



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor

VIKTIGA HÄNDELSE 2016

2016 var ett händelserikt år för HSB Stockholm. Genom en rad initiativ, med hållbarhet och långsiktighet i åtanke, har vi arbetat med att skapa ytterligare medlems- och kundnytta.



INNEHÅLL



Viktiga händelser 2016	2
VD har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	5
Om HSB Stockholm	6
Kvinnliga nätverket	8
Framtidsprogrammet	9
Samhälle	10
Service	12
Medlemskap	13
Förvaltning	16
Fastigheter	18
Nyproduktion	22
Klimat och miljö	24
Medarbetare	26
Finansverksamheten	28
Omsorg	30
Styrelse	32
Ledning	34
Organisation	35
Förvaltningsberättelse	38
Fem år i sammandrag	42
Resultaträkning – Koncernen	43
Balansräkning – Koncernen	44
Resultaträkning – Moderbolaget	47
Balansräkning – Moderbolaget	48
Kassaflödesanalys	51
Noter	52
Styrelsens underskrifter	62
Föreningsstyrningsrapport	63
Revisionsberättelse	69
Fastighetsförteckning	72

ÅRSREDOVISNINGENS SYFTE

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

Text: Camilla Carlsson / HSB Stockholm

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: Ineko

Foto: Heléne Grynfarb: sid. 1-5, 12, 20, 29, 32-34.

Stina Svanberg: sid. 3, 8, 32. Niklas Maupoix: sid. 11.

Alex Giacomini: sid. 2, 9, 13, 15, 17, 26, 67.

Emma Matsson: sid. 8. Mikael Andersson: sid. 2.

Richard Hammarskiöld: sid. 6, 25. Övriga bilder HSB Stockholm.

Illustrationer: Diakrit: sid. 2-3, 23, 36, 63, 74.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

NU ÖKAR VI BYGGTAKTEN – PÅ ETT HÅLLBART SÄTT



” God etik och ett hållbart tänk är något som ska genomsyra hela fastighetsbranschen.

Det har varit ett händelserikt år för HSB Stockholm. En orolig omvärld och hård bostadsmarknad till trots har vi byggstartat fler bostäder än föregående år och förvärvat flera intressanta byggrätter. Nu är vi redo att bygga mer av både bostadsrätter och hyreslägenheter; ett som ni vet viktigt uppdrag för att möta efterfrågan från våra medlemmar. Då tänker jag inte minst på alla bosparare som glädjande nog ser värdet i vårt erbjudande: både antalet bosparare och summan av deras sparade belopp ökade 2016.

Men att kunna erbjuda bostäder till målgrupper med olika behov och möjligheter är fortfarande en utmaning. För att fullt ut kunna fokusera på det uppdraget fattade vi under året beslutet att avyttra HSB Omsorg. Med Ersta diakoni som ny ägare är jag trygg med att de så viktiga värderingar som har präglat verksamheten lever vidare allt medan vi fullt ut kan koncentrera oss på vår kärnverksamhet.

I vår strategiska plan fokuserar vi som kooperativ bostadsorganisation med starka värderingar på att flytta fram vår position som samhällsbyggare. Under 2016 engagerade vi oss som remissinstans i debatten om tomrätten och jag uppvaktade Stockholmskommunernas politiska ledning för att visa att vi är redo att bidra till ett ökat byggande. Men enbart nyproduktionen löser inte bostadsbristen. För en hållbar utveckling av bostadsmarknaden måste vi ta tillvara på de outnyttjade ytor som redan finns. Därför gick vi under 2016 med i föreningen Ett tak två generationer som sammanför äldre personer med rum att hyra ut och bostadssökande ungdomar. Ett socialt hållbart och miljösmart initiativ som kan göra stor nytta i vår stad.

Under 2016 fortsatte vår förvaltningsverksamhet att utvecklas positivt. Inte minst har vi lyssnat på våra medlemmar och kunders önskemål om bättre service och ökad närhet. Det i sin tur har lett till att vi har skapat

en organisation med tydligare roll- och ansvarsfördelning. Det gångna året präglades även av HSBs gemensamma förberedelser inför de ökade lagkrav som snart ställs på oss som ekonomisk förvaltare. God etik och ett hållbart tänk är något som ska genomsyra hela fastighetsbranschen. Därför var det glädjande att under 2016 få ta över Ansvarstafetten, det kunskapsforum som startats av HSB Göteborg för att samla branschens aktörer till dialog om samhälls-, hållbarhets- och ansvarsfrågor.

Att fastighetsbranschen visar medvetenhet inom dessa områden är avgörande för att attrahera kompetent arbetskraft. Inom HSB Stockholm vill vi gå i bräschen för det arbetet. Därför satsade vi 2016 ytterligare på att stärka HSB Stockholm som arbetsgivare. Vårt varumärke och de goda karriärmöjligheterna inom organisationen gör oss till en attraktiv arbetsplats där initiativ som det nya ledarutvecklingsprogrammet bidrar till vår goda positionering. Väl värt att nämna är också det lärlingsprogram för fastighetsskötare som startade i samarbete med Arbetsförmedlingen. Ett hållbart initiativ som introducerar arbetssökande till yrket och samtidigt säkerställer att vi kan rekrytera kompetenta medarbetare.

Avslutningsvis vill jag vända mig till alla förtroendevalda. Jag vill rikta ett särskilt tack till er för att ni driver oss framåt med ert engagemang och era idéer. Det är ni som gör oss unika som bostads- och samhällsbyggare. Utifrån dialogen med er kunde HSB-medlemskapet och vår tjänsteleverans 2016 utvecklas till det bättre. Fler medlemsaktiviteter och en omfattande ledamotssatsning som ni kan läsa mer om på sidan 14 är exempel på det.

