



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

Viktiga händelser.....	3
VD har ordet	4
Styrelseordförande har ordet.....	5
Det här är HSB	5
Medlemskap.....	9
Medarbetare	12
Förvaltningstjänster.....	15
Fastighetsutveckling	17
Vård och omsorg	21
Klimat och miljö	23
Gemensamma avtal.....	25
Finansverksamhet	26
Förvaltningsberättelse	28
Fem år i sammandrag	32
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys.....	36
Redovisnings- och värderingsprinciper	37
Noter	38
Föreningsstyrningsrapport.....	47
Revisionsberättelse	52
Fastighetsförteckning	54
Styrelse	56
Ledning.....	58
Organisation.....	59

OM HSB STOCKHOLM

HSB Stockholm är sedan 1923 en idédriven medlemsägd 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 samt medlemmar och kunder i form av bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Vi erbjuder administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter. Vi sköter förvaltning och utveckling av vårt eget fastighetsbestånd samt erbjuder konsult- och rådgivningstjänster. Nyproduktion av bostäder bedrivs av HSB Bostad AB. Omsorgsverksamhet och hushållsnära tjänster bedrivs via HSB Omsorg AB.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR (BRF) MEDLEMMAR I HSB: 438 (3 877*)
LÄGENHETER I MEDLEMS-BRF: 67 359
HYRESRÄTTER: 3 500 **LOKALER:** 200
MEDELANTAL ANSTÄLLDA: 366 (koncernen 1 131)
NETTOOMSÄTTNING: 591,1 mnkr (koncernen 1 006,1 mnkr)
ÅRETS RESULTAT: 75,5 mnkr (koncernen 49,5 mnkr)

BILDADES: 1923
VERKSAMHETSOMRÅDE: Danderyd, Ekerö, Haninge, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker
MEDLEMMAR: 141 614 (552 379*)
MEDLEMMAR SOM BOSPARAR: 54 740 (96 414*)

VIKTIGA HÄNDELSER 2012

MEDLEMMAR

- ▶▶ Nytt koncept för HSB-ledamoten har tagit fram
- ▶▶ Aktivt arbete i opinionsbildning kring förslaget om nya regler för andrahandsuthyrning
- ▶▶ Höjning av medlemsavgiften till 300 kr för individuella medlemmar och 200 kr för medlemmar i bostadsrättsföreningar

KUNDER

- ▶▶ Fler kunder och ökad omsättning inom förvaltningstjänster
- ▶▶ Utökning av kundsegmentet till att omfatta privata fastighetsägare

NYA TJÄNSTER

- ▶▶ Trygghetsförvaltningspaket, utformat för mindre föreningar
- ▶▶ Styrelsehandledning, ett stöd till bostadsrättsföreningarna i att skapa en stark organisation och tydlig arbetsordning
- ▶▶ Utökad utbud inom tjänster kring inköp, installation och service av vitvaror
- ▶▶ Kommunikationspaket för bostadsrättsföreningar för stämmopresentation av bokslut
- ▶▶ Konsulttjänst vid kapitaltillskott i bostadsrättsföreningar
- ▶▶ Digitala protokoll inom marsyner för snabbare återkoppling till kund

FASTIGHETSUTVECKLING

- ▶▶ Förmedling av 362 lägenheter till bosparande medlemmar, varav sju tillskapade vinds- och taklägenheter
- ▶▶ Färdigställande av 67 kooperativa hyresrätter i Sköndal
- ▶▶ Avslutning av första etappen gällandes modernisering av fastigheterna i Rinkeby
- ▶▶ Avyttring av vårdfastigheten Färgfotot 3 i Bandhagen
- ▶▶ Över 300 byggstartade lägenheter

* Uppgifter gällandes HSB i hela landet. Källa: HSB Riksförbund och HSB ProjektPartner AB.

ORGANISATION

- ▶▶ Anders Svensson tillträdde som vd och Torbjörn Dacke som vice vd den 16 april
- ▶▶ Ny sammansättning av ledningsgruppen i samband med tillträdet av ny vd
- ▶▶ Införande av nytt Servicecenter som hanterar frågor och administrativa uppgifter åt medlemmar och kunder
- ▶▶ Huvudkontoret flyttat under maj månad tillfälligt till Pampas i Solna på grund av renovering av kontoret på Fleminggatan. Återflytt beräknad till maj 2013.

MEDARBETARE

- ▶▶ Ny kompetensportal för systematiskt arbete kring utbildning och kompetensutveckling
- ▶▶ Hålsodiplomerad arbetsplats 2012
- ▶▶ Förbättrat resultat inom jämställdhets- och mångfaldsarbete

KLIMAT OCH MILJÖ

- ▶▶ Miljöcertifiering enligt ISO 14001
- ▶▶ Fortsatta åtgärder för att optimera energiförbrukningen i egna hyresfastigheter
- ▶▶ Miljörevision utan anmärkning

LEVERANTÖRER & SAMARBETSPARTNERS

- ▶▶ Förnyat avtal med Bredbandsbolaget till bostadsrättsföreningar
- ▶▶ Utvecklat kvalitetssäkring av ramavtalsentreprenörer

FULL FART MOT VÅRT UPPDRAG ATT SKAPA DET GODA BOENDET

HSB Stockholms främsta uppdrag är att skapa det goda boendet för våra medlemmar. Mycket i det uppdraget innebär att visa vilka positiva skillnader det finns i ett HSB-boende gentemot andra boenden. Den skillnaden blir allt viktigare.

Att bo i en HSB-lägenhet innebär att man äger boendet tillsammans med andra. Vi strävar efter att människor ska trivas i sitt hem och kunna påverka både boendet och närmiljön. Våra förtroendevalda i bostadsrättsföreningarna gör ett otroligt bra arbete med inflytande och demokratifrågor på lokal nivå. Det gör att boende i HSB bostadsrättsföreningar har större möjlighet att påverka jämfört med en enskild fristående förening.

HSB STOCKHOLM VÄXER

År 2012 kan beskrivas på två sätt. Runt om i världen har det funnits en del ekonomisk och finansiell oro. Vi tar del av minskad efterfrågan inom exportsektorn i Sverige och ser en ökning av lagda varsel bland svenska företag. Trots oro i omvärlden har HSB Stockholm haft ett bra år. Vi har byggstartat 328 lägenheter inom HSB Bostad. Nästan alla nyproducerade lägenheter är upplåtna och vi har färdigställt och avslutat inflyttningen av vår kooperativa hyresrätt Sockerkakan i Sköndal. Vi har också jobbat igenom vår projektportfölj och står redo att starta nya projekt under 2013, vilket efterfrågas av våra bosparande medlemmar. Vi har fortsatt arbetet med att rusta upp våra hyresfastigheter och vi vet att många medlemmar uppskattar hyresrätten som ett komplement till nyproducerade bostadsrätter. Andelen äldre medlemmar ökar, vilket gör att de blir en viktig grupp för oss. Vi har därför utvecklat konceptet HSB + där både bostäderna och servicen är inriktad för att passa målgruppen. Genom att samarbeta med HSB Omsorg kan vi kombinera bra bostäder med anpassad omsorg.

MODERN FÖRVALTNING

Under året har vi tagit fram flera nya förvaltningstjänster, bland annat görs alla marsyner med hjälp av läsplattor, vilket gör att kunderna får bildbaserade protokoll. Vi har också lanserat Trygghetsförvaltning, ett paket med förvaltningstjänster anpassat för mindre föreningar. Vi har även utvecklat arbetssätt och system för Servicecenter, som hjälper såväl kunder som medlemmar med alla typer av ärenden.

KOOPERATIONENS ÅR 2012

FN har utsett 2012 till Kooperationens år. Jag har bland annat varit med och föreläst på kooperativt forum och medverkat på de kooperativa framtidsdagarna. HSB Stockholm var också med och delade ut pris till "Årets Kooperativ" tillsammans med Coompanion.

UPPDRAGET FORTSÄTTER

HSB gör skillnad. Vår idé om det goda boendet sträcker sig längre än hos andra aktörer. Vi bygger, förvaltar och företräder våra medlemmar i bostadspolitiska frågor. Tillsammans med våra medlemmar ska vi fortsätta skapa det goda boendet, genom att stötta dem i arbetet med att gemensamt vårda och utveckla boendemiljön. Slutligen vill jag som ny vd för HSB Stockholm passa på att tacka styrelsen för förtroendet och det goda samarbetet. Jag vill även tacka alla som gör HSB till vad det är idag - medlemmar, kunder, förtroendevalda och inte minst medarbetarna!



Anders Svensson, vd



VÅRA MEDLEMMAR ÄR VÅR STYRKA

Sedan den 16 april 2012 när föreningsstämman utsåg mig till ny styrelseordförande har jag haft förtroendet att arbeta med styrelsen och ledningen för att förbättra medlemsnyttan och affärsmässigheten för våra medlemmar och kunder. Det har varit en otroligt spännande tid!

HSB Stockholm är en folkrörelse som idag består av 141 614 medlemmar, 438 bostadsrättsföreningar och cirka 4000 förtroendevalda. Tack vare det har vi en unik styrka att ständigt kunna utveckla boendet och dess villkor till det bättre. Våra medlemmar och förtroendevalda gör idag ett fantastiskt jobb med att samverka och påverka boendevillkoren på en lokal nivå.

MEDLEMMARNAS UPPDRAG

Möjligheten att påverka är grunden i HSBs verksamhet. Vår distriktsverksamhet som sträcker sig över hela Stockholm är en av de viktigaste delarna i medlemskapet. Under året har distriktsverksamheten anordnat en mängd aktiviteter för medlemmarna inom ämnen som är viktiga att arbeta med som fastighetsägare. Genom våra fem utskott som är med och styr våra verksamhetsområden kan medlemmarna också påverka organisationen på en konkret nivå.

NYTT FÖRBÄTTRAT LEDAMOTSKONCEPT

Enligt vår medlemsundersökning är HSB-ledamoten den mest uppskattade medlemsförmånen. Tack vare detta har vi gjort en stor satsning på att utveckla ledamotskonceptet, genom att erbjuda mer tillgänglig och förbättrad utbildning och kompetensutveckling för våra ledamöter.

Under året har vi utvecklat Brf Koden, som är en fortsättning på styrningsdokumentet Föreningsstyrning. Brf Koden har varit ute på remiss hos våra förtroendevalda. Genom att efterfråga deras åsikter använder vi medlemmarnas kompetens och erfarenhet för att ta fram tydliga riktlinjer, som är ett direkt stöd för våra bostadsrättsföreningar.

HSB SKAPAR DET TRYGGA BOENDET

Allt fler människor flyttar till Stockholm. Det redan stora behovet av fler lägenheter kommer att växa enormt. Vi ser därför positivt på framtiden där vi ska fortsätta nyproducera bostadsrätter men också utveckla vårt bestånd av hyresrätter. I nuläget har vi många unga medlemmar som bosparar och hoppas kunna få en hyresrätt, vilket gör det till en viktig fråga för oss.

2013 fyller HSB 90 år och vi ska fortsätta med vårt viktigaste uppdrag att arbeta för större och bättre medlemsnytta. Jag är stolt över att vara styrelseordförande i en så levande organisation som vår, för att vi gör skillnad för våra medlemmar. Vi ger dem en chans att påverka sitt boende under hela livet.



Birgitta Lönegård

Birgitta Lönegård, styrelseordförande

DET HÄR ÄR HSB

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 utvecklar relationen till intressenterna, efterlever kärnvärderingarna, de kooperativa principerna samt de gemensamma synsätt och riktlinjer som fastställts av 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 och inte ett mål för att göra det bästa för våra medlemmar.

HSBS KÄRNVÄRDERINGAR

Engagemang, Trygghet, Hållbarhet
Omtanke och 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 – där möjligheterna bor

Varumärket HSB

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

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
- ▶▶ Kunder
- ▶▶ Anställda
- ▶▶ Leverantörer/samarbetspartner
- ▶▶ Samhället

HSB STOCKHOLMS POLICYDOKUMENT

HSB Stockholm har ett antal antagna policydokument, inom bland annat finans-, miljö-, kommunikations-, representations- samt medarbetarfrågor.

HSBS ORGANISATION

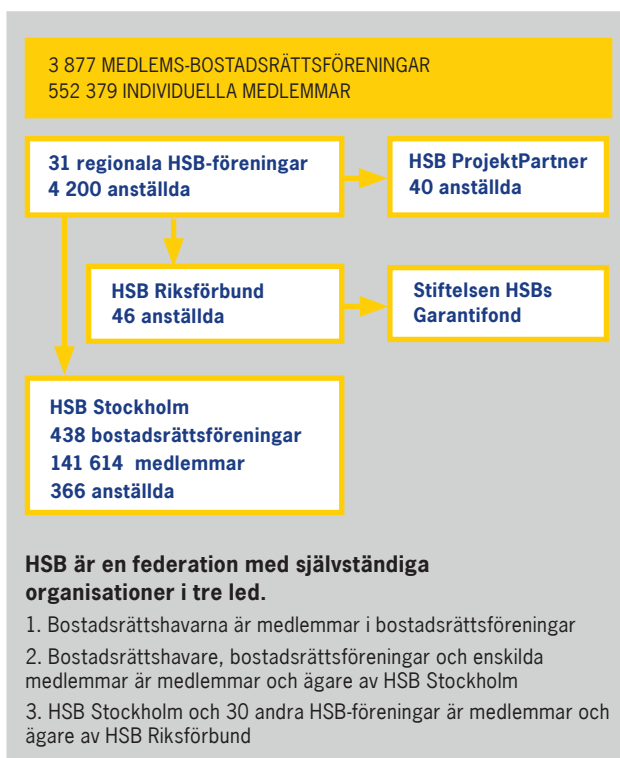
HSB Riksförbund är en paraplyorganisation för HSB-föreningarna i hela landet. Det är en styrka att kombinera lokalt självbestämmande med federativ samverkan. HSB påverkar aktivt samhället och beslutsfattare för att bland annat uppnå rättvisa ekonomiska villkor för bostadsrätten. HSB strävar också efter att vara en aktiv part i samhället genom bland annat miljöhänsyn vid nyproduktioner och genom stöd till organisationer som arbetar för trygghet och samverkan i våra lokalsamhällen.

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN

Den demokratiska principen ”en medlem – en röst” är stark i HSB. Det är medlemmarna som äger HSB och varje medlem har en röst. Jämfört med ett aktiebolag är inte inflytandet knutet till antalet aktier.

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. Vid årsmötet väljs ombud till HSB Stockholms föreningsstämma. Till HSB Stockholms årsstämma kallas de representanter som brf har utsett. Representanter från HSB-föreningarna kallas även till Riksförbundets årsstämma. Till HSB Stockholms stämma samt distriktsstämmorna kan medlemmarna skriva motioner och sedan vara med och besluta.



Utskotten är föreningsstämmans rådgivande organ som 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. I respektive utskott finns en representant från HSB Stockholms styrelse. Varje utskott biträds i arbetet av en tjänsteman utsedd av företagsledningen. Utskotten kan knyta till sig arbetsgrupper från brf och distrikt som kan medverka vid opinionsbildning. Som stöd för utskotten finns HSB Stockholms verksamhetsplan. 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 för en HSB bostadsrättsförening 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.



BOSPARANDE OCH TRYGGHETSGARANTI

I HSB samlar bosparande medlemmar kapital och poäng till nyproducerade HSB-bostadsrätter. Bosparpoängen ger även förtur till HSBs hyresrätter. Bosparandet drivs av HSB ProjektPartner 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.

Bostadsbyggandet sker genom HSB Bostad AB, som ägs av HSB-föreningarna i Stockholms län och HSB ProjektPartner AB. När husen 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.



DET LEVANDE MEDLEMSKAPET

En bostadsrättsförening som är medlem i HSB Stockholm har en stark organisation med lång erfarenhet bakom sig. Inom HSB Stockholm är vi 438 medlemsföreningar, 141 614 individuella medlemmar varav 54 000 är bosparare.

