriftligt till föreningens styrelse och innehåller företagsledningens kommentarer på revisorernas iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattningen av årets granskning presenteras muntligt och skriftligt vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen får möjlighet att ställa frågor till revisorn och de förtroendevalda föreningsgranskarna. Eftersom externrevisionen allt som allt har varit omfattande anser föreningen att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte behövs i nuläget.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL VD

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

GRANSKNINGSRAPPORT

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

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

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen anger att föreningen ej avviker från HSBs kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten på sid 79 i årsredovisningen.

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

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

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner.

Stockholm den 5 mars 2021

Kenneth Strömberg
Förtroendevald
föreningsgranskare

Kerstin Thufvesson
Förtroendevald
föreningsgranskare

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyres- värde, tkr	Taxerings- värde, tkr
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1996	96	3 780	5	115	7 579	136 951
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	4 032	90 097
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorosgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	5 201	103 747
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	1960	43	2 294	4	340	3 215	80 662
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	9 463	182 968
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	2 799	58 591
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 762	89 318
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	3	39	1 348	38 495
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	0	0	1 760	44 200
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 554	97 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	3 771	74 265
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	3 899	79 610
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	1	0	2 750	55 564
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	2 959	64 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 481	52 247
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 173	88 114
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 356	72 985
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 526	80 570
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 719	62 145
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	3	138	2 027	51 893
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 430	73 968
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	37	2 510	2	244	4 305	95 154
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	7 126	141 881
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	3 108	73 937
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	12 505	225 589
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	2 913	65 783
Stormyrösön 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	16	372	8 827	173 635
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 428	96 857
INNERSTADEN TOTALT	28			1 395	64 251	81	4 591	123 013	2 550 226
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	4 964	147 407
Ammarfjället 1:2	Margretelundsvägen 13&15	2020		37	2 431	0	0	4 404	
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 625	46 400
Ekotemplet 3	Astrakangatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	8	524	12 158	138 217
Gästabudet 2	Rättar vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 703	10	401	8 374	101 865
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 511	22 359
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	2 094	33 710
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	7	234	3 829	62 113
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1355	5 593	67 219
VÄSTERORT TOTALT	8			542	31 376	46	3 328	46 552	619 290

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyresvärde, tkr	Taxeringsvärde, tkr
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	99	2 464	31 427
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	58	2 772	48 732
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	3 011	38 963
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	128	3 162	37 525
Dalkarlshugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	7 728	100 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 220	30 672
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 673	87 268
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	2 051	33 200
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 859	33 465
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	44	2 646	7	331	3 986	64 933
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		0	0	0	0	4 219	0
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	12 429	189 563
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	3 267	48 608
Skridskoremnen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	52	3 406	1	78	5 061	69 619
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	2	576	468	6 049
Svärdlången 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	60	1 682	2	128	2 580	43 689
Söderbymalm 3:392	Sleipnervägen 109	1968	2005	0	0	2	525	367	3 637
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	800	732	5 764
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 030	5	269	4 724	56 224
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 954	67 754
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 758	41 136
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-1997		31	2 231	2	338	3 711	44 090
SÖDERORT TOTALT	22			830	49 099	52	4740	81 194	1 082 318
NORRORT									
Kolding 1	Bornholmsg. 2-10, Dragörgränd 1-7, Ladbygränd 1-7, 2-4, Limfjordsgränd 1-5, 2-10, Saltholmsgränd 1-3, 2-8, Svaneksgränd 1-3, 2	1993		174	15 768	5	128	23 217	204 290
Kolding 2	Bornholmsg. 1-3, Kolding. 4-6, Kronborgsgränd 2-16, Roskildeggränd 1-5, 2-10, Ärvingev. 3-9	1992		243	20 606	13	992	30 493	273 513
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 083	4	822	2 929	26 188
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2281	3 553	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	0	0	10 679	103 330
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 929	4	433	10 836	106 748
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971	2020	320	16 735	5	384	24 988	178 058
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	4 145	40 647
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 080	4	281	1 178	29 763
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947	2019	35	2 066	2	153	3 968	39 627
NORRORT TOTALT	10			1 159	75 215	41	5 587	115 986	1 002 164
MARKÅGANDE									
Årsta havsbad mark	11			0	0	0	0	32	13 594
INSPRÄNGDA LGH/LOKALER									
Insprängda lgh/lokaler				69	4 697	2	67	6 382	
TOTALT	68			3 995	224 638	222	18 312	373 160	5 267 592



HSB – där möjligheterna bor

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