



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor

” Sedan 1923 är
HSB Stockholms
uppdrag varit
att skapa det goda boendet.



Arkitektsamarbetet Berg/C.F. Møller-Dinelljohanssons förslag till HSBs jubileumsbyggnad vid Norrtull.

HSB 90 ÅR: Vår historia

1923

Hyresgästernas Spar-kasse- och Byggnads-förening i Stockholm bildas och har vid årets slut 245 medlemmar.

1925

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

1929

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

1942

HSB inleder arbetet med rymligare bostäder. Mottot är "en familjebostad bör rymma minst två rum och kök".

1981

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

1924

HSB Riksförbund bildas. De fyra första bostadshusen färdigställs i Stockholm och första numret av Vår bostad kommer ut.

1928

HSB Stockholm bjuder in till pressvisning för att visa upp de första sopnedkasterna.

1939

En ny köksstandard introduceras: Bänkhöjden ska vara 90 cm och kylskåp blir standard i alla lägenheter.

1962

Barnsäkra elektriska vägguttag blir standard i HSB.

1995

HSB brf Understenshöjden i Stockholm färdigställs som ett modernt exempel på hållbar stadsbebyggelse.

INNEHÅLL

Om HSB Stockholm	4
Viktiga händelser	4
VD har ordet	6
Styrelseordförande har ordet	7
Medlemskap	8
Bosparande	12
Fastighetsutveckling	13
Nyproduktion	16
Förvaltning	18
Omsorg	20
Klimat och miljö	22
Finansverksamhet	26
Förvaltningsberättelse	28
Fem år i sammandrag	32
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Redovisnings- och värderingsprinciper	37
Noter	39
Styrelsens underskrifter	40
Föreningsstyrningsrapport	48
Revisionsberättelse	54
Fastighetsförteckning	56
Styrelse	58
Ledning	60
Organisation	61

1997

Bättre alternativ för finansiering och sparande: HSB Bank startas.

2007

Medlemstidningen Hemma i HSB, som ersätter Vår bostad, kommer ut med sitt första nummer.

2010

HSB genomför Klimattåget – en landsomfattande turné för att nå ut med kunskap om energi och energisparåtgärder. HSB Klimattåget utses till årets energirådgivare.

2000

HSB vill göra bredbandstekniken tillgänglig för alla. 80% av bostadsrättsföreningarna i HSB Stockholm har tillgång till bredbandsuppkoppling.

2009

I februari ansluter den första bostadsrättsföreningen till HSBs klimatavtal.

2013

HSB Stockholm färdigställer 67 kooperativa hyresrätter i Sköndal.

Framsida: Arkitektensamarbetet Utopia/Rosenbergs förslag till HSBs jubileumsbyggnad vid Norrtull.

Text: Camilla Carlsson / HSB Stockholm

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: Modintryckoffset

Foto/illustration: Berg/C.F. Møller-Dinelljohansson sid 2, Equator Stockholm sid 16, Utopia/Rosenberg omslag och sid 62-63, Alexander Ruas sid 6-7, 19 och 58-60, Michaela Kriss sid 8, 10 och 25, övriga HSB Stockholm.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

DET HÄR ÄR HSB

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltnings-tjänster, fastighetsutvecklingstjänster, nyproducerade bostadsrätter, hyresrätter samt vård- och omsorgstjänster. Tjänsterna är, förutom bosparandet, öppna även för externa kunder. Uppdraget är att skapa det goda boendet.

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

Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan.

DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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.

HSBs GEMENSAMMA VISION

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

HSB STOCKHOLMS VERKSAMHETSIDÉ

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

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. Hur vi följer målen i kompassen framgår av föreningsstyrningsrapporten på sid 48.

INTRESSENTER

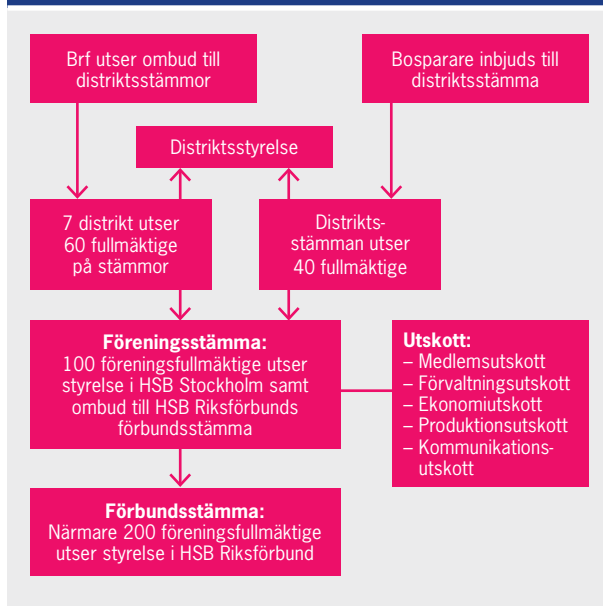
HSBs intressenter är de som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. HSBs viktigaste intressenter är:

- Medlemmar
- Kunder
- Medarbetare
- Leverantörer/samarbetspartners
- Samhället

VIKTIGA HÄNDELSER 2013

- HSB fyllde 90 år
- HSB Stockholm påbörjade en medlemsdialog som syftar till att stärka medlemsinflytandet
- Nytt bosparande upphandlades
- 272 hyreslägenheter förmedlades till bospararna
- Avtal tecknades angående förvärv av Hotell Oden
- Fler kunder och ökad omsättning gällandes förvaltningstjänster
- Nöjdare kunder och medlemmar enligt årets undersökning
- Gemensamt bolag bildades med Ikano Bostad AB angående försäljning av småhustomter
- HSB Stockholm startade en arkitekttävling för att få fram en jubileumsbyggnad som ska stå klar till föreningens 100-års jubileum
- HSB Stockholm fick högst betyg i branschen avseende jämställdhet
- HSB Stockholm initierade en intern värderingsresa för att stärka värdegrunden i det dagliga arbetet

MEDLEMSINFLYTANDET I HSB STOCKHOLM



FAKTA OM HSB STOCKHOLM

Bostadsrättsföreningar (brf) medlemmar i HSB: 447

Lägenheter i medlems-brf: 73 018

Hyresrätter: 3 514

Lokaler: 230

Medelantal anställda: 386 (koncernen 1 171)

Nettoomsättning: 1 000,8 mnkr
(koncernen 1 006,1 mnkr)

Årets resultat: 100,1 mnkr (49,5 mnkr)

Bildades: 1923

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

Medlemmar: 142 436 (141 614)

Medlemmar som bosparar: 54 197

HSB STOCKHOLMS POLICYDOKUMENT

HSB Stockholm har ett antal antagna policydokument inom bland annat finans-, miljö-, kommunikations-, inköps-, 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 federativt 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 där inflytandet är 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 bostadsrättsförening (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 lägen-

heter. 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 HSB Riksförbunds årsstämma. Till HSB Stockholms stämma samt distriktsstämmorna kan medlemmarna skriva motioner respektive anmäla ärenden 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 ansvarig tjänsteman från ledningsgruppen. Utskotten kan knyta till sig arbetsgrupper från brf och distrikt som kan medverka vid opinionsbildning.

I en brf äger medlemmarna föreningen gemensamt. På föreningens årsstämma utses en styrelse som ska ansvara för 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.

90 ÅR AV HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

Sedan 1923 har HSB Stockholms uppdrag varit att skapa det goda boendet. Vi bygger hem som människor ska trivas i, bostäder som ska vara trygga och vi bidrar till att utveckla närområdet. År 2013 firade vi 90 år av innovativa idéer och hållbart bostadsbyggande.

Året som gått har varit bra för HSB Stockholm. Vi verkar i en region med stark tillväxt och behovet av nya bostäder är stort. Våra nära 55 000 aktiva bosparare förväntar sig att vi ska ta fram fler bostadserbjudanden. För att kunna leva upp till förväntningarna arbetar HSB Stockholm långsiktigt och opinionsbildande. Vi vill se mer effektiva byggprocesser och därmed en ökad produktion. Vi vill bygga mer!

Fler bostäder är på gång. Under 2013 har vi byggstartat cirka 500 lägenheter. Vi vet också att många medlemmar uppskattar hyresrätten som ett komplement till nyproducerade bostadsrätter. Under året förvärvade vi ytterligare en hyresfastighet, den här gången i Vällingby.

MEDLEMSDIALOG OM FRAMTIDENS BOENDE

Nu börjar vi närma oss hundra års erfarenhet av det goda boendet. Vi vill stå rustade för lika många år till. Därför startade vi lagom till HSB Stockholms 90-års jubileum en dialog med våra medlemmar. Vi vill ta reda på vad de förväntar sig av oss i framtiden. Jag fick själv vara med om flera spännande och givande samtal när jag deltog i några av årets dörrknackningar.



Medlemsdialogen HSB 100 år håller på fram till 2015 och ska resultera i ett antal konkreta riktlinjer för vårt arbete. Du kan läsa mer om medlemsdialogen på sidorna 8-11.

HSB STOCKHOLMS VÄRDERINGSRESA

Ett annat projekt som ligger mig varmt om hjärtat är den värderingsresa som startat bland våra medarbetare. I en tid då nyhetsrapporteringen så gott som dagligen berättar om företag i blåsväder vill vi fortsätta värna och leva upp till det som HSB Stockholm står för. Verksamheten har sin kärna i vår värdegrund ETHOS, det vill säga Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. Värderingsresan ska ge oss en möjlighet att fundera över och ta ställning till hur vi bemöter våra medlemmar, kunder och varandra utifrån ETHOS. Det är en viktig och givande resa som fortsätter in på det nya året!

UPPSKATTAD FÖRVALTNING

Vår förvaltningsverksamhet har haft ett framgångsrikt år och varit mycket uppskattad av våra kunder. Den årliga undersökningen visar att våra kunder är mer nöjda än någonsin. Förvaltningen är också en verksamhet där vi möter tuff konkurrens. Därför har vi under 2013 arbetat med att utveckla våra IT-system och tagit fram mer tillgängliga och moderna tjänster. En av de satsningarna är HSB Portalen som du kan läsa mer om på sidan 18.

HSB OMSORG EXPANDERAR

Vi kan blicka tillbaka på ett spännande år för vårt helägda dotterbolag HSB Omsorg. Inom äldreomsorgen vann vi ett nytt boende i Täby och HSB Omsorg hemtjänst har expanderat i både Gävle och Sundsvall.

Det har varit ett händelserikt år och jag vill tacka alla medlemmar, kunder, förtroendevalda och medarbetare som bidragit till det HSB är idag – 90 år efter starten. Nu fortsätter arbetet för att skapa framtidens goda boende. Medan det uppdraget pågår kan ni läsa mer om året som gått på följande sidor. Trevlig läsning!

Anders Svensson, vd.

VI BIDRAR TILL FRAMTIDENS STOCKHOLM

Det är 90 år sedan HSB Stockholm grundades och därmed blev den första HSB-föreningen. I dag är vi inte bara äldst, utan också störst. Det ger oss en unik styrka att utveckla boendet till det bättre!

Medlemspåverkan är grunden för HSBs verksamhet. Idag är HSB Stockholm en folkrörelse som består av 142 000 medlemmar, 447 bostadsrättsföreningar och cirka 4 000 förtroendevalda. Våra förtroendevalda i bostadsrättsföreningarna runt om i Stockholm är viktiga i arbetet för inflytande.

Därför är också distriktsverksamheten en av de viktigaste delarna i medlemskapet. Aktiviteterna och kurserna vi anordnar i exempelvis ekonomi och juridik ska vara en hjälp i fastighetsägandet. Det är glädjande att vi under 2013 har haft både fler aktiviteter och deltagare än tidigare år!

JUBILEUMSPROJEKTET – STOCKHOLMS NYA LANDMÄRKE

Mycket av det som hänt under 2013 har präglats av vår 90-åriga födelsedag. Ett spännande exempel är initiativet att bygga ett nytt landmärke i Stockholm. Det är ett jubileumsprojekt som ska stå klart lagom till HSB Stockholms hundraårsfirande 2023. Både en utvald jury och allmänheten har under året tyckt till om de utvalda arkitektförslagen, bland annat på HSB Stockholms Facebooksida. Båda grupperna var samstämmiga: den vinnande arkitektduon blev Berg/C.F. Møller-Dinell-johansson. Exakt var huset ska ligga och hur det kommer se ut är inte bestämt, men det ska vara en byggnad med djärv, nyskapande och miljömedveten arkitektur. Genom att kombinera det visionära med

det traditionella vill vi skapa de bästa förutsättningarna för framtidens goda boende.

BESTÅNDET AV HYRESRÄTTER UTVECKLAS

Ett bra boende är en förutsättning för att livet ska fungera oavsett var i världen man lever. Därför har vi på HSB Stockholm ett internationellt engagemang, genom We Effect stöttar vi bostadskooperativ i andra länder. Vänder vi blicken tillbaka till Stockholm vet vi att det redan stora behovet av lägenheter kommer att växa enormt. I dag har HSB Stockholm drygt 3 500 hyresrätter. Hyresrätten är en boendeform som är viktig för våra medlemmar. Inte minst för många av våra unga bosparare. Det gör den viktig också för oss, och jag ser positivt på framtiden. Vi arbetar aktivt för att öka och utveckla vårt bestånd av hyresrätter.

Som styrelseordförande vill jag tacka för förtroendet att bidra till bättre och större medlemsnytta. Jag ser med tillförsikt fram emot medlemsdialogen vi startat under året och hoppas att ni alla tar chansen att delta. Jag skulle vilja avsluta den här tillbakablicken där jag började; vid vår gemensamma styrka. Det är tillsammans som vi utvecklar det goda boendet och bidrar till att Stockholm blir en ännu bättre stad att bo i.

Birgitta Lönegård, styrelseordförande.

” Genom att kombinera det visionära med det traditionella vill vi skapa de bästa förutsättningarna för framtidens goda boende.



MEDLEMSKAP MED INFLYTANDE

HSB Stockholms 90-årsjubileum präglade år 2013 medlemsaktiviteter och blev startskottet för en flerårig medlemsdialog om framtidens HSB. Under året ökade andelen nöjda brf-medlemmar jämfört med föregående år. HSB-ledamoten fortsätter vara den mest uppskattade delen i medlemskapet.

HSB 90 ÅR

År 2013 hade HSB Stockholm 447 medlemsföreningar och 142 436 individuella medlemmar. Av dem är 54 197 bosparare. I den årliga medlems- och kundundersökning framgick att 95 procent av bostadsrättsföreningarna är nöjda med sitt medlemskap i HSB Stockholm.

PROVMEDLEMSKAP VINNER MARK

Möjligheten att testa ett provmedlemskap i HSB Stockholm var under året ett framgångsrikt koncept för att nå nya medlemmar. Alla bostadsrättsföreningar som varit provmedlemmar har övergått i ett ordinarie medlemskap. Bland årets nya provmedlemmar finns en av Stockholms största bostadsrättsföreningar, Mirabellen, med 459 lägenheter. Totalt har sex föreningar valt att bli medlemmar i HSB Stockholm under 2013, varav två är nyproducerade brf. Sammanlagt har tre nya provmedlemmar tillkommit under året och ingen förening har begärt utträde.

VÄLBESÖKTA UTBILDNINGAR OCH DISTRIKTS-AKTIVITETER

HSB Stockholms utbildningsverksamhet är en uppskattad del i medlemskapet och vänder sig i första hand till bostadsrättsföreningarnas styrelser. Under året har många och välbesökta aktiviteter och utbildningar arrangerats i syfte att underlätta styrelseuppdraget.