I årets medlems- och kundundersökning svarade 92 % av bostadsrättsföreningarna att de är nöjda eller mycket nöjda med medlemskapet i HSB Stockholm. HSB-ledamoten och utbildningsverksamheten är de viktigaste och mest uppskattade delarna i medlemskapet, vilket resulterat i att utvecklingsåtgärder genomförts. Ett nytt koncept för HSB-ledamoten har tagits fram och arbete har pågått med att stärka rollen som ledamot. Det gör att föreningarna nu får ännu bättre stöd i sitt styrelsearbete.

MÅNGA NYA MEDLEMMAR

Under året har åtta föreningar valt att bli medlemmar i HSB Stockholm, varav fyra stycken är nyproducerade fastigheter. Alla brf som tidigare varit provmedlemmar har valt att bli ordinarie medlemmar, och Brf Hejaren 1 och Brf Pedalen 8 har tillkommit som provmedlemmar. En förening har på egen begäran beviljats utträde.

VÄLBESÖKTA UTBILDNINGAR OCH DISTRIKTSAKTIVITETER

Under året har utbildningarna utvecklats, och erbjuds nu till både till styrelseledamöter och till våra medarbetare. Allt kursmaterial har digitaliserats, både tack vare efterfrågan från våra kursdeltagare och för att förbättra vårt miljöarbete. Efterfrågan på kurser som genomförts lokalt ute i bostadsrättsföreningarna har ökat under året.

Via styrelserna för våra sju geografiska distrikt har styrelserna i HSBs brf under året erbjudits stöd inom områden som är viktiga för att hjälpa dem i rollen som fastighetsägare. Bland annat har aktiviteter inom ROT-arbete, klimatskal och klimatskydd, betong och lägenhetskontroll, energi- och driftoptimering, stambyte och relining genomförts med gott resultat. 62 aktiviteter har genomförts med över 1 300 deltagare under året. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har 246 HSB-ledamöter deltagit på fler än 3 300 styrelsesammanträden.

UPPSKATTAT STÖD I STYRELSEARBETET

För att underlätta styrelsearbetet har vi lanserat tjänsten styrelserådgivning. Den innebär att styrelseledamöter kan ringa direkt och få råd i olika frågor. I den senaste medlemsundersökningen visas att känslighet och nöjdhet med rådgivningen tydligt ökat.

NY MEDLEMSAVGIFT

På vårens stämma beslutades att medlemsavgiften för

individuella medlemmar skulle höjas från och med 1 januari 2013. Höjningen innebär att individuella medlemmar betalar 300 kronor, bostadsrättsboende i en HSB förening betalar 200 kronor och bostadsrättsföreningar som betalar sina boendes medlemsavgifter kollektivt betalar 150 kronor. Antalet medlemmar följer en svagt negativ trend. Ett pågående arbete är att utveckla våra medlemsförmåner, för att hitta de bästa erbjudandena och attrahera medlemmarna. Under året har medlemmarna erbjudits fördelaktiga rabatter och aktiviteter inom sport och kultur, bland annat de mycket populära stadsvandringarna i arkitektonisk anda.

ÖKAD DIALOG MED MEDLEMMAR

Våra viktigaste externa kommunikationskanaler är våra medarbetare, HSB-ledamoten, digitala nyhetsbrev, Styrelsewebben samt medlemstidningarna Hemma i HSB och Uppdraget. Under 2012 har HSB Stockholms kommunikationsavdelning gjorts om till en marknadsavdelning. För att öka den digitala kommunikationen har ny kompetens inom digitala medier tillförts. Det har bland annat lett till att vi nu har en tätare dialog med medlemmar och kunder på Facebook.

FN har utsett 2012 till kooperationens år. HSB Stockholm har anordnat och deltagit i ett antal aktiviteter:

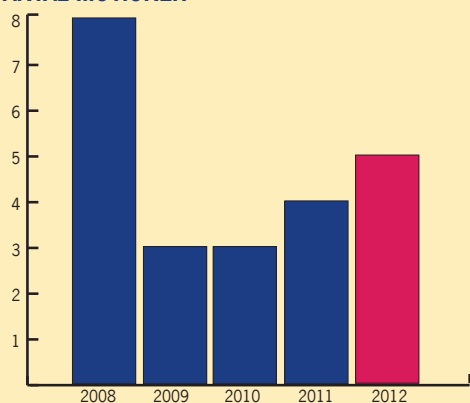
KOOPERATIONENS ÅR 2012

- Debatt om kooperationens roll på FN-dagen
- Debatt om medlemsdialog på Kooperativt Forum 2012
- Prisutdelning till årets kooperativ i Stockholms län: "Change by me" tillsammans med Coompanion
- Informationsmöte för samtliga medarbetare om solidaritetsarbete med bostadskooperation i tredje världen
- Medverkan på de kooperativa framtidsdagarna tillsammans med övrig kooperation i Sverige
- Programpunkt på samtliga distriktsstämmor

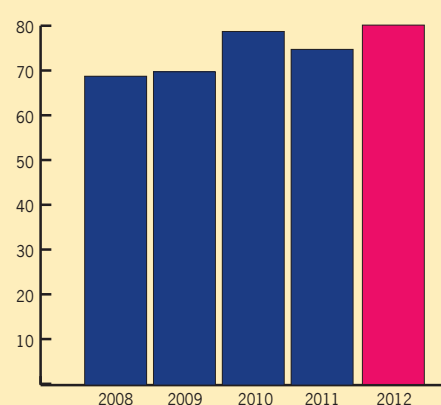
**MEDLEMMAR OCH BOSPARANDE
I HSB STOCKHOLM 2012 12 31**

	2012	2011
Medlemmar	141 614*	142 472*
Nyttillkomna medlemmar	7 521	7 595
Avgångna medlemmar	7 658	8 518
Bosparare	54 740	55 711
Andel av totalt antal bosparare	57 %	57 %
Bosparmedel	1,663 mdr	1,629 mdr
Andel av totalt sparande	66 %	66 %

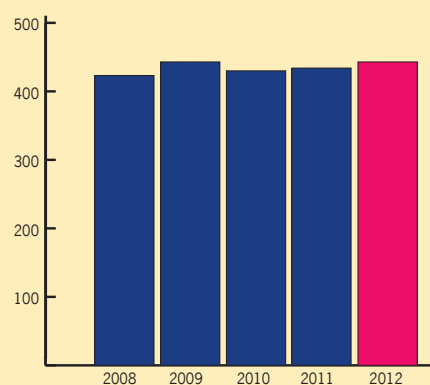
*Nytt mätningssystem för antal medlemmar, i det totala antalet är avgångna medlemmar borttagna.

ANTAL MOTIONER

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

DELTAGANDE FULLMÄKTIGE

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

ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR**OPINIONSARBETE OCH UTÅTRIKTADE AKTIVITETER**

HSB Stockholm deltog på Almedalsveckan, där det debatterades om behovet av att bygga fler bostäder. Tillsammans med dotterbolaget HSB Omsorg AB lyftes frågan kring pris- och kvalitetspress inom äldreomsorgen. Under 2012 kom även regeringens nya lagförslag kring andrahandsuthyrning. HSB Stockholm anordnade ett seminarium med regeringens ansvarige utredare. Över 100 representanter från 74 olika HSB bostadsrättsföreningar framförde sina åsikter kring förslaget. Utveckling har också skett av HSB Stockholms sponsringsåtaganden, i syfte att stötta grann-gemenskap och engagemang.

BOSPARANDE

Avtalet angående bosparandet med Swedbank löpte ut vid årsskiftet 2012-2013 och ett tillfälligt ettårigt förlängningsavtal har tecknats. Under 2013 kommer ett nytt avtal kring bosparande att tas fram. Antal bosparare har minskat något under året, en trend som pågått under flertalet år. Bosparkapitalet har dock ökat. HSB Stockholm har genomfört ett antal marknadsföringsaktiviteter och mässor för att belysa bosparerbjudandet, ett arbete som löper på och intensifieras under 2013.

SENIORVERKSAMHET – GULDKANT I VARDAGEN

Seniorverksamheten ute i våra föreningar är en uppskattad gemenskap. De olika aktiviteterna som anordnats för seniorerna har i år slagit rekord i deltagande. Under 2012 har en ny seniorklubb startats i vår medlemsförening HSB brf Kantarellen.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2012

Årets föreningsstämma hölls 16 april. Birgitta Lönegård valdes då till ny ordförande i HSB Stockholm. I samband med stämman tillträdde Anders Svensson som ny vd. Under stämman togs beslut att höja medlemsavgiften inför 2013. Fem motioner hade lämnats in. Motioner och styrelsens svar finns i sin helhet på www.hsb.se/stockholm.

1. Stadgeändringar angående kunskapskrav
2. Stadgeändringar angående informationsskyldighet
3. Motion om avkastning på HSB Bosparkonto
4. Motion om bra boende för seniorer
5. Motion om kooperativa värdegrunder

Distriktsstämmorna 2012 genomfördes vid åtta tillfällen med åtta olika teman, lokalt anpassade efter varje distrikt. Sammanlagt deltog 247 ombud, som representerade 149 HSB bostadsrättsföreningar och bospargruppen.



EKONOMIUTSKOTTET

Ekonomiutskottet har under året följt resultatutvecklingen mot uppsatta mål, samt finans- och riskrapportering. Oron på finansmarknaden, det eventuella införandet av gemensam banktillsyn och ändrade kapitaltäckningskrav för europeiska banker har diskuterats med fokus på eventuella konsekvenserna för HSB Stockholm. De pågående förhandlingarna om nytt samarbetsavtal för bosparande har diskuterats. I utskottet ingår Bengt Ebbeskog, HSB brf Snickaren, Lars Larsson, HSB Brf Lärkrådet, Kerstin Thufvesson, HSB brf Imatra, Caroline Waldheim, HSB brf Fredhäll, Ulf Engström, HSB brf Tibble, Hans Tegnander, HSB brf Göken och Boguslawa Zurek, Bospargruppen. Utskottets tjänstemän har varit Torbjörn Dacke, Anette Ekstrand och Elisabet Thryselius.

MEDLEMSUTSKOTTET

Medlemsutskottet har under verksamhetsåret följt arbetet med ett nytt bosparsystem samt avtalet med Swedbank. Utskottet har även följt arbetet kring den nya "HSB kod för brf". På utskottets möten har marknadsplan och marknadsaktiviteter gällande medlemskapet följts, bland annat det av FN utsedda "Kooperationens år" 2012 med inplanerade aktiviteter. I utskottet ingår Agneta Hallbeck, HSB brf Laken, Leif Holmgren, Bospargruppen, Lena Lindborg, HSB brf Bränneriet, Lennart Rönnevig, HSB brf Grängen, Radha Deogan, HSB brf Sveaborg, Stefan Johansson, Bospargruppen, och Ursula Starby, HSB brf Venus. Utskottets tjänstemän har varit Linda Annwall och Attila Kriss.

KOMMUNIKATIONSUTSKOTTET

Kommunikationsutskottet har under verksamhetsåret följt arbetet med lanseringen av HSBs reklamkampanj om "Vinsten", som visats i TV och tryckta medier. Utskottet har även granskat de nya grafiska rekommendationerna för bostadsrättsföreningar samt HSB Stockholms Tjänstekatalog. Utöver det har utskottet följt HSBs närvaro i de sociala medierna. HSB Bostad har

föredragit hur marknadsföring av nyproduktion genomförs och utskottet har framfört att bosparandet ska framhävas i annonseringen. I utskottet ingår 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. Utskottets tjänstemän har varit Linda Annwall och Mikael Svenske.

PRODUKTIONSUTSKOTTET

Under året har Produktionsutskottet följt verksamheten vad gäller pågående och planerad produktion av bostadsrätter samt utvecklingen av HSB Stockholms hyresfastigheter. Ombyggnadsprogrammet för hyresfastigheterna i Rinkeby samt färdigställandet av de kooperativa hyresrätterna i Sköndal har presenterats. En aktiv dialog har hållits med HSB Bostad och HSB Stockholms beställarfunktion. I utskottet ingår: Dorota Westén, Bospargruppen, Bo Hallgren, Bospargruppen, Lars Arell, HSB brf Roslagstull, Camilla Öhman, HSB brf Skärsåtra, Monika Albertsson, HSB brf Bällsta Bro, Jan Hjelmér, HSB brf Garbio, Lillian Björkman, Bospargruppen. Utskottets tjänstemän har varit Thomas Karlsson, Jonas Erkenborn och Carin Enström.

FÖRVALTNINGSUTSKOTTET

Utskottet har främst behandlat frågor kring utvecklingen från BoCenter till Servicecenter samt dess service-nivå, strategisk utveckling av system och metoder kopplade till fastighetsförvaltning samt möjligheten att öka tydligheten i avtalen rörande fastighetsförvaltning. I utskottet ingår: Urban Modigh, HSB brf Bergakungen, Roland Gröndal, HSB brf Munken, Lars-Åke Hellgren, HSB brf Örby Slott, Jeanette Klangfeldt, HSB brf Korsriddaren, Kristina Lövgren, HSB brf Bränneriet, Torbjörn Kyhlstedt, HSB brf Finnboda Hage, Elisabet Söderström, HSB brf Bäckén. Utskottets tjänstemän har varit Stefan Younes och Lars Hörnsten.

ATT SOM ATTRAKTIV ARBETSGIVARE LOCKA NYA TALANGER

HSB Stockholm har idag 366 anställda och en bred verksamhet inom förvaltning, nyproduktion och medlemskapsfrågor. Under 2012 har fokus lagts på att stärka värdet av att arbeta inom HSB Stockholm genom kompetenssatsningar och utvecklandet av en modern arbetsplats.

För att öka kännedomen om HSB Stockholm och på så sätt attrahera fler kompetenta medarbetare har marknadsföringsinsatser genomförts genom flertal kanaler. Under året har arbete pågått med att utveckla en karriärsida på hsb.se samt en extern karriärsida i samarbete med Jobbylon.

För att knyta kontakter med potentiella kandidater och stärka samhällets syn på oss som attraktiv arbetsgivare har HSB Stockholm deltagit på bland annat Lavamässan där kontakter knöts med elever på kandidatprogrammen Fastighets & Finans samt Fastighetsutveckling & Fastighetsförmedling på KTH. För att attrahera yngre ungdomar för de tjänster som finns hos HSB Stockholm har ett flertal praktikanter från Enskede Gård och Kista gymnasiums VVS- och

fastighetsprogram tagits emot. Ett praktiksamarbete med Newtons fastighetsförvaltarutbildning har även genomförts.

KOMPETENSPORTALEN — FÖR MEDARBETARNA

Under året har en ny kompetensportal tagits fram i syfte att medarbetarna ska kunna planera sin personliga utveckling. Portalen ska kartlägga den interna kompetensen och medarbetarnas utvecklingsbehov utifrån verksamhetens mål. Medarbetarna kan själv söka efter nya utvecklingsaktiviteter och göra en personlig kompetensutvecklingsplan utifrån sina fastlagda individuella mål. Under året har även arbetet med att samla och presentera relevanta utbildningar, externa som interna, i kompetensportalen påbörjats.

HSB STOCKHOLMS MEDARBETARE 2012

MEDELTALET ÅRSANSTÄLLDA	2012	2011
Heltidstjänster	366	364
Kvinnor	180	173
Män	186	191

KVINNOR OCH MÄN I OLIKA ÅLDERSGRUPPER (%)		
Kvinnor -29 år	13,2	9,3
Kvinnor 30-49 år	56,6	59,0
Kvinnor 50 år -	30,2	31,7
Män -29 år	11,7	11,5
Män 30-49 år	45,5	44,5
Män 50 år -	42,8	44,0

ANTALET NYANSTÄLLDA	70	54
PERSONALOMSÄTTNING (%)	12,5	10,6
MEDELÅLDER	44 år	45 år
TOTAL SJUKFRÅNVARO (%)	5,3	4,3
Varav långtidssjukfrånvaro (%)	2,6	1,7

SJUKFRÅNVARO FÖRDELAT PÅ KVINNOR/MÄN (%)		
Kvinnor	6,7	4,9
Män	4,0	3,7

SJUKFRÅNVARO I ÅLDERSKATEGORIERNAS (%)		
-29 år	2,2	2,9
30-49 år	4,7	3,7
50 år -	6,9	5,3

FRISK TAL, ANSTÄLLDA MED SJUKFRÅNVARO 1-7 SJUKDAGAR (%)		
	33	30

FRISK NÄRVARO, ANSTÄLLDA MED 0 SJUKDAGAR (%)		
	45	31

ANTAL ANSTÄLLDA/VERKSAMHETSDEL		
VD Stab	7	7
Administration	38	47
Personal och Lön	7	*
Medlem och Marknad	15	25*
Förvaltning & Ekonomi	236	287
Servicecenter	48	0
Fastighetsutveckling	20	28
Totalt	371	368

* Ingick föregående år i Administration.

