



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB STOCKHOLM 2011

HSB Stockholm är sedan 1923 en bostadskooperativ ekonomisk förening med syfte att skapa ett prisvärt och tryggt boende genom bosparande, byggande, förvaltning, fastighetsägande och omsorg i samverkan med medlemmarna. Vår verksamhet riktar sig i första hand till individuella medlemmar, hyresgäster och medlemmar i form av bostadsrättsföreningar samt övriga fastighetsägare. Vi erbjuder administrativ/ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter. Vi sköter förvaltning och utveckling av vårt eget fastighetsbestånd samt erbjuder konsulttjänster vid ombildning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Produktion av nya bostäder sköts till största del via intresseföretaget HSB Bostad AB. Omsorgsverksamhet och hushållsnära tjänster bedrivs via dotterföretaget HSB Omsorg AB.

Bildades: 1923 **Verksamhetsområde:** Danderyd, Ekerö, Haninge, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker

Medlemmar: 147 151 (548 323*) **Medlemmar som bosparar:** 55 711 (97 293*)

Medlemmar brf: 434 (3 882*)

Lägenheter i medlems-brf: 67 188

Hyresrätter: 3 491 **Lokaler:** 210

Medelantal anställda: 364 (koncernen 1 121)

Nettoomsättning: 563,2 mnkr (koncernen 951,0 mnkr)

Årets resultat: 77,8 mnkr (koncernen 43,1 mnkr)

* HSB totalt. Uppgifter från HSB Riksförbund och HSB ProjektPartner AB.

INNEHÅLL

Viktiga händelser.....	4
Det här är HSB.....	6
VD Charlotte Axelsson har ordet	8
Ordförande Anita Modin har ordet.....	9
Medlemmar.....	10
Medarbetare	14
Förvaltningstjänster	16
Fastighetsutveckling	19
Vård och omsorg	23
Klimat och miljö	25
Samhälle.....	27
Leverantörer/Samarbetspartners	28
Finansverksamhet	29
Förvaltningsberättelse	31
Fem år i sammandrag	34
Resultaträkning	35
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	38
Redovisnings- och värderingsprinciper	39
Noter	40
Föreningsstyrningsrapport.....	49
Revisionsberättelse	53
Ledning.....	54
Styrelse	55
Fastighetsförteckning	57
Organisation, Definitioner, Adresser	59
HSB Historia.....	60

VIKTIGA HÄNDELSE 2011

MEDLEMMAR

- ▶▶ Bospararkapitalet fortsätter att öka medan antalet bosparare minskar (HSB Stockholm har ca 55 000).
- ▶▶ Färdigställda bostadsprojekt: HSB brf Pepparkvarnen, Hökarängen

KUNDER

Förvaltning

- ▶▶ Infört digitalt ärendehanteringssystem så kunderna kan följa ärendestatus via webben
- ▶▶ Startat en grupp med spetskompetens för hantering och utveckling av kommersiella lokaler
- ▶▶ Totalt 475 brf-kunder, en ökning med 25 st från 2010
- ▶▶ Antalet externa brf-kunder har ökat med 40% 2011 jämfört med 2010
- ▶▶ Påbörjat prioritering och aktiv bearbetning av olika kundgrupper för att marknadsföra och sälja vår förvaltning

Ekonomi

- ▶▶ Ökad omsättning
- ▶▶ Ny tjänst: Nyckeltal
- ▶▶ Tillstånd för betaltjänstverksamhet

Egna fastigheter

- ▶▶ Fortsatta åtgärder för att optimera energiförbrukningen
- ▶▶ I december 2010 avyttrades fastigheten Jagaren 7, Näsby Park Centrum, med avträde den 3 april 2011
- ▶▶ Förvärv av 9 hyresfastigheter i närförort Stockholm och Märsta (362 lgh)
- ▶▶ Förmedlat 250 lägenheter
- ▶▶ Färdigställt renovering av Valvankaret 2 i Högdalen och Solsången 9 i Fredhäll. Totalt förmedlades 32 lägenheter till bosparande medlemmar

- ▶▶ Inlett planering av större upprustning av fastigheterna i Rinkeby

Ombildning

- ▶▶ Tydligt avmattad marknad
- ▶▶ NKI: 91% av de tillfrågade anser att HSBs utbildningsarbete motsvarat deras förväntningar på ett bra eller mycket bra sätt

Vård och omsorg

- ▶▶ HSB Omsorg vann upphandlingen i Täby kommun gällande natt- och larmtjänster

MEDARBETARE

- ▶▶ Utbildning i ledarskap, arbetsmiljö och hälsa
- ▶▶ Hälsodiplomering
- ▶▶ Positiv medarbetarundersökning

SAMHÄLLE

- ▶▶ Debatt om äldreomsorg
- ▶▶ Årets insamlare till Kooperation Utan Gränser

KLIMAT & MILJÖ

- ▶▶ Avtal om elhandel med Luleå Energi
- ▶▶ Miljörevisioner utan anmärkning

LEVERANTÖRER & SAMARBETSPARTNERS

- ▶▶ Förnyat avtal om klimatneutral fjärrvärme med Fortum



En av HSB Stockholms hyresfastigheter ligger på Igeldammsgatan 32, Kungsholmen. Fastigheten uppfördes 1929 och arkitekt var Rolf Bolin.

DET HÄR ÄR HSB

HSB är en kooperation som ägs av medlemmarna och tillsammans ska vi skapa det goda boendet. För att utföra uppdraget strävar vi ständigt efter att förbättra och utveckla verksamheten. Den ekonomiska vinsten är ett medel för detta.

TRYGGHETSGARANTI OCH DEMOKRATI

I HSB samlar bosparare kapital och poäng till någon av de nyproducerade HSB-lägenheter som byggs i landet. För HSB Stockholm sker bostadsbygget genom HSB Bostad AB, som ägs av HSB-föreningarna i Stockholms län, samt HSB Projekt-Partner AB. Bosparandet drivs av HSB Projekt-Partner AB i samarbete med Swedbank. Förtroendet att förvalta bosparkapital innebär till exempel att hitta lämplig mark för nya bostäder, skapa funktionella och attraktiva hus samt att utveckla tjänsteutbudet.

När våra hus är färdigbyggda finns HSB kvar genom trygghetsgarantin. Den innebär att HSB köper tillbaka eventuellt osålda lägenheter i nybyggda bostadsrättsföreningar för att garantera den ekonomiska säkerheten i föreningen.

Den demokratiska principen ”en medlem – en röst” är stark i HSB. Det är medlemmarna som äger HSB och varje medlem har en röst. Vi har årsstämmor dit våra medlemmar kan skriva sina förslag i motioner och sedan vara med och besluta. Jämfört med ett aktiebolag är inte inflytandet knutet till antalet aktier.

I en brf äger varje medlem en andel. På föreningens årsstämma utses en styrelse som ska ansvara för den tekniska och ekonomiska driften. I styrelsen ingår en ledamot från HSB. Detta blir ett stöd för brf och är en förmedlande länk mellan föreningen och HSB. HSB-ledamoten ska ge styrelse och medlemmar en trygghet i att de beslut man fattar överensstämmer med gällande lagstiftning och stadgar. HSB-ledamoten har samma ansvar som övriga styrelseledamöter utifrån lagstiftning och stadgar.

Till HSB-föreningens årsstämma kallas de representanter som brf har utsett. Representanter från HSB-föreningarna kallas även till riksförbundets årsstämma.

SJÄLVBESTÄMMANDE OCH SAMVERKAN

HSB Riksförbund är en sammanslutning av föreningar i hela landet. Det är en styrka att kombinera lokalt självbestämmande med federativ samverkan. Bostadsrättsföreningarna kan till exempel anlita HSB för administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning genom särskilda avtal.

HSB påverkar aktivt samhället och beslutsfattare för att uppnå rättvisa ekonomiska villkor för bostadsrätten. Vi driver även boendesociala frågor, till exempel genom HSB Omsorg AB. Vi strävar också efter att vara en aktiv part i samhället genom bl a miljöhänsyn vid nyproduktioner för att skapa hållbarhet och genom stöd till idrott och kultur samt hjälporganisationer.

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i sju geografiska distrikt för ”HSB-boende” medlemmar och ett distrikt för medlemmar som bosparar. Varje brf som är medlem i HSB Stockholm utser ombud baserat på antalet lägenheter. Varje brf har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter. Distriktsstämman är distriktets årsmöte.

Utskotten är föreningsstämmans rådgivande organ och ska följa och stödja verksamheten. Utskotten utgör remissinstanser i principiella frågor och ska inför föreningsstämman bereda yttranden över motioner samt behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter. Varje utskott biträds i arbetet av en tjänsteman utsedd av företagsledningen.

Utskotten kan knyta till sig arbetsgrupper från brf och distrikt och ska också medverka i opinionsbildning. Som stöd för utskotten finns HSB Stockholms verksamhetsplan.

Varumärket HSB

Namnet HSB och logotypen är ett registrerat och skyddat varumärke. Den gemensamma grafiska profilen är också en form av varumärkesskydd.

RIKTLINJER FÖR HSB STOCKHOLM

I en medlemsorganisation är öppenhet viktig och en förutsättning för verksamheten. Förutom att redovisa årets ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat, med fokus på medlemsnytta, är årsredovisningens syfte att ge information och kunskap om hur HSB Stockholm:

- ▶▶ efterlever våra kärnvärderingar
- ▶▶ efterlever de kooperativa principerna
- ▶▶ efterlever de synsätt och riktlinjer som gemensamt fastställts av HSB
- ▶▶ utvecklar relationen till sina intressenter

HSBs kärnvärderingar

Engagemang	Trygghet	Hållbarhet
Omtanke	Samverkan	

Kooperativa principer

Den kooperativa idén kommer till uttryck i de internationella kooperativa principerna:

1. Frivilligt och öppet medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmarnas ekonomiska deltagande
4. Självständighet och oberoende
5. Utbildning, praktik och information
6. Samarbete mellan kooperativa föreningar
7. Samhällshänsyn

Uppdrag

HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

Vision

Vi är den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

Verksamhetsidé

Vi skapar ett attraktivt, hållbart och tryggt boende genom bosparande, byggande, förvaltning och omsorg i samverkan med medlemmarna.

HSB Kompassen

Den samlade HSB-organisationens gemensamma uppdrag, vision, inriktningsmål, kärnvärderingar, synsätt och ansvar beskrivs närmare i HSB Kompassen. HSB Stockholms arbete med våra synsätt framgår av följande årsredovisning.

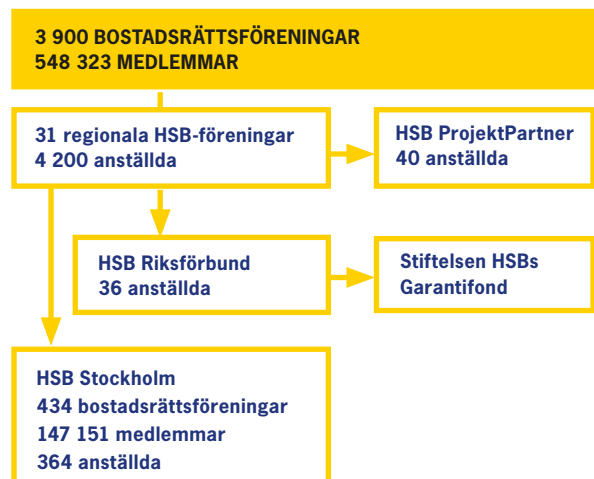
Intressenter

HSBs intressenter är de som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. HSBs viktigaste intressenter är:

Medlemmar	Anställda	Kunder
Leverantörer/samarbetspartners		Samhället

HSB Stockholms policydokument

Etikpolicy
 Finanspolicy
 Miljöpolicy
 Kvalitetspolicy
 IT-policy
 Kommunikationspolicy
 Policy för representation
 Policy för HSB-ledamoten
 Personalpolicy & riktlinjer
 Policy för uthyrning av hyreslägenheter



HSB är en federation med självständiga organisationer i tre led.

1. Bostadsrättshavarna är medlemmar i bostadsrättsföreningar
2. Bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar är medlemmar och ägare av HSB Stockholm
3. HSB Stockholm och 30 andra HSB-föreningar är medlemmar och ägare av HSB Riksförbund



Illustration över hur medlemsinflytandet utövas i HSB Stockholm

EN NY TID ÄR HÄR

Charlotte Axelsson är vd i HSB Stockholm sedan föreningsstämman 2005. Hon är vice ordförande i HSB Riksförbunds och HSB ProjektPartner ABs styrelser



Den arabiska våren har på ett väldigt tydligt sätt lärt oss att vi är inne i en ny tid. Information sprids snabbt och utan möjligheter för styrande att tysta ned den. Styrkan i de sociala medierna och internet är enorm.

Även om händelserna i Nordafrika är långt från vår vardag ger mediernas genomslag och möjligheterna till nya snabba kontaktvägar HSB oanade möjligheter. Jag kommer nämna några här.

Drygt 60% av besökarna på HSBs hemsida söker en bostad. Endast 25% av dessa säger att de söker en bostadsrätt. I Stockholm uppger t o m medlemmar i intervjuer att de är med i HSB för att få en hyresrätt! Svaren är kanske självklara med hänsyn till svårigheterna att få en välbelägen hyresrätt i Stockholmsregionen. Vi fortsätter därför att renodla vårt fastighetsbestånd. Under året har vi sålt Näsby Park Centrum och köpt nio välbelägna bostadsfastigheter med 362 lägenheter. I Sköndal pågår produktion av 67 kooperativa hyresrätter. Vi vill öka vårt fastighetsinnehav ytterligare, men hyresrätter binder kapital. Kapital som också behövs för att köpa mark för bostadsrättsproduktion. Vi har ofta större ambitioner än tillgängligt kapital. Därför ser vi ständigt över att vi disponerar kapitalet optimalt.

Våra mest nöjda hyresgäster bor i våra rustade bostadsfastigheter. Under året har upprustning pågått i Fredhäll och Högdalen. En visningslägenhet har färdigställts i Rinkeby inför den förestående upprustningen.

HSBs bosparande hanteras sedan 2002 av Swedbank. Avtalet går snart ut. I ett nytt eller förlängt samarbete ska det vara lätt att bli medlem och börja bospara. Vi vill också förbättra sparprodukterna. Även här har nätet en avgörande betydelse för att var och en ska kunna följa sitt sparande och vilka förmåner det ger hos HSB.

Redan har vi en nättidning för styrelser i bostadsrättsföreningar. Alla kontakter med medlemmar vad gäller möten, kurser m m sker via nätet. Detta har gett positiva reaktioner i form av ökat engagemang och deltagande.

Våra förvaltningskunder har sedan länge haft sin

främsta kontakt med oss via nätet. Fakturor distribueras sedan länge digitalt och den så kallade Styrelsewebben får årligen nya funktioner. Nytt för 2011 är att kunder kan följa ärenden och felanmälningar på nätet. Vi fördjupar detta t ex genom en digital överlåtelsehantering.

Vi har det senaste året fått ca 4 000 nya lägenheter i förvaltning och vi förbättrade omdömet om vår leverans i kundundersökningen. Samtidigt kan vi förbättra t ex återrapportering.

Hela 2011 har präglats av ekonomisk oro i USA och Euro-området. Våra bostadsrättsköpare är något mer försiktiga än vanligt, men inflyttningen till Stockholm gör ändå att efterfrågan varit stor under året. När du ska köpa en ny lägenhet använder du dig givetvis av nätet för att se utbudet, men du kan också besöka lägenheten virtuellt.

Under året har HSB Bostad påbörjat 500 lägenheter i fyra projekt. Vi ser slutet av produktionen i Finnboda och väntar med spänning på utbyggnaden av Pampasfastigheten i Solna. I avvaktan att planarbetet blir klart kommer vi att flytta huvudkontoret till Pampas under tiden som Fleminggatan 41 byggs om.

Som framgår är digitala lösningar en viktig del i våra kontakter med medlemmar och kunder. Även för vårt eget sätt att organisera oss och samarbeta innebär IT nya möjligheter som ger ökad kundnytta på ett effektivt sätt. I samband med flytten till Pampas inviger vi ett nytt ServiceCenter som på ett smidigt sätt ska hjälpa kunder och medlemmar med flertalet frågor.

Det är viktigt för oss att ligga i framkant av den tekniska utvecklingen. HSB Stockholm, Malmö, Göteborg, Norr och riksförbundet har inlett ett samarbete för att hålla samman IT-utvecklingen i HSB. Genom samarbetet blir vi en starkare och bättre beställare som kan behålla och utveckla vår position som stark aktör på Sveriges boendemarknad.



DAGS ATT UTVECKLA DEMOKRATIN

Anita Modin är medlem i HSB Stockholm sedan 1978 och ordförande sedan 1996.

På många ställen i den här årsredovisningen kan vi läsa om hur HSB utvecklar nya tjänster och kommer på nya, smartare lösningar för hur brf-styrelsen ska sköta sitt fastighetsägaransvar.

Nya digitala lösningar tas även fram för bosparande medlemmar till exempel i samband med att man söker en ny bostad. Utvecklingstakten har, till allas glädje, varit otroligt positiv, bara sett till de senaste tio åren.

Men på ett område har det i princip inte hänt någonting sedan HSB grundades för snart 90 år sedan. Mötesformerna i HSB bland bostadsrättsföreningar, HSB-föreningar och andra demokratiska forum ser i stort sett ut som de gjorde 1923. Vi frågar oss själva, tyvärr allt oftare, varför det är så svårt att få boende medlemmar att ställa upp som förtroendevalda i t ex styrelsen. Mötesformerna kan vara en del av svaret.

Hur ska vi kunna utveckla inflytandet och hur vi utövar det så att 90-talisterna och 2000-talisterna, morgondagens bostadsrättshavare, vill gå med i en föreningsstyrelse eller ta ett uppdrag som valberedare? Självklart löser inte digitalisering och ny teknik hela problemet. Demokratin får inte sättas ur spel till förmån för utveckling till varje pris. Men något måste vi göra. Framtidens bostadsrättsboende kommer inte acceptera de förutsättningar som gäller i dag vad gäller styrelsearbete och mötesformer.

Problemen jag beskrivit gäller i lika hög grad hur vi får fler att delta på föreningarnas årsstämmor.

En fråga som jag brunnit för under hela mitt ordförandeskap är vår förmåga att erbjuda attraktiva hyresrätter till våra bosparande medlemmar. I år avslutades ett långsiktigt och strategiskt arbete med att omvandla vårt fastighetsinnehav

mot renodlade bostadsfastigheter. Som krona på verket köpte vi nio hyresfastigheter med totalt 361 lägenheter i utmärkta lägen och närhet till service och kommunikation.

Jag vet att våra bosparare gärna ser att vi har ännu fler hyresrätter att erbjuda. Här gäller även att ta ett ekonomiskt ansvar och balansera de kostnader och den risk som fastighetsägande innebär med våra övriga medlemsåtaganden.

Sommaren 2003 tog HSB Stockholm över som hyresvärd för över 600 hyreslägenheter i Rinkeby. Under de åtta år som gått har vi gjort en hel del för att höja kvaliteten på boendet och förbättra områdets rykte. Den mest uppmärksammade insatsen har varit förvandlingen av tvättstugorna. HSB är stolta över att finnas i Rinkeby. Vi ser oss inte som enbart som fastighetsägare eller förvaltare. Vi vill att våra hyresgäster ska vara stolta över att bo i våra hus och i Rinkeby. Området och bostäderna ska ha HSB-standard. Därför är det extra kul att nästa steg har kommit igång. Att utveckla det som är det viktigaste för många av våra hyresgäster, själva lägenheterna och husen. Målet är trygga och bra bostäder. De första reaktionerna från våra hyresgäster har varit övervägande positiva, trots kunskap om att moderniseringen innebär höjda hyror.

Som vanligt har en rad större medlemsaktiviteter genomförts. Aktiviteter som visar att HSB engagerar i såväl stort som smått, såväl lokalt i kvarteret som på regional nivå i Stockholms län. Mer om detta och mycket annat kan ni läsa på följande sidor.

MEDLEMSVERKSAMHET

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

75 ombud (av 100) deltog på HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma den 11 april. Leif Linde, förbundsdirektör på Kooperativa Förbundet, var stämмоordförande. Han pratade om hur viktigt det är med inflytande i en Kooperation och att alltid föra ett ständigt samtal med medlemmarna via så många kommunikationskanaler som möjligt. Vd Charlotte Axelsson pratade bl a om vikten av att ständigt arbeta med förbättringar. Medlemsavgiften beslutades förbli oförändrad.

Ordinarie föreningsstämma 2012 kommer att hållas den 16 april.

Fyra motioner hade lämnats in. Motioner och styrelsens svar finns i sin helhet på www.hsb.se/stockholm.

1. MÅNGSYSSLERI BLAND FÖRTROENDEVALDA

Motionären vill att man begränsar mångsyssleriet bland förtroendevalda. Motionen ansågs besvarad i och med styrelsens svar som bl a hänvisar till HSB Kod för föreningsstyrning.

2. ÖKAD KONTROLLMÖJLIGHET FÖR BRF-STYRELSEN VID NYBYGGNATION

Föreningsstämman biföll motionen. Ändrad lagstiftning innebär att de efterfrågade kontrollmöjligheterna i praktiken redan finns.