Vår utbildningsverksamhet får mycket goda omdömen från deltagarna; 86 procent anser att de varit nöjda eller mycket nöjda med kurserna som helhet. Under 2013 har ett fyrtiotal ordinarie kurser genomförts med deltagare från totalt 164 bostadsrättsföreningar. Utöver det har 28 bostadsrättsföreningar med sammanlagt hundratalet deltagare medverkat i specialkurser av någon form. Sammanlagt har 1050 personer genomgått utbildning.

Våra sju geografiska distrikt har under året genomfört aktiviteter som ska stärka bostadsrättsföreningar-



nas styrelser i sin roll som fastighetsägare. Nya teman för 2013 var ett seminarium om vattensador, "Konfliktlösning" och "Viktiga beslut inför upphandlingen". Närmare 2 000 personer har deltagit i cirka 70 distriktsaktiviteter. Det är en ökning i både deltagarantal och antal aktiviteter jämfört med föregående år. Även nöjdheten för dessa aktiviteter har ökat. Deltagarna på de olika seminarierna har gett betyget 4,25 på en fem gradig skala.

HSB-LEDAMOTEN – EN UPPSKATTAD MEDLEMSNYTTA

HSB-ledamoten är HSB Stockholms mest uppskattade del i föreningens medlemskap och ökar i popularitet. HSB Stockholm har 241 HSB-ledamöter som tillsammans deltar i över 3 700 möten årligen. Möjligheten att hyra in en stämмоordförande är en annan tjänst som uppskattas och får bra omdömen i årets medlems- och kundundersökning.

Arbetet med att skapa medlemsnytta för HSB Stockholms medlemsföreningar pågår kontinuerligt. Under året tecknades ett nytt treårigt avtal med Bredbandsbolaget som ger våra medlemmar en förmånlig helhetslösning för TV, bredband och telefoni.

NY MEDLEMSAVGIFT FÖR BRF

På vårens stämma beslutades att medlemsavgiften för bostadsrättsföreningar höjs från och med 1 januari 2014. Höjningen, som är den första på 13 år, innebär att bostadsrättsföreningen betalar en fast grundavgift på 6 000 kronor och en rörlig del på 100 kronor per bostadsrätt. En lägsta avgift på 10 000 kronor införs

även. Anledningen är att många av de förmåner som ingår i medlemskapet, däribland HSB-ledamoten, kostar lika mycket oavsett föreningens storlek. I och med höjningen blir grundkursen i styrelsearbete avgiftsfri.

FOKUS PÅ BOENDERELATERADE FÖRMÅNER FÖR INDIVIDUELLA MEDLEMMAR

Under året har fokus lagts på att ta fram fler och bättre boenderelaterade förmåner. I samband med årets medlemsavisering gjordes en undersökning som ligger till grund för den inriktningen. Den visade att våra medlemmar efterfrågar medlemsförmåner som har en tydlig koppling till deras boende.

Som ett led i arbetet har HSB Stockholm etablerat ett nytt samarbete med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Avtalet ger HSB-medlemmar tillgång till en fast prislista vid en lägenhetsförsäljning och ett fördelaktigt marknadsföringspaket. Under 2013 har medlemspriser införts på HSB Stockholms egna hant-

verkartjänster och medlemserbjudandet på hushållsnära tjänster via HSB Omsorg förbättrats. Vi har också tecknat ett exklusivt avtal med City Self Storage som garanterar att det bästa erbjudandet ges till HSBs medlemmar.

Utbildningsverksamheten för våra individuella medlemmar har utvecklats. Vid två tillfällen under 2013 arrangerades den kostnadsfria föreläsningen "Lag och rätt i din bostadsrätt". Föreläsningen fick positiv respons med totalt 135 deltagare. Under hösten lanserades också en interaktiv avgiftsfri utbildning om att bo i bostadsrätt, den finns tillgänglig på HSB Stockholms hemsida.

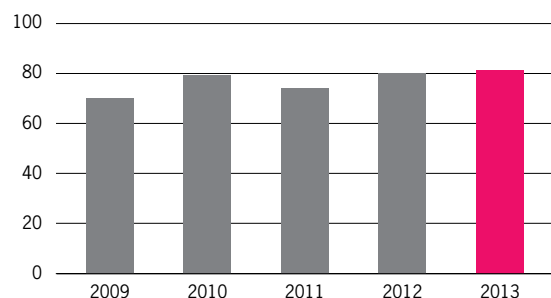
Seniorverksamheten ute i våra föreningar är en uppskattad medlemsförmån. År 2013 hade HSB Stockholm 80 föreningar med aktiva seniorklubbar. Under året har även gratis biovisningar, kvinnligt nätverksmangel, medlemsloppis och stadsvandringar anordnats för våra medlemmar.

Medlemmar och bosparande i HSB Stockholm 2013 12 31

	2013	2012
Medlemmar	142 436	141 614*
Bosparare	54 197	54 740
Andel av totalt antal bosparare	56,5 %	57,0 %
Bosparmedel	1,773 mdr	1,663 mdr
Andel av totalt sparande	65,7 %	66,0 %

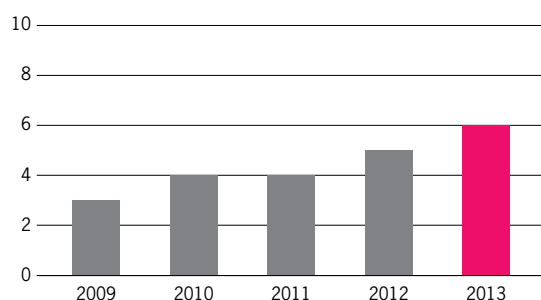
*Nytt mätningssystem för antal medlemmar, i det totala antalet är avgångna medlemmar borttagna.

Deltagande fullmäktige



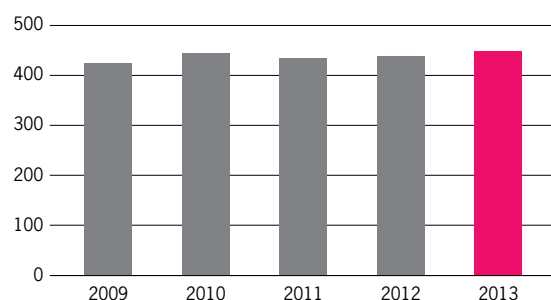
Antal närvarande fullmäktigerepresentanter på HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma av det totala antalet 100.

Antal motioner



Antal motioner inlämnade till HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma.

Antal bostadsrättsföreningar





OPINIONSARBETE OCH UTÅTRIKTADE AKTIVITETER

HSB har under året genomfört en mängd aktiviteter för att föra bostadsrättens talan och förbättra förutsättningarna för nyproduktion av bostäder. Vd Anders Svensson har vid ett flertal tillfällen debatterat och deltagit i paneldiskussioner. Även genom debattartiklar, medverkan vid Almedalen och ett aktivt pressarbete, kring bland annat HSBs 100-års byggnad, har HSB varit synliga och tagit debatten. HSB Stockholms medverkan på Fastighetsmässan, Lavamässan, Business Arena och arrangemanget av Bostadsrättsmässan har exponerat varumärket både i och utanför branschen.

År 2014 träder en ny normgivning i kraft som innebär att bostadsrättsföreningarna fortsättningsvis ska upprätta sin årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Under det gångna året har HSB Stockholm tillsammans med andra HSB-föreningar och bostadsrättsförvaltare arbetat med att tolka normgivningen och hitta en gemensam tillämpning i branschen. Arbetet fortsätter, och avslutas, under 2014.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2013

Vid HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma den 13 april var 88 ombud närvarande. Sylvia Larsson, ordinarie ledamot sedan 2005, avgick från styrelsen. Jenny Hjalmarsson som sitter i HSB Omsorgs styrelse blev invald i HSB Stockholms styrelse.

Åtta motioner lämnades in. Motioner och styrelsens svar finns i sin helhet på www.hsb.se/stockholm. Föreningsstämman avslutades med att vd Anders Svensson bjöd på en tillbakablick från HSB Stockholms 90 år.



På BostadsrättsMässan i Kista den 23 november hölls en storstämma för HSB Stockholms åtta distrikt. Omkring 500 personer deltog. För att fira HSBs 90-årsjubileum avslutades storstämman med en gemensam fest samma kväll.

EKONOMIUTSKOTTET

Ekonomiutskottet har under året följt den allmänna ekonomiska utvecklingen kopplat till HSB Stockholms verksamhetsplan och budget. Den finansiella oron i Europa och den våg av nya regler för finanssektorn som är en följd av finanskrisen har diskuterats. De förändringar det kan innebära för HSB Stockholms framtida finansieringsmöjligheter har särskilt berörts. HSB Stockholms tillstånd för betaltjänstverksamhet och hur registrering för inlåningsverksamhet kan påverkas har genomlysts. Ekonomiutskottet har också följt omläggningen av kontosystem i och med bytet av huvudbank. Förhandlingarna om nytt bosparavtal har följts och synpunkter inlämnats. I utskottet ingår Bengt Ebbeskog, HSB brf Snickaren, Lars Larsson, HSB brf Lärkrädet, Ulf Engström, HSB brf Tibble, Hans Tegnander, HSB brf Göken, Boguslawa Zurek, Bospargruppen, Barbro Lilieholm, HSB brf Stationsmästaren och Ulla Pihlvang, HSB brf Senaten. Utskottets tjänsteman har varit Torbjörn Dacke.

MEDLEMSUTSKOTTET

Medlemsutskottet har under verksamhetsåret särskilt följt ett antal aktiviteter. "HSB 100 år – en medlemsdialog" har med dess många aktiviteter varit en viktig del att följa. Utskottet gläder sig åt det goda mottagande de

olika aktiviteterna fått av medlemmar och ägare.

Utskottet har även noga följt diskussionerna kring framtagandet av det nya bosparandet och hur arbetet fortskridit. Vidare har en genomgång och analys gjorts av den medlemsundersökning, NSI, som skedde under hösten. Utskottet gläder sig åt ett mycket lyckat år ur medlemsperspektiv med rekordantal nya bostadsrättsföreningar som medlemmar och den mycket välbesökta "Storstämman" som genomfördes i slutet på året. I utskottet har ingått: Agneta Hallbeck, HSB brf Laken, Stefan Johansson, Bospargruppen, Lennart Rönneberg, HSB brf Grängen, Radha Deogan, HSB brf Sveaborg. Ursula Starby, HSB brf Venus, Runo Karlsson, HSB brf Bladet samt Leif Holmgren, Bospargruppen. Utskottets tjänstemän har varit Linda Annwall och Attila Kriss.

KOMMUNIKATIONSUTSKOTTET

Kommunikationsutskottet har under året följt verksamheten vad gäller kommunikationsplaner för HSB Portalen, bosparandet, Jubileumsbyggnaden samt utbildningsverksamheten. Utskottet har också följt HSB Stockholms externa marknadsföringsaktiviteter, sponsringpolicy, 90-årsjubileum och riktlinjer för sociala medier. Granskning och diskussion har genomförts avseende HSB Stockholms målgruppsfokus i digitala kanaler och utveckling av Facebooksidan. I utskottet ingår Bengt Fash, Bospargruppen, Lena Dahlström, HSB brf Hammarby Strand, Inge Gustafsson, Bospargruppen, Hans Larsson, HSB brf Äpplet, Dorota Westén, Bospargruppen, Ulrika Fält, HSB brf Marmorn, Ken Larsson, HSB brf Spegeln. Utskottets tjänsteman har varit Linda Annwall.

PRODUKTIONSUTSKOTTET

Produktionsutskottet har under året följt verksamheten som gäller pågående och planerad produktion av bostadsrätter. Återkommande diskussioner under året har varit Nyproduktionshandboken, NKI och kvalitetsarbete samt Jubileumsprojektet. Utskottet har även besökt den nyproduktion som färdigställdes under hösten 2013. I utskottet ingår Jan Hjälmér, HSB brf Garbio, Bo Hallgren, Bospargruppen, Lars Arell, HSB brf Roslagstull, Monika Albertsson, HSB brf Bällsta Bro, Elisabet Söderström, HSB brf Bäckén, Camilla Edholm, Bospargruppen och Camilla Öhman, HSB brf Skärsåtra. Utskottets tjänstemän har varit Thomas Karlsson, Jonas Erkenborn och Hanna Bladsjö.

FÖRVALTNINGSUTSKOTTET

Utskottet har främst följt det löpande arbetet med förvaltning, med fokus på hur organisationen fullföljer stämmans intentioner. En fördjupad uppföljning har gjorts för områdena "fastighetsförvaltning och driftteknik" samt funktionen "Förvaltaren". Utskottet har också tagit del av HSBs konkurrent- och omvärldsanalys. I utskottet ingår Janurban Modigh, HSB brf Bergakungen, Roland Gröndal, HSB brf Munken, Lars-Åke Hellgren, HSB brf Örby Slott, Jeanette Klängefeldt, HSB brf Korsriddaren, Kristina Lövgren, HSB brf Bränneriet, Torbjörn Kyhlstedt, HSB brf Finnboda Hage och Ulla Hård af Segerstad, HSB brf Samsö. Utskottets tjänstemän har varit Stefan Younes och Lars Hörnsten.



Öppet hus i Minneberg.

HSB 100 ÅR – EN MEDLEMSDIALOG

Med anledning av HSBs 90-årsjubileum initierades projektet HSB 100 år – en medlemsdialog. Under 2013 och 2014 bjuder HSB Stockholm in HSB-medlemmarna till att ta fram fokus- och målområden i dialog- och diskussionsform som ska följas och nås lagom till hundraårsfirandet år 2023.

Under året har en ägardialog genomförts med HSBs medlemmar på mässor, öppna hus, möten och genom dörrknackning. Vd Anders Svensson är en av dem som knackat dörr i HSB brf. Hittills har HSB träffat hundratalet föreningar och individuella medlemmar.

Positiv respons har inkommit och medlemsdialogen fortsätter 2014.

DET FÖRNYADE BOSPARANDET

Bosparandet är en viktig del i vårt uppdrag att ta fram boendeeerbjudanden till HSBs medlemmar. 54 197 av HSB Stockholms individuella medlemmar är bosparare. 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 och bosparreglerna fastställs av HSB Riksförbunds stämma.



Bosparandet har en central roll i HSBs uppdrag och under året pågick ett förnyelsearbete som lanseras under 2014.

HSBs avtal med Swedbank avseende bosparande löpte ut årsskiftet 2012/2013 och förlängdes då tillfälligt. Därför genomfördes under året en omfattande upphandling som resulterade i ett nytt samarbetsavtal. Även den här gången tecknades avtalet med Swedbank eftersom de bäst svarar mot HSBs samlade behov.

Som underlag till upphandlingen har HSB Stockholm tagit fram en kravspecifikation utifrån våra medlemmars önskemål. HSB Stockholms medlemmar har kommit till tals dels genom de grupper av förtroendevalda som representerar våra medlemmar, dels genom enkätundersökningar om bosparandet.

BOSPARANDET NYLANSERAS

Under året som gått har HSB gemensamt arbetat med att utveckla och förnya bosparandet. Resultatet presenteras i en nylansering under 2014. Då förbättras möjligheten att starta och administrera sitt bosparande på nätet. Bosparandet får också fler sparnalternativ med bättre avkastning. I och med nylanseringen vill vi skapa en tydligare koppling mellan bosparandet och HSBs möjligheter att finansiera förvärv av mark och bostadsproduktion i framtiden.