** Beräkning enligt föregående års organisation.



En introduktionshandbok för nyanställda har tagits fram under året. Handboken ska underlätta processen med nyställningar samt ge den nyanställda inblick i organisationen för att snabbt komma in i verksamheten.

AKTIVT JÄMSTÄLLDHETS- OCH MÅNGFALDSARBETE

För tredje året i rad har HSB Stockholms jämställdhetsarbete granskats via Nyckeltalsinstitutet som innefattar 238 företag i Sverige. HSB Stockholm ligger klart över genomsnittet vad gäller jämförbara företag. Under året har även en lönekartläggning genomförts och organisationens lönenivåer är helt jämlika.

HÄLSA OCH FRISKVÅRD I FOKUS

HSB Stockholm är en hälsodiplomerad arbetsgivare och lägger stort fokus på hälsa och friskvård, både för att medarbetarna ska må bra på kort sikt och för att förebygga långtidssjukskrivningar. Genom företagshälsovården Betania har vi tillgång till tjänster inom hälsa, rehabilitering, sjukvård, arbetsmiljö, organisations- och verksamhetsutveckling samt ledar- och chefsutbildning. Betania hanterar även

sjuk och friskänmälan för att ge medarbetarna snabb och professionell support vid sjukdom.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Under året genomfördes en medarbetarundersökning och en ledarskapsundersökning. Resultatet ligger till grund för vår verksamhetsplanering och följs upp årsvis som nyckeltal. Årets resultat i medarbetarundersökningen visar att nöjdheten med att arbeta på HSB Stockholm har ökat: 48 % upplever att HSB Stockholm är bättre än andra arbetsgivare. 37 % anser att vi är minst lika bra som andra arbetsgivare. Värderingar gällande jämlikhet mellan könen och kulturell bakgrund var det resultat som förbättrats mest jämfört med tidigare år. Medarbetarundersökningen besvarades av 90 % av alla anställda. HSB Stockholms ledarskapsundersökning syftar till att visa hur medarbetarna uppfattar sin chefs ledaregenskaper enligt våra värderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. Resultat från 2012 har förbättrats inom en rad områden. Resultatet används som ett underlag i varje ledares personliga utvecklingsplan, och ger en bild av hur hon eller han uppfattas av sina medarbetare.



FÖRVALTNING I FRAMKANT

HSB Stockholms förvaltningsverksamhet har haft ett starkt år med ett flertal nya kunder och ökad omsättning. Även tjänsteutbudet har ökat. Intresset för långsiktig och klok förvaltning hos bostadsrättsföreningar märks på antalet kunder som väljer HSB Stockholms tjänster.

FÖRVALTARE - STYRELSENS FÖRLÄNGDA ARM

Förvaltaren är styrelsens förlängda arm och företrädare. I tjänsten ingår att ta fram beslutsunderlag, åtgärdsförslag, lotsa styrelsen till rätt beslut och genomföra dessa. För att kunderna ska få ett kvitto på vilken kompetens de får är flera av våra förvaltare auktoriserade. Under året har fyra stycken blivit diplomerade fastighetsförvaltare.

ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

I den administrativa förvaltningen ingår allt som rör ekonomi och administration. De ekonomiska förvaltningskunderna kan få hjälp med allt inom budget, bokslut, lån och moms. För att fördjupa och bredda kompetensen hos våra brf-ekonomer har ett antal specialistgrupper tillsatts inom bl.a moms, skatter och webbfaktura. Dessutom har alla anställda utbildats bland annat inom momshantering, en tjänst som alltför kunder efterfrågar.

TEKNISK FÖRVALTNING

I den tekniska förvaltningen ingår alla tjänster som rör fastigheten, som markskötsel, fastighetsskötsel och felanmälan, alltid anpassat efter de behov som varje enskild förening har. Under 2012 har HSB Stockholms mark- och trädgårdstjänster utökats för att kunna innefatta alla typer av trädgårdsarbeten. Fyra nya trädgårdsspecialister som utför kvalificerade tilläggstjänster och har god kännedom om det lokala området har anställts. Flera medarbetare har även genomgått både motorsågs-certifiering och certifierad taksäkerhetsutbildning. Ett flertal fastighetsskötare har gått SBA-utbildning (systematiskt brandskyddsarbete) för att kunna erbjuda kunderna SBA-genomgångar av fastigheten, som ett komplement till vår SBA-tjänst.

SPECIALISTTJÄNSTER

HSB Stockholm erbjuder en mängd specialisttjänster inom områden där det är svårt för styrelserna att ha expertkunskap, till exempel sociala frågor och arbetsmiljö och arbetsrättsliga frågor för föreningar med egen personal.

Våra konsulter inom boendesociala frågor hjälper till med behovsstyrda insatser för att skapa ökad trygghet i bostadsrättsföreningarna. Konsulterna hjälper styrelserna att komma tillrätta med både små och stora problem, till exempel inom konflikthantering. Under året har kompetensen stärkts med en sjuk-

sköterska med erfarenhet av akut sjukvård i hemmet.

För att erbjuda styrelserna rätt kompetens vid renoveringar har HSB Stockholm en konsultgrupp. Den består av specialister inom områden som stambyte, renovering, fasad, tak, lägenhetsbesiktning, energi och betong. Under året har konsulterna genomfört flera aktiviteter, vilket har lett till flera nya uppdrag, bland annat inom betongarbeten och stambyte.

NYA TJÄNSTER 2012

TRYGGHETS FÖRVALTNING

För att kunna erbjuda de bäst anpassade förvaltnings-tjänsterna för såväl små som stora föreningar har nyheten Trygghetsförvaltning lanserats. Trygghetsförvaltning är ett paket med de tjänster som små föreningar, alternativt större föreningar, som hantear mycket arbete själva har störst behov av. Det nya tjänstepaketet har genererat ett flertal mindre bostadsrättsföreningar som kunder.

UPPHANDLINGSSTÖD

Under året har även tjänsten Upphandlingsstöd lanserats. Tjänsten innebär att ett förfrågningsunderlag tas fram utifrån bostadsrättsföreningens behov. På så vis underlättar det för föreningen att utvärdera förvaltningsleverantörer.

STYRELSEHANDLEDNING

Ytterligare en ny tjänst är Styrelsehandledare. Tjänsten innebär att styrelsen erbjuds en handledare som hjälper till att skapa en stark organisation och tydlig arbetsordning. Efterfrågan har framförallt funnits hos föreningar med nya styrelser.

BOKSLUTSPRESENTATION

För att underlätta föreningarnas bokslutspresentationer på stämman har ett presentationsmaterial, unikt för respektive bostadsrättsförening, tagits fram. Bokslutspresentationen ska underlätta för styrelsen att på ett pedagogiskt och enkelt sätt förklara föreningens bokslut.

KAPITALTILLSKOTT

Tjänsten Kapitaltillskott stödjer föreningar i processen att genomföra kapitaltillskott. Detta innebär att föreningens medlemmar frivilligt kan skjuta till eget kapital till föreningen för att på så sätt få en lägre månadsavgift.



VITVAROR - FRÅN KÖP TILL INSTALLATION

För att möta kundernas ökade behov av stöd kring vitvaror har en Vitvarugrupp startats. Vitvarugruppen hjälper till med allt som rör vitvaror; Rådgivning, försäljning, service och installation. Det är en heltäckande service inom tvätt- och diskmaskiner samt kyl och frys.

DIGITALA BILDBASERADE PROTOKOLL

Ett återkommande önskemål från kunderna är bättre återkoppling. För att förenkla kommunikationen har snabb digital återkoppling med hjälp av surfplattor införts inom såväl mark- och trädgårdstjänster samt fastighetsservice. Alla marksynsprotokoll genomförs numera på surfplattor, vilket gör att vi kan erbjuda kunderna bildbaserade protokoll. Detta har lett till att kundnöjdheten ökat markant under 2012.

NÖJDARE KUNDER ENLIGT ÅRETS MÄTNING

Årets kundundersökning visar att nöjdheten har ökat bland våra kunder. Störst förbättring jämfört med tidigare år har skett inom mark- och trädgårdstjänster och HSBs erbjudande om kundansvarig.

NYCKELTAL FÖRVALTNING 2012

	2012	2011
Omsättning, mnkr	305,2	287,3
Totalt antal kunder	526	498
Lägenheter, HSB-medlemmar	57 893	57 027
Lägenheter, övriga kunder	14 080	11 052
Lägenheter, övriga fastighetsägare	2995	322
Lägenheter, totalt förvaltade	74 968	68 079
Marknadsandel brf-lägenheter*	22,3 %	21,7 %

*Antalet brf-lägenheter har ökat från 313 900 lägenheter år 2011 till 322 300 år 2012.

FASTIGHETSUTVECKLING

I HSB Stockholms uppdrag ingår att erbjuda attraktiva bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, till våra bosparare och medlemmar. Arbetet innefattar att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd, genomföra fastighetstransaktioner, hantera förvaltning och utveckling av våra hyresfastigheter samt nyproducera bostäder. HSB Stockholm erbjuder även konsult- och rådgivningstjänster.

HSB Stockholm har ett stort bestånd av hyresfastigheter, innehållande cirka 3 500 lägenheter. Fastigheterna är utspridda över Stockholmsområdet men flertalet är belägna i Stockholms innerstad och i närförort. I fastighetsportföljen finns även drygt 100 bostadsrätter som hyrs ut, 200 lokaler samt 1 400 bilplatser. Omflyttningen i fastighetsbeståndet är ca 10 % och under året har närmare 260 lägenheter hyrts ut med förstahandskontrakt till våra bosparande medlemmar. Dessutom har ytterligare cirka 100 lägenheter hyrts ut på så kallade rivningskontrakt.

OMBYGGNAD AV VÅRA HYRESFASTIGHETER

Under året har den första etappen av moderniseringen av våra fastigheter i Rinkeby genomförts. Sammanlagt har 81 lägenheter på Rinkebysvägen 75-77 genomgått en totalombyggnad.

Sedan några år tillbaka pågår arbetet med ett omfattande ombyggnadsprogram av HSB Stockholms fastigheter i Fredhäll. Under året har de sista ombyggnaderna i området slutförts. I fastigheten Stjärnsången 6 har tre attraktiva taklägenheter uppförts, samtliga med terrass.



81 lägenheter i Rinkeby har genomgått en totalrenovering.

FASTIGHETSUTVECKLING 2012

- Förmedling av 362 hyresrättslägenheter varav 105 på rivningskontrakt. Ca 10 % omflyttning
- Skapande av sju hyresrätter i befintliga fastigheter
- Färdigställande av 67 kooperativa hyresrätter i Sockerkakan, Sköndal
- Ombyggnad av fastigheter i Fredhäll, Rinkeby och på Södermalm
- Inledning av renovering av Fatet 2 i Vasastan och Ekotemplet 3 i Hässelby
- Färdigställande av HSB brf Pianofabriken med 45 lägenheter
- Försäljning av vårdfastigheten Färgfot 3, Bandhagen

Vid Nytorget på Södermalm har Bondesonen 19 byggts om. I samband med ombyggnationen har fyra nya vindslägenheter skapats. Vid samtliga ombyggnadsprojekt utreds och förbättras fastigheterna avseende energiförbrukning och klimatanpassning. Samtliga nyskapade och de 60 lägenheter som blivit vakanta vid renovering har under året förmedlats till bosparande medlemmar.

72 % NÖJDA HYRESGÄSTER

Vartannat år genomför HSB Stockholm en nöjd kundundersökning: NKI, bland hyresgästerna. Årets mätning visar på en positiv utveckling jämfört med mätningen som genomfördes 2010. 72 % av hyresgästerna är nöjda eller mycket nöjda med HSB Stockholm som hyresvärd. För att fortsätta denna positiva trend följs mätningarna upp med handlingsplaner, individuellt anpassade för respektive fastighet. Planerna och dess genomförande återkopplas till hyresgästerna.



Under året färdigställdes 67 kooperativa hyresrätter i Sköndal

NYCKELTAL EGNA FASTIGHETER

	Innerstaden		Rinkeby		Söderort		Norrort		Västerort		Total	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Antal fastigheter	28	28	6	6	22	22	4	4	10	10	70	70
Uthyrbar yta												
- Bostäder, m ²	64 008	64 008	38 631	38 631	57 603	53 861	9 165	9 165	26 480	26 480	195 887	192 145
- Lokaler, m ²	4 807	4 807	4 538	4 538	4 979	4 979	809	809	4 896	4 896	20 029	20 029
Uthyrbar yta totalt, m ²	68 815	68 815	43 169	43 169	62 582	58 840	9 974	9 974	31 376	31 376	215 916	212 174
Årshyra, mnkr	101,3	99,5	41,2	40,5	66,7	59,6	10,3	9,6	32,6	32,4	252,1	241,7
Intäkter per m ² , kr	1 471,9	1 446,0	953,5	937,0	1 065,5	1 014,0	1 028,0	967,0	1 040,1	1 033,0	1 167,0	1 139,0
Ytvakansgrad %	1,9 %	7,0 %	9,3 %*	1,1 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %	0,0 %	1,3 %	1,1 %	1,1 %	2,8 %
Hyresvakansgrad %	1,3 %	5,1 %	7,5 %*	1,1 %	0,3 %	0,4 %	0,5 %	0,0 %	1,5 %	1,1 %	0,9 %	2,5 %
Bokfört värde, mnkr	1 223,1	1 145,0	203,3	199,7	813,7	661,1	154,8	153,6	329,4	320,1	2 724,3	2 481,5

* Högre vakans på grund av ombyggnad.

VÄRDERING OCH TRANSAKTIONER

Under året har en ny strategisk inriktning för förvaltningen av fastighetsportföljen tagits fram med fokus på en aktivare fastighetsutveckling och en mer transaktionsintensiv förvaltning av fastighetsbeståndet.

Som ett led i arbetet mot aktivare portföljförvaltning samt utökade möjligheter till benchmarking och uppföljning har HSB Stockholm under 2012 blivit medlem i IPD, Svenskt Fastighetsindex. För att kvalitetssäkra och komplettera vår interna värdering av fastighetsportföljen har ett samarbete om samordnad värdering inletts med Newsec.

En fastighetstransaktion har genomförts under året. Tomträtten till fastigheten Färgfot 3 i Bandhagen har sålts till ett mindre familjeägt bostadsföretag. Fastigheten innehåller tolv lägenheter anpassade till gruppboende. Försäljningen är en del av arbetet med att omstrukturera fastighetsportföljen till renodlade bostadsfastigheter.

POPULÄRA KONSULTTJÄNSTER

Under året har vi medverkat vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i tre fastigheter i Stockholmsregionen. Antalet uppdrag i vår projektportfölj var vid utgången av 2012 något fler än vid årets början och bedömningen är att efterfrågan på ombildningstjänster kommer att vara fortsatt låg under 2013. 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 motsvarar deras förväntningar bra eller mycket bra. En ny mätning är planerad under 2013.

Satsningen på tjänsten hyresförhandlingshjälp till bostadsrättsföreningar har varit framgångsrik. Under året har ett femtiotal hyresförhandlingar genomförts åt bostadsrättsföreningar och bedömningen är att efterfrågan på denna tjänst kommer att öka ytterligare under 2013.

ÖVER 300 BYGGSTARTADE LÄGENHETER

HSB Stockholms nyproduktion sker genom intressebolaget HSB Bostad AB. Under året har över 300 lägenheter byggstartats: HSB brf Lill-Jan i Norra Djurgårdsstaden, HSB brf Rödingen på Tyresö och HSB brf Perrongen i Blåsut. HSB brf Pianofabriken färdigställdes med 45 lägenheter vid Telefonplan. Inflyttning har påbörjats i 113 nyproducerade lägenheter i HSB brf Klingan i Ursvik och 82 nyproducerade lägenheter i HSB brf Konjaksskutan i Haninge. Dessa projekt färdigställs 2013.