3. LÅT HSB BOSTAD TA ANSVAR FÖR ALLA BYGGFEL VID NYPRODUKTION, INTE BRF

Föreningsstämman biföll motionen. Sedan föregående års stämma har HSB Stockholm och HSB Bostad AB intensifierat arbetet med att förebygga fel i nyproduktion. En mer fullständig redovisning finns på sidan 20.

4. 2010 ÅRS ARVODEN FÖR DISTRIKTEN

Motionären vill att man ändrar beslutet om arvoden till distrikt. Föreningsstämman avslag motionen.

Bostadsrättsföreningar

VÄLBESÖKTA UTBILDNINGAR OCH FÖRELÄSNINGAR

Under året har vi erbjudit bostadsrättsföreningarnas styrelser utbildning i en mängd olika ämnen. Sammanlagt har 44 kurser/föreläsningar genomförts. Syftet med utbildningarna är att förmedla kunskap som ska underlätta styrelseuppdraget och

öka kännedomen om vad det innebär att vara fastighetsägare. De kurser som enskilt haft flest deltagare är introduktionsutbildningen för nya styrelseledamöter. 2011 har skräddarsydda kurser/föreläsningar på uppdrag av brf:s styrelser fortsatt varit mycket uppskattade. Totalt har 927 deltagare genomgått någon typ av utbildning. En längre juridikutbildning med 46 deltagare genomfördes i Belgirate, Italien i oktober 2011. Till detta tillkommer cirka 700 deltagare i distriktens seminarieverksamhet.

2011 var första året deltagare på introduktionskursen på prov erbjöds möjligheten att i stället för ett omfattande kursmaterial i en pärm erhålla allt material på ett USB-minne som enkelt kan tas med hem. Under utbildningstillfället erbjöds en lånepärm. Försöket har fallit mycket väl ut och denna möjlighet kommer att erbjudas vid samtliga grundutbildningar under 2012. Generellt har kursutvärderingarna varit positiva, 80% anser att kurserna varit mycket bra och 16% godkända. 50 kr av varje deltagares kursavgift går till Kooperation Utan Gränser.

Under året infördes ett nytt sätt att bjuda in till aktiviteter och utbildningar via ett månatligt digitalt utskick. Fördelarna är många, framförallt sparar HSB mycket på miljö och portokostnader. Alla som anmäler sig får sms-påminnelser och deltagarantalet har ökat.

DISTRIKTEN

Distriktsverksamheten består av sju geografiska distrikt; Innerstaden, Söderort, Nordväst, Norrort, Nacka-Värmdö, Tyresö-Haninge samt Nordost. Distrikten hade stämmor i november, där de förutom att behandla HSB Stockholms verksamhet för 2011, också valde nya distriktsstyrelser. Stämmorna var välbesökta. 276 ombud från 153 brf deltog, en ökning med 35% respektive 50%.

Distrikten har under året genomfört aktiviteter som vänder sig till brf-styrelserna, i syfte att stärka dem i rollen som fastighetsägare. Exempel är aktiviteter om stambyte, brandskydd, fastighetsansvar, bergvärme och värmepumpar, taxering samt juridiska seminarier. Vidare har distrikten bjudit in till träffar för ordförande och HSB-ledamöter. Totalt har mer än 1 100 personer deltagit. Aktiviteter som vänder sig till alla medlemmar och allmänheten via olika s k folkrörelsedagar har också genomförts.



Utbildning är en hjärtefråga för oss i HSB. Av erfarenhet vet vi att det är både enklare och roligare att driva en bostadsrättsförening om man känner att man behärskar sitt uppdrag. Välutbildade förtroendevalda ger också stabila föreningar och trygga medlemmar.

PENSIONÄRSVERKSAMHET

”HSB, där möjligheterna bor” är för många äldre medlemmar ett infriat begrepp. HSBs värderingar ska vara utmärkande för medlemmarnas upplevelse av kvaliteten i boendet. Sedan 1964 drivs många aktiva seniorklubbar i brf, för närvarande 65 klubbar med cirka 4 000 medlemmar i ett 100-tal föreningar. Pensionärsrådet, som representerar klubbarna, har arrangerat ett flertal kurser och konferenser för att stärka erfarenhetsutbytet mellan klubbarna samt erbjuda kunskap och information kring aktuella teman. Pensionärsrådet firade 40-årsjubileum på årets vårkonferens och dess arbete röner stor uppskattning i HSB. HSB Stockholm uppvaktade jubilarerna med en bussrundtur med besök i nybyggda HSB-områden.

HSB-LEDAMOTEN – VIKTIG OCH UPPSKATTAD

HSB-ledamoten är vår mest uppskattade och tydligaste del i föreningens medlemskap. Idag finns 238 HSB-ledamöter som hjälper styrelserna i ca 430 brf i

sitt arbete. För att utveckla rollen mer utifrån brf:s önskemål och för att skapa trygghet för HSB-ledamoten i sin roll fortsätter arbete enligt det HSB-ledamotskoncept som togs fram 2010.

Tillsättningen av HSB-ledamöter har under året fortsatt att vara i princip 100%, vilket visar vikten av att fortsätta detta arbete.

MEDLEMSNYTTA FÖR BRF

HSB Stockholm arbetar aktivt med att skapa medlemsnytta för brf. Ramavtalet med Bredbandsbolaget har ytterligare förstärkt medlemsnyttan med en marknadsunik medlemsrabatt. Ramavtalet nyttjas av 254 brf som har bredband, 30 000 unika aktiva bredbandsanvändare och drygt 14 000 hushåll som nyttjar digital telefoni.

Fyra bostadsrättsföreningar med sammanlagt cirka 900 lägenheter har efter att ha ombildats från hyresrätter valt att bli HSB-medlemmar. En brf-medlem har beviljats utträde på egen begäran.



HSB-ledamoten är HSBs mest uppskattade och tydligaste del i bostadsrättsföreningens medlemskap.

Individuella medlemmar

MEDLEMSERVICE

Vår medlemsmottagning är fortfarande välbesökt. Våra medlemmar och presumtiva medlemmar uppskattar att ha en mottagning dit de kan vända sig med alla sina frågor, främst gällande medlemskap, bospar, nyproduktion och hyresrätter. Våra kampanjer har fortsatt att vara framgångsrika under 2011. I oktober deltog vi i Underbara Barnmässan tillsammans med HSB ProjektPartner AB. Huvudsyftet var att marknadsföra medlemskapet och bosparandet. Resultatet av nya medlemmar/bosparare var högre än föregående år.

BOSPARARE

Styrelsen har fortsatt det arbete med att analysera produkter och tjänster som påbörjades 2010. Stort fokus har lagts på utvecklingen av bosparandet vad gäller nya bosparvillkor.

På HSB Riksförbunds stämma 2011 beslutades att från och med 2013 höja det poänggrundande bosparbeloppet från 300 kr i månaden till 500 kr.

JURIDIK

HSB Stockholm har två egna jurister anställda som bland annat kostnadsfritt svarar på juridiska frågor som härrör till boende. Därutöver biträder våra jurister medlems-brf och HSB Stockholms personal med juridisk rådgivning. Rådgivningen är uppskattad och juristerna har fått höga betyg i kundundersökningen som gjordes 2011.

MEDLEMSUTSKOTTET

Medlemsutskottet har förutom att följa den dagliga verksamheten ägnat särskilt intresse åt framtida medlemsfrågor, bl a genom ett längre dagsammanträde. Utskottet har vid några tillfällen belyst utbildningsfrågan. Utskottets ledamöter är: Birgitta Lönegård, Bospargruppen, Agneta Hallbäck, Tyresö/Haninge distriktet, Radha Deogan, HSB brf Sveaborg, Leif Holmgren, Bospargruppen, Lillian Björkman, Pensionärsrådet, Tomas Jonsson, HSB brf Svartvik och Lennart Rönneberg, HSB brf Grängen.

MEDLEMSDIALOG OCH KOMMUNIKATION

HSB Stockholms kommunikationspolicy bygger på det gemensamma synsätt gällande information som hela HSB-rörelsen har antagit. Vår kommunikation och information ska präglas av öppenhet, ärlighet och saktighet, med syfte att tydliggöra medlemsnyttan och hur vi arbetar i enlighet med våra kärnvärderingar.

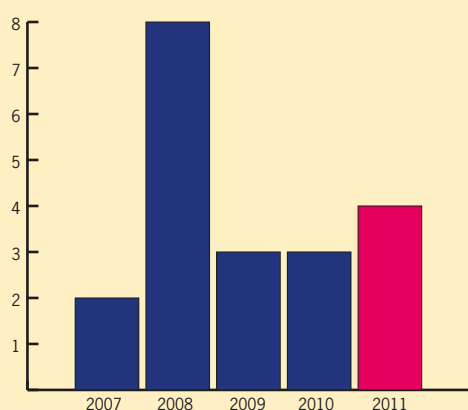
Våra viktigaste externa kommunikationskanaler är medarbetare, HSB-ledamoten, medlemstidningen Hemma i HSB, hemsidan, Facebook, Styrelsewebben, digitalt nyhetsbrev, infobladet Br-Info, tidningen HSB Uppdraget samt vårt opinionsbildande arbete.

Förtroendevalda i brf får Br-Info och HSB Uppdraget fyra gånger per år samt digitalt nyhetsbrev varannan vecka. Styrelsewebben är styrelsens forum på nätet med information och hjälpmedel som

MEDLEMMAR OCH BOSPARANDE I HSB STOCKHOLM 2011 12 31

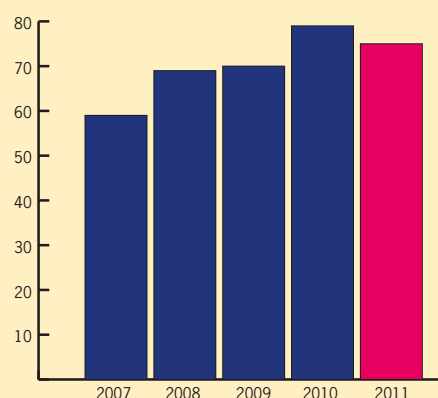
	2011	2010
Medlemmar	147 151	148 074
Nyttillkomna medlemmar	7 595	8 262
Avgångna medlemmar	8 518	8 682
Bosparare	55 711	57 140
Andel av totalt antal bosparare	57%	58%
Bosparmedel	1,629 mdr	1,531 mdr
Andel av totalt sparande	66%	67%

ANTAL MOTIONER



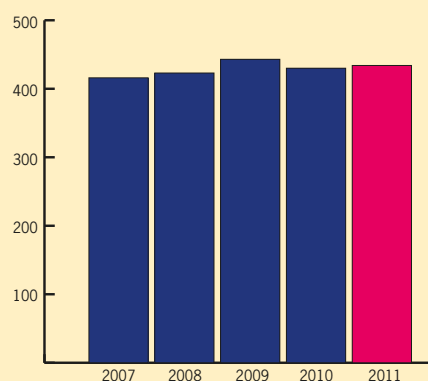
Antal motioner inlämnade till HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma.
Till föreningsstämman 2012 har fem motioner lämnats in.

DELTAGANDE FULLMÄKTIGE



Antal närvarande fullmäktigerepresentanter på HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma av det totala antalet 100.

ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



underlättar arbetet som styrelseledamot. Hemma i HSB kommer ut sex gånger per år. Medlemmar i HSB Stockholm får en egen upplaga där 16 sidor informerar om t ex nya bostadsrätter och förmåner. Hemsidan vänder sig till många målgrupper, men framför allt till allmänheten och därmed potentiella medlemmar. HSB har också en bloggportal där aktuella frågor diskuteras.

KOMMUNIKATIONSSUTSKOTTET

Utskottet har följt kommunikationsfrågor på såväl riks- som regionnivå, med fokus på digital kommunikation. En fråga som särskilt bevakats är uppdatering av HSBs gemensamma kommunikationsstrategi. Utskottets ledamöter är: Lena Dahlström, HSB brf Hammarby Strand, Inge Gustavsson, Bospargruppen, Hans Larsson, HSB brf Äpplet, Bengt Fasth, Bospargruppen, Astrid Gustafsson, HSB brf Örnar, Ulrika Fält, HSB brf Marmorn, Ken Larsson, HSB brf Spegeln.

PRODUKTIONSSUTSKOTTET

Utskottet har under året följt verksamheten vad gäller pågående produktion av bostadsrätter samt planer för kommande bostadsproduktion. De har även följt utvecklingen av HSB Stockholms egna fastigheter, särskilt ombyggnadsprogrammet i Rinkeby och nyproduktionen av kooperativa hyresrätter i Sköndal. En aktiv dialog har förts med såväl HSB Bostad som HSB Stockholms beställarfunktion. Utskottet har därmed tagit del av de analyser som HSB tar fram för Stockholms bostadsmarknad. Utskottets ledamöter är: Dorota Westén, Bospargruppen, Bo Hallgren, Bospargruppen, Lars Arell, HSB brf Roslagstull, Stefan Johansson, Bospargruppen, Monika Albertsson, HSB brf Bällsta Bro, Camilla Edholm, Bospargruppen, Birger Eneroth, HSB brf Skärsåtra.

ARBETSGIVARE MED KOMPETENS I FOKUS

Under 2011 projekterades för en ny kompetensportal. Kompetensportalen är ett stödsystem som ska tillgodose behovet att utveckla såväl organisation som medarbetare.

I portalen kan man på ett enhetligt sätt kartlägga kompetens och planera medarbetarens utvecklingsbehov samt koppla samman verksamhetens och medarbetarens mål med personlig utveckling. Portalen kommer att vara varje medarbetares forum att administrera och synliggöra sina kunskaper och färdigheter, dokumentera och följa upp aktiviteter och mål, söka utvecklingsaktiviteter samt skapa en personlig kompetensutvecklingsplan tillsammans med sin chef. Portalen är även ett steg i arbetet med att bli en mer attraktiv arbetsgivare. Vi ska kunna erbjuda framtidens medarbetare en strukturerad metod för deras personliga utveckling med oss som arbetsgivare.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

I samarbete med HSBs HR-nätverk arbetar vi med att utveckla en jobb- och karriärsida på hsb.se. Sidan ska lyfta fram vad HSB står för som arbetsgivare för att både locka till oss nya, såväl som behålla befintliga medarbetare. Vi har även kartlagt framtida kompetensbehov. Som ett led i det arbetet har vi inlett ett samarbete med VVS- och fastighetsprogrammet på Enskede Gårds Gymnasium för att säkerställa behovet av fastighetsskötare. Samarbete sker i form av studiebesök, praktik- och lärlingsverksamhet. Vi har under året deltagit på Lavamässan, KTH Samhällsbyggnadssektors arbetsmarknadsdag. Målet är att knyta kontakter med elever på kandidatprogrammen Fastighet & Finans samt Fastighetsutveckling & Fastighetsförmedling.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Under våren genomfördes medarbetarundersökningen – en värdemätare på vad vi kan utveckla på grupp och organisationsnivå de närmaste åren. Undersökningen ger vetskap om hur medarbetarna uppfattar HSB som arbetsgivare samt hur man upplevt den egna arbetssituationen, sin arbetsmiljö, möjligheterna till påverkan och utveckling i arbetet, trivseln, ledarskapet och samarbete. Årets resultat har förbättrats på 7 av 10 områden sedan senaste mätningen 2009, svarsfrekvensen var 85%. Varje chef väljer tillsammans med medarbetarna ut tre potentiella utvecklingsområden som sedan ska ingå i verksamheternas aktivitetsplan för 2012.

Under året beslutades att medarbetarundersökningen ska genomföras varje år från 2012.

JÄMSTÄLLDHET

Vi fortsätter att arbeta aktivt med jämställdhet. För andra året i rad har vi jämfört HSB Stockholms jämställdhetsarbete med 195 andra företag i Sverige. Vi ligger i år precis över genomsnittet bland jämförbara företag. För få en ännu jämlikare arbetsplats har vi under 2011 genomfört ett flertal aktiviteter i samverkan med de lokala fackklubbarna. Underlag för mål och handlingsplaner tas från Nyckeltalsinstitutet samt medarbetarundersökningen.

ARBETSMILJÖ

En ny arbetsmiljölag har medfört utökad ansvar för arbetsmiljörutiner vid beställning av byggnads- och anläggningsarbeten samt för de som arbetar med om- och tillbyggnad samt reparationer i fastigheter. I den nya lagen faller arbetsmiljöansvaret tungt på byggherren. Med anledning av detta har vi under året format strategier och definitioner samt arbetat fram egna rutiner/föreskrifter och dokument för att minska riskerna för arbetsplatsolyckor och för att svara upp mot lagkraven i händelse av inspektion från Arbetsmiljöverket. Med hjälp av rutinerna kan vi säkerställa arbetsmiljöansvaret som byggherre för våra egna fastigheter. Vi kan också hjälpa våra kunder i deras roll som byggherre då vi hanterar upphandling av entreprenad- och servicearbeten samt då vi själva utför tjänster för kundens räkning.

FÖRETAGSHÄLSOVÅRD

Under året har vi tecknat avtal med en ny leverantör av företagshälsovård, Betania. Vi har tillgång till tjänster av främjande, förebyggande och rehabiliterande art inom hälsa, rehabilitering, sjukvård, arbetsmiljö, organisations- och verksamhetsutveckling samt ledarutbildning. Betania hanterar även sjuk- och friskanmälan samt ger medarbetare rådgivning vid sjukdom och vård av sjuka barn. Tjänsten ger oss ett effektivt system för hantering och rapportering av sjukfrånvaro samt kartläggning och uppföljning med mål att minska och förkorta sjukfrånvaron. På detta sätt kan tidiga signaler uppmärksammas och underlättas. Under året har medarbetare erbjudits hälsoundersökningar.



HSB STOCKHOLMS MEDARBETARE 2011

Moderföretaget

MEDELTALET ÅRSANSTÄLLDA	2011	2010
Heltidstjänster	364	360
Kvinnor	173	169
Män	191	191

KVINNOR OCH MÄN I OLIKA ÅLDERSGRUPPER (%)

Kvinnor -29 år	9,3	10,6
Kvinnor 30-49 år	59,0	51,5
Kvinnor 50 år -	31,7	37,9
Män -29 år	11,5	9,4
Män 30-49 år	44,5	39,8
Män 50 år -	44,0	50,8

ANTALET NYANSTÄLLDA	54	54
PERSONALOMSÄTTNING (%)	10,6	13,6
MEDELÅLDER	45 år	46 år
TOTAL SJUKFRÅNVARO (%)	4,3	5,6
Varav långtidssjukfrånvaro (%)	1,7	2,6

SJUKFRÅNVARO FÖRDELAT PÅ KVINNOR/MÄN (%)

Kvinnor	4,9	5,7
Män	3,7	5,4

SJUKFRÅNVARO I ÅLDERSKATEGORIerna (%)

-29 år	2,9	5,8
30-49 år	3,7	4,3
50 år -	5,3	7,0

FRISK TAL, ANSTÄLLDA MED SJUKFRÅNVARO 1-7 SJUKDAGAR (%)	30	28
--	-----------	-----------

FRISKNÄRVARO, ANSTÄLLDA MED 0 SJUKDAGAR (%)	31	32
--	-----------	-----------

ANTAL ANSTÄLLDA/VERKSAMHETSDEL 2011-12-31

VD Stab	7	26
Administration och Personal	49	47
Medlemsverksamhet	23	25
Förvaltning & Ekonomi	262	239
Fastighetsutveckling	27	28
	368	365

FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

HSB Stockholm erbjuder ett brett tjänsteutbud för både medlemmar och övriga fastighetsägare. Tjänsterna innefattar bland annat förvaltning, finans, energi, underhållsplanering och fastighetskötsel.

VIKTIGA HÄNDELSER

- ▶▶ Nöjdare kunder, betyg 3,9 (av 5)
- ▶▶ Nytt placeringskonto med bättre möjlighet till högre ränta
- ▶▶ Digitaliserad överlåtelsehantering
- ▶▶ 23 nya kunder

FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

Vårt förvaltningserbjudande levereras av affärsområdena Ekonomi och Förvaltning. Glädjande är att våra kunder blivit nöjdare med vår leverans. NKI-undersökningen gav oss ett genomsnittligt betyg på 3,9 på en femgradig skala, vilket är något bättre än vid förra mätningen 2009. Det visar att vi lyckats med att förbättra lönsamheten utan att kompromissa med kvaliteten i leveransen. Vi har under året fått fler kunder, inte minst bostadsrättsföreningar utanför HSB, ett bevis för vår konkurrenskraft. Expansion är viktig då den skapar större möjligheter att satsa mer på utveckling av tjänster, till nytta för våra kunder, medlemmar och ägare.

EKONOMI

Affärsområdet erbjuder tjänster inom ekonomiredovisning och fastighetsfinansiering. Vi har under året expanderat med netto 22 kunder.

Under året har vi fortsatt vår effektivisering genom att se över och förbättra rutiner. Vi har infört ett placeringskonto så att kunden på ett smidigt sätt kan flytta likviditet och få bättre avkastning på kapitalet. Överlåtelseprocessen har digitaliserats och därmed har hanteringen blivit säkrare och snabbare.

Vi ser ett ökat intresse för finanstjänster vid oro på den finansiella marknaden. För att kunder på ett bättre sätt ska ta till sig den information som finns i ekonomiska rapporter har vi påbörjat utbildningar. Allt fler kunder ser över sina avtal kontinuerligt för att ha rätt avtalsinnehåll utifrån styrelsens behov, vilket innebär många avtalsdiskussioner under året.