UTVECKLAR OCH ÄGER LÅNGSIKTIGT

HSB Stockholm äger och förvaltar 66 hyresfastigheter med drygt 3 500 lägenheter. HSB Stockholms fastighetsportfölj ska förvaltas och utvecklas så att den har en marknadsmässig värdeutveckling. Som fastighetsägare ska HSB Stockholm i första hand erbjuda hyresrätter till våra bosparande medlemmar. Under 2013 har arbetet fortsatt med att renodla vårt bestånd mot bostadsfastigheter och modernisering har genomförts av flera av våra hus.

Som en del i HSB Stockholms uppdrag att erbjuda attraktiva bostäder arbetar vi med att utveckla vårt fastighetsbestånd, genomföra fastighetstransaktioner och hantera förvaltning och ombyggnad av våra hyresfastigheter. I slutet av 2013 hade HSB Stockholm 66 (69) fastigheter med 3 514 lägenheter. Ett flertal av dessa ligger i Stockholms innerstad och närförorter, se kartan på sid 14.

Det totala fastighetsvärdet 2013 var 4 686 mnkr (4 615). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde med 2,1 procent. Den uthyrningsbara ytan var sammanlagt 214 047 kvm och hyresvärdet vid slutet av 2013 var 264 mnkr (262).

I slutet av 2013 fanns även 105 bostadsrättslägenheter värderade till 223 mnkr i HSB Stockholms innehav.

FASTIGHETSUTVECKLING 2013

- Förvärv av fastigheten Gästabudet 2 i Vällingby.
- Försäljning av garagefastigheterna Flygledaren 3, Fallskärmen 2 och Horisonten 3 i Skarpnäck.
- Försäljning genom ombildning till bostadsrätt av fastigheterna Kullamannen 3 och 4 i Bromma.
- Ombyggnad av fastigheten Fatet 2 i Vasastan.
- Stambyten och modernisering av fastigheterna Ekotemplet 3 i Hässelby och Skridskoremnen 3 i Västertorp.
- Påbörjad ombyggnad och utveckling av fastigheten Bergsund 78 på Södermalm.
- Förmedling av 272 hyresrättslägenheter, varav 76 på rivningskontrakt.
- Förvärv av Hotell Oden vid Odenplan.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Under året ökade våra intäkter med 15,4 mnkr. För jämförbart bestånd steg intäkterna med 4,6 procent. Det är en följd av den årliga generella hyresförhandlingen och ökade hyror efter ombyggnad. De totala fastighetskostnaderna ökade med 1,6 procent för jämförbart bestånd.

Driftnettot vid slutet av 2013 var 120,2 mnkr (106,8 mnkr). För jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 9,7 procent. Det förklaras framför allt av en allmän årlig hyreshöjning, höjda hyror i samband med ombyggnad och minskad kostnad för värme och snöröjning till följd av årets milda vinter.

HYRESFASTIGHETER MODERNISERAS

Under 2013 har HSB Stockholm moderniserat och byggt om flera av sina hus. Fastigheten Fatet 2 i Vasastan har genomgått en total ombyggnad med nytt värdeår. I Hässelby har fastigheten Ekotemplet 3 stambytt och moderniserats. I samband med ombyggnaden styckades en del av fastigheten av för framtida fastighetsutveckling. Även i fastigheten Skridskoremnen 3 i Västertorp har moderniseringar och stambyte påbörjats under 2013.

De ombyggnader som avslutades under 2013 förbättrade driftnettot med 3 100 tkr. Deras värdeutveckling försvarar väl den investering vi gjort. Marknadsvärderingen efter ombyggnaden överstiger det bokförda värdet med drygt 22,5 mnkr.

UTHYRNING

Under året har HSB Stockholm hyrt ut 272 lägenheter med förstahandskontrakt till våra bosparande medlemmar. Av dessa har 65 lägenheter hyrts ut på så kallade rivningskontrakt. Omflyttningen i fastighetsbeståndet är i genomsnitt 7,5 procent, men variationerna är stora och beror framför allt på geografiskt läge.

● Märsta

HSB STOCKHOLMS FASTIGHETSBESTÅND 2013

För komplett fastighetsförteckning se sidan 56.





” Vår fastighetsportfölj ska på bästa sätt svara upp mot de krav och förväntningar som ställs av våra medlemmar.

RENODLAR FASTIGHETSBESTÅND

Under 2013 har vi genomfört försäljningar som inneburit positiva realiserade värdeförändringar på omkring 40 mkr. I juni blev HSB bostadsrättsförening Kullamannen ny ägare till våra fastigheter Kullamannen 3 och 4 i Bromma, när de ombildades till bostadsrätter.

I enlighet med HSB Stockholms strategi fortsatte arbetet med att omstrukturera fastighetsportföljen mot renodlade bostadsfastigheter. Som ett led i det arbetet sålde HSB Stockholm i oktober tomträterna till tre garagefastigheter med cirka 425 bilplatser i Skarpnäck. De nya ägarna är ett mindre bolag som riktar in sig på ett långsiktigt ägande av parkeringsgarage i Stockholmsområdet.

STRATEGI, BENCHMARKING OCH VÄRDERING

Under 2013 har vi arbetat för att fortsätta förbättra ekonomistyrning, benchmarking och analys. Det centrala för HSB Stockholm är att äga långsiktigt, förvalta och utveckla en fastighetsportfölj som ger ekonomisk stabilitet och marknadsmässig värdeutveckling. Vår fastighetsportfölj ska på bästa sätt svara upp mot de krav och förväntningar som ställs av våra medlemmar.

Sedan 2012 är HSB Stockholm medlem i Svenskt Fastighetsindex (IPD). Detta innebär en möjlighet till branschmässig benchmarking och analys. Resultatet av IPDs rapporter visar att HSB Stockholms fastigheters avkastning och nyckeltal ligger i linje med den övriga marknaden.

UPPSKATTAD NYPRODUKTION

Stockholm är en expansiv region med stor inflyttning. Under 2013 har det varit en stigande efterfrågan på bostäder. Försäljningen har gått bra för HSB Stockholm – generellt är intresset stort för våra nyproducerade bostadsrätter.

Bostadsbyggandet i Stockholm 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 att föreningen erbjuder förvaltningstjänster och medlemskap inklusive HSB-ledamot. En tjänstemannastyrelse finns med under uppförande- och överlämnandefasen. Föreningen omfattas även av HSBs trygghetsgaranti. Den innebär att HSB köper tillbaka eventuellt osålda lägenheter i nybyggda bostadsrättsföreningar för att garantera den ekonomiska säkerheten i föreningen.

STORT BEHOV AV NYPRODUKTION

Bostadsbyggandet i Stockholm följer en positiv trend om än på en alltför låg nivå. Enligt SCB påbörjades under första halvåret 2013 en tredjedel fler lägenheter än under samma period 2012. Det är framförallt byggandet av flerfamiljshus som ökar. Prisutvecklingen håller i sig och nya högstanivåer har noterats på bostadsrätter.

I första hand sker HSBs försäljning till bosparare och medlemmar. År 2013 har varit ett mycket bra år och HSB Stockholm har sålt 296 lägenheter.

FÖLJANDE PROJEKT HAR SÄLJSTARTATS

HSB brf Dammtorp i Sundbyberg (Järvastaden)	84 lägenheter
HSB brf Pigghajen i Tyresö	51 lägenheter
HSB brf Finnboda Dockland i Nacka	40 lägenheter
HSB brf Musketören i Sundbyberg	68 lägenheter
HSB brf Ektorget i Solna (Ingenting)	117 lägenheter

Alla bostadsrättsföreningar, förutom HSB brf Ektorget, är en fortsatt utbyggnad av utvecklingsområden. I HSB brf Pigghajen byggs mindre lägenheter vilket utmärker sig mot områdets tidigare etapper. Det enda ombyggnadsprojektet är HSB brf Finnboda Dockland som har en delvis kulturminnesmärkt fasad.

Totalt 543 lägenheter har varit ute till försäljning under året. Cirka 20 procent köptes av bosparare.



Arkitektbyrån Equator Stockholms förslag till HSBs jubileumsbyggnad kring Tekniska nämndhuset på Fleminggatan.

HSB 100 ÅR – JUBILEUMSPROJEKTET

År 2023 firar HSB 100 år och för att uppmärksamma detta har ett jubileumsprojekt startat. Under året föreslog tre arkitektteam bostadshus på tre givna platser: Västerbroplan, Tekniska nämndhuset och Hagastaden/Norrull. Tanken med projektet är att få fram en profilbyggnad och skapa engagemang kring arkitektur och det framtida goda boendet. Efterfrågan på innovationer inom boendet har varit en viktig beståndsdel i projektet.

HSB Stockholm har haft en positiv dialog med Stockholms stad om platserna och projektets utformning. Juryn gjorde en helhetsbedömning av inkomna förslag. Ett team med arkitektfirmorna Berg | C.F. Møller AB och DinellJohansson AB utsågs till vinnare. Förutom själva byggnadsprojektet hade de bra förslag på hur HSB Stockholm kan vidareutveckla värden och innehåll i boendet. Inte minst för att stärka bostadsrättsföreningens identitet.



Ektorget, Solna.



Pigghajen, Tyresö.



Musketören, Sundbyberg.



● Säljstartade ● Under produktion ● Färdigställda

BOSTADSHOLMEN – UTVECKLING AV EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Bostadsholmen AB är hälftenägt tillsammans med HSB Bostad AB. Under året har ett samarbete med Ikano Bostad AB startats kring exploateringsmark och småhus-tomter. Ett nytt gemensamt bolag – Villamarken AB – med 4 000 småtomter bildades för detta ändamål.

Under 2013 har fokus lagts på utvecklingen av den så kallade Pampasfastigheten i Solna. Ambitionen är att ta fram en detaljplan för cirka 900 bostäder. Bostadsholmen har under slutet av året avtalat om ett förvärv av Hotell Oden, vid Odenplan, för konvertering till smålägenheter.

DEN KOOPERATIVA HYRESRÄTTEN UTVÄRDERAS

HSB Stockholm första kooperativa hyresrättsprojekt, HSB kooperativa hyresrättsförening Sockerkakan i Sköndal, stod färdigt 2012. Under 2013 har projektet utvärderats och de boende har tagit över styrningen av den kooperativa föreningen. Generellt är intrycket att både HSB Stockholm och de boende är nöjda med både upplåtelseformen och de nya bostäderna.

HSB Stockholm arbetar nu aktivt med Stockholms stad för att uppföra ytterligare ett projekt med kooperativa hyresrätter. Tanken är att prisvärda lägenheter ska byggas till unga bosparare.

MARKFÖRVARV MED SNAR BYGGSTART

HSB Bostad AB har under året arbetat aktivt för att utöka markportföljen med projekt som kan säljstartas inom ett år. Under sommaren genomförde HSB Bostad AB ett förvärv av två fastigheter i Ingentingområdet, Solna. Fastigheterna såldes av Skanska med laga kraft vunnen detaljplan vilket ger möjlighet till snabb sälj- och byggstart. Under sommaren förvärvades även en fastighet vid Mörby Centrum i Danderyd. Byggrätten omfattade 43 lägenheter och nio tomter för småhus. Även här finns en lagakraft vunnen detaljplan och sälj- och byggstart beräknas till 2014.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2013

HSB brf Klingan i Sundbyberg	113 lägenheter
HSB brf Konjaksskutan i Haninge	82 lägenheter
HSB brf Rödningen i Tyresö	72 lägenheter

FÖRVALTNING I FRAMKANT MED HÖG KUNDNÖJDHET

HSB Stockholms tjänsteförsäljning gentemot bostadsrättsföreningar har under 2013 utvecklats positivt. Ökning har skett både gällande antal kunder och kundnöjdhet.

HSB Stockholm erbjuder administrativ och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Tjänsteportföljen är marknadens bredaste och innefattar bland annat tjänster inom ekonomi, energi, underhållsplanering, mark- och fastighetskötsel. HSB Stockholm erbjuder också ett flertal specialisttjänster bland annat inom upphandling, entreprenad, fastighetsutveckling och finans.

Årets kundundersökning visar att nöjdheten ökat för tredje året i rad. Resultatet för mätningen uppgår till 4,1 på en femgradig skala. Störst förbättring har skett inom tjänsteområdet Mark och Trädgård och HSB Stockholms erbjudande om kundansvarig. HSBs konsulttjänster är en av de mest uppskattade tjänsterna med nöjdekundindex på 4,5.

FÖRSTÄRKT LOKAL NÄRVARO

För att stärka den lokala närheten till våra medlemmar och kunder har under året en utökning av lokal-kontoret i Akalla genomförts. Sedan december 2013 sitter områdets tekniska och administrativa personal i gemensamma lokaler på Finlandsgatan 10. Ett nytt fastighetsköttarkontor har även startats i Hägersten under året.

FORTSATT STARK MARKNADSNÄRVARO OCH NYA TJÄNSTER

HSB Stockholms totala marknadsandel inom förvaltningstjänster riktade mot bostadsrättsföreningar är 22 procent. För HSB brf är marknadsandelen 87 procent. Siffrorna har inte ändrats nämnvärt under året. Under 2013 har HSB Stockholms satsning på tjänster gentemot mindre föreningar varit framgångsrik både vad gäller inriktningen på ekonomi, digitala ritningar och underhållsplanering. Stor efterfrågan har även märkts inom konsulttjänster inom bland annat stambyte. Under 2013 har utveckling av de tjänster som berör kommersiella lokaler genomförts. Erbjudandet har satts samman till ett paket för hyresförhandling, kontraktsanalys, uthyrning, hyresgästanpassning och centrumutveckling.

LANSERING AV NYTT DIGITALT GRÄNSSNITT: HSB PORTALEN

Under hösten 2013 lanserades ett nytt digitalt gränssnitt för tjänsteleverans och medlemskommunikation, HSB Portalen. HSB Portalen är en webblösning för bostadsrättsföreningarnas styrelser och de kunder som är privata fastighetsägare. HSB Portalen kommer kontinuerligt att utvecklas för att erbjuda ännu fler digitala och interaktiva tjänster för både styrelser och enskilda medlemmar/hyresgäster. Under våren 2014 kommer HSB Stockholms individuella medlemmar och boende att få tillgång till en anpassad version av HSB Portalen.

EFFEKTIV HANDLÄGGNING: HSB SERVICECENTER

Under hösten 2013 förnyades HSBs Servicecenter. Fokus lades på att öka den lokala kännedomen om kunderna genom införandet av kundteam och en ny roll som kundkoordinator. Verksamheten stärktes också upp av ett antal nya kompetensområden och nya arbetssätt.

NYCKELTAL FÖRVALTNING 2013

	2013	2012
Omsättning, mnkr	317,3	305,2
Totalt antal kunder	536	526
Lägenheter, HSB-medlemmar	58 925	57 893
Lägenheter, övriga kunder	14 093	14 080
Lägenheter, övriga fastighetsägare	2 524	2 995
Lägenheter, totalt förvaltade	75 542	74 968
Marknadsandel br-lägenheter*	22,1%	22,3%

*Antalet br-lägenheter har ökat från 322 300 lägenheter år 2012 till 330 646 år 2013.



”

HSB Portalen kommer
kontinuerligt att utvecklas
för att erbjuda ännu fler
digitala och interaktiva tjänster.

A photograph showing an elderly woman with short, light-colored hair, wearing a beige knitted sweater, sitting in a wheelchair. She is viewed from behind. In the background, a man in a dark blue shirt is reaching up towards a large, blue exercise ball suspended in the air. The room is bright and appears to be a community or activity room with large windows.