KOOPERATIVA HYRESRÄTTER - SOCKERKAKAN

HSB Stockholm har under 2012 färdigställt sitt första projekt med kooperativa hyresrätter, HSB kooperativa hyresrättsförening Sockerkakan i Sköndal. Boendeformen innehåller delar från såväl hyres- som bostadsrätten. Den boende betalar en fast och låg insats, som fås tillbaka vid utflyttning. HSB Stockholm är fastighetsägare och hyr ut fastigheten till en kooperativ förening, som i sin tur hyr ut lägenheterna till medlemmarna i föreningen. Boendeformen ger medlemmarna möjlighet att både påverka sitt boende och få fördelarna med att bo i en hyresrätt. Under hösten genomfördes inflyttning i de 67 lägenheterna i Sockerkakan.



Under året påbörjades byggnationen av HSB brf Lill-Jan i Norra Djurgårdstaden, som förväntas vara klart 2014.

HSB Stockholm under året haft ett tätt samarbete med HSB Bostad kring nyproduktionsfrågor, projektutveckling samt mark- och byggrättsanskaffning.

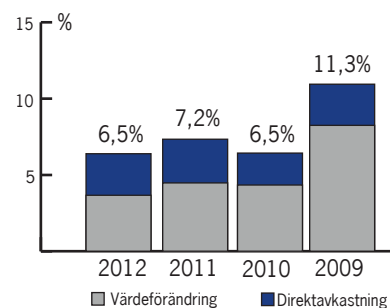
KVALITET I NYPRODUKTION

För att kunna säkerställa en hög kvalitet i nyproduktionen pågår ett processutvecklingsarbete som syftar till att minimera kvalitetsproblem i våra projekt. Arbetet omfattar såväl kund- som produktionsprocesser.

UTVECKLING AV EXPLOATERINGSMARK

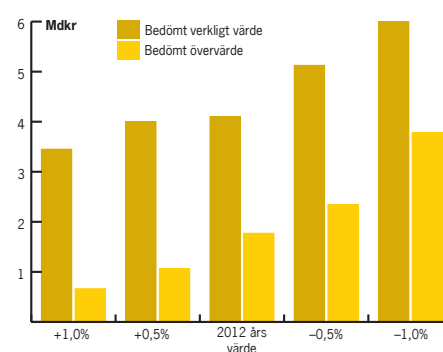
Innehav av exploateringsmark är en viktig förutsättning för att skapa medlemsnytta på framtidens bostadsmarknad, främst genom möjlighet till markexploatering för bostäder. För att optimera och effektivisera ekonomi och verksamhet förenad med exploateringsmarken har HSB Stockholm och HSB Bostad bildat ett gemensamt bolag – HSB Bostads-holmen AB. Verksamheten har under 2012 varit inriktad mot projekt- och fastighetsutveckling med fokus på att ta fram nya detaljplaner, marktransaktioner samt en effektivare förvaltning. Det sammanlagda markinnehavet utgör en volym av cirka 5 000 potentiella byggrätter för småhus och bostadsrättslägenheter.

TOTALAVKASTNING



Totalavkastningen utgör summan av direktavkastningen på verkligt värde och värdetförändringen under året.

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV



VÅRD OCH OMSORG - MED HJÄRTAT PÅ RÄTT STÄLLE

HSB Omsorg är ett helägt dotterbolag som erbjuder vård och omsorg. Bolaget har funnits sedan 1993 och utför idag hemtjänst, hushållsnära tjänster samt driver äldreboenden, både på entreprenad och i egen regi. HSB Omsorgs kooperativa hemvist skiljer bolaget från andra aktörer i branschen.

HEMTJÄNST

Under 2012 har hemtjänst utförts i nio kommuner; Gävle, Haninge, Huddinge, Järfälla, Sollentuna, Stockholm, Sundsvall, Södertälje och Täby. Fokus har legat på att erbjuda kunderna trygghet, kompetens och kontinuitet. Därför har det bland annat satsats på att öka underskötersketätheten bland medarbetarna. På flera enheter har kontaktteam bildats med specialkompetens för bland annat demens och Parkinson.

ÄLDREBOENDEN

HSB Omsorg driver fyra äldreboenden. I Täby drivs i egen regi Näsbyrö Parkinssonboende med 30 platser. Boendet är Sveriges första Parkinsonboende och blev kvalitetscertifierat enligt ISO-standarden 9001:2008 under 2012. I samma kommun drivs även äldreboendet Lyktan med 19 platser.

HSB Omsorg driver även äldreboenden i Sollentuna och Österåker: Soltorps äldreboende med 36 platser och Enebackens äldreboende med 108 platser. Enebacken har under året invigt ett solrum och omgjord trädgård, samt gjort en omfattande matlagningssatsning för att de boende ska trivas ännu bättre.

HUSHÅLLSNÄRA TJÄNSTER

HSB Omsorgs hushållsnära tjänster är tillgängliga för alla i Stockholmsregionen, HSB-medlem eller ej. I kundundersökningen uppgav 95 % av kunderna att de var nöjda och skulle rekommendera HSB Omsorg.

Under året tillträdde Karin Thalén som ny VD för HSB Omsorg.

HSB OMSORG, NYCKELTAL

Mnkr	2012	2011	2010	2009
Medelantal anställda	765	757	832	752
Nettoomsättning	368,1	346,7	360,3	332,0
Förändring nettoomsättning, %	6	- 4	9	5
Soliditet, %	40	41	34	31
Balansomslutning	76	73,0	77,2	78,2
Resultat	5,7	11,6	7,5	17,6





STORA SATSNINGAR PÅ MILJÖN

HSB Stockholm har högt ställda mål för att minska koldioxidutsläppen med 50 % fram till 2023. Arbete med miljöfrågor bedrivs aktivt inom alla våra verksamhetsområden. Under 2012 har HSB Stockholm bland annat blivit omcertifierade enligt ISO 14001 och fortsatt arbetet med interna miljörevisorer.



HSB Stockholm genomgick under hösten en omcertifiering enligt ISO 14001. Omcertifieringen genomfördes av Intertek och innebär att HSB Stockholm fick fortsatt förtroende att vara en miljöcertifierad organisation. Certifikatet utfärdas i början 2013 och

gäller till och med 2016. Det är den tredje certifieringsperioden sedan 2007.

MILJÖLEDNINGSGRUPP

Miljöledningsgruppen har utökats med representanter från samtliga verksamhetsområden. Hela organisationen ska genomsyras av HSB Stockholms miljömål.

SPELET OM MILJÖN

Utöver att miljöarbete pågår inom alla verksamhetsområden genomgår alla medarbetare den interna utbildningen "Spelet om miljön". Utbildningen tar upp globala klimat- och miljöfrågor, samt hur HSB Stockholm påverkar klimatet och arbetar för att minska klimatpåverkan.

KLIMAT 2.0

HSB Stockholm är en av 23 HSB-föreningar som anslutit sig till Klimat 2.0. Det innebär att gemensamma redovisningsformer för klimatpåverkan, sol och vindkraftsprojekt ska tas fram. Arbetet syftar till att ta fram möjligheter för HSB-föreningar att använda mer sol- och vindkraftsenergi. En gemensam databas över de kemikalier som inte bör användas tas även fram. Målet med Klimat 2.0 är att HSB ska reducera koldioxidutsläppen med 50 % fram till 2023, med 2008 som utgångsår.

STORA SATSNINGAR FÖR ATT MINSKA KLIMATPÅVERKAN

HSB Stockholms klimatutsläpp är störst inom våra förvaltningstjänster. Ett intensivt arbete har därför pågått med att minska klimatpåverkan inom det området. I våra egna fastigheter har energiförbrukningen reducerats genom aktiva drift- och energiinvesteringar, och ett test med väderprognosstyrning i delar av vårt fastighetsbestånd har inletts. Försöket kommer att utvärderas under 2013.

Investeringar har gjorts i LED-belysning i allmänna utrymmen i ett antal hyresfastigheter.

FÖRBÄTTRINGSAKTIVITETER

- ▶▶ Arbete med skötselplaner för att föra vidare tanken på en uthålligare och utvecklande markskötsel till kunderna
- ▶▶ Test av handmaskiner som drivs av annan energi än el, till exempel lövblås med batteri
- ▶▶ Översyn av kemiska produkter
- ▶▶ Utbyte av tretton äldre bilar mot nya bilar med lägre utsläppsnivåer
- ▶▶ Inköp av elfordon
- ▶▶ Utfasning av kemikalier som enligt Byggarubedömningen ska undvikas

AVTAL OM ELHANDEL VIA LULEÅ ENERGI AB

Alla hyresfastigheter inom HSB Stockholm och 40 HSB bostadsrättsföreningar är anslutna till Luleå Energi elhandelsavtal. Avtalet innebär att el upphandlas för en treårsperiod med olika inköpsvolymmer vid de olika tillfällena, vilket innebär bättre riskspridning för höga elpriser under en längre period. Avtalet garanterar certifierad vattenkraftsel.

HSB STOCKHOLMS MILJÖPOLICY

- Reducera miljöpåverkan genom minskade utsläpp av klimatgaser
- Arbeta förebyggande
- Hushålla med resurser
- Använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder.
- Följa gällande miljölagstiftning
- Ständigt arbeta med förbättringar
- Ta vara på den inneboende drivkraften i människors engagemang



KLIMATPRIS

Varje år får den bostadsrättsförening som gjort mest för att minska sin klimatpåverkan HSB Stockholms Klimatpris. I år fick HSB brf Vimpeln i Solna priset på 15 000 kronor för sitt arbete med miljöinriktade insatser.

KLIMATNEUTRAL FJÄRRVÄRME

Sedan 2009 är alla HSB Stockholms fastigheter anslutna till klimatenutral fjärrvärme via Fortum Värme.

Detta innebär att den förbrukning som genereras klimatkompenseras via CDM-projektet (Clean Development Mechanism) som omfattas av FN:s - och EU:s regelverk. HSB Stockholms avtal gör att bidrag ges till utbyggnad av vindkraft i Kina och biomassakraftverk i Indien.

SAMARBETE MED STOCKHOLMS STAD

HSB Stockholm var ett av de första företagen som anslöt sig till Stockholms Klimatpakt 2007. Idag har cirka 150 andra företag anslutit sig och redovisar sina klimatresultat i en årlig klimatrappport. HSB Stockholm är även representerat i Stockholms stads fastighetsägar-grupp, som bland annat diskuterar avfallshantering.

MÅL INOM MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

De HSB föreningar som anslutit sig till HSB Klimatavtal ska till år 2023 ha minskat sina koldioxidutsläpp, med 50 procent jämfört med 2008 års nivåer.

Delmål för reducering av klimatpåverkan har satts enligt nedan, jämfört med 2008:

1. till år 2012 med 20 procent
2. till år 2016 med 30 procent
3. till år 2020 med 40 procent

HSB Stockholms klimatpåverkan var 2008 6818 ton CO² beräknad på graddagskorrigerad fjärrvärme, motsvarande klimatpåverkan är 3708 ton CO² vid utgången av 2012.

NYCKELTAL KLIMAT OCH 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	

KLIMATREDOVISNING

	2012	2011	2010
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	151	160	154
Fastighetsservice			
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0020	0,0022	0,0023
Entreprenadgruppen			
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0034	0,0025	0,0028
Driftgruppen			
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0015	0,0018	0,0019
Fastighetsskötsel			
Utsläpp CO ² , kg/lägenhet	4,69	5,98	6,14
Inklusive externa kunder	3,70	-	-
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ² , kg/lägenhet	11,5	10,02	11,05
Inklusive externa kunder	8,75	-	-
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0024	0,0025	0,027
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ² , kg/brf-lgh/egna lgh*	5,26	3,72*	-

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



GEMENSAMMA AVTAL GER BÄTTRE VILLKOR

Det är viktigt att de tjänster våra ramavtalsleverantörer och samarbetspartners erbjuder håller en hög kvalitet eftersom de utför tjänster direkt åt våra bostadsrättsföreningar, medlemmar och kunder. Vi tillhandahåller bra samarbetsavtal inom tv, bredband, entreprenörstjänster och energi till våra kunder och medlemmar.

Leverantörer och samarbetspartners ska följa de riktlinjer för entreprenörer som är framtagna i enlighet med vårt miljöledningssystem. Detta för att ge en ökad förståelse för vilka HSBs medlemmar och kunder är och vilka krav de ställer på tjänster och produkter. Effekten blir en högre kvalitet på tjänster och leveranser till medlemmarna och kunderna.

GEMENSAMMA INKÖP/AVTAL I HSB

När det gäller inköp arbetar HSB utifrån det enkla och självklara sambandet större volym – lägre pris. Samordningen av inköp bidrar till lägre kostnader för HSB-föreningar, brf och medlemmar. Samtidigt stärks möjligheterna 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 Stockholm har sedan 2001 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 omförhandlades 2009 och de nya villkoren innebär bland annat sänkta priser för GAN-avtalen.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

HSB Stockholm har tecknat ramavtal med ett sextio-tal noggrant utvalda entreprenörer inom fastighetsförvaltning. Avtalen ger brf förmånliga medlemserbjudanden på ett stort antal produkter och tjänster inom bland annat måleri, plåt- och smide, vvs och bygg.

EGNA FASTIGHETER

HSB Stockholm är medlemmar i och sitter i styrelsen för intresseföreningen Fastighetsägare i Järva. Föreningens syfte är att öka attraktiviteten och tryggheten i områdena, samt att samverka och få bra uppgörelser.

BOSPARANDE

HSB samarbetar sedan 2002 med Swedbank om bosparande. Under 2012 har vi tecknat ett ettårsavtal med Swedbank gällande bosparandet. Ambitionen är att teckna ett nytt långsiktigt samarbetsavtal.

FINANSIERING

HSB Stockholms finansverksamhet syftar till att stödja vår operativa verksamhet och regleras av styrelsen antagen finanspolicy. Finanspolicyen anger bland annat mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras årligen.

MARKNADSRÄNTOR

Under 2012 har de Europeiska länderna försökt ta tag i de strukturella problem som uppkommit i samband med finanskrisen. De åtgärder som vidtagits ser ut att ha lugnat marknaden för tillfället. USAs budgetstup undveks vid årsskiftet och även om budgetstupet sedan dess blivit ett faktum har marknaden inte oroats i någon större utsträckning. Detta har gjort att räntemarknaden har normaliserats något. Riskerna för bakslag är fortfarande högst verkliga men med rätt åtgärder från politikerna hoppas vi att oron inte ökar, även om det är troligt att vi har en lång återhämtningsfas framför oss.

Riksbanken sänkte reporäntan tre gånger under 2012 med totalt 0,75 %. Vid årets utgång låg reporäntan på 1 %. Riksbankens prognos är att räntan kommer att ligga kvar på denna nivå under 2013 för att därefter successivt höjas. Denna tro delas inte av marknaden som till viss del prisat in ytterligare en räntesänkning under 2013. Ett tecken på detta är spreaden mellan reporäntan och Stibor 3M som i början av året var 0,89 procentenheter för att sedan minska under året och sluta på 0,29 procentenheter.

AVRÄKNINGSKONTO & PLACERINGSKONTO

HSB Stockholm är sedan 2008 registrerad som inlåningsföretag av Finansinspektionen. Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättargarantin. HSB Stockholms förvaltade medel (avistamedel) säkerställs dock enligt föreningens finanspolicy med likvida medel, säkerställd checkräkningskredit och lånelöften.

Per den 31 december uppgick bostadsrättsföreningarnas inlånade medel på avräkningskontot till 705 mnkr. Inlånade medel på placeringskontot uppgick till 190 mnkr. Summan likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften uppgick till 1 198 mnkr. Säkerhet för lånelöften utgörs av pantbrev i egna fastigheter.

Sedan 2011-07-06 är HSB Stockholm registrerat som betalinstitut 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 av FFFS 2010:3.