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET, NYCKELTAL

	2011	2010
Omsättning, mnkr	287,3	284,0
Totalt antal kunder	498	475
Lägenheter, HSB-medlemmar	57 027	55 401
Lägenheter, övriga kunder	11 052	8 053
Lägenheter, totalt förvaltade	68 079	63 434
Marknadsandel	22%	20%

FÖRVALTNING

I affärsområdet ingår verksamheterna Fastighets-service, Förvaltare, Konsult, Mark & Trädgård, Servicecenter och Affärsutveckling. Under 2011 har vi främst fokuserat på att öka tillgängligheten i vårt ServiceCenter samt påbörjat en aktiv marknadsföring av våra tjänster till nya kundsegment genom vår affärsutvecklingsenhet.

AFFÄRSUTVECKLING

Affärsutvecklings primära uppdrag är att marknadsföra och sälja affärsområdenas förvaltningstjänster. Vi har under året bearbetat marknaden med riktade sälj- och marknadsföringsaktiviteter mot potentiella kunder. En prioriterad målgrupp är externa brf utan relation till HSB. Ett 70-tal externa föreningar har besökts och majoriteten av dem saknar kunskap om att våra förvaltningstjänster sträcker sig utanför HSB-sfären. Denna uppfattning, parallellt med en hårt konkurrensutsatt förvaltningsmarknad, stärker oss i vår fortsatta bearbetning av marknaden för att öka tillväxten och kännedomen om HSB. HSB har varit representerat på Fastighetsmässan i Kista och Bostadsrättsmässan i Älvsjö där vår monter var mycket välbesökt av medlemmar, kunder, entreprenörer och privatpersoner.



FASTIGHETSSERVICE

Återkommande i våra kundundersökningar är krav på bättre och snabbare återkoppling. Information om fastigheten till våra kunder är basen för en långsiktig och kostnadseffektiv skötsel. Under 2011 har vi jobbat med att förfinas återkopplingen. Vi har bland annat infört en sms-tjänst som meddelar när en felanmälan är mottagen och utförd samt att status kan följas på Styrelsewebben. Uppföljning över avtalsbundna arbeten kan också följas på Styrelsewebben.

Efterfrågan på specialisttjänster inom driftteknik har fortsatt att öka och vi har rekryterat fler medarbetare, varav en kvinna, vilket är glädjande ur könsfördelningsperspektiv. Även vår entreprenadgrupp har utökats med fler elektriker och VVS-montörer.

Fastighetsservice arbetar löpande med att utveckla ett miljötankande i hela organisationen. Störst påverkan har naturligtvis våra bilar. Vi under året ersatt äldre bilar samt köpt in elbilar i de områden där det är möjligt.

Satsningen på kompetens fortsätter. 2012 inrättar vi en specialisttjänst med fokus på att höja den generella kompetensen om fastigheter och utveckla innehållet i tjänsteleveransen utifrån kundernas behov.

FÖRVALTARE

Under 2011 har Förvaltare satsat på att vidareutveckla, förtydliga och kvalitetssäkra tjänsten "fastighetsförvaltare". Ytterligare ett antal förvaltare har blivit auktoriserade, vilket tydligt stärker och utvecklar dem.

Då många hyresfastigheter ombildas till bostadsrättsföreningar har vi sett att det finns ett behov av tjänster kopplade till att komma i gång som förvaltande styrelse. Under året har vi lanserat en ny tjänst, "Styrelserådgivare", som hjälper kunden att strukturera styrelsearbetet och sätta ramar för förvaltandet av fastigheter.

Bostadsrättsföreningarna förvaltar ett stort antal lokaler med ett kommersiellt värde. För att möta kundernas behov av hjälp med lokalerna har vi under 2011 stärkt kompetensen och utökat våra tjänster för kommersiella lokaler. Nya tjänster är bl a lokalbeståndsanalys och aktiv uthyrning. HSB Stockholm har under året tagit över samordningen av utveckling kring digital underhållsplanering. Via ett digitalt gränssnitt kan kunden få en bättre överblick av fastigheternas underhållsbehov samt planering och budgetering av åtgärder. Genom att driva utvecklingen av systemet hoppas vi kunna skapa ännu bättre tjänster.

KONSULT

Konsult erbjuder kompetens gällande utveckling och genomförande av väl avvägda åtgärdsprogram för bostadsrättsföreningens byggnader. Tekniska åtgärdsförslag följs av redovisande ekonomiska kalkyler på kort och lång sikt. Konsulterna tar ansvar för projektets utredningsfas till genomförande och samordnar beslutsprocessen med finansieringsbehov och medlemsfrågor. Konsulterna är leverantörsoberoende och medarbetarna har erfarenhet inom bl a våtrums-, fasad-, tak- och betongrenovering samt utveckling av lokaler till bostäder.



HSB Stockholm erbjuder tjänster för mark och trädgård oavsett årstid.

I syfte att utveckla verksamheten och våra medarbetare har merparten av projektuppdragen följts av kundmätningar med mycket bra resultat (4,3 av 5) inom kompetens, service och bemötande. Efterfrågan på tjänsterna ökar stadigt och under året har vi knutit till oss ytterligare projektledarkompetens. Konsult är ett ackrediterat kontrollorgan enligt ISO 17020 för Energideklarationer.

MARK & TRÄDGÅRD

Trots en snöfattig vinter måste våra medarbetare alltid ha beredskap. Istället för snöröjning får vi glädja oss åt att kunderna "sparar" pengar. Förra årets lansering av tjänsten taksiktning har utvecklats till att omfatta översyn av tak avseende säkerhet, skador och borttagning av påväxt. Vi erbjuder tjänsten praktiskt och som konsulttjänst. Konsultgruppen på Mark & Trädgård har utökats med ännu en landskapsingenjör. Det är främst trädvårdsplaner som ingår i skötselplan för utemiljön som kunderna efterfrågar.

Under året har tre nya gruppchefer anställts vilket möjliggör en fördubblad volym avtalsåtaganden. Vad gäller växtmaterial levererar vi en ung och ännu ej färdig trädgård. För att trädgården ska växa upp och kunna användas som planerat, krävs kontinuerlig skötsel över tid. Därför har vi introducerat skötselspecialisten, som ska vara minst lika duktig på utemiljö som konsulterna, men som visar detta i praktiken hos kund. Varken ritningar eller andra dokument kan på samma sätt säkerställa att det kunden beställt, blir verklighet. Idag har vi fem skötselspecialister som arbetar med att odla passionen för trädgården.

SERVICECENTER

Från årsskiftet 2011 tillhör ServiceCenter (SC) affärsområde Förvaltning. SC hanterar alla inkommande frågor från enskilda medlemmar och boende i fastigheter som vi förvaltar. Under året har SC hanterat drygt 165 000 telefonsamtal och 52 000 ärenden via e-post. Efter en del problem med stundtals långa svarstider under 2010 har vi kraftigt förbättrat tillgängligheten och servicegraden 2011. Den genomsnittliga väntetiden har varit drygt en minut. För att ytterligare förbättra tillgängligheten så har vi under året påbörjat ett projekt som syftar till att samla fler funktioner med liknande logik inom ramen för SC. Förutom förbättrad tillgänglighet och minskad sårbarhet räknar vi med att det även kommer att leda till en ökad kostnadseffektivitet.

FÖRVALTNINGSUTSKOTTET

Förvaltningsutskottet har under året främst behandlat frågor kring marknadsföring och paketering av våra förvaltningstjänster, HSB Certifiering, uppbyggnaden och utvecklingen av ServiceCenter, betydelsen av en balansgång mellan centralisering/effektivitet kontra närhet i tjänsteleveransen för att skapa ett konkurrenskraftigt erbjudande samt tjänsteutveckling med fokus kring återrapportering och återkoppling till kund.

Utskottets ledamöter är: Eva Björklund, HSB brf Mälaren, Roland Gröndal, HSB brf Munken, Lars-Åke Hellgren, HSB brf Örby Slott, Jeanette Klangefeldt, HSB brf Korsriddaren, Kristina Lövgren, HSB brf Bränneriet, Torbjörn Kyhlstedt, HSB brf Finnboda Hage, Elisabet Söderström, HSB brf Bäckan.

FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärsområdet Fastighetsutveckling rymms fastighetstransaktioner och affärsutveckling, förvaltning och utveckling av HSB Stockholms hyresfastigheter, nyproduktion av bostäder samt konsult- och rådgivningstjänster. Affärsområdet är indelat i tre verksamhetsområden – Hyresfastigheter, Nya Bostäder samt Affärsutveckling Fastigheter – och har under 2011 omsatt ca 267 mnkr. Investeringar i egna fastigheter uppgår till ca 132 mnkr och fastighetsbeståndet är värderat till ca 4,3 mdr.

VIKTIGA HÄNDELSE

- ▶▶ Avträde av Jagaren 7, Näsby Park Centrum, stadsdelscentrum med endast kommersiella lokaler
- ▶▶ Tillträde av 9 hyresfastigheter i närförort Stockholm och Märsta (362 lgh)
- ▶▶ Färdigställt bostadsrättsprojekt: HSB brf Pepparkvarnen, Hökarängen
- ▶▶ Färdigställd renovering av Solsången 9 (Fredhäll) och Valvankaret 2 (Högdalen), förmedlat 29 nyrenoverade och tre nyproducerade lägenheter till bosparande medlemmar
- ▶▶ Förmedlat 250 lägenheter, varav 45 på rivningskontrakt. Omflyttning totalt 7%
- ▶▶ Inlett renovering av Bondeson 19 (Södermalm) och Nattvardsbarnen 1 (Fredhäll).
- ▶▶ Upprustning av ett hus i Rinkeby är inledd, en visningslägenhet finns färdigställd och detta pilotprojekt bedöms komma igång under februari 2012
- ▶▶ Pågående nyproduktion av 67 kooperativa hyresrättslägenheter, Sockerkakan i Sköndal, med beräknad inflyttning höst/vinter 2012

HYRESFASTIGHETER

HSB Stockholms hyresfastigheter omfattar ca 3 500 bostadslägenheter, 210 lokaler och 1 400 bilplatser. Dessutom har vi bostadsrätter till omkring 100 lägenheter och ett tjugotal lokaler.

RENOVERINGAR

Renoveringarna av Solsången 9 i Fredhäll och Valvankaret 2 i Högdalen har slutförts. Vi har inlett ombyggnad av den sista av våra senast förvärvade fastigheter i Fredhäll (Nattvardsbarnen 1) och av Bondeson 19 på Södermalm. Av de 76 nyrenoverade lägenheterna har under året 29 förmedlats till bosparande medlemmar. Därutöver har tre bosparare fått avtal på nyproducerade taklägenheter i Fredhäll.

UTHYRNING

Under året har 250 lägenheter hyrts ut, varav 45 med så kallade rivningskontrakt och resten med vanliga avtal. Omflyttningen i våra områden ligger i snitt på 7%.

ENERGI

Under 2011 har vi fortsatt arbetet med reduktion av energiförbrukningen genom aktiv drift och energinvesteringar. De senaste åren har vi minskat energiförbrukningen med 3-4% per år. Under 2011 ökar dock vår normalårskorrigerade förbrukning något. Det beror delvis av att året var extremt varmt vilket kan ge en viss snedfördening när värdena normalårskorrigeras samt att vi förvärvat ett antal hus med relativt hög förbrukning. Vi ligger dock på en förbrukning generellt sett som är på en konkurrenskraftig nivå. Dock återstår en del arbete bl a med injustering av system i nyförvärvade fastigheter. Dessutom finns möjlighet att ytterligare reducera vår förbrukning genom fortsatta investeringar. Under 2012 provar vi väderprognosstyrning i delar av beståndet för att se om detta kan bidra till sänkt förbrukning.

NÖJD KUND INDEX - HYRESFASTIGHETER

Mätningar genomförs vart annat år, senast 2010. Under året har vi fortsatt arbetet utifrån de handlingsplaner som togs fram för varje fastighet efter mätningen 2010. En ny mätning bland våra hyresgäster genomförs 2012. Även denna gång kommer vi att samordna mätningen med andra HSB-regionföreningar för att sänka våra kostnader.

EKONOMI

Efter ett antal år av fokuserat arbete ligger driftkostnaderna för huvuddelen av fastigheterna på en marknadsmässig nivå. Under 2012 är inriktningen att fördjupa arbetet på fastighetsnivå genom att följa upp avkastning och kostnader samt söka relevanta förbättringsåtgärder.

NYA BOSTÄDER

Nya bostäder arbetar med beställarfrågor i nyproduktion, ansvarar för byggande styrelser samt förvaltning av byggande bostadsrättsföreningar. Nyproduktionen i HSB Stockholm sker i samarbete med intresseföretaget HSB Bostad AB. Förhållandet regleras genom att byggande brf, som bildas av HSB Stockholm, tecknar totalentreprenadskontrakt och uppdragsavtal med HSB Bostad AB. HSB Bostad AB

Färdigställda projekt 2011

**HSB brf Pepparkvarnen, Hökarängen**

167 lägenheter
1 r o k 36,0 kvm - 5 r o k 118,5 kvm
Arkitekt: Kontur Arkitektkontor AB
Entreprenör: Delad entreprenad, HSB Bostad AB

står bland annat för projektering, projektledning och försäljning.

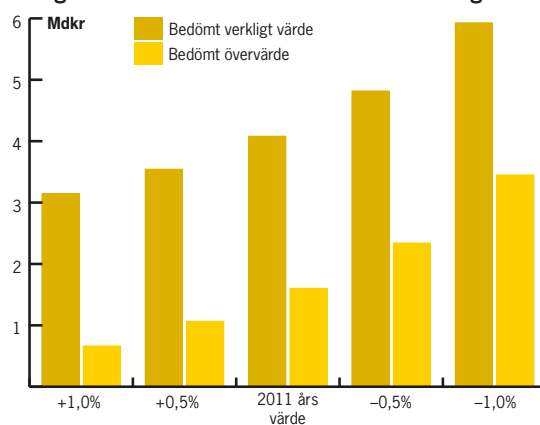
Fram till och med att byggande brf är inflyttad består styrelsen av tjänstemän från HSB. Styrelsen tecknar de avtal som krävs för byggandet, inklusive uppdragsavtal och förvaltningsavtal.

Projektens utformning beslutas av föreningens styrelse, på förslag från HSB Bostad AB, som även tar fram förslag på teknisk programmering, lägenhetssammansättningar etc. Detta styrs av HSB Stockholms beställarkrav som gör att bostäderna får rätt HSB-standard. I slutet av året fanns 21 brf med enbart tjänstemän i styrelsen. Av dessa pågår byggnation i brf Pianofabriken (inflytt vår 2012), Konjakskutan (inflytt höst 2012), Klingan (inflytt höst 2012) och Finnboda Hamnplan (inflytt 2013).

Efter inflytt väljs tre boende in i styrelsen, där de verkar tillsammans med tjänstemän. Tanken är att boende successivt ska komma in i styrelsearbetet och få utbildning i dels formella regler, men även i den egna föreningen och produktionen. Att vara styrelseledamot i en nyproducerad brf skiljer sig från en etablerad förening då frågorna till stor del handlar om entreprenaden och garantiåtaganden. Det är vid årsskiftet fem brf som har en blandad styrelse. HSBs tjänstemän lämnar styrelsen efter cirka 1,5 år, därefter har styrelsen stöd av HSB-ledamoten. Under 2011 avlämnades Garbio, Finnboda Allé, Finnboda Dunge, Farsta Dal, Capitolium, Colosseum, Asplunden och Bangården.

KVALITET I NYPRODUKTION

Kvalitetsfrågorna i nyproduktionen är en ständigt närvarande utmaning för byggbranschen. HSB vill leverera bra bostäder till nöjda medlemmar, vilket kräver uthållig uppmärksamhet och fokus på området. Trots höga ambitioner tvingas vi konstatera att vissa projekt inte lever upp till kundernas förväntningar. En slutsats är att information och återkoppling till kunden är en nyckelfaktor. Under de senaste åren har vi därför vidtagit följande åtgärder:

Fastighetsbeståndets värde vid olika avkastningskrav

- ▶▶ Nöjd Kund-mätningar (NKI) i varje projekt där vi jämför oss med branschen
- ▶▶ Förstärkt organisation kring reklamationer och förvaltning av nybyggnadsprojekt
- ▶▶ Infört IT-system för ärendehantering
- ▶▶ Förbättrat informationen kring vår besiktningssprocess och enkel entreprenadjuridik
- ▶▶ Kvalitetsträffar med entreprenörer inför byggstart

Vi kan fortfarande bli bättre, men vi börjar se resultat i de senaste NKI-mätningarna. För projektet Pepparkvarnen och Hamnen ligger NKI klart över branschindex.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

I mars förvärvades en större fastighetsportfölj innehållande nio hyresfastigheter med totalt 361 lägenheter. Med sina utmärkta lägen och närhet till service och kommunikation utgör fastigheterna ett välkommet tillskott till beståndet och till våra bospärande medlemmar. Förvärvet kan sägas utgöra avslutningen på ett flerårigt arbete med att omstrukturera befintlig fastighetsportfölj mot renodlade bostadsfastigheter. Bedömningen är att fastighetsinnehavet vid årets utgång är välbalanserat och på ett bra sätt motsvarar önskemålen från våra bospärande medlemmar.

Fastighetsförvärv 2011:

Fastighet	Område	Antal lgh
Atmosfären 2	Björkhagen	36
Regnmätaren 1	Björkhagen	43
Linaberg 13	Mariehäll	18
Spiken 8	Sundbyberg	32
Läroboken 14	Abrahamsberg	29
Skidstaven 1	Västertorp	36
Skridskoremmen 3	Västertorp	48
Märsta 1:133	Märsta C	63
Märsta 4:2	Märsta C	57

EXPLOATERINGSMARK HSB BOSTADSHOLMEN AB

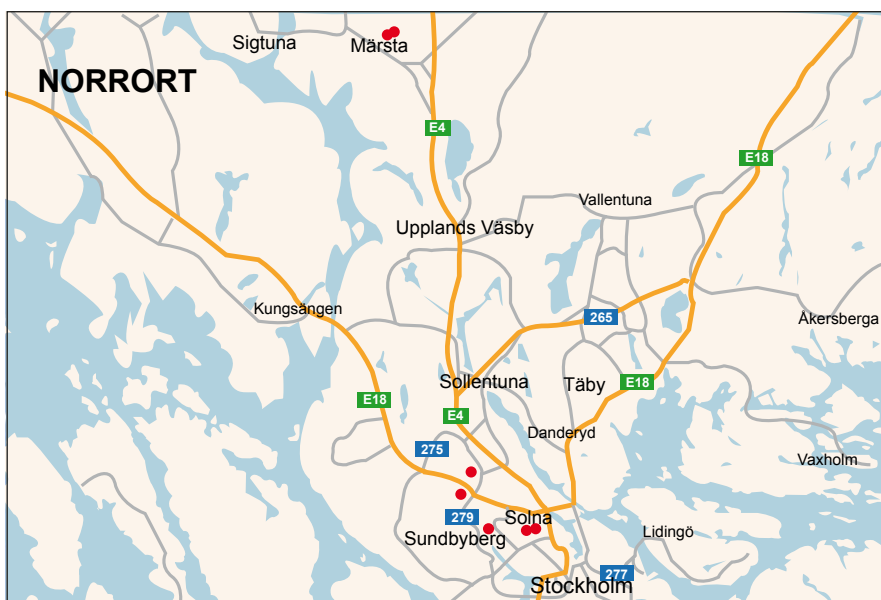
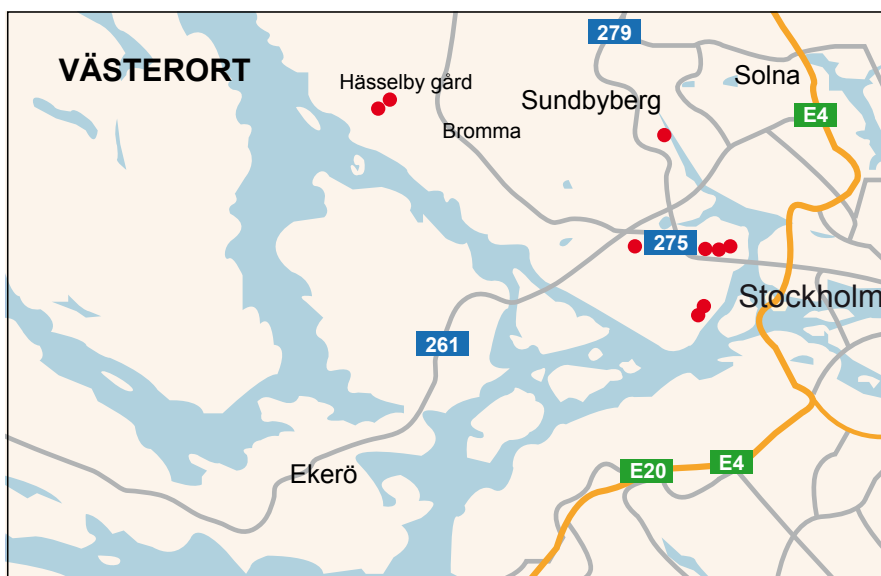
HSB Stockholm äger exploateringsmark i ett flertal områden i Stockholmsregionen. Innehavet är en viktig förutsättning för att skapa medlemsnytta på framtidens bostadsmarknad, främst genom möjlighet till markexploatering för bostäder. För att optimera och effektivisera ekonomi och verksamhet förenad med exploateringsmarken har HSB Stockholm och HSB Bostad bildat ett gemensamt bolag – HSB Bostadsholmen AB. Bolagets verksamhet är inriktad mot projekt- och fastighetsutveckling. Den gemensamt ägda marken möjliggör ca 5 000 byggrätter, varav ca 1 000 br-lägenheter i det sk Pampasområdet i Solna.