Jag vill även rikta ett stort tack till HSBs kompetenta medarbetare – alla ni som förverkligar vårt uppdrag. Jag är stolt över att vara del av en så engagerad och levande organisation.

Anders Svensson, vd

MEDARBETARNA OCH DE FÖRTROENDEVALDA ÄR KITTET

” Förra årets samarbeten inom HSB ledde exempelvis fram till att vi antog en gemensam strategi för hållbar tillväxt.



2016 besökte våra HSB-ledamöter totalt 4 235 styrelsemöten runtom i Stockholm. Det är en svindlande siffra och ett illustrerande exempel på hur vårt uppdrag att finnas till för medlemmarna ter sig i praktiken.

Året som gått har varit något av HSB-ledamotens år. Med sitt personliga engagemang och sin tillgång till hela HSBs kompetens är den en av våra mest populära medlemsförmåner. En sådan uppskattad förmån ska givetvis utvecklas och stärkas. Därför bjöds alla cirka 150 HSB-ledamöter in till en kompetensbreddande konferens i Berlin där jag hade förmånen att delta. För mig som nyttillträdd styrelseordförande var det ett fantastiskt tillfälle att få lära känna några av de människor som är en förutsättning för detta så viktiga uppdrag.

HSB-ledamotens roll ute i våra styrelser exemplifierar också den värdefulla kopplingen mellan HSB Stockholms organisation och den enskilda bostadsrättsföreningen. En koppling som finns där varje dag, året runt. Det är i den lyhörda och samtidigt vardagliga dialogen med våra förtroendevalda som vi utvecklar verksamheten till det bättre och på samma gång kan förmedla all den kunskap som finns inom HSB.

Just kombinationen av den där personliga kontakten med medlemmarna och den stora organisationens styrka är HSB i ett nötskal. Med ”organisationens

styrka” tänker jag inte bara på all den kunskap som finns inom HSB Stockholm utan även frukterna av den samverkan som sker med HSBs övriga regionföreningar. När vi träffas i de nationella nätverk som finns inom respektive verksamhetsområde uppstår positiva synergier. Som den största HSB-föreningen har vi goda möjligheter att driva på utvecklingen inom hela organisationen men också låta oss inspireras av andra. Förra årets samarbeten inom HSB ledde exempelvis fram till att vi antog en gemensam strategi för hållbar tillväxt.

Så vad är det då som länkar samman och förenar de olika delarna av HSBs organisation, från de enskilda medlemsföreningarna ända upp till riksnivå? Jo, givetvis är det HSB-ledamöterna, brf-styrelserna, distriktsverksamheterna, utskotten, nätverken, förvaltarna, servicepersonalen och alla andra medarbetare och förtroendevalda. Ert engagemang för trygghet och hållbarhet och er omtanke är kittet. Ett varmt tack till er alla. Efter min första tid som styrelseordförande kan jag konstatera att det är just vår medlemsägda organisations uppdrag att förena affär och idé som gör min roll så berikande.

Jenny Hjalmarsson, styrelseordförande

DET HÄR ÄR HSB

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltnings-tjänster, nyproducerade bostadsrätter samt hyresrätter. Förutom bosparandet är alla tjänster även öppna för externa kunder.

UPPDRAG OCH VISION

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

ETHOS – VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

VI VERKAR UTFRÅN DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

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

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

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

- HSB Kompassen
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

HSB Stockholm utgår från dem i sin verksamhetsplanering och uppföljning. Hur vi följer målen i HSB Kompassen framgår av föreningsstyrningsrapporten på sidan 63.

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

INTRESSETER

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



DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

Medlemmarna äger HSB och varje medlem har en röst. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där inflytandet är knutet till antalet aktier. Här nedan kan du läsa om hur medlemsinflytandet fungerar i praktiken.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

ÅTTA DISTRIKT

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS OMBUD

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter.

DISTRIKTS- OCH ÅRSSTÄMMOR

Distriktsstämman är distriktets årsmöte. Där väljs ombud till HSB Stockholms föreningsstämma. De representanter som bostadsrättsföreningarna och bospararna utser kallas till HSB Stockholms föreningsstämma. Föreningsstämman utser ombud till HSB Riksförbunds stämmor.

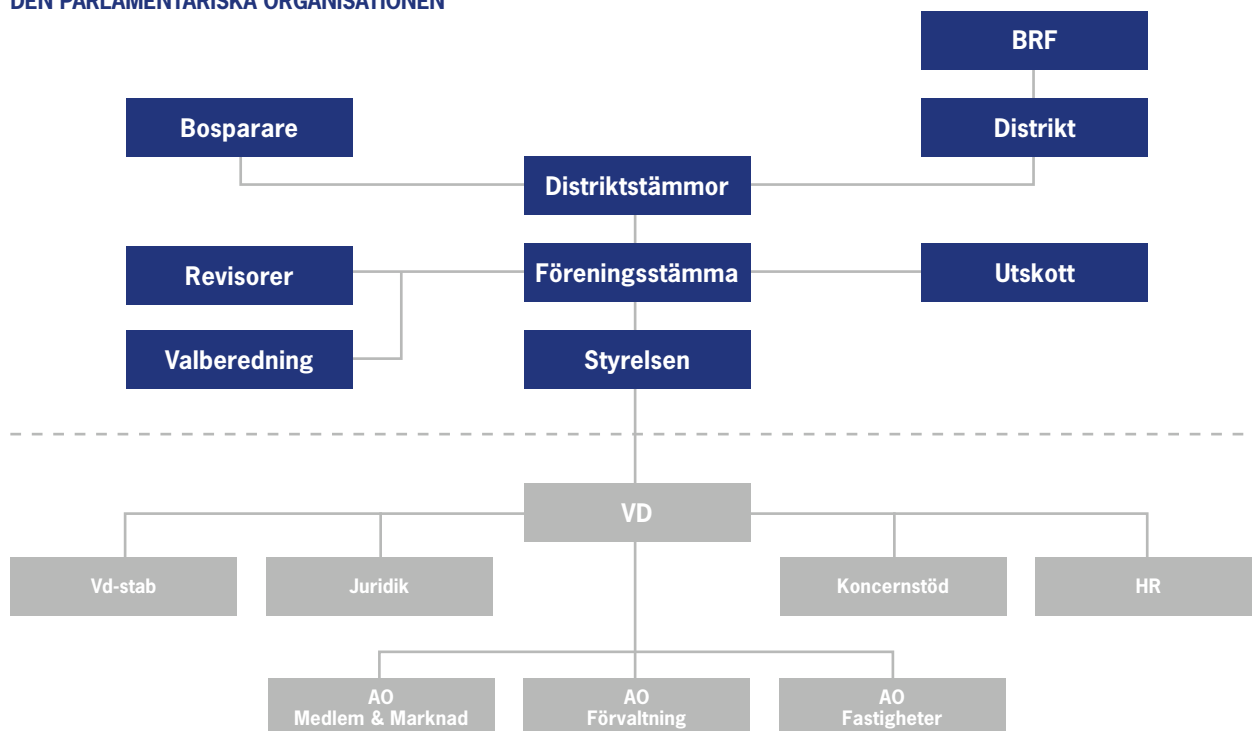
Till distriktsstämman och HSB Stockholms stämma kan medlemmarna skriva motioner och anmäla ärenden för att sedan vara med och besluta.