SPECIALINLÅNING

Den totala volymen som föreningarna har placerat på specialinlåning är per 31/12 totalt 345 mnkr fördelat på nedanstående löptider, en ökning med ca 12 % från föregående år.

SPECIALINLÅNING FRÅN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Placeringslängd	Belopp, mnkr 2012 12 31	Belopp, mnkr 2011 12 31
3 månader	222	204
6 månader	68	51
1 år	48	46
2 år	2	2
5 år	5	5
5 år, rörlig	–	–
Summa	345	308

LÅNEPORTFÖLJ

Vid årets utgång uppgick HSB Stockholms koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 1 487 mnkr (1 404). Under året har fyra kreditavtal tecknats med tre olika banker. Dessa avtal syftar till att säkra HSB Stockholms finansiering men även till att säkerställa inlånade förvaltade medel. Totalt outnyttjat kreditutrymme uppgick vid årsskiftet till 810 mnkr.



RÄNTEJUSTERING AV BANKLÅN

Enligt finanspolicyn skall räntebindingstiden i låneportföljen, inklusive specialinlåning vara 2 år med en avvikelse på +/- 1 år. Räntebindingstiden var vid årets utgång 2,23 år. Genomsnittsräntan uppgick till 3,60 %.

RÄNTEJUSTERING AV BANKLÅN INKLUSIVE RÄNTESWAPAR

Koncernen	Genomsnittsränta	Andel av lån	Skuld, mn kr
2013		18,43 %	274
2014		10,86 %	162
2015		32,04 %	476
2016		18,49 %	275
2017		20,18 %	300
Total	3,73 %	100 %	1 487

Finanspolicyn kräver att maximalt 50 % av låneportföljen inklusive föreningarnas placerade medel på specialinlåning, inte får ha en kortare bindningstid än 12 månader. Vid årsskiftet hade 33 % av låneportföljen kortare bindningstid än 12 månader.

FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Finansieringsrisken uppstår genom svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller att 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 har ökat betydligt de senaste åren på grund av krisen i världen och de förändrade krav som ställs på finansinstitut, bedöms HSB Stockholms samlade risk i detta avseende som kontrollerad. Föreningens bestånd av egna bostadsfastigheter i Stockholm är dessutom möjligt att realisera med kort varsel.

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 räntebindingstid används derivatinstrument kombinerat med traditionell bindning. Då endast en liten del av koncernens krediter inte är räntesäkrade, påverkas koncernen endast marginellt vid en räntehöjning i det korta perspektivet.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, delvis eller inte alls infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen p.g.a. betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Stockholms kunder är i huvudsak föreningar och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna är obetydliga.

I syfte att testa föreningens finansiella robusthet vid olika scenarios, prövas en ny modell för stresstest.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Stockholm ekonomisk förening med organisationsnummer 702000-9333 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2012.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 141 614 (142 472), varav betalande medlemmar är 106 211 (107 384), resterande 35 403 (35 088) avser familjemedlemmar. Utöver enskilda medlemmar är 438 (434) bostadsrättsföreningar medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems- och föreningsverksamhet och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar som är relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och pensionärsverksamhet. Bosparandet organiseras i det inom HSB gemensamt ägda HSB Projekt Partner AB. Förvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen HSB Stockholm. Nyproduktion sker huvudsakligen i intressebolagen HSB Bostad AB och Finnboda Industrielokaler HB. Utveckling av markinnehav sker i intressebolaget HSB Bostadsholmen Holding AB. Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB. För utveckling av tjänsteutbudet och IT inom förvaltning är HSB Stockholm delägare i HSB Tjänsteutveckling AB. IT-driften organiseras i HSB gemensam IT ekonomisk förening. Under januari 2012 avyttrades intressebolaget BoDAB (drift och service för sopsugsanläggningar).

Föreningens vd Charlotte Axelsson lämnade sin tjänst med pension vid den ordinarie föreningsstämman den 16 april 2012. Styrelsen utsåg Anders Svensson, tidigare v. vd och vd HSB Omsorg, att vid samma tillfälle tillträda som ny vd. Till ny v. vd utsågs ekonomi- och finanschefen Torbjörn Dacke.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 006,1 mnkr (951,0), en ökning med 55,1 mnkr främst hänförlig till Förvaltningen, Egna Fastigheter samt dotterföretaget HSB Omsorg AB.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 53,0 mnkr (49,3).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar, men också andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare ingår i kundkretsen. Genomförd NKI-undersökning visar att förvaltningskunderna är nöjdare än tidigare med tjänsteleveransen. Betyget ökade med 0,1 till 4,0 på en femgradig skala. Utvecklingen av tjänster och IT har under året bl. a. omfattat inrättandet av "Nya Servicecenter" i april 2012, ett eget affärsområde med uppdrag att förbättra service, kvalitet och effektivitet gentemot medlemmar och kunder. Efter åtta månader med en del betydande inkörningsproblem är vid årsskiftet såväl väntetider som medlemmars/kunders betyg på verksamheten godkänt. En fortsatt utvecklingspotential föreligger och för 2013 lanseras ett förbättrat IT-stöd som förväntas leda till ökad kvalitet och snabbare handläggningstid. Omsättningen har ökat till 305,2 mnkr (287,3). Resultatet uppgår till 9,3 mnkr (22,7). I resultatet ingår uppstartskostnader för ett gemensamt Servicecenter.

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen som infördes 2010 har gett önskat resultat och lett till en ökad aktivitet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i fastighetsägarfrågor. Totalt genomfördes 63 distriktsaktiviteter med sammanlagt över 1 300 deltagare.

Årets distriktsstämmor har varit välbesökta, antal deltagande ombud har varit 247, representerande 149 olika bostadsrättsföreningar. HSB-ledamöten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har 246 HSB-ledamöter deltagit på mer än 3 300 styrelsesammanträden. Omsättningen har minskat till 33,4 mnkr (34,6). Resultatet uppgår till - 2,9 mnkr (- 6,1).

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. Under året har 67 nyproducerade lägenheter färdigställts för den kooperativa hyresrättsföreningen Sockerkakan i Sköndal. I Rinkeby har 81 lägenheter totalrenoverats och utrustats med stora inglasade balkonger. I fastigheten Bondesonen 19 på Södermalm har 41 lägenheter totalrenoverats och kompletterats med 4 nyproducerade vindslägenheter. I Fredhäll har upprustningen av 35 lägenheter i fastigheten Nattvardsbarnen 1 färdigställts. Även upprustningen av fastigheten Stjärnsången 6 i Fredhäll med 29 lägenheter kunde avslutas med att ytterligare 3 ytterligare taklägenheter tillskapades. I Hässelby har stambyten genomförts på fastigheten Ekotemplet 3. Under året har försäljning genomförts av fastigheten Färgfotot 3 i Bandhagen, ett gruppboende som förhyrs i sin helhet av Stockholms stad.

Ombildningsverksamheten har under året präglats av en tydlig avmattning. Föreningen har deltagit som konsult i tre ombildningar till bostadsrättsföreningar. Under året har exploateringsprojekt överförs till HSB Bostadsholmen Holding AB ett bolag som ägs gemensamt med HSB Bostad AB. Omsättningen har ökat till 280,7 mnkr (266,9) huvudsakligen tack vare genomförda investeringar och därmed ökade hyresintäkter. Resultatet uppgår till 82,5 mnkr (72,3).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt kassaflödesvärdering och branschgemensamma principer. Deltagandet 2012 i IPD, Svenskt Fastighetsindex, och den granskning av värderingsprinciper som genomförts med externa konsulter under året, har ytterligare säkerställt uttalandet om marknadsvärde. Värderingar baseras på faktiska hyresintäkter för 2012, 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 2,24 % till 5,5 % för bostäder och mellan 5,75 % till 8 % för lokaler. 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 4,6 mdkr (4,3), en ökning med 352,0 mnkr där 91,0 mnkr avser omvärdering och 261,0 mnkr är hänförligt till nettoförändringar i fastighetsportföljen. Netto bokfört värde uppgår till 2,7 mdkr (2,5).

OMSORGSVERKSAMHETEN

Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB. Verksamheten som är uppdelad på geografiska regioner erbjuder hemtjänst, boenden, dagverksamheter, larm- och nattpatrull samt hushållsnära tjänster. Bolaget har under året lämnat flera hemtjänstområden då uppnådda volymer och omläggning av ersättningsprinciper starkt påverkat det ekonomiska resultatet. Diskussioner pågår med flera kommuner i syfte att påverka ersättningar i samband med omläggning av principer. Omsättningen uppgår till 368,1 mnkr (346,6) en ökning med 21,4 mnkr, resultatet uppgår till 5,6 mnkr (11,6).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten följer den av styrelsen antagna finanspolicyn. Den administrativa förvaltningstjänsten riktad till bostadsrättsföreningar innebär traditionellt en omfattande hantering av betalningsflöden. Myndighetskraven ökar kring den finansiella verksamheten. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och fick under 2011 med anledning av ny lagstiftning tillstånd för betaltjänstverksamhet hos Finansinspektionen. Interna och externa system i bank har anpassats till de nya förutsättningarna. Enligt finanspolicyn ska inlånade medel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 %. Vid årsskiftet var denna 134 % (163 %). Se även not 31. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre

ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 1 240,0 mnkr varav 345,0 mnkr på fastränteplaceringar och 190,0 mnkr på placeringskonto.

Vid årets utgång uppgår koncernens låneportfölj, hos banker och kreditinstitut till 1 487,0 mnkr (1 404,0). Totalt outnyttjat kreditutrymme uppgår till 810,0 mnkr, varav merparten syftar till att säkerställa inlånade medel från bostadsrättsföreningarna.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 154,0 mnkr (132,3) för koncernen och för moderföreningen till 118,1 mnkr (93,0). Under året har större investeringar främst omfattat nyproduktion i Sköndal, upprustning av fastigheterna i Rinkeby, Nattvardsbarren 1 och Stjärnsången 6 i Fredhäll och Bondeson 19 på Södermalm.

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 366 (364) och i koncernen 1 131 (1 121). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 4,4 mnkr (3,9) och i koncernen med 5,8 mnkr (4,8). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Genomförd NMI-undersökning 2012 visade 4,1 (3,8) 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 klimatkommunikationsnätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Samarbetet med Luleå Energi AB innebär att samtliga egna hyresfastigheter och cirka 40 bostadsrättsföreningar har anslutits till avtalet om gemensam elleverans för en treårsperiod. Under året har informationskvällar med tema klimat och miljö genomförts tillsammans med våra distrikt där fokus varit klimatsmarta investeringar för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett projekt omfattande ombyggnad av fastigheten Fatet 2 Torsgatan 75 med 20 lägenheter, och en projektbudget på 33,0 mnkr startade under februari 2013. Beslut fattades också i februari 2013 om stambyten av 54 lägenheter i fastigheten Ekotemplet 3 i Hässelby med en projektbudget om 17,0 mnkr.

PROGNOS FÖR 2013

För 2013 beräknas räntekostnader och avsättningar för pensionstryggande att öka, vilket kompenseras av högre förvaltningsintäkter, driftmetton egna fastigheter och lägre övriga rörelsekostnader. Resultatprognosen för koncernen uppgår till 80,0 mnkr inklusive fastighetsförsäljningar. Planerade investeringar för 2013 uppgår till 100,0 mnkr och avser huvudsakligen ombyggnad för egna fastigheter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

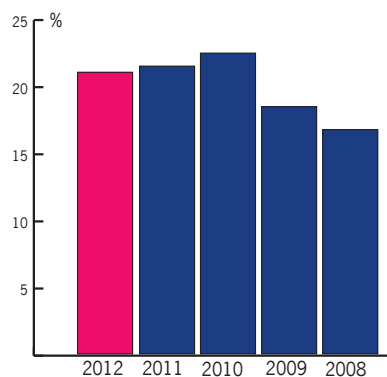
Dispositionsfond	529 555 989 kr
Årets resultat	75 486 480 kr
Summa fritt eget kapital	605 042 469 kr

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

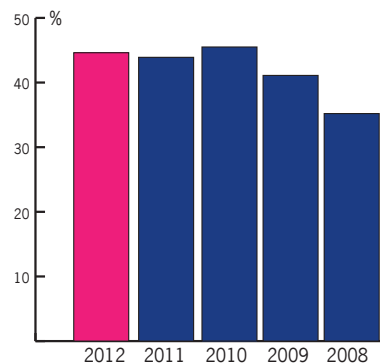
reservfond	3 774 324 kr
överföra till dispositionsfond	601 268 145 kr
Summa	605 042 469 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 3 774 324 kronor.

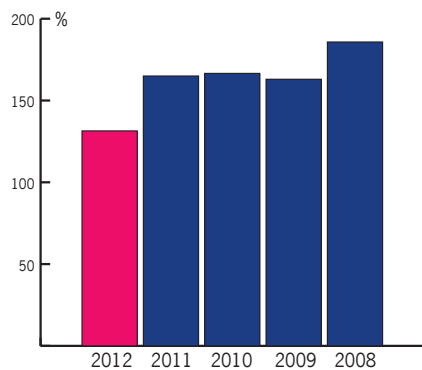
SOLIDITET



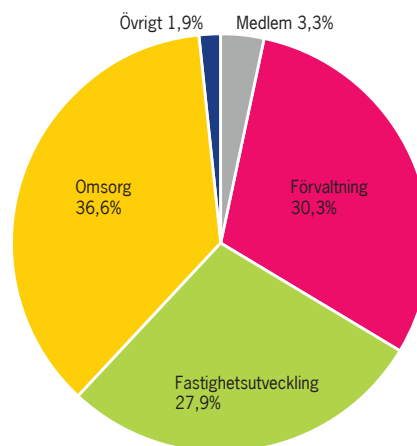
JUSTERAD SOLIDITET



AVRÄKNINGSLIKVIDITET



NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN



FEM ÅR I SAMMANDRAG

Koncernen, tkr	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkningar					
Nettoomsättning	1 006 105	951 036	993 860	952 941	910 663
Kostnad för sålda varor och tjänster	- 890 459	- 831 603	- 882 983	- 860 881	- 836 801
Bruttoresultat	115 646	119 433	110 877	92 060	73 862
Central administratitio	- 56 891	- 52 052	- 52 118	- 53 389	- 45 082
Utveckling	- 7 907	- 4 865	- 5 322	- 19 036	- 6 958
Fastighetsförsäljning	27 584	4 661	26 519	136 372	36 445
Nedskrivning av fastighet	-	-	-	- 8 039	-
Rörelseresultat	78 432	67 177	79 956	147 968	58 267
Resultat från andelar i intresseföretag	17 765	27 347	73 000	- 22 272	609
Finansnetto	- 43 193	- 45 272	- 32 952	- 51 113	- 64 735
Resultat före skatt	53 004	49 252	120 004	74 583	- 5 859
Skatt	- 3 552	- 6 174	- 2 837	899	- 10 659
Årets resultat	49 452	43 078	117 167	75 482	- 16 518
Balansräkningar					
Fastigheter	2 738 676	2 525 328	2 057 002	2 151 388	2 205 228
Övriga anläggningstillgångar	663 679	634 437	673 079	642 924	536 312
Omsättningstillgångar	603 212	522 440	616 369	644 740	615 812
Summa tillgångar	4 005 567	3 682 205	3 346 450	3 439 052	3 357 352
Eget kapital	840 518	791 420	748 810	632 276	561 411
Skulder till kreditinstitut	1 486 897	1 403 997	1 127 714	1 306 694	1 431 751
Övriga skulder och avsättningar	1 678 152	1 486 788	1 469 926	1 500 082	1 364 190
Summa eget kapital och skulder	4 005 567	3 682 205	3 346 450	3 439 052	3 357 352
Nyckeltal					
Antal anställda	1 131	1 121	1 195	1 124	1 078
Nettoomsättning per anställd tkr	890	848	832	848	845
Avkastning på eget kapital %	4,8	4,7	12,8	9,2	- 0,7
Avkastning på totalt kapital %	2,9	3,2	4,9	4,2	2,5
Avräkningslikviditet %	134	163	165	157	185
Kassalikviditet %	39,9	33,9	45,0	44,6	21,1
Soliditet %	21,1	21,5	22,4	18,4	16,7
Justerad soliditet %	44,3	43,9	45,5	41,1	35,2
Skuldränta %	1,9	2,2	1,8	2,4	3,3
Skuldsättningsgrad ggr	3,8	3,7	3,5	4,4	5,0
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Vinstmarginal %	11,2	11,9	16,7	15,0	9,5
Räntetäckningsgrad ggr	1,9	1,8	3,6	2,1	0,9