OMBILDNING

Efter några år med rekordhög aktivitet på Stockholms ombildningsmarknad har år 2011 präglats av en mycket tydlig avmattning. Under året har vi medverkat vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i en handfull fastigheter i stockholmsregionen. Antalet uppdrag i vår projektportfölj var vid utgången av 2011 färre än vid årets början och bedömningen är att marknadsläget innebär att efterfrågan på våra ombildningstjänster kommer att vara fortsatt låg under 2012. Årets NKI-mätning visar återigen att våra ombildningstjänster är mycket uppskattade. Resultatet visar att 91% av de kunder som besvarat enkäten anser att HSBs konsulttjänster inom ombildningsområdet motsvarat deras förväntningar bra eller mycket bra. En ny mätning är planerad till våren 2012.

HSB Stockholms fastighetsbestånd 2011 12 31 per geografiskt område





NYCKELTAL, EGNA FASTIGHETER

	Innerstaden		Rinkeby		Söderort		Norrort		Västerort		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Antal fastigheter	28	28	6	6	22	18	4	1	9	8	69	61
Uthyrbar yta												
- Bostäder, m ²	64 008	63 708	38 631	38 631	53 861	33 575	9 165	1 080	26 480	22 896	192 145	159 890
- Lokaler, m ²	4 807	4 880	4 538	5 549	4 979	4 876	809	281	4 896	3 815	20 029	19 401
Uthyrbar yta totalt, m ²	68 815	68 588	43 169	44 180	58 840	38 451	9 974	1 361	31 376	26 711	212 174	179 291
Årshyra, mnkr	99,5	96,2	40,5	41,3	59,6	46,9	9,6	1,3	32,4	28,5	241,7	214,1
Intäkter per m ² , kr	1 446	1 402	937	935	1 014	1 220	967	926	1 033	1 068	1 139	1 194
Ytvakansgrad %	7,0%*	4,0%	1,1%	0,3%	0,5%	1,1%	0,0%	0,0%	1,1%	1,7%	2,8%	1,9%
Hyresvakansgrad %	5,1%*	2,7%	1,1%	0,2%	0,4%	0,7%	0,0%	0,0%	1,1%	1,3%	2,5%	1,4%
Bokfört värde, mnkr	1 145,0	1 101,6	201,7	201,8	661,1	426,1	153,6	26,8	320,1	264,5	2 481,5	2 020,8

*) Vakansgraden i innerstaden är hänförlig till pågående renoveringsprojekt.

VÅRD OCH OMSORG

HSB Omsorg AB är ett helägt dotterföretag som sedan 1993 driver verksamheter inom vård och omsorg. Bolaget erbjuder hemtjänst, boenden, dagverksamheter, larm- och nattpatrull samt hushållsnära tjänster.

I egen regi drivs Sveriges första boende för personer med Parkinsons sjukdom. Övriga enheter drivs på entreprenad eller genom kundval/auktorisering. HSBs värdegrund ETHOS är grunden för verksamheten och genomsyrar allt dagligt arbete. Inom boendeverksamheterna implementerar HSB Omsorg konceptet husdjurs medverkan i vård och omsorg.

UTVECKLING

HSB Omsorg har genomgått en omorganisation där verksamheten delats in i tre geografiska regioner med en regionchef som rapporterar direkt till vd. Tidigare affärsområdeschef Anna Lindström har tillträtt rollen som vice vd med ansvar för marknad, kvalitet och utveckling.

Hornstulls äldreboende avvecklades 31 mars 2011, intäktsbortfallet har dock till stor del täckts upp av HSB Omsorgs tillväxt inom hemtjänsten.

Bolaget vann upphandlingen i Täby kommun gällande natt- och larmtjänster och tog över verksamheten i november. HSB Omsorg är numera godkända som utförare inom LSS i Stockholms stad och Sollentuna kommun samt fortsätter att utöka hemtjänstverksamheten och hushållsnära tjänster i Stockholms län.

HSB OMSORG, NYCKELTAL

Mnkr	2011	2010	2009
Medelantal anställda	757	832	752
Nettoomsättning	346,7	360,3	332,0
Förändring nettoomsättning, %	-4	9	5
Soliditet, %	41	34	31
Balansomslutning	73,0	77,2	78,2
Resultat	11,6	7,5	17,6





KLIMAT OCH MILJÖ

VIKTIGA HÄNDELSER

- ▶▶ Miljörevisioner genomförda utan anmärkningar
- ▶▶ Klimat 2.0-projekt i syfte att samordna klimatfrågan i HSB
- ▶▶ Utvecklat miljöledningssystem och intern miljöutbildning

MILJÖCERTIFIERING

HSB Stockholm är miljöcertifierade enligt ISO 14001, t o m 2013. Under året har en intern och två externa miljörevisioner genomförts. Vid revisionerna framkom inga anmärkningar dock några bra påpekanden som vi tagit till oss i det fortsatta arbetet. 2012 kommer certifieringsrevision att ske för fortsatt certifiering 2013-2015.

MILJÖLEDNINGSSYSTEM

Vi har förbättrat miljöledningssystemet till att bli mer användarvänligt och överskådligt. För att säkerställa att vi följer lagar, bl a miljöbalken, har vi utvecklat en laglista som anger vilka kapitel som är relevanta, vad kraven innebär för HSB Stockholm samt hur vi efterlever dem.



MILJÖLEDNINGSGRUPP

HSB Stockholms miljöledningsgrupp har ansvaret för genomförandet av vårt miljöarbete.

INTERN UTBILDNING

Vid introduktionsträffar för nyanställd personal informeras om vårt miljöarbete. Under en treårsperiod ska samtlig personal genomgå utbildningen "Spelet om miljön" - en grundläggande utbildning i miljö-kunskap. Under året har vi utvecklat utbildningen tillsammans med externa konsulter och testat resultatet internt bland medarbetare.

MILJÖPOLICY

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

UTFASNING AV KEMIKALIER

Under året har vi gjort en genomgång av samtliga kemikalier, produkter som finns på kemikalielistan.

KLIMATNÄTVERK

HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande klimatnätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Hållbarhetsredovisning görs gemensamt i HSB och redovisas i september 2012.

KLIMAT 2.0

Klimatprojektets första fas, som har löpt under 3 år, avslutades vid årsskiftet 2010/2011. Syftet med projektet var att initiera arbetet med klimatfrågan i HSB. Projektets final var HSB Klimattåget som med sina 22 stopp runt om i landet kommunicerade HSB, klimatfrågan och våra energitjänster. Tåget gav också genomslag i media. HSB etablerar sig som den aktör som har tydlig klimat- och energieffektiveringsprofil. Klimatarbetet fortsätter genom projektet Klimat 2.0. Syftet med en fortsatt samordning av klimatfrågan i HSB är att:

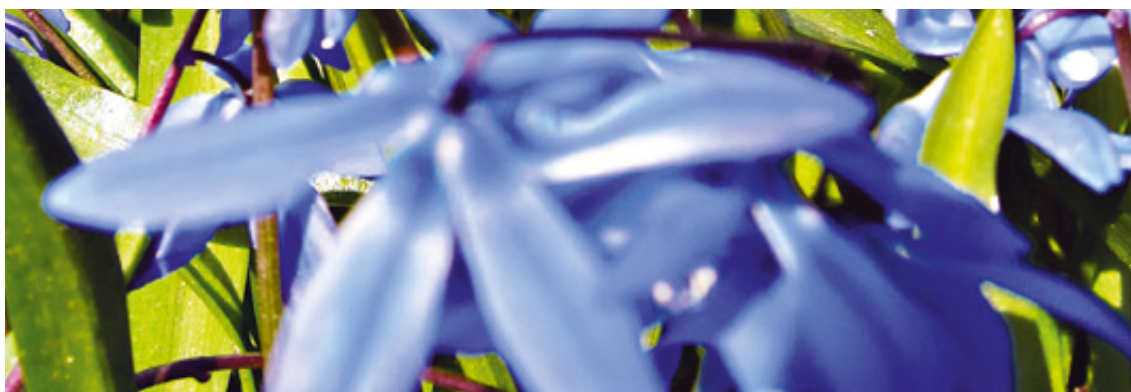
- ▶▶ genom samverkan fortsätta utveckla affärsmodeller gällande klimatfrågan
- ▶▶ förvalta det klimatprojektet lagt grunden för, d v s klimatavtal och nyckeltalsuppföljning
- ▶▶ fokusera på ny teknik och innovation, t ex alternativa energikällor samt HSBs möjligheter på marknaden.

AVTAL OM ELHANDEL

HSB Stockholm har skrivit avtal med Luleå Energi AB om elhandel. Avtalet innebär att man handlar el för en treårsperiod med olika inköpsvolymen vid de olika tillfällena, vilket innebär ökad riskspridning för höga elpriser över en längre period. Vi har anslutit samtliga egna fastigheter till avtalet och ca 40 brf har elleverans via vårt avtal.

KLIMATPRIS

Vid HSB Stockholms stämma i april delades klimatpriset ut. HSB brf Tellus i Haninge fick pris för sitt omfattande arbete med energibesparande åtgärder. Walter Tryggvason, förvaltare i HSB, belönades för sitt omfattande arbete med boendefrågor i Rinkeby.



KLIMATAVTAL FÖR BRF

Ett femtontal brf har skrivit på klimatavtal vilket innebär att de tillsammans med HSB Stockholm arbetar för att minska sin klimatpåverkan.

KLIMATNEUTRAL FJÄRRVÄRME

Sedan 2009 är samtliga egna fastigheter anslutna till klimatneutral fjärrvärme via Fortum Värme. Det innebär att den förbrukning som vi genererar i de fastigheter som har klimatneutral fjärrvärme, klimatkompenseras via CDM-projekt (Clean Development Mechanism) som omfattas av FN- och EU-systems regelverk. För HSB Stockholm innebär det en satsning på utbyggnad av vindkraft i Kina och biomassakraftverk i Indien.

STOCKHOLMS STADS KLIMATPAKT

HSB Stockholm är ett av de åtta företag som först anslöt sig till Stockholms Klimatpakt 2007. Idag har ca 150 företag anslutit sig till Klimatpakten som redovisar sina klimatresultat i en årlig klimatrapport. Inom ramen för Klimatpakten har det genomförts en rad arrangemang där HSB Stockholm har deltagit.

STOCKHOLMS STADS FASTIGHETSÄGARGRUPP

Stockholms stad har en fastighetsägargrupp, i vilken HSB Stockholm ingår, som behandlar frågor såsom avfallshantering samt allmänna fastighetsägarfrågor.

NYCKELTAL KLIMAT & MILJÖ

MILJÖÖVERSIKT

HSB Stockholm har:	Ja	Nej
Miljöledningssystem	X	
Miljöpolicy/handlingsplan/miljömål	X	
Tjänstebilar med alternativa drivmedel	X	
Bilpoolsbilar (miljöbilar) för anställda*	X	
Fastställt miljöprogram för nyproduktion		X
Fastställt miljöprogram för ombyggnad i egna fastigheter		X
Miljöutbildning för personal	X	
Miljöutbildning för brf	X	
Skrivare och kopiatorer med dubbelsidig utskrift	X	
Lokaltrafikkort för utlåning till personal dagtid**	X	

* Bilpoolsbilar finns tillgängliga för anställda vid resa i tjänst.

** Lokaltrafikkortet har nyttjats 405 gånger 2011.

KLIMATREDOVISNING

	2011	2010
Egna fastigheter		
Energiförbrukning, kWh/m ²	160	154
Fastighetsservice		
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0022	0,0023
Entreprenadgruppen		
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0025	0,0028
Driftgruppen		
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0018	0,0019
Fastighetsskötsel		
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	5,98	6,14
Mark & Trädgård		
Utsläpp CO ₂ , kg/avtals-brf	10,02	11,05
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0025	0,027
Privat-, tjänste- och företagsbilar		
Utsläpp CO ₂ , kg/brf-lgh/egna lgh*	3,72*	-

* Ny beräkning avseende privatbilar som räknas som bensinfordon, samt inklusive energibärare (produktion av energibärare). Klimatredovisningen innehåller grundfakta över HSB Stockholms miljöpåverkan. Värderna är hämtade från klimatredovisningsprogrammet Svante, Vagnparksfinans samt från interna redovisningar.

MEDLEMSSTÖD OCH SOCIALT ANSVAR

HSB Stockholm strävar efter att spela en aktiv roll i samhällsutvecklingen. Genom opinionsbildning och dialog i viktiga frågor bevakar och stärker vi våra medlemmars intressen.

VIKTIGA HÄNDELSE

- ▶ Debatt om äldreomsorg
- ▶ Årets insamlare till Kooperation Utan Gränser
- ▶ Översyn samarbeten och aktiviteter

DEBATT OM ÄLDREOMSORG

Turerna kring Carema bidrog till att hela branschen av företag inom vård och omsorg ifrågasattes. I en debattartikel i Dagens Nyheter krävde HSB Stockholm, som också bedriver äldreomsorg, att kommunerna måste sluta att blöött släppa in riskkapitalbolag i vården. Kommunerna måste ta sitt ansvar. Låga ersättningar och usla kontroller svårtar alla alternativa omsorgsföretag. HSB välkomnar den debatt som förs. Vi behöver diskutera hur stora resurser samhället är berett att avsätta för vård och omsorg av äldre. Vi behöver diskutera formerna för upphandling och kvalitetskontroll. Vi välkomnar också en debatt om hur stora vinster som är rimliga och hur de får och ska användas. I HSB är vi som ett kooperativt företag inte beroende av några enskilda aktieägare, utan hos oss används överskotten för att stärka och utveckla verksamheten och HSB.

ÅRETS INSAMLARE

På HSBs förbundstämma 2011 blev vi utsedda till Årets insamlare. I motiveringen går att läsa att det finns ett stort engagemang för Kooperation Utan Gränser (UG). De senaste åren har vi legat i topp när det gäller insamlade medel. Som pris för Årets insamlare skänks 10 000 kronor i form av bidrag till UG.

HSB Stockholm har utvecklat enkla och kreativa sätt att skänka pengar som inkluderar både anställda, medlemmar och bostadsrättsföreningar. Medlemmar som avgått har skänkt sina kvarstående andelar. Ett annat projekt samlade in pengar till solcellslampor i Afrika. Dessutom har vi för vissa enkäter skänkt tio kronor per svar.

HSB Stockholms medlemmar bidrar till UG varje år genom att skänka två kronor var av sin medlemsavgift, 223 208 kr. Dessutom samlades 234 957 kr in (jämfört med 155 209 kr 2010) genom andra insamlingar. SIDA mångdubblar sedan dessa bidrag, i vissa fall upp till tio gånger.

UG är en biståndsorganisation som hjälper fattiga att själva ta sig ur fattigdomen. I fler än tjugo länder ger UG verktyg för människor att skapa sig ett bättre liv, bland annat genom stöd till lokala bostadskooperativ där medlemmarna tillsammans kan bygga bostäder. Läs gärna mer på www.utangranser.se.

SAMARBETEN OCH AKTIVITETER

HSB Stockholm ska stödja barn-, ungdoms-, familje- och kulturarrangemang där medlemsnytta kan uppnås. Ett krav för stöd är att arrangören/föreningen tar ett socialt ansvar och välkomnar alla i sin verksamhet, oavsett talang, kön, ålder, hudfärg eller religion. Ett aktivt arbete ska även ske kring värderingsfrågor.

Under året har en rad insatser gjorts mot medlemmar och hyresgäster i Rinkeby, bl a genom en cirkusföreställning, simskola och läxhjälp, där elever ges möjlighet att efter skolan få extra stöd med sina läxor. I övrigt samarbetade vi bl.a. med Stockholm City Cup, Eken Cup, Lilla Midnattsloppet, Midnattsloppet och S/T-cupen. Vi stöder även en del lokala idrottsföreningar, företrädesvis i områden där vi har nyproduktion och en hög koncentration av medlemmar.

I slutet av årets inleddes en översyn av våra samarbeten och aktiviteter i syfte att ytterligare öka medlemsnyttan och exponeringen av varumärket HSB.

GEMENSAMMA AVTAL FÖR BÄTTRE VILLKOR

Kvaliteten på våra leverantörer och samarbetspartners är viktig för oss, då de utför tjänster direkt åt våra bostadsrättsföreningar, medlemmar och kunder.

HSB Stockholm har leverantörs- och samarbetsavtal inom flera områden:

- ▶▶ Tv, bredband och telefoni
- ▶▶ Nyproduktion och fastighetsförvaltning
- ▶▶ Bosparande
- ▶▶ Energi

Leverantörer och samarbetspartners ska följa de riktlinjer för entreprenörer som är framtagna i enlighet med vårt miljöledningssystem. Vi arbetar med att utveckla en dialog med våra leverantörer/samarbetspartners. Detta för att ge en ökad förståelse för vilka HSBs kunder är och vilka krav de ställer på tjänster och produkter. Effekten blir en högre kvalitet på tjänster och leveranser.

GEMENSAMMA INKÖP/AVTAL I HSB

När det gäller inköp arbetar HSB-rörelsen utifrån det enkla och självklara sambandet större volym – lägre pris. Samordningen av inköp bidrar till lägre kostnader för HSB-föreningar, brf och medlemmar. Samtidigt stärker vi våra möjligheter att påverka och ställa krav på leverantörerna. De rikstäckande ramavtalen samordnas av HSB Inköp AB. I nuläget finns drygt 100 ramavtal inom tio produktområden.

TV, BREDBAND OCH TELEFONI

HSB har sedan 2005 ett samarbetsavtal med Bredbandsbolaget. Avtalet innebär att HSB-brf kan ta del av förmånliga priser för att ansluta sig till och använda Bredbandsbolagets tjänster. Avtalet innehåller även gruppanslutningsavtal (GAN) som innebär att brf köper bredbandsuppkoppling samt ip-telefoni till alla sina medlemmar. Avtalet omför-

handlades 2009 och de nya villkoren innebär bland annat sänkta priser för GAN-avtal.

Ramavtalet med ComHem utnyttjas idag av mer än 300 000 HSB-hushåll. Avtalet gäller tv, bredband och telefoni och ger medlemsföreningar förmånliga villkor gällande nyanslutning, ombyggnad, uppgradering och felavhjälpanande service av fastighetsnät. Avtalet ger även möjlighet att teckna gruppavtal med ComHem.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

HSB Stockholm har tecknat ramavtal med ett sextiototal noggrant utvalda entreprenörer inom fastighetsförvaltning. Avtalen ger brf förmånliga medlemserbjudanden på ett stort antal produkter och tjänster inom bl a måleri, plåt och smide, vvs och bygg.

EGNA FASTIGHETER

Vi är medlemmar i och sitter i styrelsen för intresseföreningen Fastighetsägare i Järva. Föreningens syfte är att öka attraktiviteten och tryggheten i områdena och att samverka för att dels nå ut i hela stadsdelarna och dels få bra uppgörelser.

BOSPARANDE

HSB samarbetar sedan 2002 med Swedbank om bosparande.

FJÄRRVÄRME

2011 tecknades ett nytt avtal med Fortum om klimatneutral fjärrvärme där fastighetsägare med HSB-medlemskap får rabatt.

FINANSVERKSAMHET

HSB Stockholms finansverksamhet syftar till att stödja vår operativa verksamhet och regleras av styrelsen antagen finanspolicy.

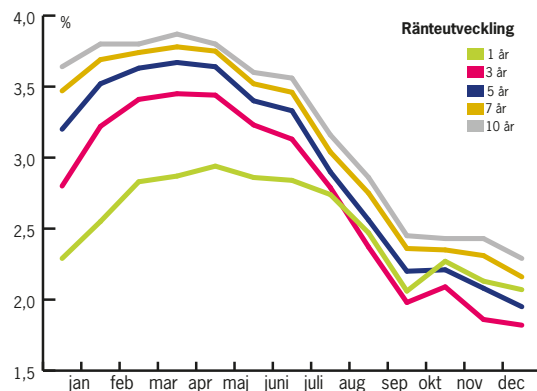
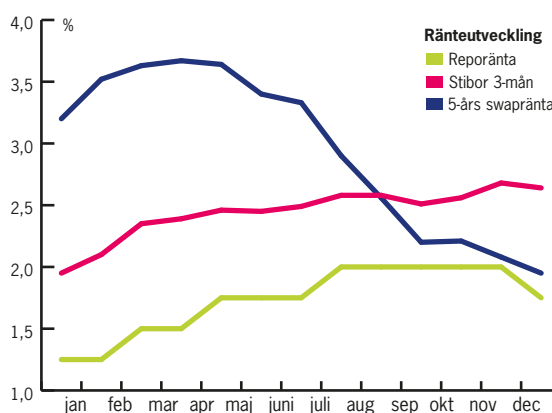
FINANSPOLICY

Finanspolicyen reglerar bland annat mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras årligen.