UTSKOTTEN

Utskotten är föreningsstämmans rådgivande organ som följer och stödjer verksamheten. De är remissinstanser i principiella frågor och ska inför föreningsstämman bereda yttranden över motioner och behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

Utskotten utses av och rapporterar till fullmäktige. Varje utskott har en representant från HSB Stockholms styrelse och biträds i arbetet av ansvarig tjänsteman från ledningsgruppen. Utskotten kan också knyta till sig arbetsgrupper från bostadsrättsföreningarna och distrikten.

DEN PARLAMENTARISKA ORGANISATIONEN



VI LÄR OSS AV VARANDRA

HSB Stockholms nätverk för kvinnliga styrelseledamöter startade 2015 för att inspirera och uppmuntra kvinnliga ledamöter att utvecklas och uppfylla sin fulla potential i styrelseuppdraget. Mary Ann Sörensen är ordförande i sin bostadsrättsförening och aktiv i nätverkets styrgrupp.

Varför är det kvinnliga nätverket viktigt?

– För att det uppmuntrar kvinnor att engagera sig i sitt boende. Eftersom ungefär hälften av de boende i HSBs bostadsrättsföreningar är kvinnor bör även cirka hälften av de som sitter i styrelsen vara kvinnor. Då fungerar styrelsearbetet optimalt.

– Inom nätverket har vi byggt en gemenskap där både nya och etablerade styrelseledamöter får ett fantastiskt utbyte.

Vad pågick inom nätverket 2016?

– Förra året arrangerades två nätverksträffar. Vi bjöd in inspirerande föreläsare som delade med sig av sina erfarenheter av att utvecklas i styrelsearbetet. Annika R. Malmberg Hamilton höll en framgångsföreläsning och på den andra träffen hade vi en föreläsning i medling och konflikthantering med Pia Bruns från HSB Stockholms boendesociala grupp.

– Träffarna var en stor framgång som också bidrog till att kontakter knöts mellan olika styrelser. Under året var det flera styrelser som gjorde studiebesök hos varandra och lät sig inspireras av varandras arbetssätt.

Hur ser den närmaste framtiden ut?

– Nu drar vi igång ett mentorsprogram där nya kvinnliga styrelseledamöter kan få stöttning av en erfaren mentor. Vi kommer också att arrangera en nätverksträff där man kan ”speed-dejta” HSB Stockholms experter inom en rad olika områden som juridik, ekonomi och förvaltning. Vi går mot mer jämställda styrelser men så länge det finns ett underskott av kvinnor behövs ett nätverk som vårt.



Mary Ann Sörensen



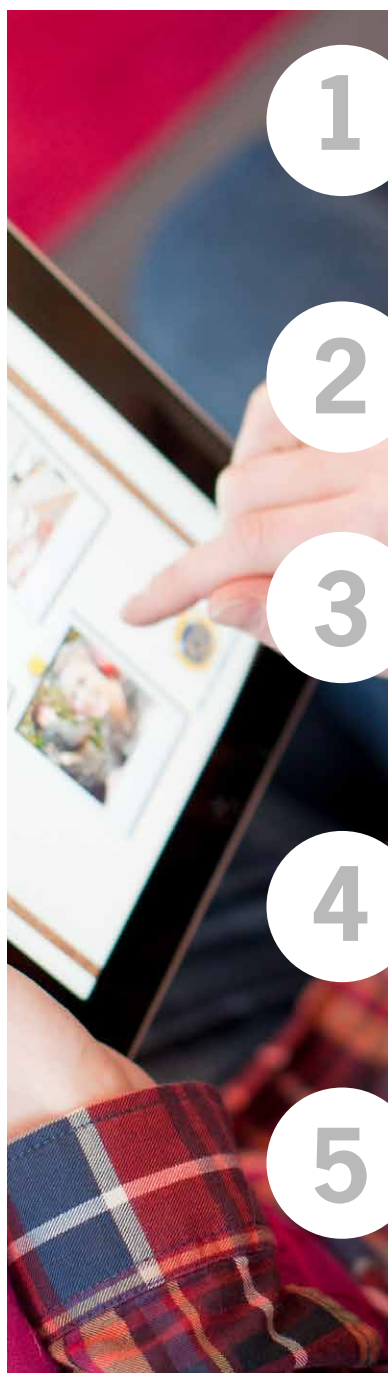
HSB STOCKHOLMS KVINNLIGA NÄTVERK

HSB Stockholms kvinnliga nätverk ska bidra till att fler kvinnliga medlemmar engagerar sig i bostadsrättsföreningens styrelsearbete. Det åstadkommer nätverket genom att skapa inspirerande forum för erfarenhetsbyte och diskussion.