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR		KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	Not	2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning		1 006 105	951 036	591 146	563 230
Kostnad för sålda varor och tjänster		- 890 459	- 831 603	- 493 212	- 465 108
Bruttoresultat	1-4	115 646	119 433	97 934	98 122
Central administration	2-5	- 56 891	- 52 052	- 56 891	- 52 052
Utveckling		- 7 907	- 4 865	- 7 907	- 4 865
Fastighetsförsäljning	6	27 584	4 661	48 605	403
Rörelseresultat		78 432	67 177	81 741	41 608
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	-	-	- 3 000
Resultat från andelar i intresseföretag	8	17 765	27 347	24 677	64 795
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	13 790	12 968	29 151	30 177
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 644	6 013	2 591	5 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-59 627	- 64 253	- 55 393	- 60 700
Finansiella intäkter och kostnader		-25 428	-17 925	1 026	37 189
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		53 004	49 252	82 767	78 797
Bokslutsdispositioner	12	-	-	- 4 400	-
Skatt	13	- 3 552	- 6 174	- 2 880	- 1 003
Årets resultat		49 452	43 078	75 487	77 794

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2012	2011	2012	2011
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14	2 738 676	2 525 328	1 648 562	1 609 980
Inventarier	15	7 478	7 293	3 895	4 422
Pågående ny-, till - eller ombyggnad	16	120 422	91 000	100 258	48 800
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	21 909	13 659
Långfristiga fordringar koncernföretag	18	-	-	828 330	677 430
Andelar i intresseföretag	19	311 702	328 970	260 239	270 316
Långfristiga fordringar intresseföretag	20	128 123	109 047	128 123	109 047
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	77 175	77 175	77 175	77 175
Uppskjuten skattefordran	22	2 825	3 192	-	-
Andra långfristiga fordringar	23	15 954	17 760	560	2 170
Summa Anläggningstillgångar		3 402 355	3 159 765	3 069 051	2 812 999
Omsättningstillgångar					
Lager					
Lager och förråd		613	430	613	430
Bostadsrätter	24	18 289	21 083	18 163	20 956
Pågående arbeten för annans räkning		-	62 955	-	62 955
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		123 763	106 589	82 705	69 959
Fordringar hos koncernföretag		-	-	160 675	163 881
Fordringar hos intresseföretag		12 257	18 826	12 257	18 826
Fordringar hos bostadsrättsföreningar		154	5 494	154	5 494
Övriga kortfristiga fordringar	25	16 322	16 216	8 223	8 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	44 303	35 466	30 683	20 446
Kassa och bank		387 511	255 381	383 644	249 212
Summa Omsättningstillgångar		603 212	522 440	697 117	620 712
Summa Tillgångar		4 005 567	3 682 205	3 766 168	3 433 711

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2012	2011	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	27				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		77 341	77 421	77 341	77 421
Bundet kapital		105 473	109 934	51 017	47 127
Fritt eget kapital					
Dispositionsfond		608 252	560 987	529 556	455 652
Årets resultat		49 452	43 078	75 487	77 794
Summa Eget kapital		840 518	791 420	733 401	657 994
Avsättningar	28				
Avsättningar skatter		123 813	120 652	63 493	60 613
Avsättningar övrigt		24 929	7 500	5 172	7 500
Summa Avsättningar		148 742	128 152	68 665	68 113
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	29	1 486 897	1 403 997	1 370 647	1 287 747
Reversskulder		17 648	-	17 648	-
Skulder till förvaltade kunder	30-31	1 239 974	1 141 162	1 239 974	1 141 162
Leverantörsskulder		43 767	32 631	35 116	24 531
Skulder till koncernföretag	32	-	-	125 214	113 306
Skulder till intresseföretag		5 457	23 044	5 457	23 044
Övriga skulder	33	65 741	36 238	54 523	26 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	156 823	125 561	115 523	91 805
Summa Skulder		3 016 307	2 762 633	2 964 102	2 707 604
Summa Eget kapital och Skulder		4 005 567	3 682 205	3 766 168	3 433 711
STÄLLDA SÄKERHETER	35	2 327 005	1 700 525	2 210 775	1 584 275
ANSVARSFÖRBINDELSER	35	482 637	504 994	482 637	504 994

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	52 730	49 252	82 767	78 797
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	32 902	- 4 722	15 528	7 655
Inkomstskatt på årets resultat	- 24	- 153	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 608	44 377	98 295	86 452
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	65 566	- 52 392	65 565	- 52 392
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	- 14 208	171 056	- 7 538	49 273
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	54 314	- 31 777	57 138	22 464
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	105 672	86 887	115 165	19 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 280	131 264	213 460	105 797
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-282 664	-510 442	- 119 530	-93 640
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	12 274	632	12 238	580
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	11 960	81 795	- 166 616	- 205 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 258 430	- 428 015	- 273 908	- 298 693
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	- 80	- 468	- 80	- 468
Upptagna lån	101 648	277 750	101 648	161 500
Amortering av låneskulder	- 1 100	- 1 467	- 1 100	- 1 467
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	- 4 400	7 840
Förändring av skulder till förvaltade kunder	98 812	45 671	98 812	45 671
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199 280	321 486	194 880	213 076
Årets kassaflöde	132 130	24 735	134 432	20 180
Likvida medel vid årets början	255 381	230 646	249 212	229 032
Likvida medel vid årets slut	387 511	255 381	383 644	249 212

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2012	2011	2012	2011
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	-	-	18 951	56 367
Erhållen ränta	6 446	10 789	20 927	27 903
Erlagd ränta	- 57 592	- 59 181	- 53 358	- 55 855
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm</i>				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	27 435	28 860	17 779	20 169
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	- 11 962	- 27 347	77	- 8 428
Avsättningar övrigt	17 429	- 6 235	- 2 328	- 4 086
	32 902	- 4 722	15 528	7 655

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 förvärvsanalysen 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 förvärvsanalys. Övervärden som uppkommer avskrivs under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. FAR 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 2012 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 22,0 %. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 22,0 % 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

Tidigare har koncernbidrag redovisats direkt mot eget kapital. Redovisningen av koncernbidrag sker f.r.o.m. 2012 som bokslutsdisposition över resultaträkningen. Erhållna aktieägartillskott redovisats direkt mot eget kapital.

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 %.

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 2012	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	33 430	305 223	280 723	368 140	18 589	1 006 105
Personalkostnader	- 17 181	- 159 189	- 17 412	- 308 497	- 2 243	- 504 522
Driftskostnader	- 16 044	- 130 969	- 120 984	- 50 283	- 25 254	- 343 534
Underhållskostnader	-	-	- 15 180	-	-	- 15 180
Avskrivningar	- 74	- 1 536	- 24 057	- 1 434	- 122	- 27 223
Bruttoresultat	131	13 529	103 090	7 926	-9 030	115 646
Interna intäkter/kostnader	- 3 061	- 4 181	- 20 571	- 2 317	30 130	-
Internt bruttoresultat	- 2 930	9 348	82 519	5 609	21 100	115 646
<hr/>						
Koncernen 2011	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
Intäkter och kostnader						
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

* I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader.

Not 2. Medeltal anställda, personalkostnader och sjukfrånvaro

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Medeltal anställda	1 131	1 121	366	364
varav kvinnor	842	846	180	173
Könsfördelning inom styrelsen				
Antal styrelseledamöter	20	22	12	13
varav kvinnor	9	10	6	6
Könsfördelning inom företagsledning				
Antal ledande befattningshavare	17	14	9	7
varav kvinnor	8	5	2	1
Löner och ersättningar samt sociala kostnader				
Löner och ersättningar	375 057	350 247	152 249	143 457
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	116 883	105 196	49 866	43 485
Pensionskostnader	29 583	27 303	13 833	13 116
Summa	521 523	482 746	215 948	200 058
Fördelning löner och ersättningar				
Styrelse, vd och vice vd	5 778	4 774	4 393	3 904
Övriga anställda	369 279	345 473	147 856	139 553
Pensionskostnader				
Styrelse, vd och vice vd	1 703	1 326	1 423	1 044
Övriga anställda	27 880	25 977	12 410	12 072

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 1 667 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen. Verkställande direktören har rätt att vid fyllda 62 år gå i pension. För att möjliggöra detta görs ett tillägg motsvarande 20% av pensionsgrundad lön i traditionell pensionsförsäkring eller fond. Vid uppsägning av verkställande direktören från föreningens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Övriga ledande befattningshavare

Uppsägningstiden för övriga medlemmar i ledningsgruppen är mellan tre och sex månader från företagets sida. Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro %

HSB STOCKHOLM	2012	2011	2010	2009
Samtliga anställda	5,3	4,3	5,6	6,0
varav långtidssjukfrånvaro	2,6	1,7	2,6	3,5
Kvinnor	6,7	4,9	5,7	6,4
Män	4,0	3,7	5,4	5,8
29 år och yngre	2,2	2,9	5,8	6,3
30 – 49 år	4,7	3,7	4,3	4,3
Äldre än 50 år	6,9	5,3	7,0	7,8

Not 3. Avskrivningar av anläggningstillgångar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	23 225	23 723	15 033	16 808
Byggnadsinventarier	791	791	760	760
Inventarier	3 419	4 345	1 986	2 601
Total	27 435	28 859	17 779	20 169
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	27 223	28 592	17 567	19 902
Central administration	212	267	212	267
Total	27 435	28 859	17 779	20 169

Not 4. Operationella leasingavtal

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

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Framtida leasingavgifter (mnkr) med förfalldatum inom				
- 1 år	5,0	3,3	1,8	1,5
1 år - 5 år	38,1	55,6	7,9	26,1
5 år -	28,1	42,1	25,6	39,1
Total	71,2	101,0	35,3	66,7

Not 5. Arvoden och andra ersättningar till revisorer

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
BoRevision i Sverige AB				
Revisionsuppdrag	581	668	581	668
Övriga uppdrag	36	-	-	-
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	670	532	245	250
Övriga uppdrag	199	1 330	199	1 330
Total	1 486	2 530	1 025	2 248

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	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsförsäljning	27 584	4 661	48 605	403
Total	27 584	4 661	48 605	403

I fastighetsförsäljning ingår under året avyttrad vårdfastighet Färgfotot 3 samt avyttrade tomter i Årsta havsbud. Utöver detta har markfastigheterna Örmäs 1:2, Tibble 1:331 och Ekhammar 4:268 avyttrats till intressebolaget HSB Bostadsholmen Holding AB.

Not 7. Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Nedskrivning av andelar i HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	-	-	-	- 3 000
Total	-	-	-	- 3 000

Not 8. Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
HSB Bostad AB	14 335	22 672	20 592	56 028
HSB Bostadsholmen Holding AB	- 655	- 4 092	-	-
HSB Tjänsteutveckling AB	- 1 165	-	- 1 165	-
Finnboda Industrilokaler HB	1 088	7 998	1 088	7 998
NackaMark Exploatering KB	-	- 169	-	- 169
HB HSB Fastigheter i Täby-Roslagen	-	324	-	324
BoDAB	4 162	614	4 162	614
Total	17 765	27 347	24 677	64 795

Not 9. Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
HSB ProjektPartner AB	10 396	8 296	10 396	8 296
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	3 388	4 665	2 788	4 220
Ränteintäkter långfristiga koncernfordringar	-	-	15 961	17 654
Övriga fordringar	6	7	6	7
Total	13 790	12 968	29 151	30 177

Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	10	-
Ränteintäkter bank	2 285	1 855	2 271	1 834
Övriga ränteintäkter	359	4 158	310	4 083
Total	2 644	6 013	2 591	5 917

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Räntekostnader dotterföretag	-	-	- 1 279	- 1 295
Räntekostnader kreditinstitut	- 34 902	- 39 125	- 29 392	- 34 426
Räntebidrag	10	125	3	40
Räntekostnader specialinlåning	- 8 469	- 6 923	- 8 469	- 6 923
Övriga räntekostnader	- 14 445	- 14 934	- 14 435	- 14 926
Övriga finansiella kostnader	- 1 821	- 3 396	- 1 821	- 3 170
Total	- 59 627	- 64 253	- 55 393	- 60 700

Not. 12 Bokslutsdispositioner

HSB Stockholm	2012	2011
Lämnat Koncernbidrag	- 9 300	-
Erhållet koncernbidrag	4 900	-
Total	- 4 400	-

Föregående års koncernbidrag har redovisats mot Eget kapital.

Not. 13 Skatt

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt på årets resultat	- 42	- 153	-	2 062
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	18	-	-	-
Uppskjuten skatt	- 3 528	- 6 021	- 2 880	- 3 065
Redovisad skatt	- 3 552	- 6 174	- 2 880	- 1 003

Not 14. Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	2 833 603	2 340 030	1 887 330	1 771 487
Årets anskaffning	8 602	377 219	4 347	-
Omklassificeringar	240 928	116 361	62 194	115 850
Försäljningar	- 14 496	- 7	- 14 496	- 7
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 068 637	2 833 603	1 939 375	1 887 330
Ingående avskrivningar	- 313 442	- 288 986	- 281 908	- 265 100
Årets anskaffning	-	- 733	-	-
Försäljningar	2 330	-	2 330	-
Årets avskrivningar	- 23 225	- 23 723	- 15 033	- 16 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 334 337	- 313 442	- 294 611	- 281 908
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	2 734 300	2 520 161	1 644 764	1 605 422
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	10 968	11 951	10 193	11 176
Försäljningar	-	- 983	-	- 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 968	10 968	10 193	10 193
Ingående avskrivningar	- 5 801	- 5 993	- 5 635	- 5 858
Årets avskrivningar	- 791	- 791	- 760	- 7 60
Försäljningar	-	983	-	983
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 6 592	- 5 801	- 6 395	- 5 635
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	4 376	5 167	3 798	4 558
Utgående planenligt restvärde totalt	2 738 676	2 525 328	1 648 562	1 609 980
Taxeringsvärde				
Byggnader	1 692 398	1 692 796	1 319 943	1 320 341
Mark	1 144 788	1 189 511	882 693	927 416
Summa taxeringsvärde	2 837 186	2 882 307	2 202 636	2 247 757

I beloppet Omklassificeringar ingår nyproduktion av bostadsfastighet, vilken redovisats som omsättningstillgång föregående år.

Not. 15 Inventarier

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	46 788	48 742	34 753	37 514
Årets anskaffning	3 712	2 999	1 531	1 716
Försäljningar/utrangeringar	- 2 895	- 5 228	- 2 469	- 4 752
Omklassificeringar	-	275	-	275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 605	46 788	33 815	34 753
Ingående avskrivningar	- 39 495	- 39 752	- 30 331	- 31 902
Försäljningar/utrangeringar	2 787	4 603	2 397	4 172
Årets avskrivningar	- 3 419	- 4 346	- 1 986	- 2 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 40 127	- 39 495	- 29 920	- 30 331
Utgående planenligt restvärde	7 478	7 293	3 895	4 422

Not. 16 Pågående ny-, till- eller ombyggnad

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	91 000	76 679	48 800	72 994
Årets investering	145 432	132 315	113 783	92 995
Omklassificeringar	- 116 010	- 117 994	- 62 325	- 117 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 422	91 000	100 258	48 800
Utgående planenligt restvärde	120 422	91 000	100 258	48 800

Not. 17 Andelar i koncernföretag

HSB Stockholm	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	13 659	13 659
Årets nedskrivning	-	- 3 000
Årets lämnade aktieägartillskott	8 250	3 000
Utgående anskaffningsvärde	21 909	13 659

Not 17 fortsätter på sidan 42.