MARKNADSRÄNTOR

Efter att ekonomin återhämtat sig från finanskrisen har tillväxten avmattats under 2011 och vi ser nu risken att svensk ekonomi drabbas av stagnation. Fokus under året har främst legat på Euro-området och de skuldrabbade länderna (PIIGS) som har haft svårigheter att omsätta sina statskuldväxlar, vilket medfört stödaktioner. Stödaktionerna har även orsakat politisk oro med protester i flera av de starkare länderna i samarbetet. Sverige har klarat sig betydligt bättre än Euro-området men påverkas negativt av den svagare konjunkturen i omvärlden. Riksbanken höjde reporäntan tre gånger under 2011 med totalt 0,75%, för att sänka räntan med 0,25% vid det senaste mötet i december. Vid årets slut låg reporäntan på 1,75%. Riksbanken har en betydligt mer positiv prognos än de flesta marknadsaktörer och räknar med att reporäntan kommer att ligga kvar på nuvarande nivå fram till slutet av 2012 för att sedan höjas successivt och vid årsskiftet 2012/2013 ligga på 2,5%.

Marknadsräntorna har förändrats kraftigt under året. De långa räntorna steg inledningsvis men trycktes under sommaren ned på grund av oroligheterna i Euro-området och osäkerheten i USA. Under normala förutsättningar ökar priset i relation till längden på bindningstiden. På grund av den stora osäkerheten i omvärlden har detta inte stämt under sommar och höst. Skillnaden mellan högsta och lägsta nivå på den tioåriga swapräntan har varit så stor som 1,77% och på femåriga swapräntan 1,87%. Stibor 3 månader har under året ökat med 0,7% samtidigt som reporäntan endast höjts med 0,5%. Bankerna upplever högre risker och har därför höjt sina marginaler.



AVRÄKNINGSKONTO OCH PLACERINGSKONTO

HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag av Finansinspektionen. Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättargarantin. HSB Stockholms förvaldade medel (avistamedel) säkerställs enligt föreningens finanspolicy genom likvida medel, värdepapper, checkräkningskredit och lånelöften.

Med start 18 oktober 2010 erbjuder vi brf med vår ekonomiska förvaltning en ny möjlighet att placera överskottslikviditet på ett placeringskonto. Placeringskontot ger möjlighet att enkelt och snabbt placera föreningens pengar till högre ränta utan

avgifter och bindningstid. Räntan kapitaliseras vid årsskiftet. Per den 31 december uppgick brf:s inlånade medel på avräkningskontot till 690 mnkr. Inlånade medel på placeringskontot uppgick till 143 mnkr. Summan likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften uppgick till 1 355 mnkr. Säkerhet för lånelöften utgörs i första hand av pantbrev i egna fastigheter. Sedan 2011-07-06 är HSB Stockholm registrerat som betalningsinstitut och har Finansinspektionens tillstånd att tillhandahålla betaltjänster. HSB Stockholm står i och med detta under Finansinspektionens tillsyn och följer de föreskrifter och allmänna råd som framgår i FFFS 2010:3.

LÅNEPORTFÖLJ

Vid årets utgång uppgick HSB Stockholms koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 1 404 mnkr (en ökning med 276 mnkr). Under året tecknades tre nya swapavtal samtidigt som fem nya avtal tecknades om långfristiga hypotekslån. Avtal om kreditfacilitet på 700 mnkr har förnyats. Totalt outnyttjat kreditutrymme uppgick vid årsskiftet till 1 094 mnkr, varav merparten dock syftar till att säkerställa inlånade förvaltningsmedel.

Per sista december har koncernen räntebundit krediter inklusive ränteswapar på sammanlagt 1 564 mnkr, något mer än den bankfinansierade delen av föreningens finansiering.

Enligt finanspolicyn skall räntebindningstiden i låneportföljen, inklusive specialinlåning vara 2 år med en avvikelse med +/- 1 år. Räntebindningstiden var vid årets utgång 2,96 år. Genomsnittsräntan uppgick till 3,29%.

Finanspolicyn kräver att maximalt 50% av låneportföljen inklusive brf:s placerade medel på specialinlåning, inte får ha en kortare bindningstid än 12 månader. Vid årsskiftet hade 0,1% av låneportföljen kortare bindningstid än 12 månader.

Räntejustering av banklån inklusive ränteswapar

Koncernen	Genomsnittsränta	Andel av lån	Skuld, tkr
2012		0,09%	1 247
2013		17,80%	250 000
2014		11,50%	161 500
2015		29,65%	416 250
2016		26,71%	375 000
2017		14,25%	200 000
Total	3,29	100%	1 403 997

SPECIALINLÅNING

Den totala volymen som brf har placerat på specialinlåning är per 2011-12-31 totalt 308 mnkr, en ökning med 10% från 2010, fördelat på följande löptider:

Specialinlåning från bostadsrättsföreningar

Placeringslängd	Belopp, mnkr 2011 12 31	Belopp, mnkr 2010 12 31
3 månader	204	141
6 månader	51	83
1 år	46	46
2 år	2	1
5 år	5	5
5 år, rörlig	–	4
Summa	308	280

FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Finansieringsrisken uppstår genom svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller endast lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas har föreningen lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Även om refinansieringsrisken ökat betydligt i samband med den pågående krisen, bedöms HSB Stockholms samlade risk i detta avseende som kontrollerbar. Föreningens bestånd av egna bostadsfastigheter i Stockholm är möjliga att realisera med kort varsel även i extrema situationer. Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. För att uppnå önskad räntebindningstid används derivatinstrument kombinerat med traditionell bindning. Då endast en marginell del av koncernens krediter ej är räntesäkrade påverkas koncernen endast marginellt i det korta perspektivet vid en räntehöjning. Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, eller endast delvis eller inte alls infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen p g a betalnings-svårigheter eller konkurs. HSB Stockholms kunder är i huvudsak brf och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna är begränsade.

EKONOMIUTSKOTTET

Ekonomiutskottet har under året nogt följt resultatutvecklingen i föreningen. Utskottet har också diskuterat de krav myndigheterna har krävt för tillstånd för betaltjänstverksamhet. Den tilltagande oron på finansmarknaden och föreningens refinansiering hos banker har givit anledning till åtgärder, något som utskottet lämnat synpunkter på. I utskottet ingår Lars Larsson, HSB brf Lärkrådet, Bengt Ebbeskog, HSB brf Snickaren, Kerstin Thufvesson, HSB brf Imatra, Caroline Waldheim, HSB brf Fredhäll, Ulf Engström, HSB brf Tibble, Hans Tegnander, HSB brf Göken och Boguslawa Zurek, Bospargruppen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Stockholm ekonomisk förening med organisationsnummer 702000-9333 får härmed avge årsredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2011.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 147 151 (148 074), varav betalande medlemmar är 111 724 (111 604), resterande 35 427 (36 470) avser familjemedlemmar. Utöver enskilda medlemmar är 434 (430) bostadsrättsföreningar medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder, dessutom bedrivs omsorgsverksamhet. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för brf och boende, samt distriktsverksamhet och pensionärsverksamhet. Bosparandet organiseras i det inom HSB gemensamt ägda HSB ProjektPartner AB. Förvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen HSB Stockholm. Nyproduktion sker huvudsakligen i intressebolagen HSB Bostad AB och Finnboda Industrilokaler HB. Utveckling av markinnehav kommer också att ske i intressebolaget HSB Bostadsholmen Holding AB. Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterföretaget HSB Omsorg AB. För utveckling av tjänsteutbudet och IT inom förvaltning är föreningen delägare i HSB Tjänsteutveckling AB.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 951,0 mnkr (993,9), en minskning med 42,9 mnkr främst hänförlig till något lägre volymer inom fastighetsutveckling och HSB Omsorg. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 49,3 mnkr (120,0).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar, men också andra brf, samfälligheter och fastighetsägare ingår i kundkretsen. Genom-

förd NKI-undersökning visar att förvaltningskunder är nöjdare än tidigare. Betyget ökade med 0,1 till 3,9 på en femgradig skala. Utvecklingen av tjänster och IT har under året bl a omfattat digitalisering av överlåtelseprocessen. En fortsatt utvecklingspotential föreligger och för 2012 lanseras såväl nya tjänster som förväntas leda till ökad volym, men också förändringar som innebär effektiviseringar och lägre kostnader. Omsättningen har ökat till 287,3 mnkr (284,0) och resultatet uppgår till 22,7 mnkr (24,7). Resultatet har påverkats av satsningar på ett utökat ServiceCenter våren 2012.

MEDLEMSVERKSAMHET

En ny parlamentarisk organisation infördes under hösten 2010. De 14 geografiska distrikten minskades till 7. Årets distriktsstämmor har varit välbesökta. Andelen deltagande ombud har ökat med 35% och andelen deltagande brf har ökat med 50%. Årets aktiviteter har syftat till ökade kunskaper som fastighetsägare. Distriktsverksamheten har även genomfört temakvällar, olika medlemsaktiviteter, ordförandeträffar, samt en mängd familjeaktiviteter. Utbildningsverksamheten är på en fortsatt hög nivå. Under året har 927 deltagare (937) medverkat vid utbildningar och föreläsningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för brf. Under året har 238 HSB-ledamöter (227) deltagit i styrelsearbetet i 430 brf. Omsättningen har minskat till 34,6 mnkr (35,6). Resultatet uppgår till -6,1 mnkr (-9,2).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅNDET

HSB Stockholm bedriver fastighetsutveckling huvudsakligen av egna fastigheter. Föreningen förvärvar och förädlar bostadsfastigheter. Innehavet av egna fastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan av hyreslägenheter. I mars genomfördes ett fastighetsförvärv om 9 fastigheter i närförort Stockholm och Märsta. Beståndet omfattar 362 lägenheter. Under året har upprustning färdigställts av fastigheterna Solsången 9 i Fredhäll och Valvankaret 2 i Högdalen. 29 nyrenoverade och 2 nyproducerade lägenheter

förmedlades till bospärrare. Totalt har ca 250 lägenheter (300) förmedlats till bospärrare under 2011. Produktion av 67 kooperativa hyresrättslägenheter i Sköndal har påbörjats under året. Under året har avträde skett av fastigheten Jagaren 7 i Näsby Park Centrum. Koncernens fastighetsbestånd omfattar därefter 69 fastigheter inom Stor-Stockholmsområdet med ca 3 500 lägenheter samt ett mindre antal lokaler. 15 fastigheter ägs genom helägda dotterföretag. Ombildningsverksamheten har under året präglats av en tydlig avmattning. Föreningen har som konsult deltagit i 8 ombildningar till brf. Enheten Nya Bostäder arbetar med beställarfrågor, ansvarar för byggande styrelser samt förvaltning av byggande brf i samverkan med produktionsbolaget HSB Bostad. Under 2011 har 8 föreningar avlämnats i egen förvaltning. Under året har exploateringsprojekt överförs till HSB Bostadsholmen AB, ett bolag som ägs gemensamt med HSB Bostad AB. Omsättningen har minskat till 266,9 mnkr (294,2), resultatet uppgår till 72,3 mnkr (83,9). Resultatet har påverkats av lägre antal sålda "insprängda bostadsrättslägenheter och lokaler" samt ökade drift- och underhållskostnader.

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt kassaflödesvärdering och branschgemensamma principer. Interna fastighetsvärderingar baseras på faktiska hyresintäkter för 2011, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav för kommande fem år och därefter med ett evigt avkastningskrav och driftsnetto. Då drift- och underhållskostnader är schablonberäknade beaktas inte individuella variationer i beståndet i driftsnettot. Däremot anges avkastningskravet individuellt per fastighet. Avkastningskravet varierar från 2,75% till 6,0% för bostäder och mellan 5,5% till 8,75% för lokaler. Direktavkastningskrav har hämtats från extern oberoende part, Datscha. Renoverade fastigheter har värderats med ett lägre direktavkastningskrav medan de få fastigheter som står inför en upprustning inom några år värderats med ett högre direktavkastningskrav. Förvärvade fastigheter under året värderas till anskaffningsvärdet under året. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 4,26 mdkr (3,75), vilket ska jämföras med netto bokfört värde på 2,53 mdkr (2,06).

OMSORGSVERKSAMHETEN

Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterföretaget HSB Omsorg AB. Verksamheten som är uppdelad på geografiska regioner erbjuder hemtjänst, boenden, dagverksamheter, larm- och nattpatrull samt hushållsnära tjänster. Hornstulls Vårdboende avslutades den 31 mars, då avtalstiden löpt ut.

Genom upphandling har bolaget från 1 november övertagit driften av natt- och larmpatrullen i Täby. Omsättningen uppgår till 346,6 mnkr (360,3) en minskning främst hänförlig till frånträdet av vårdboendet Hornstull. Resultatet uppgår till 11,6 mnkr (7,5).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten ska följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. Den administrativa förvaltningstjänsten riktad till brf innebär traditionellt en omfattande hantering av betalningsflöden. Myndighetskraven ökar kring den delen av verksamheten. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och fick under 2011 med anledning av ny lagstiftning tillstånd för betalningsverksamhet hos Finansinspektionen. Interna och externa system i bank har anpassats till de nya förutsättningarna. Enligt finanspolicyn ska inlånade medel från brf i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100%. Vid årsskiftet var denna 163% (165%). Se även not 30. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 1 141 mnkr varav 308 mnkr på fastränteplaceringar och 143 mnkr på placeringskonto. Vid årets utgång uppgår koncernens låneportfölj, hos banker och kreditinstitut till 1 404 mnkr (1 128). Totalt outnyttjat kreditutrymme uppgår till 1 094 mnkr, varav merparten syftar till att säkerställa inlånade medel från brf.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 132,3 mnkr (88,5) för koncernen och för moderföreningen till 93,0 mnkr (65,1). Under året har större investeringar främst omfattat upprustning av fastigheterna Solsången 9 i Fredhäll, Bondeson 19 på Södermalm och Valvankaret 2 i Högdalen. 1 mars tillträdde förvärvat bestånd om 9 fastigheter med ett fastighetsvärde om 370 mnkr.

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 364 (360) och i koncernen 1 121 (1 195). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 3,9 mnkr (3,5) och i koncernen med 4,8 mnkr (3,6). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Under året genomförd NMI-undersökning visar ett betyg om 3,8 (3,7) på en femgradig skala.

KLIMAT OCH MILJÖ

HSB Stockholm är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Miljöledningsgruppen har ansvaret för genomförandet av vårt miljöarbete. Under året har uppföljande miljörevision genomförts utan anmärkningar. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande klimatinätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Under året har avtal tecknats med Luleå Energi AB om elhandel. Samtliga egna hyresfastigheter och ca 40 brf har anslutits till avtalet om gemensam elleverans för en treårsperiod. Under året har Klimatinformationskvällar genomförts tillsammans med våra distrikt där fokus varit klimatsmarta investeringar för brf. Hållbarhetsredovisning görs gemensamt i HSB och redovisas i september 2012.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari avyttrades intressebolaget BoDAB (drift och service för sopsugsanläggningar). Ett pilotprojekt omfattande ombyggnad av 81 lägenheter i Rinkeby, med en projektbudget på 49 mnkr är startat under februari 2012. Föreningens vd Charlotte Axelsson kommer att lämna sin tjänst med pension vid den ordinarie föreningsstämman 16 april 2012. Styrelsen har utsett Anders Svensson, för närvarande vvd och vd HSB Omsorg, att vid samma tillfälle tillträda som ny vd. Till ny vvd har nuvarande ekonomi- och finanschefen Torbjörn Dacke utsetts.

PROGNOS FÖR 2012

För 2012 beräknas räntekostnader och avsättningar för pensionstryggande att öka, vilket kompenseras av högre förvaltningsintäkter, driftnetton egna fastigheter och lägre driftkostnader. Resultatprognosen för koncernen exklusive eventuella fastighetsförsäljningar uppgår till 43 mnkr. Planerade investeringar 2012 uppgår till 179 mnkr och avser ombyggnad egna fastigheter och nyproduktion av 67 kooperativa hyresrätter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

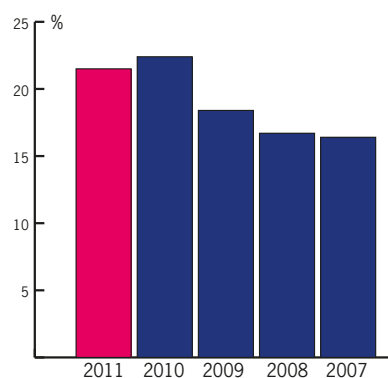
Dispositionsfond	449 874 352 kr
Koncernbidrag netto	5 777 636 kr
Årets resultat	77 793 685 kr
Summa fritt eget kapital	533 445 673 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

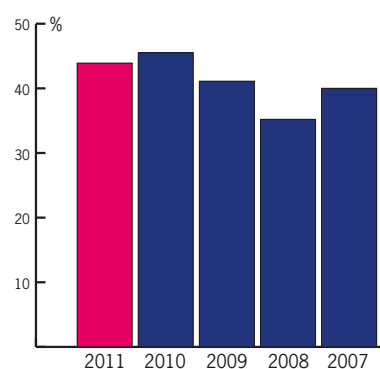
reservfond	3 889 684 kr
överföra till dispositionsfond	529 555 989 kr
Summa	533 445 673 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 3 889 684 kronor.

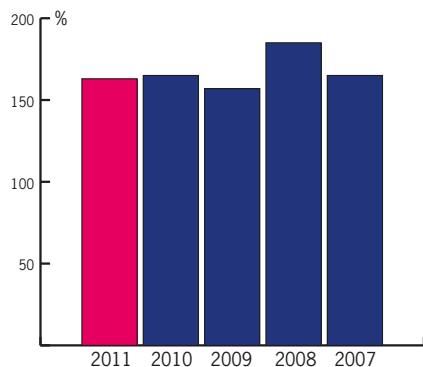
SOLIDITET



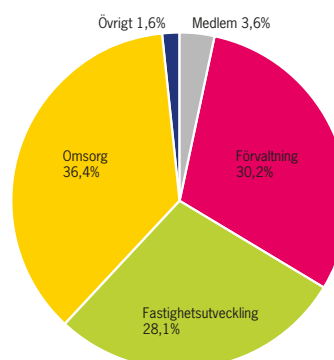
JUSTERAD SOLIDITET



AVRÄKNINGSLIKVIDITET



NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN



FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen, tkr	2011	2010	2009	2008	2007
<i>Resultaträkningar</i>					
Nettoomsättning	951 036	993 860	952 941	910 663	925 634
Kostnad för sålda varor och tjänster	-831 603	-882 983	-860 881	-836 801	-883 038
Bruttoresultat	119 433	110 877	92 060	73 862	42 596
Central administratitoin	-52 052	-52 118	-53 389	-45 082	-47 255
Utveckling	-4 865	-5 322	-19 036	-6 958	-6 428
Fastighetsförsäljning	4 661	26 519	136 372	36 445	198 934
Nedskrivning av fastighet	-	-	-8 039	-	-49 179
Rörelseresultat	67 177	79 956	147 968	58 267	138 668
Resultat från andelar i intresseföretag	27 347	73 000	-22 272	609	43 590
Finansnetto	-45 272	-32 952	-51 113	-64 735	-90 774
Resultat före skatt	49 252	120 004	74 583	-5 859	91 484
Skatt	-6 174	-2 837	899	-10 659	15 618
Årets resultat	43 078	117 167	75 482	-16 518	107 102
<i>Balansräkningar</i>					
Fastigheter	2 525 328	2 057 002	2 151 388	2 205 228	2 337 325
Övriga anläggningstillgångar	634 437	673 079	642 924	536 312	504 245
Omsättningstillgångar	522 440	616 369	644 740	615 812	699 704
Summa tillgångar	3 682 205	3 346 450	3 439 052	3 357 352	3 541 274
Eget kapital	791 420	748 810	632 276	561 411	579 628
Skulder till kreditinstitut	1 403 997	1 127 714	1 306 694	1 431 751	1 344 982
Övriga skulder och avsättningar	1 486 788	1 469 926	1 500 082	1 364 190	1 616 664
Summa eget kapital och skulder	3 682 205	3 346 450	3 439 052	3 357 352	3 541 274
<i>Nyckeltal</i>					
Antal anställda	1 121	1 195	1 124	1 078	1 240
Nettoomsättning per anställd tkr	848	832	848	845	746
Avkastning på eget kapital %	4,7	12,8	9,2	-0,7	12,5
Avkastning på totalt kapital %	3,2	4,9	4,2	2,5	5,5
Avräkningslikviditet %	163	165	157	185	165
Kassalikviditet %	33,9	45,0	44,6	21,1	30,9
Soliditet %	21,5	22,4	18,4	16,7	16,4
Justerad soliditet %	43,9	45,5	41,1	35,2	40,0
Skuldränta %	2,2	1,8	2,4	3,3	3,5
Skuldsättningsgrad ggr	3,7	3,5	4,4	5,0	5,1
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Vinstmarginal %	11,9	16,7	15,0	9,5	21,2
Räntetäckningsgrad ggr	1,8	3,6	2,1	0,9	1,9