Nätverkets målsättning är att andelen kvinnliga styrelseledamöter i HSB Stockholms bostadsrättsföreningar ska öka från 43 till 47 procent fram till 2018. Under samma period ska även andelen kvinnliga ordförande i bostadsrättsföreningarna stiga från 33,5 till 36 procent. Runt ett hundratal kvinnliga ledamöter brukar delta vid varje aktivitet som anordnas av kvinnliga nätverket.

FRAMTIDSPROGRAMMET

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



HÄR LISTAR VI 2016-ÅRS ARBETE MED PROGRAMMETS FEM FOKUSOMRÅDEN:

1

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

2016 var antalet distriktsaktiviteter fler än tidigare. Kunskapsseminarierna för individuella medlemmar breddades som en följd av de önskemål som framkom av medlemsdialogen. De lokala politikerträffarna gav HSBs medlemmar möjlighet att diskutera lokalpolitiska frågor med kommunen och HSB Stockholms vd.

2

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

Förvaltnings- och serviceverksamheten fokuserade under 2016 på att fördjupa kundrelationerna. Fem Key Account Managers rekryterades. De har ansvar för kundavtalen och bildar tillsammans med medarbetare från övriga yrkesgrupper kundnära arbetsteam.

3

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

För att serviceverksamheten i större utsträckning ska vara tillgänglig på kundens villkor utökades det digitala tjänsteutbudet. Felanmälan 2.0, där kundens felanmälan på webben rapporteras direkt till ansvarig fastighets-skötare, är ett exempel. IT-lösningarna bidrar även till att förbättra den personliga servicen. Ett nytt system, som gör hanteringen av telefon-ärenden mer effektiv, infördes.

4

Förstärka HSB-ledamoten – genom att öka engagemanget och kompetensen med hjälp av utbildning och matchning mot brf.

Under 2016 breddade vi rekryteringsbasen för HSB-ledamöter och satsade på ökad kompetens, bland annat genom löpande vidareutbildningar. Samtliga drygt 150 HSB-ledamöter bjöds in att delta på en ledamotskonferens i Berlin. 2016 ökade antalet HSB-ledamöter och deras mötesdeltagande. Totalt deltog de i över 4 000 möten.

5

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

För att bättre fokusera på HSB Stockholms kärnverksamhet avyttrades HSB Omsorg. En satsning på att öka beståndet av hyresfastigheter genom nyproduktion påbörjades, likaså ett strukturerat arbete med att förvärva byggrätter. Vi var även remissinstans till förslaget om justerade tomträtts-avgälder. Där ställde vi oss kritiska till villkoren för friköp av marken som enligt oss strider mot likställighetsprincipen.



BREDD AV INITIATIV BIDRAR TILL SAMHÄLLSBYGGANDET

2016 visade på bredden i vårt uppdrag som samhällsbyggare. Påverkansarbetet präglades framför allt av förslaget om justerade tomträttsavgälder, där vi var remissinstans. Samtidigt tydliggjorde vårt engagemang i föreningen Ett tak två generationer att de sociala innovationerna än idag är en självklar del av vår identitet.

GEMENSAM STRATEGI FÖR HÅLLBARHET ANTOGS

2016 beslutade HSB att bana väg för ett enhetligt hållbarhetsarbete. Under hösten fattades beslut om en gemensam strategi för hållbar tillväxt där resurseffektivitet och klimat samt tillväxten av hållbara tjänster och produkter står i fokus. Men hållbarhet är inget nytt inom HSB. Ända sedan starten har vi varit en social innovatör med det viktiga uppdraget att förenkla människors vardag oavsett om det har handlat om att öppna barnstugor i våra hus eller att, som i dag, verka för att fler ska ha ett hem i bostadsbristens Stockholm.

Som samhällsbyggare ser vi att lösningen på dagens bostadsbrist inte enbart är att bygga mer. Att ta tillvara de outnyttjade bostadsytorna som redan finns är ytterligare ett sätt att hantera bostadskrisen. Det är också hållbart ur miljösynpunkt. Därför gick vi 2016 med i föreningen Ett tak två generationer som sammanför äldre personer som har rum att hyra ut med bostadssökande ungdomar. Vi stöttar verksamheten med vår juridiska och administrativa kunskap.



Lars Göran Andersson, vd HSB Göteborg, överlämnar stafettpinnen till Anders Svensson, vd HSB Stockholm.

MÅNGFALD I FOKUS

2016 lämnade HSB Göteborg över Ansvarsstafetten till HSB Stockholm. Ansvarsstafetten är ett kunskapsforum för samhälls-, hållbarhets- och ansvarsfrågor inom boendebanschen. Ett av de ämnen som har berörts i forumet är mångfald, vilket också är ett av målen i vår

strategi för hållbar tillväxt. Vår medarbetarkår ska motsvara Stockholms befolkning där cirka 23 procent har utländsk härkomst. 2016 kom vi upp i den nivån när antalet medarbetare med utländsk bakgrund ökade från 19 (2015) till 23 procent.

UNGDOMAR I VÅRA BOSTADSOMRÅDEN FICK FERIEJOBBS

Som samhällsbyggare handlar vårt uppdrag till stor del om att verka för social hållbarhet. 2016 kunde vi erbjuda ett antal boende ungdomar feriejobb inom mark och trädgård. Projektet blev lyckosamt både för oss som uppdragsgivare och ungdomarna. Att få vara delaktiga i skötseln av sitt närområde upplevdes som positivt. Sedan flera år stöttar vi även stiftelsen Läxhjälp i området och deltar i samverkansprojektet Fastighetsägare i Järva där vi gemensamt arbetar för att Järva ska vara ett tryggt, trivsamt och väl fungerande område.