**HSB Omsorgs årliga
kvalitetsundersökning
visar goda resultat.**

STÄRKT POSITION FÖR HSB OMSORG

Under 2013 vann HSB Omsorg kvalitetsupphandlingen av sitt femte äldreboende och hemtjänstverksamheten stärkte sin position i Österåker och Gävle. I den årliga kvalitetsundersökningen för hemtjänst och äldreboende fick HSB Omsorg höga snittbetyg.

HSB Omsorg AB är ett helägt dotterbolag som utför hemtjänst, hushållsnära tjänster och driver äldreboenden både på entreprenad och i egen regi. Den kooperativa hemvisten skiljer bolaget från andra aktörer i branschen och sedan den 1 januari 2013 är HSB Omsorg medlem i Famna – branschorganisationen för idéburen vård och social omsorg.

VANN KVALITETSUPPHANDLING

Efter att ha vunnit kvalitetsupphandlingen av äldreboendet Attundagården i Täby tog HSB Omsorg över driftansvaret den 4 september. Ett annat av bolagets äldreboenden, Näsbyrads Parkinsonboende, firade tio år och beslut togs under året att utöka boendet med sex lägenheter.

HSB Omsorgs årliga kvalitetsundersökning visar goda resultat. Nöjdheten bland våra hemtjänstkunder är 4,2, och bland boende 4,25, av fem möjliga. Under senhösten 2012 genomförde vi en stor kundundersökning för våra hushållsnära tjänster som visade att 95 procent av dessa kunder är nöjda eller mycket nöjda.

FÖRVÄRV AV HEMTJÄNST I GÄVLE

För att stärka positionen i Gävle övertog HSB Omsorg 1 oktober Förenade Cares hemtjänstverksamhet. I och med förvärvet bedrivs nu verksamhet i sju av Gävles elva delområden.

Efter att ha startat upp en hemtjänstverksamhet i Sundsvall under oktober 2012 har verksamheten fördubblats i omsättning 2013. I december 2013 startade HSB Omsorg även upp hemtjänstverksamhet i Österåkers kommun.

Samtidigt har hemtjänstverksamheten i Järfälla, Sollentuna, Bromma, Huddinge, Stockholms södra förorter och Vällingby avvecklats. Skälet är att en högkvalitativ hemtjänst inte kunnat bedrivas med en ekonomi i balans.

HSB Omsorgs hushållsnära tjänster har under 2013 vuxit till dubbel storlek och verksamheten har stärkt sin position i Stockholmsregionen ytterligare.



HSB OMSORG, NYCKELTAL 2013

Nettoomsättning (tkr)	351 959
% förändring nettoomsättning (%)	-4
Rörelseresultat (tkr)	3 146
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 236
Antal anställda	785

MOT TYDLIGA MILJÖMÅL

Alla verksamhetsområden inom HSB Stockholm bedriver ett aktivt miljö- och klimatarbete. Under år 2013 blev de uppföljande miljörevisionerna ett bevis på HSB Stockholms ansträngningar: fortsatt förtroende att vara miljöcertifierade enligt ISO 14001.



År 2013 gick HSB Stockholm in i sin tredje period som miljöcertifierad organisation. Det innebär att verksamheten minst tre gånger per år genomgår uppföljande miljörevisioner. Kontrollerna som utförs av Intertek visar att HSB Stockholm uppfyller samtliga krav i ISO 14001-certifieringen.

HSB Stockholm utbildar även egna miljörevisorer som ansvarar för utsedda verksamhetsområden. Under 2013 har flera interna kontroller utförts.

INTERN MILJÖ- OCH KLIMATUTBILDNING

För att skapa en gemensam plattform i HSB Stockholms miljöarbete deltar medarbetarna i internutbildningen "Spelet om miljön". Under året medverkade 50 personer. Utbildningen tar upp globala klimat- och miljöfrågor, hur HSB Stockholm arbetar för att minska sin klimatpåverkan och vad den enskilde medarbetaren själv kan göra.

TYDLIGA MILJÖMÅL I KLIMAT 2.0

HSB Stockholm är en av 23 HSB-föreningar som anslutit sig till HSBs gemensamma avtal Klimat 2.0. Målet är att föreningarna ska reducera koldioxidutsläppen med 50 procent fram till 2023.

Första delmålet var att minska koldioxidutsläppen med 20 procent från utgångsåret 2008 fram till 2012. Här fick HSB Stockholm ett resultat över förväntan med en minskning på 39 procent. Under 2013 fortsatte det intensiva arbetet att reducera klimatpåverkan inför nästa mätperiod 2016. En viktig del i det arbetet är att göra energieffektiva investeringar i HSB Stockholms egna fastigheter och minska utsläppen från våra fordon.

HSB Stockholm har en miljöledningsgrupp som kontinuerligt arbetar för att hela organisationen ska genomföras av miljömålen. Miljöledningsgruppen består av representanter från samtliga verksamhetsområden.

HSB Stockholm utbildar även egna miljörevisorer.

AVTAL OM MILJÖCERTIFIERAD EL

Under 2013 hade HSB Stockholms egna hyresfastigheter och 50 bostadsrättsföreningar leverans av miljöcertifierad el från vattenkraft, via HSB Stockholms avtal med Luleå Energi AB. Avtalet innebär att el upphandlas under en treårsperiod med olika inköpsvolymer för de olika åren. Riskerna för höga elpriser sprids (minskas) därmed samtidigt som miljöcertifierad el levereras.

HSB Stockholms fastigheter är anslutna till klimatneutral fjärrvärme via Fortum Värme. Förbrukningen klimatkompenseras via CDM-projektet (Clean Development Mechanism) som omfattas av FNs och EUs regelverk. HSB Stockholms kompensation går till utbyggnaden av vindkraft i Kina och biomassakraftverk i Indien.

HSB Stockholm presenterar varje år sina klimatresultat i en klimatrapport från Stockholms stad. Över 200 Stockholmsföretag ingår i detta nätverk för klimatfrågor som kallas Stockholms klimatpakt 2007.

HSB-BRF FÅR KLIMATPRIS

Brf Kantarellen nr 11 på Lidingö vann HSB Stockholms klimatpris 2013. De belönades bland annat för sina investeringar i LED-belysning och tog emot priset i samband med HSB Stockholms föreningsstämma. Varje år delar HSB Stockholm ut sitt klimatpris till en bostadsrättsförening. Vinnaren ska ha gjort en insats för att minska sin klimatpåverkan.

MILJÖÖVERSIKT

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

KLIMATREDOVISNING

	2013	2012	2011
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	149	151	160
Fastighetsservice			
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0023	0,0022	0,0022
Entreprenadgruppen			
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0026	0,0034	0,0025
Driftgruppen			
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0018	0,0015	0,0018
Fastighetsskötsel			
Utsläpp CO ² , kg/lägenhet	5,69	4,69	5,98
Inklusive externa kunder	4,34	3,70	–
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ² , kg/lägenhet	7,57	11,5	10,02
Inklusive externa kunder	5,33	8,75	–
Utsläpp CO ² , kg/omsättning	0,0017	0,0024	0,0017
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ² , kg/brf-lgh/egna lgh*	1,08	1,17	3,72*

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

TYDLIGA VÄRDERINGAR PÅ JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

HSB Stockholm har en bred verksamhet med ett aktivt jämställdhetsarbete. År 2013 fick vi bäst betyg av alla fastighetsbolag i Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsundersökning. Under året låg fokus på att göra HSBs värdegrund ETHOS till en självklar del i våra medarbetares vardag. Därför startades en gemensam värderingsresa.

HSB Stockholm har idag 386 anställda inom förvaltning, nyproduktion och medlemsfrågor. Vi bygger inte bara hus, vi bygger boende och samhälle med ett långsiktigt perspektiv på våra tjänster. Alla våra medarbetare utgår från HSBs värdegrund ETHOS som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan.

VÄRDERINGSRESAN

I augusti 2013 startade HSB Stockholm en värderingsresa för att stärka organisationens värdegrund och skapa en plattform för det som gör oss unika. Tanken med satsningen är att alla medarbetare ska reflektera över HSBs värdegrund ETHOS och vad den betyder i vardagen. Genom gruppövningar på så väl ledar- som medarbetarnivå har våra värderingar innebörd kartlagts. Målsättningen är att varje medarbetare ska känna att de utifrån vår värdegrund kan fatta beslut i vardagen som stärker HSB Stockholms affärs- och medlemsnytta.

Värderingsresan fortsätter under 2014. Då lanseras ett antal konkreta spelregler för hur medarbetarna inom HSB Stockholm bemöter våra medlemmar, kunder och varandra.

BÄST JÄMSTÄLLDHET BLAND FASTIGHETSBOLAGEN

HSB Stockholm deltog för fjärde året i rad i Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsundersökning (JÄMIX) med mycket positivt och glädjande resultat. Med 146 poäng fick HSB Stockholm bäst betyg i branschen.

Nyckeltalsinstitutet sammanställer JÄMIX med utgångspunkt i nio mätbara nyckeltal som alla är indikatorer på jämställdheten i en organisation. De nio nyckeltalen vägs samman till ett jämställdhetsindex – ett mått på hur långt jämställdheten nått. 225 företag med totalt 654 000 medarbetare deltog i mätningen.

HÄLSODIPLOMERAD ARBETSPLATS

Våra medarbetare ska må bra. HSB Stockholm är sedan 2009 en hälsodiplomerad arbetsplats som lägger stort fokus på hälsa och friskvård. Under 2013 genomfördes en rediplomering som gäller till och med januari 2015. Diplomeringen visar att vi har ett aktivt hälso- och friskvårdsarbete med tydliga rutiner och strategier för ett hälsofrämjande arbete.

UPPSKATTAD ARBETSPLATS

Under året genomfördes en medarbetar- och en ledarskapsundersökning. Båda hade en svarsfrekvens på 92 procent.

Medarbetarundersökningen är en värdemätare på vad som kan utvecklas både på grupp- och organisationsnivå de närmaste åren. I årets mätning anser en större andel att HSB Stockholm är klart eller något bättre än andra arbetsgivare, jämfört med 2012-års medarbetarundersökning. De som svarat att arbetsplatsen är klart bättre har ökat för varje år sedan 2009. Frågorna som har förbättrats mest under det senaste året är utvecklande arbetsuppgifter, uppföljning och utvärdering av mål.

Resultatet ligger till grund för de tre potentiella utvecklingsområden som var och en av HSB Stockholms ledare väljer ut tillsammans med sina medarbetare. Vilka de är framgår i de olika verksamheternas aktivitetsplan för 2014.

HSB Stockholms ledarskapsundersökning visar tydliga förbättringar. Redan 2013 nåddes de mål som satts upp i verksamhetsplanen för 2015. Ledarskapsrapporterna som bedöms speglar HSBs värdegrund ETHOS och resultatet används som ett underlag i varje ledares personliga utvecklingsplan.

HSB Stockholms medarbetar- och ledarskapsundersökning ligger också till grund för organisationens verksamhetsplanering och följs upp årsvis som nyckeltal.

LOKALER

Under perioden april 2012 till maj 2013 har samtliga medarbetare från Fleminggatan haft sin arbetsplats vid Ekelundsvägen i Pampasområdet då omfattande ombyggnadsarbeten pågått på det ordinarie huvudkontoret på Fleminggatan.

Fastigheten har genomgått en helrenovering och innehar nu miljöklass Silver. Återflytten till Fleminggatan genomfördes i slutet av maj 2013 till nyrenoverade lokaler med mindre yta och öppen kontorslösning. Målsättning har varit att skapa en välkomnande miljö för våra medlemmar, kunder och medarbetare.


STATISTIK HSB STOCKHOLMS MEDARBETARE 2013 (2012 ÅRS UPPGIFTER INOM PARANTES)

Medeltalet anställda:
386 heltidstjänster (366)

Varav kvinnor respektive män:
188 (180), 198 (186)

Kvinnor och män i olika åldersgrupper (procent):

<29 år
Kvinnor 20,1 (13,2)
Män 16,1 (11,7)

30-49 år
Kvinnor 51,9 (56,6)
Män 46,5 (45,5)

50 år <
Kvinnor 28,0 (30,2)
Män 37,4 (42,8)

Antalet nyanställda under året:
69 (70)

Personalomsättning:
15,8% (12,5%)

Medelålder:
43 år (44)

Total sjukfrånvaro:
4,8% (5,3%)

varav långtidssjukfrånvaro:
2,6% (2,6%)

Sjukfrånvaro fördelat på kvinnor och män:

Kvinnor 5,1% (6,7%)
Män 4,6% (4,0%)

Sjukfrånvaro i ålderskategorierna:

<29 år 2,1% (2,2%)
30-49 år 4,3% (4,7%)
50 år < 6,7% (6,9%)

Frisktal, anställda med sjukfrånvaro 1-7 sjukdagar
29% (33%)

Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar
64% (45%)

Antalet anställda personer per verksamhetsdel 2013-12-31:

VD Stab	12	(8)
Administration och Personal	45	(43)
Medlemsverksamhet	17	(15)
Förvaltning & HSB Ekonomi	246	(236)
Fastighetsutveckling	18	(20)
ServiceCenter	49	(48)
	387	(370)

FINANSVERKSAMHET

HSB Stockholms finansverksamhet ska stödja vår operativa verksamhet. Den regleras av en finanspolicy som beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras varje år. Under 2013 tecknades ett nytt kreditavtal och allt fler förvaltningskunder valde att placera sina likvida medel hos oss.



Sverige har haft en svag utveckling under 2013 och vi ser detta som ett mellanår i svensk ekonomi. Tillväxten har varit måttlig men arbetsmarknaden och även framtiden hos hushåll och företag har fortsatt att stiga under året.

Tillväxten förväntas under 2014 att utvecklas positivt i en något snabbare takt men det finns fortfarande orosmoln som kan hindra denna utveckling. De problem som kan ses både i Europa och i USA är till stor del politiska. I USA måste politikerna finna en hållbar lösning gällande skuldtaket och FED måste hantera avvecklingen av stimulansprogrammet så marknaden inte uppfattar det som allt för negativt. Europa brottas med stora regionala skillnader och utmaningen att få en stabil bankunion på plats.

Reporäntan hölls oförändrad under större delen av året men svaga inflationssiffror tvingade Riksbanken att sänka räntan i december med 0,25 procentenheter till 0,75 procent. Riksbankens prognos är att reporäntan kommer ligga kvar på den här nivån fram till början av 2015 då den långsamt kommer att höjas. Riksbankens oro för de svenska hushållens skulder fortsätter att vara aktuell vilket troligtvis är en av anledningarna till att den senaste räntesänkningen inte kommit tidigare.

INLÅNING FRÅN BOSTADSRÄTTFÖRENINGAR

Under 2013 har vi sett hur allt fler förvaltningskunder väljer att placera sina likvida medel hos HSB Stockholm. Placeringarna görs på våra placeringsprodukter medan saldot på avräkningskontot ligger konstant. Det här är en trend som pågått under flera år. Vi ser det som ett gott betyg på vårt placeringserbjudande samtidigt som det ger oss ytterligare flexibilitet i vår totala låneportfölj.

SPECIALINLÅNING (mnr)

Placeringslängd	2013-12-31	2012-12-31
3 månader	389	222
6 månader	22	68
12 månader	40	48
24 månader	1	2
60 månader	1	5
SUMMA	453	345

Sedan 2008 är koncernen HSB Stockholm registrerad som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Förvaldade avistamedel säkerställs enligt aktuell finanspolicy med likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften. Den 31 december 2013 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 1 566 mnr. Pantbrev i koncernens egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

LÅNEPORTFÖLJ

För att säkra koncernen HSB Stockholms långfristiga finansiering tecknades 2013 ett nytt kreditavtal. Avtalet kompletterar våra andra kreditavtal och ger god flexibilitet i portföljen. Förutom att avtalen säkrar finansieringen så säkerställer de också inlånade förvaltade medel.