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR		KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	Not	2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning		951 036	993 860	563 230	591 294
Kostnad för sålda varor och tjänster		-831 603	-882 983	-465 108	-493 034
Bruttoresultat	1-4	119 433	110 877	98 122	98 260
Central administration	2-5	-52 052	-52 118	-52 052	-52 118
Utveckling		-4 865	-5 322	-4 865	-5 322
Fastighetsförsäljning	6	4 661	26 519	403	-2 933
Rörelseresultat		67 177	79 956	41 608	37 887
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	-3 000	-18 800
Resultat från andelar i intresseföretag	8	27 347	73 000	64 795	23 288
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	12 968	8 144	30 177	16 067
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6 013	4 857	5 917	4 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-64 253	-45 953	-60 700	-45 835
Finansiella intäkter och kostnader		-17 925	40 048	37 189	-20 937
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		49 252	120 004	78 797	16 950
Skatt	12	-6 174	-2 837	-1 003	-1 827
Årets resultat		43 078	117 167	77 794	15 123

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2011	2010	2011	2010
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	2 525 328	2 057 002	1 609 980	1 511 705
Inventarier	14	7 293	8 990	4 422	5 612
Pågående ny, till - eller ombyggnader	15	91 000	76 679	48 800	72 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	–	–	13 659	13 659
Långfristiga fordringar koncernföretag	17	–	–	677 430	437 930
Andelar i intresseföretag	18	328 970	349 581	270 316	253 479
Långfristiga fordringar intresseföretag	19	109 047	150 133	109 047	150 133
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	77 175	77 105	77 175	77 105
Uppskjuten skattefordran	21	3 192	6 374	–	–
Andra långfristiga fordringar	22	17 760	4 217	2 170	3 430
Summa Anläggningstillgångar		3 159 765	2 730 081	2 812 999	2 526 047
Omsättningstillgångar					
<i>Lager</i>					
Lager och förråd		430	247	430	247
Bostadsrätter	23	21 083	22 845	20 956	22 718
Pågående arbeten för annans räkning		62 955	8 984	62 955	8 984
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		106 589	113 096	69 959	71 942
Fordringar hos koncernföretag		–	–	163 881	201 887
Fordringar hos intresseföretag		18 826	21 701	18 826	21 701
Fordringar hos bostadsrättsföreningar		5 494	1 934	5 494	1 934
Övriga fordringar	24	16 216	174 240	8 553	9 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	35 466	42 676	20 446	29 052
Kassa och bank		255 381	230 646	249 212	229 032
Summa Omsättningstillgångar		522 440	616 369	620 712	597 413
Summa Tillgångar		3 682 205	3 346 450	3 433 711	3 123 460

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2011	2010	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	26				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		77 421	77 889	77 421	77 889
Bundet kapital		109 934	146 625	47 127	46 371
<i>Fritt eget kapital</i>					
Dispositionsfond		560 987	407 129	455 652	435 507
Årets resultat		43 078	117 167	77 794	15 123
Summa Eget kapital		791 420	748 810	657 994	574 890
Avsättningar	27				
Avsättningar skatter		120 652	111 006	60 613	57 548
Avsättningar pensioner		–	3 286	–	3 286
Avsättningar övrigt		7 500	10 449	7 500	8 300
Summa Avsättningar		128 152	124 741	68 113	69 134
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	1 403 997	1 127 714	1 287 747	1 127 714
Inlåning från bostadsrättsföreningar	29-30	1 141 162	1 095 491	1 141 162	1 095 491
Leverantörsskulder		32 631	36 569	24 531	29 708
Skulder till koncernföretag	31	–	–	113 306	78 734
Skulder till intresseföretag		23 044	20 250	23 044	20 250
Övriga skulder	32	36 238	42 818	26 009	23 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	125 561	150 057	91 805	103 977
Summa Skulder		2 762 633	2 472 899	2 707 604	2 479 436
Summa Eget kapital och Skulder		3 682 205	3 346 450	3 433 711	3 123 460
STÄLLDA SÄKERHETER	34	1 711 525	1 357 300	1 595 275	1 357 300
ANSVARSFÖRBINDELSER	34	388 744	499 495	504 994	499 495

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2011	2010	2011	2010
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat efter finansnetto	49 252	120 004	78 797	16 950
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar, andra ej påverkande poster	32 270	22 118	18 967	34 497
Realisationsresultat	4 029	5 097	-184	-4 036
Betald skatt	4 159	-458	700	1 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 710	146 761	98 280	48 847
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av kundfordringar	6 507	8 730	1 983	4 242
Förändringar av övriga omsättningstillgångar	107 924	25 991	342	70 803
Förändring av leverantörsskulder	-3 938	1 277	-5 177	913
Förändringar av övriga rörelseskulder	293 672	-75 220	233 525	-38 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 165	-39 222	230 673	37 534
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Försäljning av aktier och andelar	–	223 737	–	15
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-520 406	-248 115	-94 712	-95 838
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar	51 266	-181 386	-214 061	-87 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 140	-205 764	-308 773	-182 994
Årets kassaflöde	24 735	-98 225	20 180	-96 613
Likvida medel vid årets början	230 646	328 871	229 032	325 645
Likvida medel vid årets slut	255 381	230 646	249 212	229 032

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningslagen och branschrekommendationer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall Redovisningsrådets rekommendationer tillämpats anges detta nedan under respektive post. 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.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 Koncernredovisning. 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% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar i bolagen enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarna och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill.
- Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intresseföretag avses bolag där koncernen kontrollerar 20–50% av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i intresseföretagens resultat minskat med erhållen utdelning. I likhet med full konsolidering görs även här en förvärsanalys. Övervärden som uppkommer avskrivs under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. FAR SRS RedR5 innebär att andelarnas värde justeras med föreningens andel av resultatet i bolagen samt med under året gjorda insättningar och uttag.

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2011 inklusive eventuell korrigerigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjutna skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten beräknas normalt med 26,3%. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 26,3% skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag. Motivet för att använda en lägre skattesats är föreningens bedömning av skatteeffekten då de temporära skillnaderna realiserar. Inom koncernen finns poster där det föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och underskottsavdrag.

Internprissättning

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Behandlingen av koncernbidrag och aktieägartillskott har skett enligt uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp nr 7, URA 7, vilket innebär att koncernbidrag och erhållna aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital.

Omklassificering

Klassificeringsförändring har skett inom finansiella intäkter, upplupna kostnader och avsättningar. Jämförelsesiffror för 2010 har ändrats motsvarande.

Resultatavräkning av projekt

Föreningens projekt utförs till fast pris. Resultatavräkning av projekt sker under det räkenskapsår då slutlig ekonomisk uppgörelse träffas med uppdragsgivaren eller senast sex månader efter att slutbesiktning blivit godkänd. Om kostnader för kvarvarande arbeten förekommer, skuldförs dessa i samband med resultatavräkningen. Om tvist föreligger görs reservering för befarad förlust.

Intäkter

Andra intäkter än projektintäkter redovisas enligt BFNAR 2000:3. För hyresintäkter innebär det att intäkter fördelas jämnt över hyresperioden. Ersättning för utförda tjänster inom administrativ och teknisk förvaltning intäktsredovisas i de redovisningsperioder som tjänsterna utförs. Avyttring av fastigheter redovisas normalt som intäkt under den redovisningsperiod då bindande avtal om försäljning ingås. Detta förutsätter att säljaren inte har att fullgöra några väsentliga åtgärder enligt köpekontraktet samt att risk för återgång ej föreligger. Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Avskrivningar

Avskrivning enligt plan sker på inventarier, investeringar i hyrda lokaler, byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivningar för byggnader görs med 1%. För inventarier och investeringar i hyrda lokaler sker avskrivning med 20%, byggnadsinventarier 5–10% och markanläggningar 5%. Uppförda mobila ungdomsbostäder skrivs av med 10%.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för värdehöjande investeringar. Koncernens bokförda värden för fastigheter bedöms utifrån en intern värderingsmodell. Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. För värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler. Dessa resulterar i en nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftnetton och restvärden. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per kontraktsdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Lagret kan tas upp till lägre värde enligt den s k 97-procentsregeln. Föreningen har vid redovisningen tillämpat uttalande U 92:1 från Bokföringsnämnden benämnd Redovisning av varulager vid tillämpning av den s k 97-procentsregeln.

Bostadsrätter

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till HSB Stockholms verksamhet.

NOTER

Not 1. Koncernens rörelsegränar

Koncernen 2011	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	34 615	287 341	266 868	346 613	15 599	951 036
Personalkostnader	-20 248	-141 819	-18 491	-285 649	-976	-467 183
Driftskostnader	-18 447	-116 075	-112 857	-42 615	-26 367	-316 361
Underhållskostnader	-	-	-19 467	-	-	-19 467
Avskrivningar	-118	-2 016	-24 635	-1 745	-78	-28 592
Bruttoresultat	-4 198	27 431	91 418	16 604	-11 822	119 433
Interna intäkter/kostnader	-1 860	-4 764	-19 119	-5 052	30 795	-
Internt bruttoresultat	-6 058	22 667	72 299	11 552	18 973	119 433
<hr/>						
Koncernen 2010	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	35 564	284 041	294 179	360 339	19 737	993 860
Personalkostnader	-23 338	-132 581	-18 771	-300 518	-15 927	-491 135
Driftskostnader	-20 712	-124 587	-127 335	-44 696	-22 943	-340 273
Underhållskostnader	-	-	-25 124	-	-	-25 124
Avskrivningar	-149	-2 354	-22 342	-1 431	-175	-26 451
Bruttoresultat	-8 635	24 519	100 607	13 694	-19 308	110 877
Interna intäkter/kostnader	-595	210	-16 705	-6 225	23 315	-
Internt bruttoresultat	-9 230	24 729	83 902	7 469	4 007	110 877

* I rörelsegrän Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader.

I 2010 års värden har förändringar skett mellan rörelsegränarna p g a omorganisation.

Not 2. Medeltal anställda, personalkostnader och sjukfrånvaro

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Medeltal anställda	1 121	1 195	364	360
varav kvinnor	846	899	173	169
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	103	65	13	13
varav kvinnor	29	17	6	6
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	14	12	7	7
varav kvinnor	5	5	1	1
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	350 247	356 202	143 457	140 976
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	105 196	111 511	43 485	46 746
Pensionskostnader	27 303	40 493	13 116	22 942
Summa	482 746	508 206	200 058	210 664
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vice vd	4 774	3 647	3 904	3 525
Övriga anställda	345 473	352 555	139 553	137 451
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	1 326	1 060	1 044	1 060
Övriga anställda	25 977	39 433	12 072	21 882

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 1 772 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen. Verkställande direktören har rätt att vid fyll- da 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. Eventuell ersättning från egen verksamhet skall avräknas. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om tre 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	2011	2010	2009	2008
Samtliga anställda	4,3	5,6	6,0	4,6
varav långtidssjukfrånvaro	1,7	2,6	3,5	2,0
Kvinnor	4,9	5,7	6,4	4,8
Män	3,7	5,4	5,8	4,3
29 år och yngre	2,9	5,8	6,3	1,6
30 – 49 år	3,7	4,3	4,3	3,9
Äldre än 50 år	5,3	7,0	7,8	5,5

Föregående års värden för "löner och ersättningar samt sociala kostnader" och "Pensionskostnader" har förändrats p g a omklassificering.

Not 3. Avskrivningar av anläggningstillgångar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	23 723	21 339	16 808	16 379
Byggnadsinventarier	791	790	760	759
Inventarier	4 345	4 724	2 601	3 292
Total	28 859	26 853	20 169	20 430
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	28 592	26 451	19 902	20 028
Central administration	267	402	267	402
Total	28 859	26 853	20 169	20 430

Not 4. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
<i>Framtida leasingavgifter (mnkr) med förfalldatum inom</i>				
- 1 år	3,3	1,3	1,5	1,3
1 år - 5 år	55,6	51,0	26,1	39,0
5 år -	42,1	27,8	39,1	26,5
Total	101,0	80,1	66,7	66,8

Not 5. Arvoden och andra ersättningar till revisorer

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
<i>BoRevision i Sverige AB</i>				
Revisionsuppdrag	668	674	668	674
Övriga uppdrag	-	100	-	100
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdrag	532	378	250	196
Övriga uppdrag	1 330	959	1 330	959
Total	2 530	2 111	2 248	1 929

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 6. Fastighetsförsäljningar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsförsäljning	4 661	26 519	403	-2 933
Total	4 661	26 519	403	-2 933

I fastighetsförsäljning ingår resultat hänförliga till försäljning av Jagaren 7 och Lärkan 14 samt under året avyttrade tomter i Årsta Havsbad.

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Nedskrivning av andelar i HSB Fastigheter Täby Roslagen AB	-	-	-3 000	-18 800
Totalt	-	-	-3 000	-18 800

Not 8. Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
HSB Bostad AB	22 672	76 749	56 028	26 362
HSB Bostadsholmen Holding AB	-4 092	-	-	-
Finnboda Industrilokaler HB	7 998	-2 586	7 998	-2 586
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	-	-4 665	-	-4 665
NackaMark Exploatering KB	-169	-	-169	-
HB HSB Fastigheter i Täby-Roslagen	324	-75	324	-75
BoDAB	614	3 577	614	4 252
Total	27 347	73 000	64 795	23 288

Not 9. Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
HSB ProjektPartner AB	8 296	7 979	8 296	7 979
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	4 665	160	4 220	160
Ränteintäkter långfristiga koncernfordringar	-	-	17 654	7 923
Övriga fordringar	7	5	7	5
Total	12 968	8 144	30 177	16 067

Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter bank	1 855	921	1 834	918
Övriga ränteintäkter	4 158	3 936	4 083	3 425
Total	6 013	4 857	5 917	4 343

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 295	-142
Räntekostnader kreditinstitut	-39 125	-16 473	-34 426	-16 473
Räntebidrag	125	497	40	295
Räntekostnader specialinlåning	-6 923	-2 956	-6 923	-2 956
Övriga räntekostnader	-14 934	-25 932	-14 926	-25 470
Övriga finansiella kostnader	-3 396	-1 089	-3 170	-1 089
Total	-64 253	-45 953	-60 700	-45 835

Not. 12 Skatt

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt på årets resultat	-153	-30	2 062	1 107
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	-	368	-	-
Uppskjuten skatt	-6 021	-3 175	-3 065	-2 934
Redovisad skatt	-6 174	-2 837	-1 003	-1 827

Not 13. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	2 340 030	2 532 465	1 771 487	1 669 829
Årets anskaffning	377 219	149 181	-	26 780
Omklassificeringar	116 361	74 893	115 850	74 893
Försäljningar	-7	-416 509	-7	-15
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 833 603	2 340 030	1 887 330	1 771 487
Ingående avskrivningar	-288 986	-295 824	-265 100	-248 721
Årets anskaffning	-733	-3 459	-	-
Försäljningar	-	31 636	-	-
Årets avskrivningar	-23 723	-21 339	-16 808	-16 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-313 442	-288 986	-281 908	-265 100
Ingående nedskrivning	-	-92 001	-	-
Försäljningar	-	92 001	-	-
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	2 520 161	2 051 044	1 605 422	1 506 387
<i>Byggnadsinventarier</i>				
Ingående anskaffningsvärde	11 951	11 951	11 176	11 176
Försäljningar	-983	-	-983	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 968	11 951	10 193	11 176
Ingående avskrivningar	-5 993	-5 203	-5 858	-5 099
Årets avskrivningar	-791	-790	-760	-759
Försäljningar	983	-	983	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 801	-5 993	-5 635	-5 858
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	5 167	5 958	4 558	5 318
Utgående planenligt restvärde totalt	2 525 328	2 057 002	1 609 980	1 511 705
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader	1 692 796	1 527 540	1 320 341	1 297 536
Mark	1 189 511	1 168 537	927 416	998 485
Summa taxeringsvärde	2 882 307	2 696 077	2 247 757	2 296 021

Not 14 Inventarier

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	48 742	54 033	37 514	44 303
Årets anskaffning	2 999	6 392	1 716	3 958
Årets anskaffning - tillfört vid fusion	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-5 228	-11 683	-4 752	-10 747
Omklassificeringar	275	-	275	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 788	48 742	34 753	37 514
Ingående avskrivningar	-39 752	-45 540	-31 902	-38 254
Försäljningar/utrangeringar	4 603	10 512	4 172	9 644
Årets avskrivningar	-4 346	-4 724	-2 601	-3 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 495	-39 752	-30 331	-31 902
Utgående planenligt restvärde	7 293	8 990	4 422	5 612

Not 15. Pågående ny-, till- eller ombyggnader

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	76 679	89 186	72 994	83 016
Årets investering	132 315	88 451	92 995	65 100
Årets försäljningar	-	-25 624	-	-
Omklassificeringar	-117 994	-75 334	-117 189	-75 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 000	76 679	48 800	72 994
Utgående planenligt restvärde	91 000	76 679	48 800	72 994

Not 16. Andelar i koncernföretag

HSB Stockholm	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	13 659	20 109
Årets anskaffning	-	50
Årets nedskrivning	-3 000	-18 800
Årets lämnade aktieägartillskott	3 000	12 300
Utgående anskaffningsvärde	13 659	13 659

Not 16 fortsätter på sidan 44.

Not 16. Andelar i koncernföretag fortsättning från föregående sida

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	1 065	-1 304
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 177	10
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 573	-18
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	-
HSB Omsorg AB	556542-3752	200 000	100	4 159	30 174	8 772
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	1 445	60 851	290
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	923	418
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	2 225	2 897
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	1 052	-753
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	2 386	-750
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 000	4 064	-2 952
Pelartorget Parkering AB	556478-5367	3 000	100	-	996	-1 559
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	3 352	-1 027
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	4 609	-178
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	50	143	-2 439
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	-1 781	828
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	51	-583
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	53	3
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	51	-434
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	51	-1 309
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	51	-718
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	50	-1 482
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	50	-552
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	51	-106
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	178	128
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	83	-9

Total**13 659**

Samtliga bolagsstyrelser har säte i Stockholms län.

Not 17. Långfristiga fordringar hos koncernföretag

HSB Stockholm	2011	2010			
Ingående anskaffningsvärde	437 930	482 630	HSB Fartygstrafiken AB	-	71 000
Tillkommande fordringar	455 500	131 300	HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	30 000	30 000
Amortering av lån	-216 000	-176 000	HSB Kakfatet AB	14 300	14 300
Utgående bokfört värde	677 430	437 930	HSB Skolgatan AB	28 000	-
			HSB Söderbrinken AB	24 000	-
			HSB Stavgränd AB	28 000	-
			HSB Terrängvägen AB	43 000	-
HSB Stockholm			HSB Atmosfären 2 AB	30 000	-
HSB Holding AB	87 000	87 000	HSB Regnmätaren 1 AB	44 000	-
HSB Fastigheter Södermalm AB	35 000	-	HSB Läroboken AB	24 000	-
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630	HSB Linaberg 13 AB	11 000	-
HSB Ekotemplet 3 AB	5 000	5 000	HSB Järnsipen AB	26 000	-
HSB Ekotemplet 6 AB	73 000	72 000	HSB Holding Fastighets AB	132 500	-
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	7 000	Total	677 430	437 930
Näsby Park Centrum AB	15 000	130 000			

Not 18. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	361 017	397 455	266 115	352 264
Årets anskaffning	6 692	27 671	6 692	27 671
Aktieägartillskott/Kapitaltillskott	2 500	-111 451	2 500	-111 451
Årets nettoresultat	-29 619	47 342	7 829	-2 369
Försäljningar/utrangeringar	-184	-	-184	-
Utgående anskaffningsvärde	340 406	361 017	282 952	266 115
Ingående nedskrivning	-11 436	-11 162	-12 636	-12 362
Årets nedskrivning	-	-274	-	-274
Utgående nedskrivning	-11 436	-11 436	-12 636	-12 636
Utgående bokfört värde	328 970	349 581	270 316	253 479

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	66	-
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	50,00	1 843	4 230	- 184
Assent Partner AB	556568-8487	100	33,00	133	543	-
BoDAB	556308-6627	500	50,00	50	1 326	1 206
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-1
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 030	4 061	-
Galaxen i Filmstaden Holding AB	556695-9630	500	50,00	307	555	-
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	88 795	177 591	15 996
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	500	50,00	50	98	-
HSB Bostad AB	556520-6165	91 985	*45,99	228 061	541 489	42 383
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	934	1 828	-8 182
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	6 667	21 653	-1 535
Total				328 970		
HSB STOCKHOLM						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	66	-
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	49,95	1 843	4 230	- 184
Assent Partner AB	556568-8487	100	33,00	133	543	-
BoDAB	556308-6627	500	50,00	50	1 326	1 206
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-1
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	4 061	-
Galaxen i Filmstaden Holding AB	556695-9630	500	50,00	50	555	-
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	88 795	177 591	15 996
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	500	50,00	50	98	-
HSB Bostad AB	556520-6165	91 985	*45,99	165 573	541 489	42 383
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 025	1 828	-8 182
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	6 667	21 653	-1 535
Total				270 316		

* Röstandel 48%.

HSB Tjänsteutveckling AB har säte i Skåne, övriga bolagsstyrelser har säte i Stockholms län.