Not 17. 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	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 189	12
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 133	- 440
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	-
HSB Omsorg AB	556542-3752	200 000	100	4 159	30 752	577
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	60 479	- 2 372
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	1 060	138
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	2 292	67
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	3 072	1 020
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	3 734	1 348
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 000	4 174	110
Pelartornet Parkering AB	556478-5367	3 000	100	-	996	-
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	2 993	- 1 360
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	5 448	839
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	6 400	6 327	- 66
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	- 2 170	1 020
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	584	283
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	58	5
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	541	- 10
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 470	719
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	717	167
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	1 982	932
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	552	202
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	434	- 117
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	53	- 125
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	1 440	858
Total				21 909		

Samtliga bolagsstyrelser har säte i Stockholms län.

Not 18. Långfristiga fordringar hos koncernföretag

HSB Stockholm	2012	2011			
Ingående anskaffningsvärde	677 430	437 930	HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	30 000	30 000
Tillkommande fordringar	150 900	239 500	HSB Kakfatet AB	145 000	14 300
Utgående bokfört värde	828 330	677 430	HSB Skolgatan AB	28 000	28 000
			HSB Söderbrinken AB	24 000	24 000
			HSB Stavgränd AB	28 000	28 000
			HSB Terrängvägen AB	43 700	43 000
			HSB Atmosfären 2 AB	30 000	30 000
			HSB Regnmätaren 1 AB	47 000	44 000
			HSB Läroboken AB	24 000	24 000
			HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
			HSB Järnsipen AB	26 000	26 000
			HSB Holding Fastighets AB	132 500	132 500
			Total	828 330	677 430

Not 19. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	340 406	361 017	282 952	266 115
Årets anskaffning	-	6 692	-	6 692
Aktieägartillskott/Kapitaltillskott	- 9 950	2 500	- 9 950	2 500
Årets nettoresultat	- 7 268	- 29 619	1 088	7 829
Försäljningar/utrangeringar	- 50	- 184	- 50	- 184
Utgående anskaffningsvärde	323 138	340 406	274 040	282 952
Ingående nedskrivning	- 11 436	- 11 436	- 12 636	- 12 636
Årets nedskrivning	-	-	- 1 165	-
Utgående nedskrivning	- 11 436	- 11 436	- 13 801	- 12 636
Utgående bokfört värde	311 702	328 970	260 239	270 316

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	4 296	-
Assent Partner AB	556568-8487	100	33,00	133	543	-
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
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	79 883	159 767	2 176
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	500	50,00	100	98	-
HSB Bostad AB	556520-6165	91 985	*45,99	221 805	532 332	23 045
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	-	518	- 1 309
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	5 501	16 473	- 5 180
Total				311 702		
HSB STOCKHOLM						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	66	-
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	49,95	1 843	4 296	-
Assent Partner AB	556568-8487	100	33,00	133	543	-
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
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	79 883	159 767	2 176
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	500	50,00	100	98	-
HSB Bostad AB	556520-6165	91 985	45,99*	165 573	532 332	23 045
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 025	518	- 1 309
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	5 502	16 473	- 5 180
Total				260 239		

* Röstandel 48%.

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

Not 20. Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
HB HSB Fastigheter i Täby-Roslagen	-	24 497	-	24 497
HSB Ulvsunda Holding AB	-	84 475	-	84 475
HSB Bostadsholmen Holding AB	128 123	75	128 123	75
Total	128 123	109 047	128 123	109 047

Not 21. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	78 203	78 133	78 203	78 133
Årets anskaffning	-	70	-	70
Utgående anskaffningsvärde	78 203	78 203	78 203	78 203
Ingående nedskrivning	- 1 028	- 1 028	- 1 028	- 1 028
Utgående nedskrivning	- 1 028	- 1 028	- 1 028	- 1 028
Utgående bokfört värde	77 175	77 175	77 175	77 175
Företag				
HSB Riksförbund	14 957	14 957	14 957	14 957
HSB ProjektPartner AB	62 108	62 108	62 108	62 108
Övriga	110	110	110	110
Total	77 175	77 175	77 175	77 175

Not 22. Uppskjuten skattefordran

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	2 486	2 633	-	-
Temporär skillnad avsättningar	339	559	-	-
Total	2 825	3 192	-	-

Not 27. Eget kapital

KONCERNEN	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	77 421	109 934	560 987	43 078	791 420
Disposition av 2011 års resultat	-	3 890	39 188	- 43 078	-
Förändring av andelskapitalet	- 80	-	-	-	- 80
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	- 8 077	8 077	-	-
Koncernmässig justering	-	- 274	-	-	- 274
Årets resultat	-	-	-	49 452	49 452
Belopp vid årets utgång	77 341	105 473	608 252	49 452	840 518
HSB STOCKHOLM					
Belopp vid årets ingång	77 421	47 127	455 652	77 794	657 994
Disposition av 2011 års resultat	-	3 890	73 904	- 77 794	-
Förändring av andelskapitalet	- 80	-	-	-	- 80
Årets resultat	-	-	-	75 487	75 487
Belopp vid årets utgång	77 341	51 017	529 556	75 487	733 401

Not 23. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Inteckningsfordringar	15 000	15 000	-	-
Övriga reversfordringar	560	2 170	560	2 170
Investeringsmoms	394	590	-	-
Total	15 954	17 760	560	2 170

Not 24. Bostadsrätter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ingående bokfört värde	21 083	22 845	20 956	22 718
Överlåtelse av bostadsrätter	- 2 794	- 1 762	- 2 793	- 1 762
Utgående bokfört värde	18 289	21 083	18 163	20 956

Not 25. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Skattefordran	12 723	12 773	6 788	6 702
Skattekonto	1 660	1 008	360	260
Övriga fordringar	1 939	2 435	1 075	1 591
Total	16 322	16 216	8 223	8 553

Not 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna ränteintäkter	389	835	389	835
Upplupna intäkter	30 270	20 511	19 999	9 167
Förutbetalda kostnader	13 644	14 120	10 295	10 444
Total	44 303	35 466	30 683	20 446

Not 28. Avsättningar

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan fastigheters bokförda och skattemässiga värde	123 813	120 652	63 493	60 613
Övriga avsättningar	24 929	7 500	5 172	7 500
Total	148 742	128 152	68 665	68 113

I beloppet Övriga avsättningar ingår eliminerade internvinster vid marköverlåtelse till intressebolag.

Not 29. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Lån	1 486 897	1 403 997	1 370 647	1 287 747
Total	1 486 897	1 403 997	1 370 647	1 287 747
Varav kortfristig del	-	1 467	-	1 467

Räntebindningstid
KONCERNEN

	Genomsnittsränta*	Andel av lån	Skuldbelopp
2013		18,43 %	274 000
2014		10,86 %	161 500
2015		32,04 %	476 397
2016		18,49 %	275 000
2017		20,18 %	300 000
Total	3,72 %	100 %	1 486 897

HSB STOCKHOLM

	Genomsnittsränta*	Andel av lån	Skuldbelopp
2013		19,99 %	274 000
2014		11,78 %	161 500
2015		26,28 %	360 147
2016		20,06 %	275 000
2017		21,89 %	300 000
Total	3,63 %	100 %	1 370 647

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 750 mnkr. En förtida lösen av swapavtalen på balansdagen skulle medföra en kostnad på 36,4 mnkr (34,3).

* Genomsnittsräntan omfattar även intäkts- och kostnadsränta för tecknade ränteswapar. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen är 2,70 år.

Not 30. Skulder till förvaltade kunder

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Avistamedel	705 064	689 858	705 064	689 858
Placeringskonto	189 888	143 293	189 888	143 293
Inlånade avistamedel	894 952	833 151	894 952	833 151
Tidsbunden inlåning	345 022	308 011	345 022	308 011
Total	1 239 974	1 141 162	1 239 974	1 141 162

Av tidsbunden inlåning förfaller 343 722 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 302 261 tkr.

Not 31. Avräkningslikviditet

Koncernen	2012	2011
Likvida medel	387 511	255 381
Checkkredit och lånelöfte	810 000	1 093 916
Fordran avistamedel	154	5 494
Summa tillgängliga medel	1 197 665	1 354 791
Inlånade avistamedel	894 952	833 151
Avräkningslikviditet	134 %	163 %

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

Not 32. Skulder till koncernföretag

HSB Stockholm	2012	2011
Korta skulder koncernföretag	79 964	68 056
Långa skulder koncernföretag	45 250	45 250
Total	125 214	113 306

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

Not 33. Övriga skulder

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Övrig skuld vid fastighetsförvärv	5 850	5 850	5 850	5 850
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	16 760	16 003	7 595	7 223
Momsskuld	35 295	11 100	34 661	10 133
Övrigt	7 836	3 285	6 417	2 803
Total	65 741	36 238	54 523	26 009

Not 34. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna löner och semesterreservationer	33 621	29 054	17 299	14 823
Upplupna sociala avgifter	17 189	17 406	8 510	8 896
Upplupna förvaltningskostnader	46 304	21 193	34 952	14 885
Upplupna räntor	5 062	4 847	5 062	4 847
Förutbetalda förvaltningsintäkter	31 292	29 443	31 292	29 436
Förutbetalda avgifter och hyror	20 452	20 886	16 569	17 301
Övrigt	2 903	2 732	1 839	1 617
Total	156 823	125 561	115 523	91 805

Not 35. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	Koncernen		HSB Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 327 005	1 700 525	2 210 755	1 584 275
varav dotterföretag	-	-	438 700	195 000
Varav till pensionsstiftelse				
Fastighetsinteckning	11 490	11 000	11 490	11 000
Total	2 327 005	1 700 525	2 210 755	1 584 275
Ansvarsförbindelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	46 330	15 584	46 330	15 584
Garantiförbindelser markförvärv	135 492	147 237	135 492	147 237
Borgensförbindelser	116 687	116 250	116 687	116 250
Regressansvar handelsbolag	158 195	198 090	158 195	198 090
Övriga ansvarsförbindelser	25 933	27 833	25 933	27 833
Total	482 637	504 994	482 637	504 994

Totalsumman för ansvarsförbindelser exkluderar borgensförbindelse för dotterbolags skuld på koncernnivå. Även borgensförbindelse för intressebolag exkluderas både på koncernnivå och HSB Stockholm i de fall då de annars skulle redovisas dubbelt i och med regressansvar.

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 7 mars 2013


Birgitta Lönegård
Ordförande


Stefan Johansson
Vice ordförande


Lars Larsson


Lars-Åke Henriksson


Camilla Edholm


Sylvia Larsson


Nils Henström


Roland Gröndal


Eva Nordström



Lena Dahlström

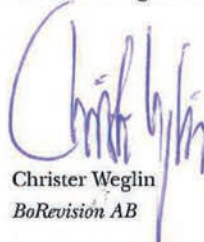

Britt Warnehed

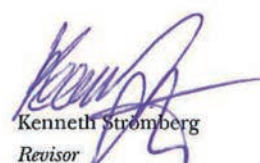

Anders Svensson
Verkställande Direktör


Mats Hällander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 mars 2013


Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor


Christer Weglin
BoRevision AB


Kenneth Strömberg
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 förvaltnings-tjänster av hög kvalitet till bästa möjliga pris.

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

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

HSB KOMPASSEN 2012 - 2015

Styrdokumentet HSB Kompassen har beslutats att vara HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering och den ligger till grund för HSB Stockholms egen verksamhetsplanering. Vår vision är identisk med den som antogs av förbundsstämman. I Kompassen anges ett antal mål- och fokusområden. Målen kommer att följas upp och gäller t.o.m 2015. I Kompassen anges även vilket utbud som HSB ska leverera mellan 2013 och 2015. Hur HSB Stockholm lyckas uppnå sin del av dessa mål och utbud kommer att redovisas i 2013 års föreningsstyrningsrapport.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma. Under året startade även ett remissarbete gällande HSB Kod för bostadsrättsföreningar. Denna Kod kommer att beslutas om på förbundsstämman 2013.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

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

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter;

Bo Hallgren sammankallande, Lillian Björkman
Lennart Rönnevig, Inge Gustavsson och
Elsie Nilsson.

Arbetet i valberedningen inleds med att alla som har förtroendeuppdrag tillfrågas om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen enskilda samtal med ordförande och vd. Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i såväl tidningar som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 2 mars 2012. Valberedningen skickade ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenterades på hemsidan.

Valberedningen fick i uppdrag av föreningsstämman 2012, efter nomineringsförfarande, att lägga förslag till styrelsen att fastställa ombud till HSB Riksförbunds stämma 2013. Bostadsrättsföreningar och bospargruppen uppmanades att lämna nomineringar senast den 7 december 2012. Styrelsen har fastställt ombuden på styrelsemötet den 8 februari 2013. Som ombud till HSB Riksförbunds årsmöte den 10 maj 2012 utsåg styrelsen Stefan Johansson med Lena Dahlström som suppleant.

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 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.



I december tog styrelsen beslut om säljstart av HSB brf Dammtorp i Sundbyberg.

STYRELSEARBETET 2012

Till varje styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, utskottsprotokollen, skriftlig vd-rapport samt rapporter från dotter- och intressebolag. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärvs- och försäljningsärenden samt ingångsättning för nyproduktionen och garantiförbindelser för förskott. Följande frågor av vikt har behandlats under året:

STYRELSEMÖTE 1/2012, 3 FEBRUARI

- ▶▶ Nöjd styrelseindex för HSB-brf 2010
- ▶▶ Styrelsens egen utvärdering 2011
- ▶▶ Verksamhetsrapport HSB Ekonomi
- ▶▶ Ledningens kommentarer gällande revisorernas rapport
- ▶▶ Tertiärrapport III-2010, gällande verksamhet, resultat samt finans- och risk.
- ▶▶ Nomineringar till HSB Riksförbund, HSB Projektpartner AB samt Stiftelsen HSB Garantifond.
- ▶▶ Beslut om representanter i hel- och delägda bolag
- ▶▶ Beslut om fastställelse av "Instruktion om åtgärder mot penningtvätt".
- ▶▶ Beslut om försäljning av Galten 1 i Täby
- ▶▶ Beslut om anställningsvillkor för vd och vice vd

STYRELSEMÖTE 2/2012, 9 MARS

- ▶▶ Bokslut och förvaltningsberättelse 2011
- ▶▶ Revisorernas rapport för 2011
- ▶▶ Verksamhetsrapport HSB Bostad
- ▶▶ Remissvar på Bostadspolitiskt program till HSB Riksförbund

- ▶▶ Styrelsens förslag till föreningsstämman 2012 inkl yttrande över inkomna motioner
- ▶▶ Ombud till HSB Riksförbunds årsmöte

16 APRIL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

STYRELSEMÖTE 3/2012, 20 APRIL

- ▶▶ Vds "linjetal" – förväntningar på kommande verksamhet
- ▶▶ Konstituering
- ▶▶ Firmateckning
- ▶▶ Arvodesfördelning
- ▶▶ Rapport från ordinarie föreningsstämma
- ▶▶ Beslut om arbetsordning för styrelsen
- ▶▶ Beslut om ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd
- ▶▶ Beslut om finanspolicy för HSB Stockholm

STYRELSEMÖTE 4/2012, 8 JUNI

- ▶▶ Tertiärrapport I-2012, gällande verksamhet, resultat samt finans- och risk.
- ▶▶ Beslut om nybyggnad av vindslägenheter, kv Bondeson 19
- ▶▶ Beslut om borgen för Finnboda Industrilokaler HB

STYRELSEMÖTE 5/2012, 6 - 8 SEPTEMBER

- ▶▶ Verksamhetsplanering 2013 – 2015 samt fastställande av mål
- ▶▶ Styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2013
- ▶▶ Förslag till medlemsavgift för bostadsrättsföreningar 2014
- ▶▶ Beslut om program vid styrelse- och utskottskonferens

- ▶▶ Fastställande av dagordningar vid distriktsstämmor 2012
- ▶▶ Beslut om igångsättning av renovering av Ekotemplet 3 i Hässelby
- ▶▶ Beslut om godkännande av markförsäljning i HSB Bostadsholmen AB

STYRELSEMÖTE 6/2012, 12 OKTOBER

- ▶▶ Verksamhetsrapport från HSB Omsorg AB
- ▶▶ Utbildning av styrelsen gällande betaltjänster, penningtvätt och klagomålshantering
- ▶▶ Rapport om gemensamma IT-frågor i HSB
- ▶▶ Tertialrapport II-2012, gällande verksamhet, resultat samt finans- och risk.
- ▶▶ Revidering av styrelsens arbetsordning med ansvars- och befogenhetsfördelning
- ▶▶ Beslut att skicka ut remiss gällande kod för bostadsrättsföreningar
- ▶▶ Beslut om att godkänna ombyggnation av Fatet 2 på Torsgatan
- ▶▶ Rapport gällande fastighetsförsäljning av Färgfotot 3
- ▶▶ Rapport om fastighetsförvärv Gjutmästaren 5 i Ulvsunda

STYRELSEMÖTE 7/2012, EXTRA TEEFONSAMMANTRÄDE, 17 OKTOBER

- ▶▶ Beslut om fastighetsförsäljning av Färgfotot 3 i Stockholm
- ▶▶ Beslut om fastighetsförvärv av Gjutmästaren 5 i Ulvsunda

STYRELSEMÖTE 8/2012, 3 DECEMBER

- ▶▶ Information från förbundsordförande Anders Lago

STYRELSENS NÄRVARO

Ordinarie	3/2	9/3	20/4	8/6	6-8/9	12/10	17/10	7/12
Anita Modin*	1	1						
Birgitta Lönegård	1	1	1	1	1	1	1	1
Lars Larsson	1	1	1	1	1	-	1	1
Hans Almgren*	1	1						
Lars-Åke Henriksson	1	1	1	1	1	1	1	1
Stefan Johansson	1	1	1	1	1	1	1	1
Nils Henström	-	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	1	1	1	1	1	1	1	1
Camilla Edholm**			1	1	1	1	1	1
Lars Arell***								
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
Mårten Nybom, personalrepresentant	1	-	1	-	1	1	1	-

* Avgick vid ordinarie föreningsstämma 2012.