I samband med portföljens omstrukturering i början av 2013 kunde vi tack vare god likviditet göra det möjligt att minska utestående lånevolym med 190 mnr.

Koncern	Genomsnittsränta	Andel av lån	Skuld (mkr)
2014		19,02%	247
2015		36,70%	476
2016		28,88%	375
2017		15,40%	200
TOTAL	3,76%		1 298

Enligt HSB Stockholms finanspolicy ska räntebindningstiden, inklusive specialinlåningen, vara två år med en möjlig avvikelse på +/- 1 år. Vid årets slut var räntebindningstiden 1,5 år. Maximalt 50 procent av låneportföljen, inklusive specialinlåningen, får ha en kortare bindningstid än 12 månader. Vid årsskiftet var den siffran 40 procent.

FINANSIELLA RISKER

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

När det är svårt att återfinansiera ett förfallet lån eller om man bara lyckas låna till kraftigt ökade kostnader uppstår en finansieringsrisk. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning, och för att säkerställa att möjligheten till finansiering finns, har vi lånelöften som täcker behovet av krediter. Refinansieringsrisken har ökat de senaste åren. Dels på grund av krisen i världen och dels på grund av de förändrade krav som ställs på finansinstituten. Trots det är vår bedömning att koncernens samlade finansieringsrisk är låg. Det beror bland annat på att vårt bestånd av egna bostadsfastigheter kan realiseras med kort varsel, även i extrema situationer.

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

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

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 2013.

MEMLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 142 436 (141 614), varav betalande medlemmar är 107 888 (106 211), resterande 34 548 (35 403) avser familjemedlemmar. Utöver enskilda medlemmar är 447 (438) 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, dessutom bedrivs omsorgsverksamhet. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och pensionärsverksamhet. Bosparandet organiseras i det inom HSB gemensamt ägda HSB ProjektPartner AB. Förvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen HSB Stockholm. Nyproduktion sker huvudsakligen i intressebolagen HSB Bostad AB och Finnboda Industrilokaler 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 föreningen delägare i HSB Tjänsteutveckling AB. IT-driften organiseras i HSB gemensam IT ekonomisk förening.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 000,8 mnkr (1 006,1), en minskning med 5,3 mnkr främst hänförlig till minskad omsättning i hemtjänstverksamheten inom HSB Omsorg AB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 101,9 mnkr (53,0).

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. Årets NKI-undersökning visar att förvaltningskunder är fortsatt nöjda med tjänsteleveransen. Betyget ökade med 0,1 till 4,1 på en femgradig skala. Utvecklingen av tjänster och IT har under året bl. a. omfattat lansering av HSB Portalen för bostadsrättsföreningar. I portalen hanterar brf-styrelserna sina förvaltningsärenden såsom överlåtelser, andrahandsuthyrningar och uppdatering av styrelseledamöter och deras funktioner. En fortsatt utvecklingspotential föreligger och för 2014 fortsätter arbetet med förbättrat IT-stöd vilket förväntas leda till ökad kvalitet och snabbare handläggningstider. Omsättningen har ökat till 317,3 mnkr (305,2). Resultatet uppgår till 9,5 mnkr (9,3).

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i fastighetsägarfrågor. Totalt genomfördes 74 distriktsaktiviteter under året.

HSB-ledamöten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har anställda och förtroendevalda HSB-ledamöter deltagit på fler än 3 900 styrelsesammanträden.

Omsättningen har ökat till 38,5 mnkr (33,4). Resultatet uppgår till -2,2 mnkr (-2,9).

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 fortsatt stambyte samt fasader och balkonger renoverats på fastigheten Ekotemplet 3 i Hässelby. I Västertorp har andra etappen av stambyte påbörjats på fastigheten Skridskoremmen 3. Takåtgärder efter vattenskada har genomförts i fastigheten S:t Göran 2, på Södermalm. Fastigheten Fatet 2 i Vasastan har helrenoverats under 2013. Helrenovering har även gjorts i fastigheten Nattvardsbarnet 1, i Fredhäll.

Under året har 272 lägenheter förmedlats till bosparande medlemmar.

Fastigheten Kullamannen 3 och 4 har under året ombildats till HSB brf Kullamannen 3 och 4 med tillträde i juni 2013. Försäljning av garagefastigheten i Skarpnäck genomfördes under våren med tillträde i oktober 2013. Vid årets slut tecknades överenskommelse om förvärv av fastigheten Gästabudet 2 i Nälsta, med 102 hyreslägenheter

Ombildningsverksamheten har även under 2013 präglats av en tydlig avmattning. Föreningen har som konsult deltagit i två ombildningar till bostadsrättsföreningar. Under året har exploateringsfastigheter överförts till HSB Bostadsholmen Holding AB, ett bolag som ägs gemensamt med HSB Bostad AB. I HSB Bostadsholmen Holding AB tecknades vid årets slut överenskommelse om förvärv av fastigheten Gullvivan 2, som bl a inrymmer Hotell Oden. Bygglov finns för 145 lägenheter.

Omsättningen har minskat till 270,9 mnkr (280,7) huvudsakligen beroende på tomställning av lägenheter inför ombyggnad. Resultatet uppgår till 79,6 mnkr (82,5).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer. Deltagandet i IPD, svenskt bostadsindex, och den granskning av värderingsprinciper som genomförts med externa konsulter under året, har ytterligare säkerställt uttalandet om marknadsvärdet. Värderingar baseras på faktiska hyresintäkter för 2013, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Direktavkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 4 686 mnkr (4 615), en ökning med 71 mnkr där ombyggnad ingår med 56 mnkr och försäljning med 84 mnkr. Netto bokfört värde uppgår till 2 811 mnkr (2 726).

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 352,0 mnkr (368,1) en minskning med 16,1 mnkr, resultatet uppgår till 3,1 mnkr (5,6).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten skall följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. Den administrativa förvaltningstjänsten riktad till bostadsrättsföreningar innebär traditionellt en omfattande hantering av betalningsflöden. Myndighetskraven ökar kring den delen av verksamheten. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och har sedan 2011 tillstånd för betaltjänstverksamhet. Enligt finanspolicyn ska inlånade medel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 procent. Vid årsskiftet var denna 156 procent (134 procent). 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 1 458 mnkr varav 452 mnkr på fastränteplaceringar och 266 mnkr på placeringskonto.

Vid årets utgång uppgår koncernens låneportfölj, hos banker och kreditinstitut till 1 298 mnkr (1 487). Summan av likvida medel, checkräkningskredit och lånelöfte uppgår vid årsskiftet till 1 567 mnkr (1 198), varav merparten syftar till att säkerställa inlånade medel från bostadsrättsföreningarna.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 90,3 mnkr (154,0) för koncernen och för moderföreningen till 47,7 mnkr (118,1). Under året har större investeringar främst omfattat stambyte i Västertorp, upprustning av fastigheterna Fatet 2 i Vasastan och Nattvardsbarnet 1 i Fredhäll.

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 386 (366) och i koncernen 1 171 (1 131). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 4,1 mnkr (4,4) och i koncernen med 7,0 mnkr (5,8). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Genomförd NMI-undersökning 2013 visade 3,9 (4,1) 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 klimatnätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Samarbetet med Luleå Energi AB om elhandel innebär att samtliga egna hyresfastigheter och ca 50 bostadsrättsföreningar har anslutits till avtalet om gemensam elleverans för en treårsperiod. Under året har informationskvällar genomförts tillsammans med våra distrikt där fokus varit klimatsmarta investeringar för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Etapp 2 i projekt ombyggnad i Rinkeby har startat med en projektbudget uppgående till 31 mnkr. Projektet renovering har även startat i fastigheten Bergsund 78 på Södermalm med en projektbudget om 24 mnkr.

PROGNOS FÖR 2014

För 2014 beräknas avsättningar för pensionstryggande att öka, vilket kompenseras av högre förvaltningsintäkter, driftnetton egna fastigheter och lägre driftkostnader. Resultatprognosen för koncernen uppgår till 90,0 mnkr. Planerade investeringar 2014 uppgår till 100,0 mnkr och avser huvudsakligen ombyggnad av egna fastigheter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

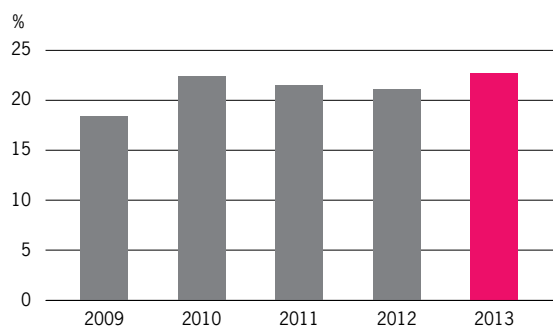
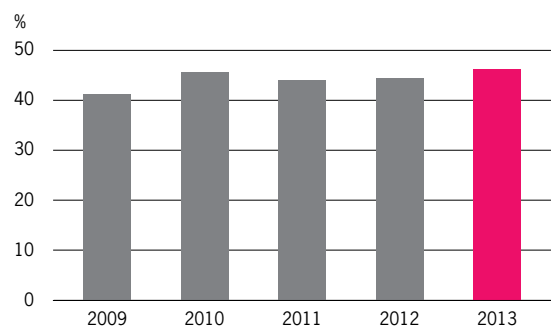
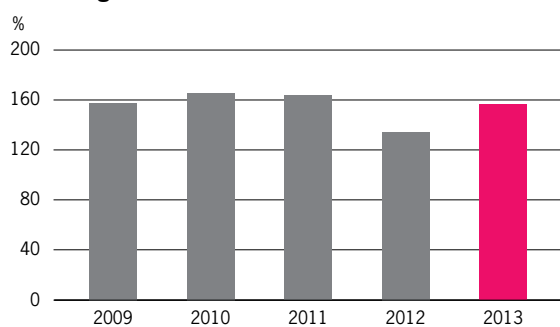
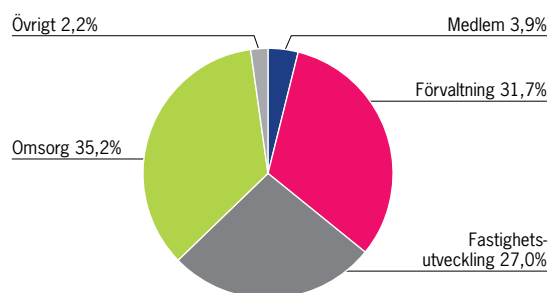
Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	601 268 145 kr
Årets resultat	1 530 022 kr
Summa fritt eget kapital	602 798 167 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

reservfond	76 501 kr
överföra till dispositionsfond	602 721 666 kr
Summa	602 798 167 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 76 501 kronor.

Soliditet**Justerad soliditet****Avräkningslikviditet****Nettoomsättning per rörelsegren**

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2013	2012	2011	2010	2009
Resultaträkningar					
Nettoomsättning	1 000 824	1 006 105	951 036	993 860	952 941
Kostnad för sålda varor och tjänster	-893 011	-890 459	-831 603	-882 983	-860 881
Bruttoresultat	107 813	115 646	119 433	110 877	92 060
Central administration	-63 145	-56 891	-52 052	-52 118	-53 389
Utveckling	-8 690	-7 907	-4 865	-5 322	-19 036
Resultat av fastighetsförsäljningar	87 391	27 584	4 661	26 519	136 372
Nedskrivning av fastighet	-	-	-	-	-8 039
Rörelseresultat	123 369	78 432	67 177	79 956	147 968
Resultat från andelar i intresseföretag	36 337	17 765	27 347	73 000	-22 272
Finansnetto	-57 813	-43 193	-45 272	-32 952	-51 113
Resultat före skatt	101 893	53 004	49 252	120 004	74 583
Skatt	-1 745	-3 552	-6 174	-2 837	899
Årets resultat	100 148	49 452	43 078	117 167	75 482
Balansräkningar					
Fastigheter	2 819 001	2 738 676	2 525 328	2 057 002	2 151 388
Övriga anläggningstillgångar	535 683	663 679	634 437	673 079	642 924
Omsättningstillgångar	772 316	603 212	522 440	616 369	644 740
Summa tillgångar	4 127 000	4 005 567	3 682 205	3 346 450	3 439 052
Eget kapital	938 577	840 518	791 420	748 810	632 276
Skulder till kreditinstitut	1 298 382	1 486 897	1 403 997	1 127 714	1 306 694
Övriga skulder och avsättningar	1 890 041	1 678 152	1 486 788	1 469 926	1 500 082
Summa eget kapital och skulder	4 127 000	4 005 567	3 682 205	3 346 450	3 439 052
Nyckeltal					
Antal anställda	1 171	1 131	1 121	1 195	1 124
Nettoomsättning per anställd tkr	855	890	848	832	848
Avkastning på eget kapital %	8,9	4,8	4,7	12,8	9,2
Avkastning på totalt kapital %	4,3	2,9	3,2	4,9	4,2
Avräkningslikviditet %	156	134	163	165	157
Kassalikviditet %	44,6	39,9	33,9	45,0	44,6
Soliditet %	22,7	21,1	21,5	22,4	18,4
Justerad soliditet %	46,5	44,5	43,9	45,5	41,1
Soliditet exkl Brf-inlåning %	35,2	30,4	31,1	33,3	26,5
Skuldränta %	2,3	1,9	2,2	1,8	2,4
Skuldsättningsgrad ggr	3,4	3,8	3,7	3,5	4,4
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Vinstmarginal %	17,5	11,2	11,9	16,7	15,0
Räntetäckningsgrad ggr	2,4	1,9	1,8	3,6	2,1

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning		1 000 824	1 006 105	594 419	591 146
Kostnad för sålda varor och tjänster		-893 011	-890 459	-504 143	-493 212
Bruttoresultat	1-4	107 813	115 646	90 276	97 934
Central administration	2-5	-63 145	-56 891	-63 145	-56 891
Utveckling		-8 690	-7 907	-8 690	-7 907
Fastighetsförsäljning	6	87 391	27 584	31 248	48 605
Rörelseresultat		123 369	78 432	49 689	81 741
Resultat från andelar i intresseföretag	7	36 337	17 765	-10 412	24 677
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	13 460	13 790	37 404	29 151
Räntetäckter och liknande resultatposter	9	1 976	2 644	2 053	2 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-73 249	-59 627	-69 342	-55 393
Finansiella intäkter och kostnader		-21 476	-25 428	-40 297	1 026
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		101 893	53 004	9 392	82 767
Bokslutsdispositioner	11	-	-	-5 708	-4 400
Skatt	12	-1 745	-3 552	-2 154	-2 880
Årets resultat		100 148	49 452	1 530	75 487

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2013	2012	2013	2012
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	2 819 001	2 738 676	1 724 459	1 648 562
Inventarier	14	24 931	7 478	21 414	3 895
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	15	54 591	120 422	6 110	100 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	–	–	24 159	21 909
Långfristiga fordringar koncernföretag	17	–	–	889 130	828 330
Andelar i intresseföretag	18	278 714	311 702	180 223	260 239
Långfristiga fordringar intresseföretag	19	81 551	128 123	81 551	128 123
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	77 175	77 175	77 175	77 175
Uppskjuten skattefordran	21	3 524	2 825	–	–
Andra långfristiga fordringar	22	15 197	15 954	–	560
Summa Anläggningstillgångar		3 354 684	3 402 355	3 004 221	3 069 051
Omsättningstillgångar					
Lager					
Lager och förråd		450	613	450	613
Bostadsrätter	23	18 289	18 289	18 163	18 163
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		128 302	123 763	82 354	82 705
Fordringar hos koncernföretag		–	–	153 702	160 675
Fordringar hos intresseföretag		2 197	12 257	2 197	12 257
Fordringar hos bostadsrättsföreningar		1 145	154	1 145	154
Övriga kortfristiga fordringar	24	15 809	16 322	9 572	8 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	41 466	44 303	30 676	30 683
Kassa och bank		564 658	387 511	562 915	383 644
Summa Omsättningstillgångar		772 316	603 212	861 174	697 117
Summa Tillgångar		4 127 000	4 005 567	3 865 395	3 766 168