REMISSINSTANS I TOMTRÄTTSFRÅGAN

Som samhällsbyggare ska HSB Stockholm vara en tydlig röst i den bostadspolitiska debatten. Under 2016 präglades vårt påverkansarbete framför allt av Exploateringskontorets förslag om justerade tomträttsavgälder, där vi var remissinstans. Tomträttsavgäld är den markhyra som staden tar ut för fastigheter som står på deras mark. Totalt berörs drygt 1 900 bostadsrättsföreningar och cirka 3 900 flerbostadshus. Av HSB Stockholms cirka 460 bostadsrättsföreningar berörs 127 stycken av tomträttsavgälden.

I remissvaret ställde vi oss kritiska till den del av förslaget som gällde villkoren för friköp av marken. HSB Stockholm menar att villkoren strider mot likställighetsprincipen, då ägare av flerbostadshus ska betala fullt marktaxeringsvärde, medan småhusägare betalar hälften. Som underlag till remissvaret arrangerades bland annat ett frukostseminarium där synpunkter från medlemmar samlades in. Innan kommunfullmäktige sammanträdde publicerades även vår debattartikel i Dagens Samhälle. Även där ifrågasattes friköpvillkoren. I december röstade kommunfullmäktige igenom ett något justerat förslag, dock utan att ompröva villkoren för friköp.

SERVICECENTER BLEV KUND- OCH MEDLEMSSERVICE

När 2016 gick mot sitt slut stod HSB Stockholms Servicecenter inför ett namnbyte. Bakom det nya namnet Kund- och Medlemsservice ligger ett arbete som syftar till att stärka relationen mellan medarbetare och kund. Kunden ska uppleva ett personligt engagemang och samtidigt ha tillgång till hela HSB Stockholms kompetens.

KUNDNÄRA OCH MED TILLGÅNG TILL HELA ORGANISATIONENS KOMPETENS

För att skapa ökad kundnärlighet och service och samtidigt ge kunden tillgång till hela organisationens kompetens påbörjades under 2016 en omorganisering som berörde såväl förvaltningsverksamheten som HSB Stockholms Servicecenter. I samband med förändringen bytte serviceorganisationen namn från Servicecenter till Kund- och Medlemsservice. Kund- och Medlemsservice integreras, tillsammans med våra förvaltningsassistenter, i kundteam som är verksamma nära kunden. Kundteamen samlar olika kompetenser och har ansvar för ett antal specifika kunder.

STABILITET STÄRKER MEDARBETARLOJALITETEN

Vi ser att en stabil personalstyrka är ovärderlig i arbetet med att främja de kundnära relationerna. De senaste åren har medarbetarkåren på Kund- och Medlemsservice till stor del bestått av inhyrda konsulter vilket har bidragit till hög personalomsättning. Därför inledde vi 2016 arbetet med att minska antalet konsulter och i stället erbjuda fler fasta tjänster. På så vis stärktes den medarbetarlojalitet som är så viktig för att bygga långsiktiga, nära kundrelationer.

MODERN TEKNIK FÖRUTSÄTTNING FÖR GOD SERVICE

Som en modern serviceorganisation arbetar vi aktivt med att utveckla verksamhetens tekniska hjälpmedel. Det handlar exempelvis om att utöka det digitala tjänsteutbudet så att vi i större utsträckning finns tillgängliga för kunden på kundens villkor. Tekniken är också ett hjälpmedel för att förbättra vår personliga service. Under 2016 infördes bland annat ett nytt telefoni- och ärendehanteringssystem som ska bidra till ökad effektivitet i hanteringen av ärenden över telefon.

2016 HANTERADE KUND- OCH MEDLEMSSERVICE:

- 149 618 ärenden
- 188 901 inkomna samtal till servicelinjen
- 6 801 inkomna samtal till styrelseservice



OM KUND- OCH MEDLEMSSERVICE

Kund- och Medlemsservice är hjärtat i HSB Stockholms serviceorganisation. Deras uppdrag är att erbjuda rätt service i rätt tid och på rätt sätt. Medlemmar och kunder har tillgång till ett brett digitalt tjänsteutbud vid sidan av det personliga bemötandet över mejl, telefon och webb. Kund- och Medlemsservice har 76 medarbetare.

GOTT ÅR FÖR MEDLEMSKAPET

2016 var ett gott år för HSB Stockholms medlemsverksamhet. Intresset för medlemsaktiviteterna ökade och vid de lokala politikerträffarna såg många sin möjlighet att påverka. Rekordmånga bostadsrättsföreningar var provmedlemmar under året och antalet individuella medlemmar ökade.



POSITIV UTVECKLING FÖR MEDLEMSVERKSAMHETEN

Vi kan blicka tillbaka på ett framgångsrikt år för HSB Stockholms medlemsverksamhet. Antalet aktiviteter ökade, aktiviteterna fick goda omdömen och deltagarantalet steg. På de 110 aktiviteterna deltog 390 bostadsrättsföreningar och 3 000 förtroendevalda.

Ytterligare en positiv utveckling var att antalet bosparare och individuella medlemmar ökade under 2016 till över 150 000 stycken.

Vi har heller aldrig tidigare haft så många bostadsrättsföreningar som provmedlemmar; vid årsskiftet hade vi sju pågående provmedlemskap. Två provmedlemmar blev fullvärdiga medlemmar under året. Ingen bostadsrättsförening valde att lämna HSB Stockholm.