** Valdes på föreningsstämman 2012.

*** Valdes på föreningsstämman 2012 och avgick direkt



Beslut om nybyggnad av vindslägenheter i Bondeson 19 togs i juni.

- ▶▶ Genomgång av Nöjd medlems- och kundindex 2012
- ▶▶ Beslut om upptagande av refinansiering av SHB
- ▶▶ Budget 2013 samt rapport verksamhetsplan 2013 - 2015
- ▶▶ Beslut om nomineringar till HSB centralt
- ▶▶ Beslut om revidering av styrelsens sammanträdes- och arbetsplan
- ▶▶ Beslut om försäljning av fastigheterna Kullamannen 3 & 4 i Stockholm
- ▶▶ Beslut om säljstart för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg

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. Tertianvis 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 tertianvis 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 Brf Ekonomi är ansvarig för betaltjänstverksamheten, medan föreningens chefsjurist ansvarar för compliance (regelefterlevnad). Ekonomi- och finanschefen ansvarar för riskbedömningen avseende betaltjänstverksamheten. Rapportering sker till styrelsen tertianvis.

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 medlemmöten.

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 tertianvis och underställs styrelsen för godkännande. En individuell internvärdering av fastighetsbeståndet upprättas tertianvis 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 2012 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

►► 5.3.5 Föreningen ska ha en särskild avdelning för föreningsstyrningsfrågor på sin webbplats. Ingen speciell avdelning finns.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av BoRevision AB enligt särskild granskning.



En av hyresfastigheterna på Stagneliusvägen 60.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2012. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32 - 46.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN.

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Den auktoriserade revisorn och revisorn från BoRevision AB har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i 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 moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2012.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är 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 7 mars 2013


REVISORER



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Kenneth Strömberg
Revisor



Christer Weglin
Revisor
BoRevision AB

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
Innerstaden									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1995	96	3 780	6	115	6 523 954	93 324 000
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937		42	2 204	2	78	3 233 915	49 982 000
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorggatan 31	1932	2012	41	2 154	5	611	3 191 221	46 331 000
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1937		42	2 294	4	323	2 783 238	48 377 000
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	1	1	8 329 525	125 000 000
Fatet 2	Torsgatan 75	1932		20	1 125	2	210	954 766	22 669 000
Gammalgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 158 896	61 378 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	4	40	1 146 917	20 008 000
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	26	1 359	1	8	1 474 524	27 400 000
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1928	1999	32	1 455	1	191	2 384 059	37 406 000
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620			2 590 552	39 000 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1995	32	1 351	1	7	2 167 293	32 400 000
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1927	1995	42	2 539	2	66	3 640 603	52 123 000
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1911	1984	25	1 918	2	273	2 691 577	45 009 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1997	64	2 439			3 962 648	61 000 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	217	3 190 530	47 184 000
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	1999	41	1 860	4	216	3 264 537	52 481 000
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 036	2	26	1 013 348	37 477 000
Nattvardsbarnen 4	Palmladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 419 092	36 648 000
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	2	137	1 767 137	32 350 000
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 001 068	35 416 000
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 481	3	299	3 848 488	59 181 000
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	5	260	6 103 367	91 347 000
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	3	41	2 639 967	25 638 000
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1951	1994	188	5 260	4	1 032	10 880 484	149 348 000
Stjärnsången 6	Palmladsvägen 3	1935	2010-2011	28	1 449	3	81	1 889 479	24 014 000
Stormyrösen 1	Levertinsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	15	372	7 637 202	116 633 000
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2009	53	2 312	2	73	3 827 584	43 086 000
Innerstaden totalt				1 385	64 008	84	4 807	100 715 971	1 512 210 000
Söderort									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	93	2 096 726	21 801 000
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949		36	1 926	2	53	2 364 778	27 406 000
Dalkarlshugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412			6 682 367	11 800 000
Gåsö 2	Farsta strandplan 5, 15	1994				3	864	1 289 720	12 400 000
Jungfruholmen 1	Värbergsplan 2-12	1965		122	6 216	8	395	5 899 205	44 103 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	1 925 260	20 624 000
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	6	446	4 829 573	52 488 000
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	1986	22	1 050			1 034 399	12 400 000
Pastellen 3	Pastellgränd 3-19	2003		18	1 366	1	1 258	4 520 708	34 157 000
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948		43	2 666	6	277	3 097 316	37 645 000
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 444	1	398	3 220 417	-
Sicklaön 37:42	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	2	9 650	12 206 726	107 693 000
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948		36	2 124	2	103	2 176 188	25 673 000

Fortsättning nästa sida.

Skridskoremnen 3	Terrängvägen 88-102	1951		48	3 174	4	371	3 128 780	40 254 000
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980				1			1 290 000
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 298 685	33 748 000
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 302 163	28 416 000
Älta 101:4	Torvmossevägen 8-24	1993		18	872			1 002 910	9 213 000
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 231	3	274	3 343 445	31 400 000
Söderort totalt				814	47 953	50	14 629	65 419 366	552 511 000
Västerort									
Ammarsfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	7	540	4 380 230	53 893 000
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741			3 258 779	36 600 000
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955		174	10 234	17	1 730	11 554 931	121 144 000
Kullamannen 3, 4	Havsfruvägen 3-7, Strömkarlsvägen 74-78	1939	2007- 2008	32	1 903			2 653 976	39 600 000
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957		18	999	1	1	1 257 216	9 738 000
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	1 793 583	22 136 000
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	3 686	5	190	3 261 049	39 739 000
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006- 2007	72	1 772	9	2 221	4 473 657	46 353 000
Västerort totalt				465	26 480	43	4 896	32 633 421	369 203 000
Norrort									
Kvarnen 1	Bredbyplan 1-3, 4-22	1969		85	6 183	5	464	5 736 582	40 000 000
Kvarntullen 1, 2, 3, 4, 8	Gamlebyplan 7-17, Rinkebysvängen 65-113	1971	2012 del av	615	32 448	16	4 074	35 027 042	223 306 000
Märsta 1:133	Skolgatan 1 A-G	1954		63	3 348	3	227	3 819 737	25 873 000
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957		57	2 937	2	74	3 034 109	21 704 000
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 090	4	281	1 349 343	14 849 000
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	3	227	2 050 477	24 065 000
Norrort totalt				882	47 796	33	5 347	51 017 290	349 797 000
Garage									
								P-platser	
Skarpnäck (Fallskärm 2, Flygledaren 3, Horisonten 3)	Pilotgatan 3, Luftskeppsgatan 1, Segelflygsgatan 2			443				1 262 029	16 188 000
Vattenkvarnen 1				147				396 693	2 659 000
Garage totalt				590				1 658 722	18 847 000
Markägande									
Kistabostäder mark									1 108 000
Årsta havsbad mark									33 510 000
Kungsängen-Tibble 1:470									-
Mark totalt									34 618 000
Totalt				3 546	186 237	210	29 679	251 444 770	2 837 186 000

STYRELSE



SYLVIA LARSSON, ORDINARIE LEDAMOT

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

NILS HENSTRÖM, ORDINARIE LEDAMOT

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.



ROLAND GRÖNDAL, ORDINARIE LEDAMOT

Född 1946. Bor i HSB brf Munken, Kungsholmen. Medlem i HSB sedan 1965. Invald i styrelsen (suppleant) 2006 och ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande HSB-distrikt Innerstaden-Lidingö, HSB-ledamot. Yrke: Konsult.

LARS-ÅKE HENRIKSSON, ORDINARIE LEDAMOT

Född 1956. Bor i bostadsrätt i Årsta. Medlem i HSB sedan 1980. Invald i styrelsen (suppleant) 2002 och ordinarie 2004. Mandatperiodens slut 2014. Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg AB, brf Storängen, Motionsidrottens Servicebolag i Stockholm AB, Råd & Rön AB, HSB-ledamot. Yrke: Policyutvecklare, LO.



EVA NORDSTRÖM, ORDINARIE LEDAMOT

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.

BRITT WARNEHED, PERSONALREPRESENTANT UNIONEN

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

LENA DAHLSTRÖM, ORDINARIE LEDAMOT

Född 1963. Bor i HSB brf Hammarby Strand, Stockholm. Medlem i HSB sedan 1985. Invald i styrelsen (suppleant) 2001 och ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2014. Övriga styrelseuppdrag: Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, HSB Riksförbunds valberedning. Yrke: Managementkonsult och fotograf i egen firma.

BIRGITTA LÖNEGÅRD, ORDFÖRANDE

Född 1957. Bor i hyresrätt i Vasastan. Medlem sedan 2008. Invald i styrelsen 2009. Mandatperiodens slut 2014. Övriga styrelseuppdrag: förtroendevald revisor KF Stockholm, Vi-skogen, Kooperation Utan Gränser, HSB-ledamot. Yrke: Kursgårdschef Rönneberga.

**STEFAN JOHANSSON, VICE ORDFÖRANDE**

Född 1967. Bor i radhus i Kungsängen. Medlem i HSB sedan 1988. Invald i styrelsen (suppleant) 2000 och ordinarie 2005. Mandatperiodens slut 2014. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i kooperativet Trappan, 1:a vice förbundsordförande i Verdandi, HSB-ledamot. Yrke: Arbetsförmedlare.

CAMILLA EDHOLM, ORDINARIE LEDAMOT

Född 1981. Bor i villa i Hässelby. Medlem i HSB sedan 1983. Invald i styrelsen ordinarie 2012. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Bosparstyrelsen. Yrke: Nämndsekreterare Överförmyndarnämnden.

MATS HÅLLANDER, PERSONALREPRESENTANT FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUND

Född 1956. Bor i bostadsrätt på Södermalm. Invald i styrelsen (suppleant) 2008 och ordinarie 2010. Yrke: Fastighetsskötare, HSB Stockholm.

**ANN PANZAR, PERSONALREPRESENTANT UNIONEN, SUPPLEANT**

Född 1964. Bor i HSB brf Snickaren, Bandhagen. Medlem i HSB sedan 2000. Invald i styrelsen (suppleant) 2010. Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot. Yrke: Kommunikatör HSB Stockholm.

LARS LARSSON, ORDINARIE LEDAMOT

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

Saknas på bild:

MÅRTEN NYBOM, PERSONALREPRESENTANT, FASTIGHETSANSTÄLLDAS FÖRBUND, SUPPLEANT

Född 1952. Bor i hyresrätt i Tallkrogen. Medlem i HSB sedan 2011. Invald i styrelsen (suppleant) 2010. Yrke: Fastighetsskötare, HSB Stockholm.



LEDNINGSGRUPP



OVAN FRÅN VÄNSTER:

JONAS ERKENBORN, CHEF FASTIGHETSUTVECKLING

Född 1963. Bor i villa i Spånga. Medlem i HSB sedan 2005. Anställd i HSB sedan 2005. Styrelseuppdrag: HSB Bostad AB, HSB-ledamot.

MICHAEL FORSLUND, CHEF PERSONAL OCH LÖN

Född: 1963. Bor i villa i Sollentuna. Medlem i HSB sedan 2006. Anställd i HSB sedan 2006. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

ANDERS SVENSSON, VD

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

TORBJÖRN DACKE, VICE VD OCH CHEF ADMINISTRATIVA AVDELNINGEN

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

LINDA ANNWALL, CHEF MEDLEM OCH MARKNAD

Född 1978. Bor i bostadsrätt i Stocksund. Medlem i HSB sedan 2002. Anställd i HSB sedan 2002. Styrelseuppdrag: Coompanion Stockholm, HSB-ledamot.

STEFAN YOUNES, CHEF FÖRVALTNING

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

THOMAS KARLSSON, CHEF VD-STAB

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

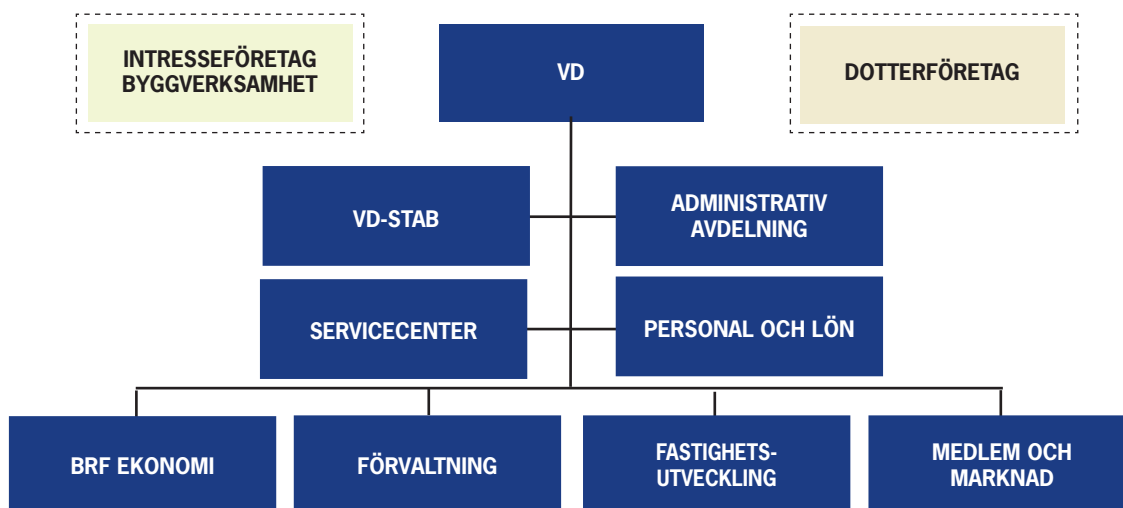
LENA LINDGREN, CHEF SERVICECENTER

Född 1970. Bor i bostadsrätt i Gröndal. Medlem i HSB sedan 2006. Anställd i HSB sedan 1989. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

LARS HÖRNESTEN, CHEF BRF EKONOMI

Född 1955. Bor i bostadsrätt på Gärdet. Medlem i HSB sedan 1988. Anställd i HSB sedan 1986. Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, HSB-ledamot.

ORGANISATION



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.
Vinstmarginal %	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader delat med nettoomsättning.
Ytvakansgrad %	Outhyrda bostäder/lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.
Årsanställda	Omräkning av arbetad tid till helårsarbetande med ordinarie arbetstid.

HSB - FÖR DET GODA BOENDET

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



HSB – där möjligheterna bor