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2013	2012	2013	2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	26				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		75 252	77 341	75 252	77 341
Bundet kapital		155 996	105 473	54 791	51 017
Fritt eget kapital					
Dispositionsfond		607 181	608 252	601 269	529 556
Årets resultat		100 148	49 452	1 530	75 487
Summa Eget kapital		938 577	840 518	732 842	733 401
Avsättningar	27				
Avsättningar skatter		125 168	123 813	65 648	63 493
Avsättningar övrigt		500	24 929	500	5 172
Summa Avsättningar		125 668	148 742	66 148	68 665
Skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	1 298 382	1 486 897	1 182 132	1 370 647
Reversskulder		17 548	17 648	17 548	17 648
Övriga långfristiga skulder	29	14 169	–	14 169	–
Skulder till förvaltade kunder	30-31	1 458 026	1 239 974	1 458 026	1 239 974
Leverantörsskulder		36 740	43 767	29 201	35 116
Skulder till koncernföretag	32	–	–	181 924	125 214
Skulder till intresseföretag		27 660	5 457	27 660	5 457
Övriga skulder	33	40 515	65 741	27 928	54 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	169 715	156 823	127 817	115 523
Summa Skulder		3 062 755	3 016 307	3 066 405	2 964 102
Summa Eget kapital och Skulder		4 127 000	4 005 567	3 865 395	3 766 168
STÄLLDA SÄKERHETER	35	2 307 000	2 327 005	2 190 750	2 210 755
ANSVARSFÖRBINDELSER	35	654 587	482 637	654 587	482 637

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	101 893	52 730	9 392	82 767
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	-26 201	32 902	39 280	15 528
Inkomstskatt på årets resultat	-1 089	-24	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 603	85 608	48 672	98 295
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	163	65 566	163	65 565
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	7 880	-14 208	15 051	-7 538
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	2 842	54 314	58 697	57 138
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	10 885	105 672	73 911	115 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 488	191 280	122 583	213 460
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-112 131	-282 664	-67 964	-119 530
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	48 358	12 274	48 224	12 238
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	113 915	11 960	40 619	-166 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 142	-258 430	20 879	-273 908
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	-2 089	-80	-2 089	-80
Upptagna lån	–	101 648	–	101 648
Amortering av låneskulder	174 446	-1 100	174 446	-1 100
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	–	–	-5 708	-4 400
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	218 052	98 812	218 052	98 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41 517	199 280	35 809	194 880
Årets kassaflöde	177 147	132 130	179 271	134 432
Likvida medel vid årets början	387 511	255 381	383 644	249 212
Likvida medel vid årets slut	564 658	387 511	562 915	383 644

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	–	–	10 328	18 951
Erhållen ränta	6 401	6 446	22 823	20 927
Erlagd ränta	-50 054	-57 592	-49 295	-53 358
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	31 826	27 435	20 472	17 779
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	-33 598	-11 962	23 479	77
Avsättningar övrigt	-24 429	17 429	-4 672	-2 328
	-26 201	32 902	39 279	15 528

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

- Bolag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar i bolagen enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarna och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill.
- Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intresseföretag avses bolag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i intresseföretagens resultat minskat med erhållen utdelning. I likhet med full konsolidering görs även här en förvärvsanalys. Övervärden som uppkommer 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 2013 inklusive eventuell korrigerande av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten beräknas normalt med 22,0 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 22,0 procent skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag. 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 procent. För inventarier och investeringar i hyrda lokaler sker avskrivning med 20 procent, byggnadsinventarier 5–10 procent och markanläggningar 5 procent.

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.

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

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 tillträdesdag 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 RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2013	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	38 534	317 324	270 897	351 959	22 110	1 000 824
Personalkostnader	-17 963	-171 676	-15 180	-299 198	-8 492	-512 509
Driftskostnader	-14 250	-138 195	-106 172	-46 686	-25 394	-330 697
Underhållskostnader	-	-	-18 148	-	-	-18 148
Avskrivningar	-32	-1 302	-26 332	-1 622	-2 369	-31 657
Bruttoresultat	6 289	6 151	105 065	4 453	-14 145	107 813
Interna intäkter/kostnader	-8 470	3 337	-25 442	-1 307	31 882	-
Internt bruttoresultat	-2 181	9 488	79 623	3 146	17 737	107 813

Koncernen 2012	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
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

* I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader.

NOT 2 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM			KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012		2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda	1 171	1 131	386	366	<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
varav kvinnor	892	842	188	180	Styrelse, vd, f.d vd och vice vd	7 010	5 778	4 095	4 393
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>					Övriga anställda	370 879	369 279	159 257	147 856
Antal styrelseledamöter	18	20	12	12	<i>Pensionskostnader</i>				
varav kvinnor	9	9	6	6	Styrelse, vd och vice vd	2 364	1 703	1 587	1 423
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>					Övriga anställda	34 220	27 880	17 888	12 410
Antal ledande befattningshavare	13	17	7	9	HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner				
varav kvinnor	6	8	1	2	Verkställande direktörens årslön uppgår till 1 811 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.				
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>					Verkställande direktören har rätt att vid fyllda 62 år gå i pension.				
Löner och ersättningar	377 889	375 057	163 352	152 249	För att möjliggöra detta görs ett tillägg motsvarande 20 procent av pensionsgrundad lön i traditionell pensionsförsäkring eller fond.				
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	118 405	116 883	52 830	49 866	Vid uppsägning av verkställande direktören från föreningens sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång.				
Pensionskostnader	36 584	29 583	19 475	13 833	Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägnings-tid om sex månader.				
Summa	532 878	521 523	235 657	215 948	Övriga ledande befattningshavare				

Övriga ledande befattningshavare

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

Sjukfrånvaro %

HSB STOCKHOLM	2013	2012	2011	2010
Samtliga anställda	4,8	5,3	4,3	5,6
varav långtidssjukfrånvaro	2,6	2,6	1,7	2,6
Kvinnor	5,1	6,7	4,9	5,7
Män	4,6	4,0	3,7	5,4
29 år och yngre	2,1	2,2	2,9	5,8
30 – 49 år	4,3	4,7	3,7	4,3
Äldre än 50 år	6,7	6,9	5,3	7,0

NOT 3 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	25 505	23 225	15 804	15 033
Byggnadsinventarier	791	791	760	760
Inventarier	5 530	3 419	3 908	1 986
Total	31 826	27 435	20 472	17 779
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	31 657	27 223	20 303	17 567
Central administration	169	212	169	212
Total	31 826	27 435	20 472	17 779

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
<i>Framtida leaseavgifter (mnkr) med förfalldatum inom</i>				
– 1 år	40,3	5,0	26,9	1,8
1 år – 5 år	116,6	38,1	90,5	7,9
5 år –	126,9	28,1	82,6	25,6
Total	283,8	71,2	200,0	35,3

NOT 5 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
<i>BoRevision i Sverige AB</i>				
Revisionsuppdrag	841	581	841	581
Övriga uppdrag	–	36	–	–
EY				
Revisionsuppdrag	630	670	352	245
Övriga uppdrag	75	199	75	199
Total	1 546	1 486	1 268	1 025

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

NOT 6 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Fastighetsförsäljning	87 391	27 584	31 248	48 605
Total	87 391	27 584	31 248	48 605

I fastighetsförsäljning ingår de under året avyttrade fastigheterna Kullamannen 3 o 4, Flygledaren 3, Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt avyttrade tomter i Årsta havsbad. Utöver detta har markfastigheterna Haninge Ålsta 1:35-37, 3:43-44 och Tibble 1:470 avyttrats.

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
HSB Bostad AB	55 705	14 335	13 167	20 592
HSB Bostadsholmen Holding AB	5 022	-655	–	–
HSB Tjänstutveckling AB	-811	-1 165	–	-1 165
Finnboda Industrilokaler HB	-23 516	1 088	-23 516	1 088
BoDAB	–	4 162	–	4 162
Assent Partner	-63	–	-63	–
Total	36 337	17 765	-10 412	24 677

NOT 8 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
HSB ProjektPartner AB	8 780	10 396	8 780	10 396
Ränteutgifter från långfristiga fordringar	4 674	3 388	4 074	2 788
Ränteutgifter från långfristiga koncernfordringar	–	–	24 544	15 961
Övriga fordringar	6	6	6	6
Total	13 460	13 790	37 404	29 151

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Ränteutgifter dotterföretag	–	–	130	10
Ränteutgifter bank	1 580	2 285	1 575	2 271
Övriga ränteutgifter	396	359	348	310
Total	1 976	2 644	2 053	2 591

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader dotterföretag	–	–	-1 629	-1 279
Räntekostnader kreditinstitut	-37 115	-34 902	-31 604	-29 392
Räntebidrag	–	10	–	3
Räntekostnader specialinlåning	-10 317	-8 469	-10 317	-8 469
Övriga räntekostnader	-18 811	-14 445	-18 787	-14 435
Övriga finansiella kostnader	-7 006	-1 821	-7 005	-1 821
Total	-73 249	-59 627	-69 342	-55 393

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

HSB STOCKHOLM	2013	2012
Lämnat Koncernbidrag	-8 358	-9 300
Erhållet koncernbidrag	2 650	4 900
Total	-5 708	-4 400

NOT 12 SKATT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt på årets resultat	-462	-42	-	-
Skatt avseende tidigare räkenskapsår	-626	18	-	-
Uppskjuten skatt	-657	-3 528	-2 154	-2 880
Redovisad skatt	-1 745	-3 552	-2 154	-2 880

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	3 068 637	2 833 603	1 939 375	1 887 330
Årets anskaffning	6 904	8 602	6 284	4 347
Omklassificeringar	147 619	240 928	134 079	62 194
Försäljningar	-52 619	-14 496	-52 619	-14 496
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 170 541	3 068 637	2 027 119	1 939 375
Ingående avskrivningar	-334 337	-313 442	-294 611	-281 908
Försäljningar	4 717	2 330	4 717	2 330
Årets avskrivningar	-25 505	-23 225	-15 804	-15 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 125	-334 337	-305 698	-294 611
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	2 815 416	2 734 300	1 721 421	1 644 764
<i>Byggnadsinventarier</i>				
Ingående anskaffningsvärde	10 968	10 968	10 193	10 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 968	10 968	10 193	10 193
Ingående avskrivningar	-6 592	-5 801	-6 395	-5 635
Årets avskrivningar	-791	-791	-760	-760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 383	-6 592	-7 155	-6 395
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	3 585	4 376	3 038	3 798
Utgående planenligt restvärde totalt	2 819 001	2 738 676	1 724 459	1 648 562
<i>Taxeringsvärde</i>				
Byggnader	1 869 841	1 692 398	1 422 032	1 319 943
Mark	1 214 811	1 144 788	937 332	882 693
Summa taxeringsvärde	3 084 652	2 837 186	2 359 364	2 202 636

NOT 14 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	47 605	46 788	33 815	34 753
Årets anskaffning	22 574	3 712	20 884	1 531
Försäljningar/utrangeringar	-14 132	-2 895	-12 027	-2 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 047	47 605	42 672	33 815
Ingående avskrivningar	-40 127	-39 495	-29 920	-30 331
Försäljningar/utrangeringar	13 676	2 787	11 705	2 397
Årets avskrivningar	-5 530	-3 419	-3 908	-1 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 981	-40 127	-22 123	-29 920
Utgående planenligt restvärde inventarier	24 066	7 478	20 549	3 895
Pågående projekt ombyggnad förhyrda lokaler				
Årets anskaffning	865	-	865	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	865	-	865	-
Utgående planenligt restvärde pågående projekt	865	-	865	-
Utgående planenligt restvärde totalt	24 931	7 478	21 414	3 895

NOT 15 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	120 422	91 000	100 258	48 800
Årets investering	83 356	145 432	41 448	113 783
Omklassificeringar	-149 187	-116 010	-135 596	-62 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 591	120 422	6 110	100 258
Utgående planenligt restvärde	54 591	120 422	6 110	100 258

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	21 909	13 659
Årets lämnade aktieägartillskott	2 200	8 250
Årets anskaffning	50	-
Utgående anskaffningsvärde	24 159	21 909

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	1 065	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 189	-
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 093	-40
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	-
HSB Omsorg AB	556542-3752	200 000	100	4 159	31 029	277
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	36 028	35 978
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	56 858	-3 620
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	1 262	202
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	2 340	48
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	6 723	1 051
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	4 370	636
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 200	4 344	-30
Pelartornet Parkering AB	556478-5367	3 000	100	-	996	-
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	3 397	404
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	6 905	1 458
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	8 400	8 400	74
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	-3 458	-1 288
HSB Järnspiken AB	556818-7636	500	100	-	454	-130
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	494	-65
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	335	-206
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 690	-279
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	935	-282
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	1 778	-204
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	734	-118
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	1 310	-124
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	632	-221
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	3 602	1 162
Total				24 159		

Samtliga bolagsstyrelser har säte i Stockholms län.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	828 330	677 430
Tillkommande fordringar	60 800	150 900
Utgående bokfört värde	889 130	828 330

HSB STOCKHOLM	2013	2012
HSB Holding AB	95 000	87 000
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	36 000	5 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
Näsby Park Centrum AB	15 000	15 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	33 000	30 000
HSB Kakfatet AB	145 000	145 000
HSB Skolgatan AB	30 000	28 000
HSB Söderbrinken AB	24 000	24 000
HSB Stavgränd AB	28 000	28 000
HSB Terrängvägen AB	53 000	43 700
HSB Atmosfären 2 AB	30 000	30 000
HSB Regnmätaren 1 AB	47 000	47 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Järnspiken AB	26 000	26 000
HSB Holding Fastighets AB	140 000	132 500
Total	889 130	828 330

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	322 864	322 864	273 767	282 952
Aktieägartillskott/ Kapitaltillskott	10 000	-9 950	10 000	-9 950
Årets nettoresultat	36 337	17 765	-10 412	24 677
Skuld Finnboda Industrilokaler HB	23 016	-	23 016	-
Utbetalningar/utdelningar	-113 096	-7 765	-112 175	-23 862
Försäljningar/utrangeringar	-1 607	-50	-1 607	-50
Utgående anskaffningsvärde	277 514	322 864	182 589	273 767
Ingående nedskrivning	-11 162	-11 162	-13 528	-12 363
Försäljningar/utrangeringar	1 200	-	-	-
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	11 162	-	11 162	-1 165
Utgående nedskrivning	1 200	-11 162	-2 366	-13 528
Utgående bokfört värde	278 714	311 702	180 223	260 239

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	-66
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	-	-45 958	-46 958
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	500	50,00	100	98	-
HSB Bostad AB	556520-6165	119 581	*45,99	264 342	600 208	87 442
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 302	13 397	12 878
HSB Tjänstutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	4 690	12 866	-3 607
Total				278 714		
HSB STOCKHOLM						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	66	-
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	49,95	1 843	4 296	-66
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	-	-45 958	-46 958
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	500	50,00	100	98	-
HSB Bostad AB	556520-6165	119 581	*45,99	165 573	600 208	87 442
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 025	13 397	12 878
HSB Tjänstutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	5 502	12 866	-3 607
Total				180 223		

* Röstandel 48%. HSB Tjänstutveckling AB har säte i Malmöhus län, övriga bolagsstyrelser har säte i Stockholms län.