DISTRIKTSVERKSAMHETEN ENGAGERADE

Som medlem i HSB Stockholm får bostadsrättsföreningen och dess företrädare tillgång till hela organisationens samlade kunskap och erfarenhet. En viktig plattform för kunskapsutbyte är distriktsverksamheten,

inom vilken de förtroendevalda erbjuder ett brett utbud av aktiviteter som rör boendet, fastighetsägandet och styrelsens arbete.

Under det gångna året fortsatte vi att arrangera Mötesplats HSB, en välbesökt seminarieform som introducerades 2015 för att stärka styrelsens kunskaper inom en rad aktuella områden. Bland annat arrangerades under 2016 en minimässa med tema "laddstolpar för elbilar". Mässan är ett exempel på hur distriktsverksamheten arbetar med att stärka bostadsrättsföreningarnas hållbarhetsarbete genom att sprida kunskap inom miljöfrågor.

FÖRTROENDEVALDA TRÄFFADE VD OCH POLITIKER

Under året bjöds bostadsrättsföreningarnas styrelser i Sundbyberg, Solna, Haninge och Tyresö in till träffar med representanter från kommunerna samt HSB Stockholms vd. De lokala politikerträffarna blev uppskattade påverkansplattformar där deltagarna hade möjlighet att lyfta frågor rörande sin närmiljö.

ANDELEN KVINNliga DISTRIKTSLEDAMÖTER ÖKADE

Medlemsverksamheten arbetar aktivt med att uppmuntra fler kvinnor att engagera sig i bostadsrättsföreningarnas styrelser. 2016 präglades arbetet av utbildning och diskussion kring jämställdhetsfrågan med bostadsrättsföreningarnas valberedningar och distriktsstyrelsens valberedning. Efter distriktsstämman i november ökade antalet kvinnliga distriktsledamöter från 27 till 40 procent. Nätverket för kvinnliga styrelseledamöter, som tidigare nämnts, var under året en uppskattad plattform för erfarenhetsutbyte.

LEDAMOTSROLLEN UTVECKLADES

HSB-ledamoten är unik för HSB och sedan länge medlemskapets mest uppskattade förmån. HSB-ledamoten bidrar med erfarenhet och har tillgång till hela HSBs samlade kunskap. Vi har under det gångna året fortsatt att utveckla HSB-ledamoten genom att satsa på kompetensutveckling. Bland annat deltog våra drygt 150 ledamöter vid en helgkonferens i Berlin. Konferensen gav fördjupade kunskaper kring HSBs tjänstutbud, juridik och ledamotsrollen.

STYRELSE ARBETADE FÖREBYGGANDE MED BOENDESOCIALA FRÅGOR

Det finns en ökad medvetenhet kring boendesociala frågor bland bostadsrättsföreningarnas styrelser och en ökad vilja att integrera dessa frågor i föreningarnas hållbarhetsarbete för att skapa goda och trygga boendemiljöer.

Tjänsterna från HSB Stockholms boendesociala grupp var fortsatt uppskattade under det gångna året. Tjänsterna innefattar sådant som konflikthantering mellan grannar och stöd till boende med samlarproblematik. Under 2016 satsades det på marknadsföring av tjänsterna vilket resulterade i att fler bostadsrättsföreningar började arbeta med förebyggande insatser.

- HSB Stockholm fick 4 459 nya bosparare under 2016. Nettoökningen var drygt 2 000. Totalt har vi cirka 58 000 bosparare.

- I hela landet har bosparandet ökat med 16 635 nya bosparare. Bospararna i HSB Stockholm står för cirka 27 procent av ökningen.

NY LAG OM STADGEÄNDRING

I likhet med föregående år präglades 2016 av stadgeändringar ute i HSB Stockholms bostadsrättsföreningar. Arbetet aktualiserades ytterligare i och med en ny lag som kräver att alla bostadsrättsföreningar ska ha påbörjat sina stadgeändringar senast 2018. Medlemsverksamheten bistår föreningarna i övergången till nya stadgar genom stöd och administrativ hjälp.

BREDARE UTBUD AV KUNSKAPSEMINARIER

Med vår kunskap ska vi underlätta vardagen för HSB Stockholms alla individuella medlemmar, oavsett var i livet de befinner sig. Därför breddades 2016 våra kunskapsseminarier med nya teman såsom konsumenträtt, konsumenttjänster och livräddning. Vi arrangerade även en informationsträff där vi redogjorde för vårt arbete med att få fram fler bostadsprojekt. Bakom breddningen låg den återkoppling som vi fick under medlemsdialogen. Även bosparstyrelsen, som representerar HSB Stockholms alla bosparare, efterfrågade fler aktiviteter för bosparare. De önskemålen bemötte vi genom att anordna seminarier, exempelvis på temat andrahandsupplåtelse.

BOSPARANDET FORTSATTE ATT ÖKA

2016 var ett positivt år för bosparandet. Andelen bosparare ökade och likaså beloppen som sparades, vilket hänger ihop med vår satsning på ökad produktion av bostäder. Att vi bygger för framtiden är viktigt, inte minst för de bosparare som är under 18 år. Av de 4 459 nya bosparare som tillkom 2016 tillhörde 38 procent den gruppen. Många föräldrar, mor- och farföräldrar ser ett bosparande i HSB som en god framtida investering.

Trenden från föregående år, då allt fler bosparare köpte vår nyproduktion och nyttjade sin förtur när de valde boende, höll i sig. Även våra hyreslägenheter fortsatte att vara efterfrågade av bospararna. Därför inledde vi 2016 en satsning på ökad nyproduktion av hyresrätter. Satsningen innebar att vi stärkte hyresfastigheters organisation med fler medarbetare, att vi såg över möjligheten att förtäta det egna beståndet och att vi arbetade för fler samarbeten, däribland med andra byggherrar. Vår målsättning är att öka vårt bestånd från 4 000 till 5 000 hyreslägenheter.