Not 19. Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
HSB Bostad AB	-	44 500	-	44 500
HB HSB Fastigheter i Täby-Roslagen	24 497	23 957	24 497	23 957
HSB Ulvsunda Holding AB	84 475	81 676	84 475	81 676
HSB Bostadsholmen Holding AB	75	-	75	-
Total	109 047	150 133	109 047	150 133

Not 20. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	78 133	78 133	78 133	78 133
Årets anskaffning	70	-	70	-
Utgående anskaffningsvärde	78 203	78 133	78 203	78 133
Ingående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Utgående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Utgående bokfört värde	77 175	77 105	77 175	77 105
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	14 957	14 957	14 957	14 957
HSB ProjektPartner AB	62 108	62 108	62 108	62 108
Övriga	110	40	110	40
Total	77 175	77 105	77 175	77 105

Not 21. Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	2 633	4 763	-	-
Temporär skillnad avsättningar	559	1 611	-	-
Total	3 192	6 374	-	-

Not 26. Eget kapital

KONCERNEN	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	77 889	146 625	407 129	117 167	748 810
Disposition av 2010 års resultat	-	756	116 411	-117 167	-
Förändring av andelskapitalet	-468	-	-	-	-468
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-37 447	37 447	-	-
Årets resultat	-	-	-	43 078	43 078
Belopp vid årets utgång	77 421	109 934	560 987	43 078	791 420
<i>HSB STOCKHOLM</i>					
Belopp vid årets ingång	77 889	46 371	435 507	15 123	574 890
Disposition av 2010 års resultat	-	756	14 367	-15 123	-
Förändring av andelskapitalet	-468	-	-	-	-468
Koncernbidrag	-	-	7 840	-	7 840
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	-2 062	-	-2 062
Årets resultat	-	-	-	77 794	77 794
Belopp vid årets utgång	77 421	47 127	455 652	77 794	657 994

Not 22. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Inteckningsfordringar	15 000	-	-	-
Övriga reversfordringar	2 170	3 430	2 170	3 430
Investeringsmoms	590	787	-	-
Total	17 760	4 217	2 170	3 430

Not 23. Bostadsrätter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Ingående bokfört värde	22 845	104 818	22 718	104 691
Överlåtelse av bostadsrätter	-1 762	-81 973	-1 762	-81 973
Utstående bokfört värde	21 083	22 845	20 956	22 718

Not 24. Övriga fordringar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Skattefordran	12 773	16 211	6 702	6 351
Skattekonto	1 008	9 354	260	559
Övriga fordringar	2 435	148 675	1 591	3 006
Total	16 216	174 240	8 553	9 916

Not 25. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna ränteintäkter	835	737	835	723
Upplupna intäkter	20 511	29 082	9 167	17 872
Förutbetalda kostnader	14 120	12 857	10 444	10 457
Total	35 466	42 676	20 446	29 052

Not 27. Avsättningar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan fastigheters bokförda och skattemässiga värde	120 652	111 006	60 613	57 548
Avsättning till pensioner	–	3 286	–	3 286
Övriga avsättningar	7 500	10 449	7 500	8 300
Total	128 152	124 741	68 113	69 134

Not 28. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Lån	1 403 997	1 127 714	1 287 747	1 127 714
Total	1 403 997	1 127 714	1 287 747	1 127 714
Varav kortfristig del	1 467	1 467	1 467	1 467

Räntebindningstid	Genomsnittsränta*	Andel av lån	Skuldbelopp
KONCERNEN			
2012		0,09%	1 247
2013		17,80%	250 000
2014		11,50%	161 500
2015		29,65%	416 250
2016		26,71%	375 000
2017		14,25%	200 000
Total	3,29%	100%	1 403 997

HSB STOCKHOLM

2012		0,10%	1 247
2013		19,41%	250 000
2014		12,54%	161 500
2015		23,30%	300 000
2016		29,12%	375 000
2017		15,53%	200 000
Total	3,15%	100%	1 287 747

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 850 mnkr. Inklusive swapavtal om 100 mnkr som förfaller i september 2012, överstiger den räntebundna lånevolymen faktisk låneskuld.

En förtida lösen av swapavtalen på balansdagen skulle medföra en kostnad på 34,3 mnkr (12,7).

* Genomsnittsräntan omfattar även intäkt- och kostnadsränta för tecknade ränteswapar. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen är 3,57 år.

Not 29. Inlåning från bostadsrättsföreningar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Avistamedel	689 858	773 905	689 858	773 905
Placeringskonto	143 293	41 112	143 293	41 112
Inlånade avistamedel	833 151	815 017	833 151	815 017
Tidsbunden inlåning	308 011	280 474	308 011	280 474
Total	1 141 162	1 095 491	1 141 162	1 095 491

Av tidsbunden inlåning förfaller 302 261 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 275 224 tkr.

Not 30. Avräkningslikviditet

Koncernen	2011	2010
Likvida medel	255 381	230 646
Checkkredit och lånelöfte	1 093 916	1 110 000
Fordran avistamedel	5 494	1 934
Summa tillgängliga medel	1 354 791	1 342 580
Inlånade avistamedel	833 151	815 017
Avräkningslikviditet	163%	165%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

Not 31. Skulder till koncernföretag

HSB Stockholm	2011	2010
Korta skulder koncernföretag	68 056	78 734
Långa skulder koncernföretag	45 250	–
Total	113 306	78 734

Långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 32. Övriga skulder

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Övrig skuld vid fastighetsförvärv	5 850	13 822	5 850	5 850
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	16 003	17 386	7 223	7 081
Momsskuld	11 100	10 416	10 133	9 836
Övrigt	3 285	1 194	2 803	795
Total	36 238	42 818	26 009	23 562

Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
Upplupna löner och semesterreservationer	29 054	36 822	14 823	21 571
Upplupna sociala avgifter	17 406	22 935	8 896	12 754
Upplupna förvaltningskostnader	21 193	27 655	14 885	14 851
Upplupna räntor	4 847	3 172	4 847	3 172
Förutbetalda förvaltningsintäkter	29 443	28 772	29 436	28 759
Förutbetalda avgifter och hyror	20 886	18 056	17 301	15 201
Övrigt	2 732	12 645	1 617	7 669
Total	125 561	150 057	91 805	103 977

Not 34. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2011	2010	2011	2010
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	1 700 525	1 346 300	1 584 275	1 346 300
varav dotterföretag	–	–	195 000	111 000
<i>Ställda säkerheter till pensionsstiftelse</i>				
Fastighetsinteckning	11 000	11 000	11 000	11 000
Total	1 711 525	1 357 300	1 595 275	1 357 300
<i>Ansvarsförbindelser</i>				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	15 584	65 712	15 584	65 712
Garantiförbindelser markförvärv	147 237	177 210	147 237	177 210
Borgensförbindelser	116 250	19 859	116 250	19 859
Regressansvar handelsbolag	198 090	204 405	198 090	204 405
Övriga ansvarsförbindelser	27 833	32 309	27 833	32 309
Total	388 744	499 495	504 944	499 495

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 9 mars 2012

Anita Modin
Ordförande

Birgitta Lösegård
Vice ordförande

Lars Larsson

Hans Almgren

Lars-Mikael Henrikson

Stefan Jönsson

Sylvia Larsson

Nils Henström

Lena Dahlström

Roland Gröndal

Eva Nordström

Britt Wärnstedt

Matz Hillander

Charlotte Axelsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 9 mars 2012

Christina Roos

Christer Weglin

Kenneth Strömberg

Magnus Fredmer
Auktionsreal revisor

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB Stockholm är sedan 1923 en bostadskooperativ ekonomisk förening med syfte att skapa ett prisvärt och tryggt boende genom bosparande, byggande, förvaltning och omsorg i samverkan med medlemmarna. De bosparande medlemmarna vill ha attraktiva erbjudanden om bostads- och hyresrätter, medan bostadsrättshavarna och bostadsrättsföreningarna vill ha förvaltningstjänster av hög kvalitet till bästa möjliga pris.

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

Förbundsstämman fastställde 2007 två styrdokument som ska gälla alla HSB-föreningar och bolag – HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen. HSB Stockholm har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. På förbundsstämman 2011 fastställdes tre nya styrdokument: HSB Kompassen 2012-2015, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

HSB Kod för föreningsstyrning infördes 2008. Valberedningen har sedan dess utgått från koden, vilket resulterat i en instruktion för valberedningens arbete som fastställts av föreningsstämman.

HSB KOMPASSEN 2008 - 2011

HSB Kompassen ligger till grund för vår verksamhetsplanering. Vår vision är identisk med den som antogs av förbundsstämman. I Kompassen anges ett antal synsätt som beskriver vad vi menar, vad som ska ske och hur det ska redovisas för våra medlemmar. Detta redovisas under respektive verksamhetsblock i förvaltningsberättelsen.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Bo Hallgren sammankallande, Lillian Björkman, Lennart Rönestig, Camilla Edholm och Inge Gustavsson. Arbetet inleds med att alla som har förtroendeuppdrag tillfrågas om de står till förfogande för en ny period. Parallellt hålls enskilda samtal med ordförande och vd. Information om nomineringsförfarande publiceras i såväl tidningar som på hemsidan. Efter nomineringstidens slut (2 mars 2011) skickar valberedningen ut förslaget till föreningsstämmans ombud, samt presenterar det på hemsidan. Valberedningen fick av föreningsstämman 2010 i uppdrag, efter nomineringsförfarande, att lägga förslag till styrelsen att fastställa ombud till HSB Riksförbunds stämma 2011. Bostadsrättsföreningar

och bospargruppen uppmanades att lämna nomineringar senast 20 november 2010. Styrelsen fastställde ombuden på styrelsemöte den 4 februari 2011. Som ombud till extra HSB-stämma 26 oktober 2011 utsåg styrelsen på styrelsemöte den 14 oktober 2011 Anita Modin och Birgitta Lönegård. När det gäller arvoden för styrelsen m fl har valberedningen uppdragit åt Ekonomiutskottet att bereda detta inför föreningsstämman.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta sammanträden, varav en planeringsöverläggning. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning samt en ansvars- och befogenhetsfördelning. I arbetsordningen framgår styrelsens uppgifter, ordförandens ansvar samt styrelsens sammanträden och arbetsformer. Där i ingår även instruktion för vd. I ansvars- och befogenhetsfördelningen framgår vilka beslut som fattas av föreningsstämman, styrelsen eller vd samt vad som gäller för dotter- och intressebolag. Till varje styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, utskottsprotokoll, skriftlig vd-rapport samt rapporter från dotter- och intresseföretag. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärs- och försäljningsärenden samt igångsättning för nyproduktionen och garantiförbindelser för förskott.

Följande frågor av vikt har behandlats under året:

STYRELSEMÖTE 1/2011, 4 FEBRUARI

- ▶▶ Nöjd styrelseindex för HSB-brf 2010
- ▶▶ Styrelsens egna utvärdering 2010
- ▶▶ Rapport om HSB Stockholms engagemang i KP/Folksam
- ▶▶ Verksamhetsrapport HSB Förvaltning
- ▶▶ Tertialrapport III-2010, gällande verksamhet, resultat samt finans och risk
- ▶▶ 46 ombud till HSB Riksförbunds stämma
- ▶▶ Nomineringar till HSB Riksförbund, HSB Projekt-Partner AB samt Stiftelsen HSB Garantifond
- ▶▶ Beslut om representanter i hel- och delägda bolag
- ▶▶ Beslut om att ansöka om tillstånd för betaltjänstverksamhet



I juni informerades styrelsen om kooperativa hyresrätter i Sockerkakan, Sköndal.

- ▶▶ Beslut om utdelning/konsolidering av HSB Bostads resultat
- ▶▶ Beslut om igångsättning av nyproduktion – HSB brf Konjaksskutan

STYRELSEMÖTE 2/2011, 11 MARS

- ▶▶ Bokslut och förvaltningsberättelse 2010
- ▶▶ Revisorernas rapport för 2010
- ▶▶ Verksamhetsrapport ServiceCenter
- ▶▶ Verksamhetsrapport nyproduktion
- ▶▶ Styrelsens förslag till föreningsstämman 2010 inkl yttrande över inkomna motioner samt ny arbetsordning för bospardistriktet

11 APRIL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

STYRELSEMÖTE 3/2011, 14 APRIL

- ▶▶ Konstituering
- ▶▶ Firmateckning
- ▶▶ Arvodesfördelning
- ▶▶ Rapport från ordinarie föreningsstämma
- ▶▶ Verksamhetsrapport HSB Omsorg AB
- ▶▶ Beslut om arbetsordning för styrelsen
- ▶▶ Beslut om ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd
- ▶▶ Beslut om finanspolicy för HSB Stockholm
- ▶▶ Beslut om representanter i hel- och delägda bolag - komplettering
- ▶▶ Beslut om försäljning av BoDAB
- ▶▶ Beslut om försäljningsstart av HSB brf Finnboda Hamnplan
- ▶▶ Beslut om försäljningsstart av HSB Brf Rödingen

STYRELSEMÖTE 4/2011, 10 JUNI

- ▶▶ Statusrapport om arbetet med Nya Bostäder
- ▶▶ Information om HSB Stockholms exploateringsmark i Rankhus, Upplands Bro
- ▶▶ Information om ungdomsbostäder vid Gröna Foten, Nacka
- ▶▶ Information om Kooperativ hyresrätt i Sköndal
- ▶▶ Beslut om att godkänna nytt aktieägaravtal i HSB Bostad
- ▶▶ Tertialrapport I-2011, gällande verksamhet, resultat samt finans och risk
- ▶▶ Beslut om nytt hyresavtal Fleminggatan 41 med anledning av ombyggnation

PLANERINGSKONFERENS OCH

STYRELSEMÖTE 5/2011, 1-4 SEPTEMBER

- ▶▶ Verksamhetsplanering 2012-2014 samt fastställande av mål
- ▶▶ Rapport Nöjd medarbetarindex 2011
- ▶▶ Information om gemensam IT-utveckling med bl a HSB Göteborg, HSB Malmö och HSB Riksförbund
- ▶▶ Beslut om program vid styrelse- och utskottskonferens
- ▶▶ Beslut om tider för distriktsstämmorna 2011
- ▶▶ Beslut om godkännande av borgen för HSB Fartygstrafiken AB
- ▶▶ Fastställande av verksamhetsplan samt dokument avseende betaltjänstverksamheten
- ▶▶ Beslut om igångsättning av renovering i Nattvardsbarnen 1
- ▶▶ Rekryteringsarbetet av ny vd startas

STYRELSEMÖTE 6/2011, 23 SEPTEMBER

- ▶▶ Redovisning av kriterier i samband med vd-rekrytering
- ▶▶ Fortsatt rekryteringsarbete samt beslut om rekryteringskonsult

STYRELSEMÖTE 7/2011, 14 OKTOBER

- ▶▶ Sammanträdes- och arbetsplan 2012
- ▶▶ Information om organisationsarbetet avseende BoCenter
- ▶▶ Tertialrapport II-2011, gällande verksamhet, resultat samt finans och risk.
- ▶▶ Ombud till extra HSB-stämma
- ▶▶ Dagordning vid distriktsstämmorna
- ▶▶ Information om kommunikationsfrågorna på HSB Riksförbund
- ▶▶ Beslut att bilda exploateringsbolag med HSB Bostad gällande Rankhus
- ▶▶ Beslut om säljstart för HSB brf Perrongen

STYRELSEMÖTE 8/2011, 2 DECEMBER

- ▶▶ Information från förbundsordförande Anders Lago
- ▶▶ Budget 2012 samt rapport verksamhetsplan 2012 - 2014
- ▶▶ Genomgång av Nöjd kund index i förvaltningen
- ▶▶ Beslut om att teckna aktier i HSB Tjänsteutveckling AB
- ▶▶ Beslut att godkänna exploateringsavtal Norra Djurgårdsstaden



Exploateringsavtal för Norra Djurgårdsstaden godkändes i december.

- ▶▶ Beslut om aktieförsäljning Norrboda Handelsområde
- ▶▶ Beslut om aktieförvärv Ulvsundafastigheten AB
- ▶▶ Beslut att bilda HSB Bostadsholmen AB tillsammans med HSB Bostad
- ▶▶ Beslut att utse ny vd och ny vvd

STYRELSENS NÄRVARO

Ordinarie	4/2	11/3	14/4	10/6	1-4/9	23/9	14/10	2/12
Anita Modin	1	1	1	1	1	1	1	1
Anita Johansson*	1	1	x	x	x	x	x	x
Birgitta Lönegård	1	1	1	1	1	1	1	1
Lars Larsson	1	1	1	1	1	1	1	1
Hans Almgren	1	1	1	1	1	1	1	1
Lars-Åke Henriksson	1	1	1	1	1	1	1	1
Stefan Johansson	1	–	1	1	1	1	1	1
Nils Henström	1	1	1	–	1	1	1	1
Sylvia Larsson	1	1	1	–	1	1	1	1
Lena Dahlström	1	1	1	1	1	1	1	1
Roland Gröndal	1	1	1	1	1	1	1	1
Eva Nordström**	x	x	1	–	1	1	1	1
Britt Warnehed, personalrepresentant	1	–	–	1	1	1	1	1
Mats Hållander, personalrepresentant	1	1	1	1	1	1	1	–
Ann Panzar, personalrepresentant	1	1	1	1	1	1	1	1
Mårten Nybom, personalrepresentant	1	1	1	–	1	1	1	1

* Avgick vid ordinarie föreningsstämma 2011.

** Valdes på föreningsstämman 2011.

Vid styrelsemöten medverkar vd, vvd och stabschef samt övrig ledning vid behov.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt eget arbete. Ledamöterna 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 i organisationen. Till dessa dokument är underliggande rutiner, organisationsplaner, processbeskrivningar m m kopplade. Det gäller exempelvis attestreglemente och avstämningsrutiner. 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 som övriga risker. Kompenserande åtgärder arbetas in i verksamhetsplanen. Terialvis 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 terialvis en särskild rapport som underställs styrelsen för godkännande. I denna föreslås kompenserande åtgärder i syfte att begränsa och/eller kontrollera finansiella risker.

INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

I verksamhetsplanen fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Föreningen upprättar under året månadsvis rapporter över den ekonomiska utvecklingen. Fullständiga bokslut och prognoser upprättas terialvis och underställs styrelsen för godkännande. En individuell internvärdering av fastighetsbeståndet upprättas terialvis och förändringar analyseras. Underlaget ingår i finans- och riskrapporten till styrelsen.

REVISION

HSB Stockholms föreningstämma utser en yrkesrevisor samt två förtroendevalda revisorer. Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare en revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret 2011 rapporterats skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskning och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Mot bakgrund av den sammantaget omfattande externrevisionen anser föreningen för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

AVVIKELSER FRÅN KODEN

►► 3.6.6 Föreningens delårsrapport ska översiktligt granskas av föreningens revisorer. Avvikelsen beror på att krav på delårsrapporter inte finns längre.

►► 5.2.1 Föreningen ska ha en särskild avdelning på hemsidan om föreningsstyrningsfrågor. Ingen speciell avdelning finns, däremot framgår föreningsstyrningsrapporten i den utlagda årsredovisningen.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av Erik Davidsson, BoRevision AB.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2011. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 31-48.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

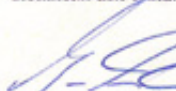
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

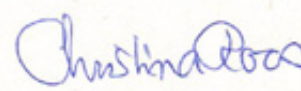
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen.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

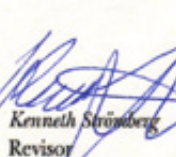
Uttalanden

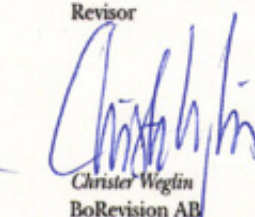
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 mars 2012

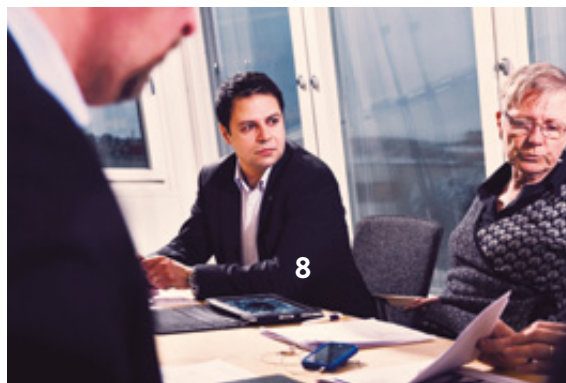
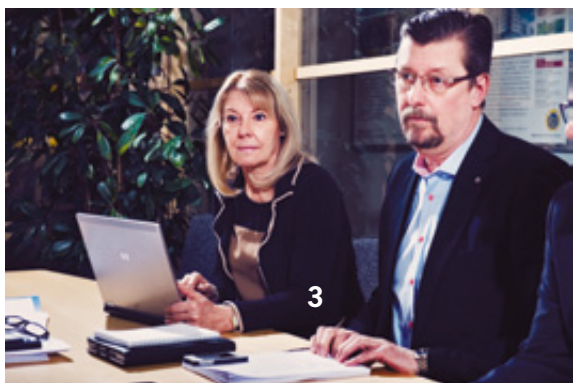
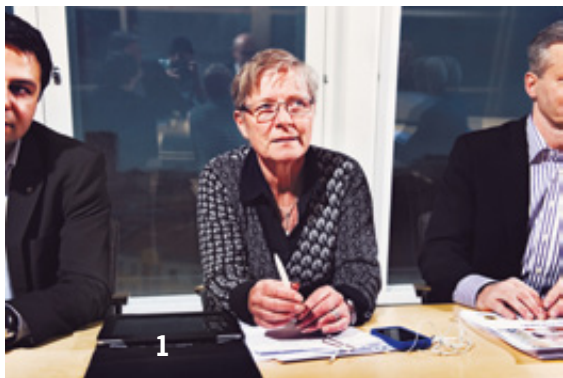

Ernst & Young AB
Magnus Fredner
Auktoriserad revisor


Christina Roos
Revisor


Kenneth Strömberg
Revisor


Christer Weglin
BoRevision AB

LEDNINGSGRUPP



*Bilderna är tagna på ett möte i ledningsgruppen, februari 2012.
Personuppgifter återfinns på sida 56.*

STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING



Bilderna är tagna i samband med styrelsens studiebesök i Tallin, september 2011.
Personuppgifter återfinns på nästa sida.