NOT 19 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
HSB Bostadsholmen Holding AB	81 551	128 123	81 551	128 123
Total	81 551	128 123	81 551	128 123

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag	3 084	2 486	-	-
Temporär skillnad avsättningar	440	339	-	-
Total	3 524	2 825	-	-

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	78 203	78 203	78 203	78 203
Utgående anskaffningsvärde	78 203	78 203	78 203	78 203
Ingående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Utgående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Utgående bokfört värde	77 175	77 175	77 175	77 175
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	14 957	14 957	14 957	14 957
HSB ProjektPartner AB	62 108	62 108	62 108	62 108
Övriga	110	110	110	110
Total	77 175	77 175	77 175	77 175

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Inteckningsfordringar	15 000	15 000	-	-
Övriga reversfordringar	-	560	-	560
Investeringsmoms	197	394	-	-
Total	15 197	15 954	-	560

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Ingående bokfört värde	18 289	21 083	18 163	20 956
Överlåtelse av bostadsrätter	-	-2 794	-	-2 793
Utgående bokfört värde	18 289	18 289	18 163	18 163

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Skattefordran	12 138	12 723	7 370	6 788
Skattekonto	1 392	1 660	635	360
Övriga fordringar	2 279	1 939	1 567	1 075
Total	15 809	16 322	9 572	8 223

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna ränteintäkter	196	389	196	389
Upplupna intäkter	25 317	30 270	18 176	19 999
Förutbetalda kostnader	15 953	13 644	12 304	10 295
Total	41 466	44 303	30 676	30 683

NOT 26 EGET KAPITAL

KONCERNEN	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	77 341	105 473	608 252	49 452	840 518
Disposition av 2012 års resultat		3 774	45 678	-49 452	-
Förändring av andelskapitalet	-2 089				-2 089
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		46 749	-46 749		-
Årets resultat				100 148	100 148
Belopp vid årets utgång	75 252	155 996	607 181	100 148	938 577
HSB STOCKHOLM					
Belopp vid årets ingång	77 341	51 017	529 556	75 487	733 401
Disposition av 2012 års resultat		3 774	71 713	-75 487	-
Förändring av andelskapitalet	-2 089				-2 089
Årets resultat				1 530	1 530
Belopp vid årets utgång	75 252	54 791	601 269	1 530	732 842

NOT 27 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Uppskjutet skatteskuld avseende temporära skillnader mellan fastigheters bokförda och skattemässiga värde	125 168	123 813	65 648	63 493
Övriga avsättningar	500	24 929	500	5 172
Total	125 668	148 742	66 148	68 665

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Lån	1 298 382	1 486 897	1 182 132	1 370 647
Total	1 298 382	1 486 897	1 182 132	1 370 647

Räntebindningstid

KONCERNEN	Genomsnittsränta*	Andel av lån	Skuldbelopp
2014		19,02%	246 985
2015		36,70%	476 397
2016		28,88%	375 000
2017		15,40%	200 000
Total	3,76%	100%	1 298 382

HSB STOCKHOLM

2014	20,89%	246 985
2015	30,47%	360 147
2016	31,72%	375 000
2017	16,92%	200 000
Total	3,65%	1 182 132

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 500 mnkr.

En förtida lösen av swapavtalen på balansdagen skulle medföra en kostnad på 22,2 mnkr (36,4).

* Genomsnittsräntan omfattar även intäkts- och kostnadsränta för tecknade ränteswapar. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen är 1,86 år.

NOT 29 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Finansiell leasing	14 169	-	14 169	-
Total	14 169	-	14 169	-

NOT 30 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Avistamedel	739 480	705 064	739 480	705 064
Placeringskonto	266 163	189 888	266 163	189 888
Inlånade avistamedel	1 005 643	894 952	1 005 643	894 952
Tidsbunden inlåning	452 383	345 022	452 383	345 022
Total	1 458 026	1 239 974	1 458 026	1 239 974

Av tidsbunden inlåning förfaller 451 383 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 343 722 tkr.

NOT 31 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2013	2012
Likvida medel	564 658	387 511
Checkkredit och lånelöfte	1 001 485	810 000
Fordran avistamedel	1 145	154
Summa tillgängliga medel	1 567 288	1 197 665
Inlånade avistamedel	1 005 643	894 952
Avräkningslikviditet	156%	134%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 32 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2013	2012
Korta skulder koncernföretag	106 674	79 964
Långa skulder koncernföretag	75 250	45 250
Total	181 924	125 214

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

NOT 33 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Övrig skuld vid fastighetsförvärv	8 287	5 850	8 287	5 850
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	18 709	16 760	7 978	7 595
Momsskuld	8 521	35 295	8 012	34 661
Andra kortfristiga låneskulder	3 134	-	3 134	-
Övrigt	1 864	7 836	517	6 417
Total	40 515	65 741	27 928	54 523

NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
Upplupna löner och semesterreservationer	41 538	33 621	22 759	17 299
Upplupna sociala avgifter	20 517	17 189	10 465	8 510
Upplupna förvaltningskostnader	26 123	46 304	17 145	34 952
Upplupna räntor	5 570	5 062	5 570	5 062
Förutbetalda förvaltningsintäkter	51 685	31 292	51 671	31 292
Förutbetalda avgifter och hyror	18 775	20 452	14 945	16 569
Övrigt	5 507	2 903	5 262	1 839
Total	169 715	156 823	127 817	115 523

NOT 35 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2013	2012	2013	2012
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar varav dotterföretag	2 307 000	2 327 005	2 190 750	2 210 755
Varav till pensionsstiftelse	-	-	370 500	438 700
Fastighetsinteckning	-	11 490	-	11 490
Total	2 307 000	2 327 005	2 190 750	2 210 755
<i>Ansvarsförbindelser</i>				
Garantieförbindelser för nyproduktion intill avlämning	42 620	46 330	42 620	46 330
Garantieförbindelser markförvärv	126 452	135 492	126 452	135 492
Borgensförbindelser	218 682	116 687	218 682	116 687
Regressansvar handelsbolag	239 471	158 195	239 471	158 195
Övriga ansvarsförbindelser	27 362	25 933	27 362	25 933
Total	654 587	482 637	654 587	482 637

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.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 7 mars 2014


Birgitta Lönegård
Ordförande


Stefan Johansson
Vice ordförande


Lars Larsson


Lars-Åke Henriksson


Camilla Edholm


Jenny Hjalmarsson

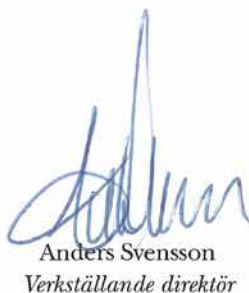

Nils Henström


Roland Gröndal


Eva Nordström



Lena Dahlström

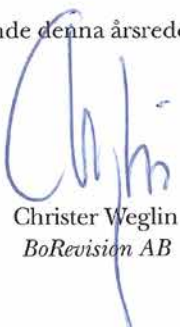

Britt Warnehed


Anders Svensson
Verkställande direktör



Mats Hållander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 mars 2014.


Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor


Christer Weglin
BoRevision AB


Kenneth Strömberg
Revisor


Kerstin Thufvesson
Revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

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 antagits 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 2013 och 2015. Nedan anges HSB Stockholms mål kontra dem i HSB Kompassen.

Strategiska fokusområden	Mål 2015 Kompassen	Utfall HSB Stockholm 2013	HSB Stockholms mål 2015
Bosparande	Antal bosparare ska öka med minst 3 000 nya bosparare årligen.	55 348	57 000
	Antal medlemmar ska öka med 10 000 nya medlemmar årligen.	142 436	145 000
Byggande	HSBs nyproduktionsandel av påbörjade Bostadsrättslägenheter i Sverige ska vara 15 procent i genomsnitt under perioden 2012-2015.	10%	10% eller minst 500 lägenheter
HSB-Utbud	Se nedan		
Forskning och innovation	Utveckla en sammanhållanden forskningsstrategi som stödjer HSBs väg mot visionen.	HSB Stockholm följer förbundsstyrelsens antagna forskningsstrategi	
Klimat	HSB ska ha minskat sin klimatpåverkan med 30 procent 2016. Halvering av CO ₂ -utsläpp fram till 2023 (basår=2008).	Utsläpp Kg CO ₂ /Atemp 15.25 Basår 2008 Kg CO ₂ /Atemp 25.00	Utsläpp Kg CO ₂ /Atemp 13.76 Basår 2008 Kg CO ₂ /Atemp 12.50
Lönsamhet	HSB ska ha en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9% 2015*	8,9%	–
	En rörelsemarginal om 10%**	8,4%	–
	20% procent justerad soliditet***	46,5%	–
	Medverkar aktivt vid framtagande affärs- och IT-system	Medverkar aktivt vid framtagande av affärs- och IT-system	–
Opinion och lobby	Ökad synlighet i media såväl riks som lokala/ regionala och nya medier.	HSB Stockholm har under 2013 syntts frekvent i media.	Inget fastställt mål finns.

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

** Rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster delat med nettoomsättningen.

*** Enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning.

HSB UTBUD – MEDLEM

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Enskild medlem i HSB

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

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

Utbildning av brf-styrelse

HSB-föreningen ska årligen erbjuda utbildning för följande målgrupper:

- Nyvald styrelseledamot
- Sekreterare
- Valberedning

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

HSB-ledamot

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

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

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

Digitala former för inflytande

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

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

HSB Stockholms uppföljning 2013

Beslut om ny medlemsavgift i linje med intentionerna togs på föreningsstämma 2012. HSB Stockholm medverkar i utvecklingen av webbplatsen.

HSB Stockholm erbjuder utbildningen för dessa målgrupper.

HSB Stockholm tillämpar den gemensamt framtagna uppdragsbeskrivningen.

HSB Stockholm erbjuder nya HSB-ledamöter introduktionsutbildningen.

HSB UTBUD – FÖRVALTNING

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Underhållsplan

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

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi.

Ekonomisk flerårsprognos

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

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi.

Energitjänster

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

Medlemsnytta: Bidra till hållbar utveckling och minskade kostnader.

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

AFF-mallar

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

Medlemsnytta: Ekonomisk trygghet, effektivitet och kvalitet.

Trygghet att brf-styrelse "köper rätt saker".

HSB Certifiering

HSB ska tillhandahålla HSB Certifiering

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi där medlemmarna är delaktiga.

HSB Stockholms uppföljning 2013

HSB Stockholm erbjuder den gemensamt framtagna Underhållsplan-Online.

HSB Stockholm erbjuder utbildning i verktyget för brf-styrelse.

HSB erbjuder alla kunder en ekonomisk 5-årsprognos som utgår från föreningens underhållsplan. Certifiering erbjuds enligt Riksförbundets koncept.

HSB Stockholm erbjuder energistatistik och energioptimering.

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

HSB UTBUD – NYPRODUKTION

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Handbok för HSB-producerat boende

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

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

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

Fokus på bostadsrätt

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

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

HSB Stockholms uppföljning 2013

HSB Stockholm har medverkat i framtagandet av handboken.

Handbok, tillämpning

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

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

Mallar för eventuella avvikelser håller på att tas fram i samarbete med HSB Bostad.

HSB Kod för föreningsstyrning

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma. På Förbundsstämman 2013 fastställdes även en "HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR".

HSB Varumärkesriktlinjer

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

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2013

Årets föreningsstämma hölls den 13 april. Stämman genomfördes en lördag och efter stämman bjöds fullmäktige och gäster med respektive på en jubileumsmiddag med anledning av att HSB Stockholm firade 90 år, i våra tillfälliga lokaler på Pampas i Solna. Totalt deltog 81 av 100 utsedda fullmäktige.

Stämman inleddes med tal av Stockholms finansborgarråd Sten Nordin. På förslag av styrelsen besl-

tade stämman att höja grundbeloppet för bostadsrättsföreningarnas medlemskap från 2 000 till 6 000 kronor, i övrigt beslutades om oförändrade avgifter. Till stämman hade sex motioner lämnats in. Motionerna samt styrelsens svar finns i sin helhet på www.hsb.se/stockholm/arbetsordning.

VALBEREDNINGENS ARBETE

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

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 1 mars 2013. Valberedningen skickade ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenterades på hemsidan.

Valberedningen fick i uppdrag av föreningsstämman 2013, efter nomineringsförfarande, att lägga förslag till styrelsen att fastställa ombud till HSB Riksförbunds



stämma 2013. Bostadsrättsföreningar och bospargruppen uppmanades att lämna nomineringar senast 6 december 2012. Styrelsen fastställde ombuden på styrelsemöte den 8 februari 2013. Inför 2014 kommer riksförbundet endast kalla till årsmöte och då kommer styrelsen att utse vem som skall företräda HSB Stockholm

När det gäller arvoden för styrelsen m.fl. har valberedningen uppdragit åt Ekonomiskottet 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. Däri ingår även instruktion för vd. I ansvars- och befogenhetsfördelningen framgår vilka beslut som fattas av föreningsstämman, styrelsen eller vd samt vad som gäller för dotter- och intressebolag.

Styrelsearbetet 2013

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 förvävs- och försäljningsärenden samt ingångsättning för nyproduktionen och garantiförbindelser för förskott.

FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Styrelsemöte 1/2013, 8 februari

- Verksamhetsrapport HSB Bostad.
- Verksamhetsrapport HSB Omsorg.
- Ledningens kommentarer gällande revisorernas rapport.
- Tertialrapport III-2012, gällande verksamhet, resultat samt finans- och riskrapport.
- Svar på remiss avseende Kod för bostadsrättsförening.
- Fullmäktig till HSB Riksförbunds Förbundsstämma.
- Nomineringar till HSB Riksförbund, HSB Projektpartner AB samt Stiftelsen HSB Garantifond.
- Beslut om representanter i hel- och delägda bolag.
- Beslut om renovering av Ekotemplet.
- Rapport om aktiviteterna avseende Jubileumsprojektet 2023.
- Beslut om att införa digitala styrelsehandlingar.

Styrelsemöte 2/2013, 7 mars

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2012.
- Revisorernas rapport för 2012.
- Genomgång av styrelsens årliga styrelseutvärdering.
- Verksamhetsrapporter från HSB Förvaltning och HSB Ekonomi.
- Styrelsens förslag till föreningsstämman 2013 inkl yttrande över inkomna motioner samt förslag till medlemsavgift 2014.
- Start för medlemsrådet HSB Stockholm 2023.
- Svar på remisser till HSB Riksförbund gällande Utbudsprocesser.
- Fastställande av arvoden vid förbundsstämman.
- Ombud att företräda HSB Stockholms aktier vid HSB Bostads bolagsstämma och HSB Projektpartners stämma.
- Beslut om försäljning av garagefastigheter i Skarpnäck.
- Beslut om renovering av fastigheten Skridskoremmen i Västertorp.
- Beslut om säljstart för HSB Brf Finnoda Dockland i Nacka.

13 april 2013

- Ordinarie föreningsstämma.