MEDLEMSKAP FÖR ALLA ÅLDRAR

Våra allra yngsta och äldsta medlemmar – såväl som alla däremellan – ska ha glädje av sitt medlemskap. Därför erbjuder vi, som sponsorer till Hammarby Bandy, barn och ungdomar en meningsfull fritid. Sponsorskapet, som är ett led i vårt sociala hållbarhetsarbete, ger alla unga medlemmar och boende rabatt på Hammarbys bandyskola.

Seniorverksamhetens cirka 55 lokala klubbar är exempel på socialt hållbarhetsarbete som är till glädje för HSBs äldre. Genom att skapa gemenskap nära boendet minskar förekomsten av ofrivillig isolering och tryggheten i boendet ökar. Seniorrådet har under 2016 fokuserat på att stötta och förnya klubbar som har en åldrande struktur.

UTSKOTT

Medlem

Lennart Rönnestig (Ordf.)

Ulla Pihlvang

Leif Holmgren

Ursula Starby

Frank Johansson

Elisabet Ehrby

Faisal Lugh

Produktion

Monica Albertsson (Ordf.)

Camilla Edholm

Lars Arell

Camilla Öhman

Elisabeth Söderström

Daniel Schröder

Klaes Leksell

Kommunikation

Inge Gustavsson (Ordf.)

Lena Dahlström

Ken Larsson

Ulrika Fält

Dorota Westén

Pär Bergqvist

Jörgen Jonasson

Ekonomi

Bo C Johanson (Ordf.)

Bengt Fasth

Boguslaw Zurek

Ulf Engström

Hans Tegnander

Barbro Lilieholm

Rosemarie Westerlund

Förvaltning

Janurban Modigh (Ordf.)

Roland Gröndal

Kristina Lövgren

Cecilia Wallin

Susanne Brunner

Bengt Ebbeskog

Björn Martinussen

HSB:s VERKSAMHETSOMRÅDEN REPRESENTERAS I UTSKOTTEN

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

KUNDTEAM GER STÄRKTA KUNDRELATIONER

2016 påbörjade HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ett arbete för att stärka kundrelationerna och därmed öka kvalitén på tjänsteerbjudandet. För att säkra kompetensförsörjningen i branschen startades även ett lärlingsprogram för fastighetsskötare.

FOKUS PÅ ÖKAD KUNDNÄRHET

2016 påbörjade HSB Stockholms förvaltningsverksamhet en omorganisation i syfte att stärka relationerna till kunden. Förändringen ska resultera i ett antal geografiska kundteam där förvaltningens samtliga kompetenser finns representerade. Genom att låta samma grupp medarbetare arbeta tillsammans och ha ansvar för ett antal specifika kunder skapas positiva synergieffekter i form av ökad effektivitet och tätare kundrelationer. Omorganiseringen, som beräknas pågå till och med 2018, gör att vi bättre kan verka för ett socialt hållbart boende där trygghet och trivsel står i fokus.

KEY ACCOUNT MANAGERN – EN NY ROLL MED AVTALSANSVAR

Två nya tjänster har tagit form för att bättre kunna tillgodose kundens behov. Dels har organisationen anställt fem Key Account Managers som tar över affärsområdeschefernas ansvar för kundavtalen. Den betydande skillnaden är att de ansvarar för ett mindre antal kunder var. Inom fastighetsservice har serviceledarens tidigare roll omarbetats till att även innefatta personalansvar. För att ge en mer kundnära leverans tar den nya rollen över personalansvaret för fastighetsskötarna från områdescheferna.

FÖRVALTARROLLEN UNDER STÄNDIG UTVECKLING

I takt med att styrelsernas ansvar som fastighetsägare ökar efterfrågas i allt högre grad en fastighetsförvaltare som inte bara hanterar det operativa arbetet utan i större utsträckning involveras i det mer långsiktiga och strategiska arbetet. I syfte att möta upp en ökad efterfrågan har HSB Stockholm under 2016 fortsatt att utveckla fastighetsförvaltarrollen med tjänsten verksamhetsledning. Intresset för tjänsten har varit stort.

STARTADE LÄRLINGSPROGRAM FÖR FASTIGHETSSKÖTARE

I oktober 2016 startade vårt lärlingsprogram som, i samarbete med Arbetsförmedlingen, utbildar tio deltagare till fastighetsskötare. Initiativet ska säkra kompetensförsörjningen i branschen, vilket är nödvändigt då stora pensionsavgångar väntar de närmaste åren. Genom att erbjuda teorilektioner och mentorledd praktik ska lärlingarna få den kunskap som krävs för att vi ska kunna garantera våra kunder bästa tänkbara service även i framtiden. Samtidigt ser vi detta som ett hållbart initiativ som är gynnsamt för den enskilda individen såväl som för samhället i stort genom att programmet bidrar till sysselsättning bland arbetsökande.

DIGITALISERING FRÄMJAR SPETSKOMPETENSEN

Som en del av den digitaliseringsstrategi som formulerats i HSB Stockholms riktlinjer Målbild i en digitaliserad värld utvecklade förvaltningsverksamheten det digitala tjänsteutbudet under 2016. Genom att låta automatisera ett större antal tjänster kan nu mer resurser läggas på att stärka spetskompetensen i det personliga bemötandet. Det digitala förbättringsarbetet handlade även om att reducera mellanhänder för att på så vis få en effektivare leverans och ökad kundnärlighet. Ett exempel på det var införandet av Felanmälan 2.0. Tjänsten innebär att ansvarig fastighetsskötare direkt, utan mellanhänder, underrättas när en felanmälan görs på webben.

OM FÖRVALTNINGSVERKSAMHETEN

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



- Den totala förvaltningsvolymen är 80 700 lägenheter
- Nettotillväxten i avtalsvolym är 4 %
- Vår totala marknadsandel inom förvaltningstjänster riktade mot bostadsrättsföreningar är 22%. För HSBs bostadsrättsföreningar är marknadsandelen 88%.