LEDNINGSGRUPP, FRÅN SID 54

1. CHARLOTTE AXELSSON, VD

Född 1948. Bor i HSB brf Udden, Solna. Medlem i HSB sedan 2004. Anställd i HSB sedan 2004. Styrelseuppdrag: Vasallen, HSB Bostad AB, HSB Omsorg AB, v ordf HSB Riksförbund, v ordf HSB ProjektPartner AB, ordförande SHG, ledamot Kooperation Utan Gränser. Fritid: Familj och golf.

2. JONAS ERKENBORN, AFFÄRSOMRÅDES-CHEF FASTIGHETSUTVECKLING

Född 1963. Bor i villa i Spånga, Stockholm. Medlem i HSB sedan 2005. Anställd i HSB sedan 2005. Styrelseuppdrag: HSB Bostad AB, HSB-ledamot. Fritid: Familj, vänner och musik.

3. MARIANNE CERVIN, VD-ASSISTENT

Född: 1951. Bor i en HSB-brf i Stockholm. Medlem i HSB sedan 1986. Anställd i HSB sedan 1978. HSB-ledamot i ett antal bostadsrättsföreningar. Fritid: Familj, resor och sommarstuga.

4. LARS HÖRNSTEN, AFFÄRSOMRÅDES-CHEF EKONOMI

Född 1955. Bor i hyresrätt på Kungsholmen. Medlem i HSB sedan 1988. Anställd i HSB sedan 1986. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot, Hyresnämnden. Fritid: Familj, sommarstuga, golf.

5. ANDERS SVENSSON, AFFÄRS-OMRÅDESCHEF MEDLEM & MARKNAD, VICE VD, VD HSB OMSORG

Född 1962. Bor i villa i Upplands Väsby. Medlem i HSB sedan 1962. Anställd i HSB sedan 1980. Styrelseuppdrag: HSB Omsorg, Fastigo, HSB-ledamot i ett antal bostadsrättsföreningar. Fritid: Husbilsliv, trav samt motorsport.

6. THOMAS KARLSSON, AVDELNINGS-CHEF VD-STAB

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

7. TORBJÖRN DACKE, AVDELNINGSCHEF ADMINISTRATION

Född 1955. Bor i villa i Bromma. Medlem i HSB sedan 2007. Anställd i HSB sedan 2007. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot. Fritid: Familj, vänner, motion och mc.

8. STEFAN YOUNES, AFFÄRSOMRÅDES-CHEF FÖRVALTNING

Född 1972. Bor i radhus i Vällingby. Medlem i HSB sedan 1985. Anställd i HSB sedan 2005. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot. Fritid: Lagledare i sonens fotbollslag, sommarhus på Gotland, golf.

STYRELSE, FRÅN SID 55

1. BIRGITTA LÖNEGÅRD, V ORDFÖRANDE

Född 1957. Bor i hyresrätt i Vasastan. Senaste medlemskap i HSB sedan 2008. Invald i styrelsen 2009. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot HSB brf Finnboada Hamnkontor, förtroendevald revisor KF Stockholm, V-skogen, Kooperation Utan Gränser. Yrke: Kursgårdschef. Fritid: Böcker, fritidshuset, vänner.

4. ANN PANZAR, PERSONAL-REPRESENTANT, UNIONEN, SUPPLEANT

Född 1964. Bor i HSB brf Snickaren, Bandhagen. Medlem i HSB sedan 2000. Invald i styrelsen (suppleant) 2010. Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot i tre bostadsrättsföreningar. Yrke: Kommunikatör, HSB Stockholm. Fritid: Umgås med vänner, träna.

7. STEFAN JOHANSSON

Född 1967. Bor i radhus i Kungsängen. Medlem i HSB sedan 1988. Invald i styrelsen (suppleant) 2000 och ordinarie 2005. Mandatperiodens slut 2012. Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot i fyra bostadsrättsföreningar, ordförande i kooperativet Trappan, 1:a vice förbundsordförande i Verdandi. Yrke: Arbetsförmedlare. Fritid: Fritidshus, böcker, auktioner.

10. MÅRTEN NYBOM, PERSONAL-REPRESENTANT, FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUND, SUPPLEANT

Född 1952. Bor i bostadsrätt i Farsta. Medlem i HSB sedan 2011. Invald i styrelsen (suppleant) 2010. Yrke: Fastighets-skötare, HSB Stockholm. Fritid: Fritidsliv, fiske.

13. LARS-ÅKE HENRIKSSON

Född 1956. Bor i bostadsrätt i Årsta. Medlem i HSB sedan 1980. Invald i styrelsen (suppleant) 2002 och ordinarie 2004. Mandatperiodens slut 2012. Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot i brf Kråksör, HSB Omsorg, brf Storängen, Motionsidrottens Servicebolag i Stockholm AB, Råd & Rön AB. Yrke: Policyutvecklare, LO. Fritid: Familj, vänner, spinningledare Friskis & Sveltis.

REVISORER

Christina Roos, Kenneth Strömberg, Magnus Fredmer, Ernst & Young AB, Christer Weglin, BoRevision AB.

2. ANITA MODIN, ORDFÖRANDE

Född 1939. Bor i villa i Hässelby villastad, Stockholm. Medlem i HSB sedan 1978. Invald i styrelsen (ordinarie) 1994. Mandatperiodens slut 2012. Övriga styrelseuppdrag: Folksam Liv samt ett flertal revisorsuppdrag. Yrke: Fd riksdagsledamot (S), vd, ombudsman, förbundskassör. Fritid: Trädgård, hundpromenader.

5. EVA NORDSTRÖM

Född 1969. Bor i br-radhus i Nacka. Medlem i HSB sedan 1993. Invald i styrelsen 2011. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: Ekobankens förtroenderåd, HusmanHagberg, Tankesmedjan Sektor3 och Egenmakt AB. Yrke: Samhällspolitiskt ansvarig på Arbetsgivarföreningen KFO. Fritid: Familjen, träning och sommarhuset i Norrbotten.

8. NILS HENSTRÖM

Född 1965. Bor i bostadsrätt i HSB brf Venus, Täby. Medlem i HSB sedan 1996. Invald i styrelsen (adjungerad) 2004 och ordinarie 2005. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande HSB brf Venus. Yrke: Civilingenjör, Director Customer Support på Ericsson AB. Fritid: Motorsport, golf, resor, språk.

11. SYLVIA LARSSON

Född 1949. Bor i brf Rosen, Sundbyberg. Medlem i HSB sedan 1976. Invald i styrelsen (suppleant) 2001 och ordinarie 2005. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg. Yrke: Kanslichef Svenska Diabetesförbundet. Fritid: Musik, litteratur, lantställe, svamppromenader.

14. ROLAND GRÖNDAL

Född 1946. Bor i HSB brf Munken, Stockholm. Medlem i HSB sedan 1965. Invald i styrelsen (suppleant) 2006, ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande HSB-distrikt Innerstaden-Lidingö, HSB-ledamot i två brf, vd Contexa Consulting AB, vd VTAB. Yrke: Konsult. Fritid: Fritidshus i skärgården, båtar, natur och umgänge med familj och vänner.

3. BRITT WARNEHED, PERSONAL-REPRESENTANT, UNIONEN

Född 1950. Bor i bostadsrätt på Södermalm, Stockholm. Medlem i HSB sedan 1974. Invald i styrelsen (suppleant) 2008, ordinarie 2010. Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot i tre bostadsrättsföreningar. Yrke: Tjänsteman i HSB-ledamotsgruppen, HSB Stockholm.

6. LARS LARSSON

Född 1944. Bor i HSB brf Lärkträdet, Haninge. Medlem i HSB sedan 1962. Invald i styrelsen (suppleant) 1997 och ordinarie 2001. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: HSB Bostad. Yrke: Civilingenjör. Fritid: Foto, video.

9. HANS ALMGREN

Född 1940. Bor i HSB brf Svartvik i Minneberg, Stockholm. Medlem i HSB sedan 1985. Invald i styrelsen (ordinarie) 2002. Mandatperiodens slut 2012. Yrke: Ekonom och fd bostadspolitisk expert i HSB Riksförbund. Fritid: Sommarhus i Hälsingland, läser gärna deckare, romaner och biografier.

12. MATZ HÅLLANDER, PERSONAL-REPRESENTANT, FASTIGHETS-ANSTÄLLDAS FÖRBUND

Född 1956. Bor i bostadsrätt på Södermalm, Stockholm. Invald i styrelsen (suppleant) 2008, ordinarie 2010. Yrke: Fastighetskötare, HSB Stockholm. Fritid: Musik, Hammarby fotboll och resor.

15. LENA DAHLSTRÖM

Född 1963. Bor i HSB brf Hammarby Strand, Stockholm. Medlem i HSB sedan 1985. Invald i styrelsen (suppleant) 2001, ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2012. Övriga styrelseuppdrag: Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, HSB Riksförbunds valberedning. Yrke: Managementkonsult och fotograf i egen firma. Fritid: Barnbarn, hundpromenader och sommarhuset.

VALBEREDNING

Bo Hallgren, Lillian Björkman, Camilla Edholm, Lennart Rönnessig, Inge Gustafsson.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

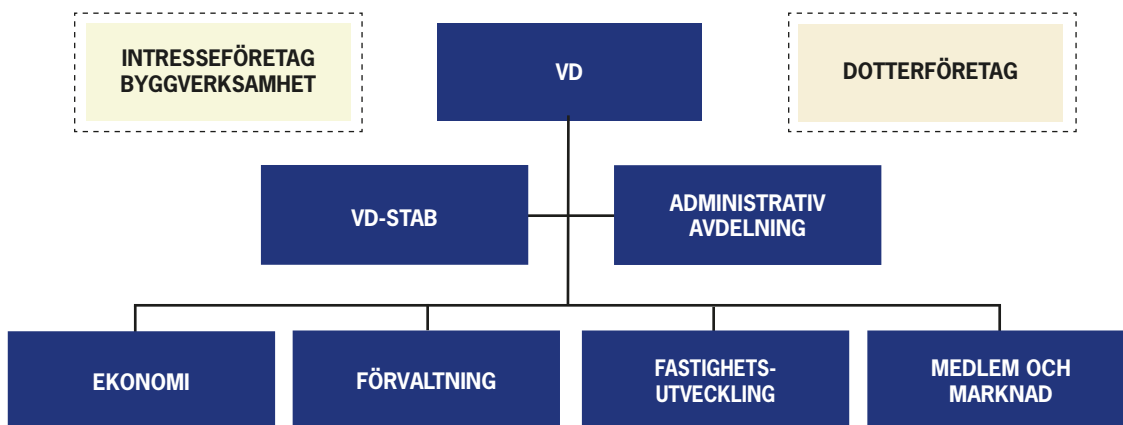
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
<i>Innerstaden</i>									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1995	96	3 780	6	115	6 347 791	93 324 000
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937		42	2 204	2	78	3 173 725	49 982 000
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorngsgatan 31	1932		41	2 154	5	611	1 255 304	46 331 000
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1937		42	2 294	4	323	2 763 788	48 377 000
Fartygsstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	1	1	8 159 083	125 000 000
Fatet 2	Torsgatan 75	1932		20	1 125	2	210	1 311 395	22 669 000
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 029 281	61 378 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	4	40	1 112 558	20 008 000
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	26	1 359	1	8	1 437 485	27 400 000
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1928	1999	32	1 455	1	191	2 306 386	37 406 000
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620			2 494 813	39 000 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1995	32	1 351	1	7	2 100 850	32 400 000
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1927	1995	42	2 539	2	66	3 495 892	52 123 000
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1911	1984	25	1 918	2	273	2 503 589	45 009 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1997	64	2 439			3 845 582	61 000 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	217	3 089 871	47 184 000
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	1999	41	1 860	4	216	3 086 014	52 481 000
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935		35	2 036	2	26	1 228 173	37 477 000
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 283 193	36 648 000
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	2	137	1 710 745	32 350 000
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008/09	43	1 798	1	35	2 870 612	35 416 000
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 481	3	299	3 690 303	59 181 000
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	5	260	5 855 325	91 347 000
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010/11	27	1 657	3	41	1 013 350	25 000 000
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1951	1994	188	5 260	4	1 032	10 475 753	149 348 000
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2010/11	28	1 449	3	81	1 171 680	24 014 000
Stormyrösen 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994/95	110	4 898	15	372	7 419 153	116 633 000
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2009	53	2 312	2	73	3 729 474	43 086 000
Innerstaden totalt				1 385	64 008	84	4 807	93 961 168	1 511 572 000
<i>Söderort</i>									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	93	2 022 465	21 801 000
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949		36	1 926	2	53	2 489 285	27 406 000
Färgfotot 3	Trollesundsvägen 44	1994		12	670			1 102 770	-
Gåsö 2	Farsta strandplan 5, 15	1994				3	864	1 256 811	12 400 000
Jungfruholmen 1	Värbergsplan 2-12	1965		122	6 216	8	395	5 774 047	44 103 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	1 844 314	20 624 000
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers g. 12-28	1958	1996	60	4 056	6	446	4 686 396	52 488 000
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	1986	22	1 050			963 613	12 400 000
Pastellen 3	Pastellgränd 3-19	2003		18	1 366	1	1 258	4 414 636	52 267 000
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948		43	2 666	6	277	3 022 724	37 645 000
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 444	1	398	3 016 316	-
Sicklaön 37:42	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	2	9 650	11 731 868	107 693 000
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948		36	2 124	2	103	2 350 420	25 673 000

Fortsättning nästa sida.

Fastighetsförteckning

Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951		48	3 174	4	371	3 510 382	40 254 000
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980				1			3 207 000
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	2 751 073	33 748 000
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 247 945	28 416 000
Älta 101:4	Torvmossevägen 8-24	1993		18	872			968 603	9 213 000
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 231	3	274	3 418 970	31 400 000
Söderort totalt				759	44 211	50	14 629	57 572 638	560 738 000
<i>Västerort</i>									
Ammarsfjället 1	Kinnekullev. 2,6-12, Margrete- lundsv. 17-19, Tranebergsv. 20	1965		48	3 560	7	540	4 076 238	53 893 000
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741			3 253 211	36 600 000
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarv. 16-46, 52-66	1955		174	10 234	17	1 730	11 331 682	121 144 000
Kullamannen 3, 4	Havsfruvägen 3-7, Strömkarlsvägen 74-78	1939	2007- 2008	32	1 903			2 554 681	39 600 000
Linärgatan 13	Mariehällsvägen 31-33	1957		18	999	1	1	1 281 024	9 738 000
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	1 902 305	22 136 000
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	3 686	5	190	3 191 750	46 139 000
Täckert 3, 4	Drottningholmsv. 332, 336-342, Dukv. 1, 7	1945	2006- 2007	72	1 772	9	2 221	4 524 379	45 753 000
Västerort totalt				465	26 480	43	4 896	32 115 270	375 003 000
<i>Norrort</i>									
Kvarnen 1	Bredbyplan 1-3, 4-22	1969		85	6 183	5	464	5 697 193	40 000 000
Kvarntullen 1, 2, 3, 4, 8	Gamlebyplan 7-17, Rinkebysvägen 65-113	1971		615	32 448	16	4 074	35 478 488	223 306 000
Märsta 1:133	Skolgatan 1 A-G	1954		63	3 348	3	227	3 886 477	25 873 000
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957		57	2 937	2	74	3 136 952	21 704 000
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 090	4	281	1 283 176	13 664 000
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	3	227	2 126 328	24 065 000
Norrort totalt				882	47 796	33	5 347	51 608 614	348 612 000
<i>Garage</i>									
								P-platser	
Skarpnäck (Fallskärmen 2, Flygledaren 3, Horisonten 3)	Pilotgatan 3, Luftskeppsgatan 1, Segelflygsgatan 2			443				1 279 148	16 188 000
Vattenkvarnen 1				147				400 877	2 659 000
Garage totalt				590				1 680 025	18 847 000
<i>Markägande</i>									
Kistabostäder mark									-
Årsta havsbad mark									33 208 000
Dalkarlshugget 3									11 800 000
Kungsängen mark									21 889 000
Mark totalt									66 897 000
Totalt				3 491	182 495	210	29 679	236 937 715	2 882 307 000

ORGANISATION, DEFINITIONER, ADRESSER



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 banktillgodohavande samt checkkredit och lånelöfte, delat med inlånade avistamedel.
Hyresvakansgrad	Årshyra för outhyrda bostäder/lokaler i förhållande till total årshyra.
Justerat eget kapital	Eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.
Kapitalets omsättningshastighet ggr	Omsättning delat med totala tillgångar.
Kassalikviditet %	Omsättningstillgångar minus varulager delat med kortfristiga skulder.
Nettoomsättning per anställd tkr	Intäkter i kronor per anställd från försålda varor och tjänster som ingår i föreningens normala verksamhet.
Räntetäckningsgrad ggr	Rörelseresultat plus alla finansiella intäkter delat med räntekostnader.
Skuldränta %	Räntekostnader delat med totala skulder (totalt kapital minskat med eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för schablonskatt).
Skuldsättningsgrad ggr	Totalt kapital minus justerat eget kapital delat med justerat eget kapital.
Soliditet %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital.
Justerad soliditet %	Justerat eget kapital vid årets slut plus övervärden fastigheter och andra tillgångar, i förhållande till totalt kapital minus kassa, bank.
Soliditet exkl brf-inlåning %	Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till totalt kapital, korrigerat med skulder till förvaltade företag.
Vinstmarginal %	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader delat med nettoomsättning.
Ytvakansgrad %	Uthyrda bostäder/lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.
Årsanställda	Omräkning av arbetad tid till helårsarbetande med ordinarie arbetstid.

ADRESSER

HSB STOCKHOLM

Huvudkontor

Besöksadress: Fleminggatan 41

Postadress: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

Tel: 010-442 10 00, fax 08-785 32 10

E-post: servicecenter.stockholm@hsb.se

www.hsb.se/stockholm

HSB OMSORG AB

Huvudkontor

Besöksadress: Näsbydalsvägen 19

Postadress: Box 2503, 183 02 Täby

Tel: 08-638 80 00, fax 08-638 80 19

E-post: info@omsorg.hsb.se

www.hsb.se/omsorg

OMTANKE GENOM HISTORIEN

Sopnedkast, badrum, barnstugor, funktionella kök, tvättstugor med elektriska maskiner och bredband åt alla. Det är några av HSBs avtryck i historien sedan starten 1923.

Sedan 1923 har HSB lämnat både stora och små avtryck i den svenska historien.

Sopnedkast, badrum, barnstugor, funktionella kök, tvättstugor med elektriska maskiner och bredband åt alla är bara några exempel på nyheter som HSB introducerat genom åren. HSB kom till under en tid då boendevillkoren för många var riktigt dåliga. HSBs syfte var att bygga och förvalta bostäder för medlemmarnas räkning och att bedriva sparkasseverksamhet. Tanken att kombinera sparande och byggande var också den unik. Redan från början fastslogs en kvalitativ målsättning i stadgarna: HSB skulle bygga goda bostäder – ett kvalitetstänkande som har varit och är vägledande för oss sedan dess.

HSBs historia i korthet

1923 Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening i Stockholm bildas och har vid årets slut 245 medlemmar.

1924 De fyra första husen färdigställs i Stockholm.

1925 HSB installerar elektriska tvättmaskiner och centrifuger i Rödabergsområdet. Avgiften för en HSB-lägenhet är 25 kr/kvm och år.

1928 Pressvisning för de första sopnedkasterna.

1929 Den första "barnstugan" i HSBs regi startas. HSB börjar bygga Årsta Havsbud, Sveriges första kooperativa sommarstugeområde.

1939 En ny köksstandard introduceras: Bänkhöjden ska vara 90 cm och kylskåp blir standard.

1942 HSB inleder arbetet med rymligare bostäder under mottot "en familjebostad bör rymma minst två rum och kök".

1962 Barnsäkra elektriska vägguttag blir standard i HSB.

1981 HSB bildar ett energiråd för att samordna insatserna på energiområdet och samarbetar med PRO för att utveckla äldreboendet.

2000 80% av bostadsrättsföreningarna i HSB Stockholm har tillgång till bredband.

2003 Rekordmånga hyresrätter, 4 500, finns att erbjuda HSB Stockholms bosparare.

2010 HSB Klimattåget sprider kunskap i hela landet för bostadsrättsföreningar och privatpersoner om energismart beteende.

2011 HSB Stockholm påbörjar byggandet av de första kooperativa hyresrätterna.