Styrelsemöte 3/2013, 19 april

- Rapport från ordinarie föreningsstämma.
- Inför kommande förbundsstämma.
- Verksamhetsrapport Medlem & Marknad.
- Verksamhetsrapport Fastighetsutveckling.
- Konstituering.
- Firmateckning.
- Arvodesfördelning.
- Beslut om arbetsordning för styrelsen.
- Beslut om ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd.
- Beslut om finanspolicy för HSB Stockholm.
- Förslag till miljöpolicy.
- Förslag till revidering av verksamhetsplan och riktlinjer för betaltjänstverksamheten.
- Beslut om ombyggnad av Kvarntullen 4 i Rinkeby – etapp 2.
- Säljstart för HSB Brf Pigghajen i Tyresö.
- Garantiförbindelse för förskott – HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg.

Extra styrelsemöte 4/2013, 23 maj

- Markförsäljning Tibbleängen i Upplands Bro och Ålsta i Haninge.
- Överlåtelse av småhusmark till Villastaden Exploatering AB.

Styrelsemöte 5/2013, 14 juni

- Tertialrapport I-2013, gällande verksamhet, resultat samt finans- och riskrapport.
- Verksamhetsrapport Personal- och löneavdelningen.
- Säljstart för HSB Brf Musketören i Sundbyberg.
- Beslut om godkännande av option för kommersiella fastigheter i Pampasområdet.
- Utvärdering av projektet Sockerkakan – Kooperativa hyresrätter i Sköndal, Stockholm.
- Vds input till kommande verksamhetsplan.

Planeringskonferens och Styrelsemöte 6/2013, 5–8 september

- Verksamhetsplanering 2014–2016 samt fastställande av mål.
- Information om tecknat avtal gällande bosparandet.
- Styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2014.
- Förslag till medlemsavgift för bostadsrättsföreningar 2014.
- Beslut om program vid styrelse- och utskottskonferens.
- Beslut om markförsäljning i Finnboda HB till HSB Bostad.
- Godkännande av markförvärv, Svedmyra, Stockholm.
- Vds rapport om ledningsgruppens löner 2013.
- Ordförandes rapport om vds lön 2013.

Styrelsemöte 7/2013, 11 oktober

- Utbildning av styrelsen gällande betaltjänster, penningtvätt och klagomålshantering.
- Tertialrapport II-2013, gällande verksamhet, resultat samt finans- och riskrapport.
- Beslut om att fastställa dagordning för distriktsstämmorna.
- Beslut om renovering av kv Bergsund, på Södermalm i Stockholm.
- Beslut om säljstart HSB Brf Ektorget i Solna.
- Beslut om garantiförbindelse för förskott avseende HSB Brf Piggshajen i Tyresö och HSB Brf Musketören i Sundbyberg.

Styrelsemöte 8/2013, 6 december

- Genomgång av Nöjd medlems- och kundindex 2013.
- Genomgång av Nöjdinternkund index 2013.
- Verksamhetsrapport Administrativa avdelningen.
- Verksamhetsrapport vd-staben.
- Rapport om revisorernas löpande granskning.
- Budget och verksamhetsplan 2014 fastställdes.
- Förslag till motion till HSB Riksförbund antogs.
- Förslag till reviderad Finanspolicy antogs.
- Beslut om förvärv av Gästabudet i Stockholm.
- Förvärv av aktier i Odenplans Fastigheter AB.
- Förvärv av fastigheten Renseri AB.
- Beslut om garantiförbindelse för förskott avseende HSB Brf Ektorget i Solna.

Extra styrelsemöte 9/2013, 19 december

- Tilläggsbeslut avseende förvärv av Hotell Oden.

Styrelsens närvaro	8 feb	7 mars	19 april	23 maj	14 juni	7 sep	11 okt	6 dec	19 dec
Birgitta Lönegård	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Stefan Johansson	•	•	•	•	•	•	–	•	•
Lars Larsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Nils Henström	•	•	–	–	–	•	–	•	•
Sylvia Larsson**	•	•	–	–	–	–	–	–	–
Lars-Åke Henriksson	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Lena Dahlström	•	•	•	•	•	•	•	•	–
Roland Gröndal	•	•	•	•	•	•	•	•	–
Eva Nordström	•	•	–	•	•	–	•	•	•
Camilla Edholm	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jenny Hjalmarsson*	–	–	•	•	–	•	–	•	–
Britt Warnehed, pers repr	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Mats Hållander, pers repr	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ann Panzar, pers. repr.	•	•	•	•	•	•	•	•	–
Mårten Nybom, pers. repr.	•	•	•	•	•	•	•	•	•

* Valdes på föreningsstämman 2013

** Avgick vid stämman 2013

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

INTERN KONTROLL

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

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt vd-instruktion syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsdelning 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 ansvarsfördelningen inom organisationen. Till dessa dokument är underliggande rutiner, organisationsplaner, processbeskrivningar mm kopplade. Det gäller exempelvis attestreglemente, avstämningsrutiner mm. I vds rapport till styrelsen lämnas löpande information om eventuella avvikelser och incidenter.

RISKBEDÖMNING

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

INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

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

REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser en yrkesrevisor samt två förtroendevalda. 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 2013 rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. Föreningens uppfattning är för närvarande, att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING VD

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

AVVIKELSER FRÅN KODEN

Inga avvikelser förekommer.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av Borevision AB enligt särskild granskning

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2013. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28-47.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

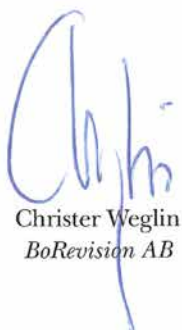
Uttalanden

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

Stockholm den 7 mars 2014



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Christer Weglin
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1995	96	3 780	6	115	6 826 700	95 080 000
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937		42	2 204	2	78	3 148 036	53 961 000
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorgsgatan 31	1932	2012	41	2 154	5	611	4 631 210	55 206 000
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1937		43	2 294	4	323	2 942 086	49 926 000
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	1	1	9 750 012	130 158 000
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 125	2	210	2 335 241	27 760 000
Gammelgåddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 330 517	62 318 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	4	40	1 179 694	20 594 000
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	26	1 359	1	8	1 559 453	28 400 000
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1928	1999	32	1 455	1	191	2 490 622	38 346 000
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620			2 696 717	42 400 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1995	32	1 351	1	7	2 269 070	35 060 000
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1927	1995	42	2 539	2	66	3 818 947	58 109 000
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1911	1984	25	1 918	2	273	3 016 069	46 913 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1997	64	2 439			4 144 641	65 000 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	217	3 312 002	49 514 000
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	1999	41	1 860	4	216	3 358 043	53 526 000
Nattvårdsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 036	2	26	3 279 306	58 070 000
Nattvårdsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	31	1 303	3	86	2 536 329	38 141 000
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	2	137	1 835 625	34 700 000
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 177 515	41 207 000
Sankt Görän 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 481	3	299	3 954 020	59 290 000
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	5	260	6 360 160	95 303 000
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	3	41	2 810 654	39 609 000
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1951	1994	188	5 260	4	1 032	11 015 868	151 822 000
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2010-2011	31	1 449	3	81	2 709 350	41 240 000
Stormyrstösen 1	Levertinsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	15	372	7 985 364	120 141 000
Älgskyttearne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2009	53	2 312	2	73	4 045 980	51 725 000
INNERSTADEN TOTALT				1 390	64 008	84	4 807	111 519 229	1 643 519 000
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	93	2 164 922	23 291 000
Atmosfären 2	Ystadvägen 110-120	1949		36	1 926	2	53	2 512 329	31 931 000
Dalkarlshugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412			7 113 752	71 800 000
Gåsö 2	Farsta strandplan 5, 15	1994				3	864	1 301 467	13 000 000
Jungfruholmen 1	Värbergsplan 2-12	1965		122	6 216	8	395	6 129 803	47 359 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 009 701	22 400 000
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	6	446	5 034 957	52 597 000
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	1986	25	1 050			1 111 923	12 000 000
Pastellen 3	Pastellgränd 3-19	2003		18	1 366	1	1 258	4 585 490	30 811 000
Regnmätaren 1	Ystadvägen 130-142	1948		43	2 666	6	277	3 449 413	42 149 000
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		40	1 444	1	398	2 623 520	-
Sicklaön 37:42	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	2	9 650	12 525 014	148 819 000

Fastighets- beteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxerings- värde
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948		36	2 124	2	103	1 958 847	25 165 000
Skridskoremnen 3	Terrängvägen 88-102	1951		48	3 174	4	371	3 337 921	36 490 000
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980				1		450 580	4 126 000
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 578 519	51 324 000
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 392 016	30 027 000
Älta 101:4	Torvmossevägen 8-24	1993		18	872			1 042 317	9 616 000
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 231	3	274	3 165 728	33 141 000
SÖDERORT TOTALT				809	47 953	50	14 629	67 488 219	686 046 000
VÄSTERORT									
Ammarsfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	7	540	4 535 206	56 716 000
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741			3 464 739	34 800 000
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955		174	10 234	17	1 730	13 044 462	117 334 000
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957		18	999	1	1	1 303 727	15 320 000
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	1 880 647	23 987 000
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	3 686	5	190	3 399 160	44 046 000
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Duvvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	9	2 221	4 625 908	48 516 000
VÄSTERORT TOTALT				433	24 577	43	4 896	32 253 850	340 719 000
NORRORT									
Kvarnen 1	Bredbyplan 1-3, 4-22	1969		85	6 183	5	464	5 946 752	37 800 000
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 082	4	821	2 490 392	16 570 000
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971				1	2 281	3 709 726	–
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971		132	7 011	1	63	6 717 159	47 436 000
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012 del av	127	6 808	3	485	6 272 893	68 451 000
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971		317	16 599	6	406	16 965 930	113 555 000
Märsta 1:133	Skolgatan 1 A-G	1954		63	3 348	3	227	3 988 202	28 005 000
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957		57	2 937	2	74	3 034 186	22 449 000
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 090	4	281	1 356 642	21 403 000
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	3	227	2 266 125	31 204 000
NORRORT TOTALT				882	47 848	32	5 329	52 748 007	386 873 000
GARAGE									
							Antal P-platser		
Vattenkvarnen 1				147				444 000	4 501 000
GARAGE TOTALT				147				444 000	4 501 000
MARKÄGANDE									
Årsta Havsbad, mark									22 994 000
MARK TOTALT									22 994 000
TOTALT				3 514	184 386	209	29 661	264 453 305	3 084 652 000

STYRELSE



1



14 11 3



4 9 8



Lena Dahlström ¹ 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, Viltförvaltningsdelegationen i Stockholms län, HSB Riksförbunds valberedning, HSB-ledamot.
Yrke: Fotograf.

Birgitta Lönegård ² 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, HSB-ledamot.
Yrke: Vd Rönneberga kursgård.

Stefan Johansson ³ 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: 1:a vice förbundsordförande i Verdandi, HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.

Camilla Edholm ⁴ ordinarie ledamot

Född 1981. Bor i villa i Hässelby. Medlem i HSB sedan 1983. Invald i styrelsen ordinarie 2012. Mandatperiodens slut 2014.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Bosparstyrelsen.
Yrke: Nämndsekreterare Överförmyndarnämnden.

Mats Hållander ⁵ personalrepresentant fastighetsanställdas förbund

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

Ann Panzar ⁶ 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 ⁷ ordinarie ledamot

Född 1944. Bor i HSB brf Lärkträdet, Haninge.
Medlem i HSB sedan 1962. Invald i styrelsen (suppleant) 1997 och ordinarie 2001. Mandatperiodens slut 2015.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Bostad AB.
Yrke: Civilingenjör.



6 5 12



7 13



2



10

Mårten Nybom ⁸**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.

Nils Henström ⁹**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 2015. Yrke: Civilingenjör, Director Customer Support på Ericsson AB.

Roland Gröndal ¹⁰**ordinarie ledamot**

Född 1946. Bor i HSB brf Munken, Kungsholmen. Medlem i HSB sedan 1964. Invald i styrelsen (suppleant) 2006 och ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2013. Övriga styrelseuppdrag: Ordförande HSB-distrikt Innerstaden, HSB-ledamot. Yrke: Konsult.

Lars-Åke Henriksson ¹¹**ordinarie ledamot**

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

Eva Nordström ¹²**ordinarie ledamot**

Född 1969. Bor i bostadsrätt i Nacka. Medlem i HSB sedan 1993. Invald i styrelsen 2011. Mandatperiodens slut 2015. Övriga styrelseuppdrag: HusmanHagberg, Tankesmedjan Sektor3 och Eva Nordström Konsult AB, HSB-ledamot. Yrke: Näringspolitisk chef på Arbetsgivarförningen KFO.

Britt Warnehed ¹³**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.

Jenny Hjalmarsson ¹⁴**ordinarie ledamot**

Född 1974. Bor i bostadsrätt i Solna. Medlem i HSB sedan 2013. Invald i styrelsen 2013. Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg AB. Yrke: Forskare

LEDNING



**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.

**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 villa i Danderyd.
Medlem i HSB sedan 2002.
Anställd i HSB sedan 2002.
Styrelseuppdrag: Coompanion Stockholm,
Coompanion Sverige, 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.

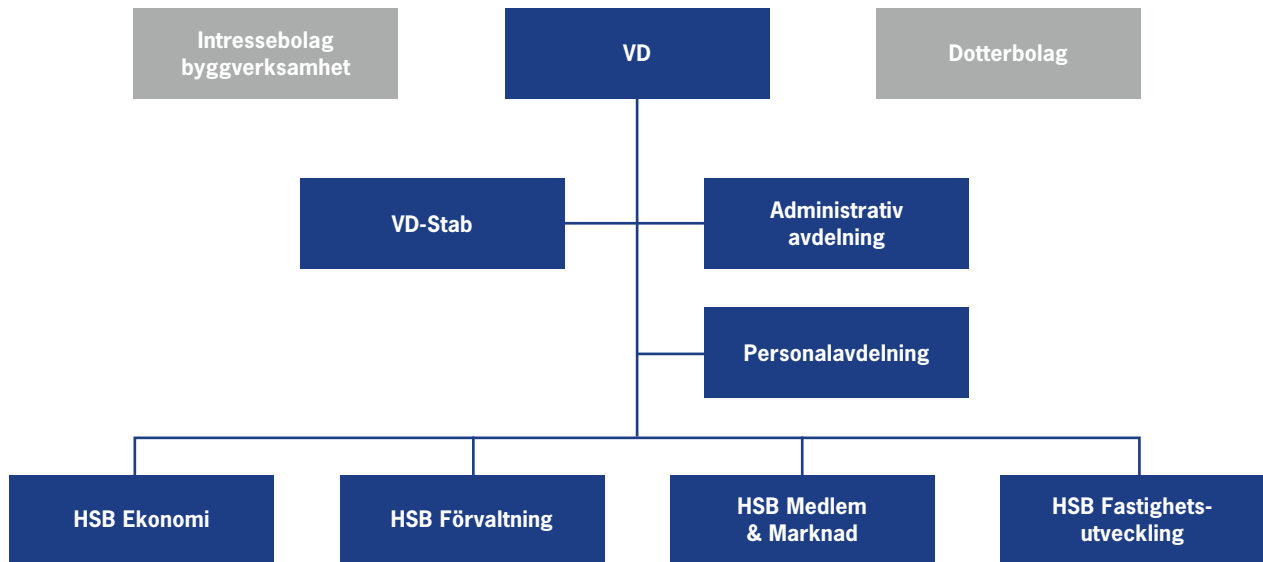
**Thomas Karlsson,
chef vd-stab**

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.

**Lars Hörnesten,
chef 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.

”

Fler bostäder är på gång.
Under 2013 har vi byggstartat
cirka 500 lägenheter.



Arkitektsamarbetet Utopia/Rosenbergs förslag
till HSBs jubileumsbyggnad vid Västerbroplan.



HSB – FÖR DET GODA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

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