HSB FASTIGHETER

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

STRUKTURERAD SATSNING PÅ FLER BOSTÄDER

För att möta efterfrågan från våra bosparande medlemmar påbörjades 2016 en satsning på ökad nyproduktion av hyresfastigheter. Vi öppnade även dörren till en ny plattform inom nyproduktionen. Den innebär att vi kommer att kunna erbjuda fler attraktiva bostadsrättslägenheter i starka marknadslägen.

SATSNING PÅ ATT ÖKA BESTÅNDET AV HYRESFASTIGHETER

2016 påbörjades en satsning med syfte att öka nyproduktionen av hyresfastigheter. Därmed förstärktes organisationen med fler medarbetare och ett strukturerat arbete med att få fram byggrätter påbörjades. Förslag till förtätning i det egna beståndet och upp- vaktning av kommuner och samarbetspartners är två tillvägagångssätt som på sikt ska öka nyproduktionen. Under året deltog vi även i två markanvisningstävlingar.

FÖRVÄRV AV RÅVINDAR – ETT NYTT KONCEPT

2016 fattade HSB Stockholm beslut om att förvärva råvindar, lokaler och byggnader som kan konverteras till bostadsrätter. Det här är en ny intressant plattform inom nyproduktionen som innebär att vi kan erbjuda fler attraktiva bostadsrättslägenheter i starka marknadslägen. Med vår erfarenhet och kompetens är vi en trygg affärspartner med attraktiva helhetslösningar för den bostadsrättsförening som planerar att sälja sin råvind eller lokal. Att förvalta outnyttjade ytor i befintliga fastigheter är även ett exempel på hållbart byggande. I december förvärvades en råvind i centrala Sundbyberg som ska byggas om till åtta lägenheter.

FÅ FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2016

Året har innehållit ovanligt få fastighetstransaktioner. I februari förvärvades fastigheten Tegelstapeln 9 i Bandhagen med 59 lägenheter och i september såldes fastigheten Gåsö 2 i Farsta Strand. Därtill har sex

bostadsrättslägenheter avyttrats. De genomförda försäljningarna har inneburit positiva realiserade värdeförändringar på omkring 34 mkr.

BENCHMARKING OCH VÄRDERING

Fastighetsportföljen internvärderas varje tertiäl. För att kvalitetssäkra och komplettera våra interna värderingar av fastighetsportföljen hade vi under 2016 ett samarbete om samordnad värdering med NAI Svefa.

HSB Stockholm är medlem i IPD, Svenskt Fastighetsindex som analyserar och jämför vår fastighetsportfölj med branschen, främst utifrån ett avkastnings- och värdeperspektiv. Under 2016 har totalavkastningen i portföljen (identiskt bestånd) varit 11,9 procent, varav 9,1 procent är värdeförändring och 2,6 procent är direktavkastning.

HALVVÄGS GENOM MODERNISERINGEN I RINKEBY

Upprustningen av våra fastigheter följer en långsiktig plan där vi årligen genomför två till tre projekt. 2016 var vi drygt halvvägs genom moderniseringen av våra fastigheter i Rinkeby. Syftet med upprustningen är att modernisera husen men även att öka tryggheten och trivseln i området. Vi investerade även i ett energiuppföljningssystem för en hållbarare drift av våra hus. De upprustningar som avslutades år 2016 har förbättrat driftnettot och har en värdeutveckling som väl försvarar investeringen. Marknadsvärderingen efter upprustningarna överstiger det bokförda värdet med drygt 22 mkr.

INTÄKTER OCH KOSTNADER 2016

Intäkterna ökade med 6,4 mkr. För jämförbart bestånd steg de med 3,7 procent. Det är en följd av den årliga hyresförhandlingen, omförhandling av lokalhyresavtal och ökade hyror efter ombyggnad. De totala fastighetskostnaderna ökade med 5,1 procent för jämförbart bestånd. Driftnettot vid slutet av 2016 var 154 mkr (154 mkr). För jämförbart bestånd ökade driftnettot med 10 procent.

HSB STOCKHOLMS FASTIGHETSPORTFÖLJ 2016

HSB Stockholm har 66 (66) fastigheter med 3 709 lägenheter. Ett flertal av dem ligger i Stockholms innerstad och närförorter, se kartan på sidan 21. Det totala fastighetsvärdet var 6270 mkr (5 605 mkr). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde under året med 11 procent. Den uthyrningsbara ytan var sammanlagt 213 608 kvm och hyresvärdet var 291 mkr (295 mkr). I HSB Stockholms innehav fanns vid slutet av året 86 bostadsrättslägenheter värderade till 220 mkr.

Förra årets siffror inom parentes.



UTHYRNINGEN I SIFFROR

Under året har 147 lägenheter med förstahandskontrakt hyrts ut till våra bosparande medlemmar. Ytterligare 67 lägenheter har hyrts ut på rivningskontrakt. Omflytningen i fastighetsbeståndet (inklusive rivningskontrakt) är i genomsnitt 6 procent.

NY MÅLSÄTTNING FÖR NÖJD KUND-UNDERSÖKNINGEN

Vartannat år genomförs en undersökning för att undersöka hur våra hyresgäster trivs med sitt boende och med HSB som hyresvärd. Resultatet för 2016 visade en mindre tillbakagång. I verksamhetsplanen 2017 – 2019 är nöjd kundundersökningen ett fokusområde. Målsättningen är att nå medelvärde för jämförbara bolag i mätningen år 2020. Ett antal förbättringsåtgärder formulerades 2016, däribland ska de avdelningar som har kontakt med våra hyresgäster gemensamt diskutera vilka utvecklingsmöjligheter som finns.

KOMMERSIELLA LOKALER

– ETT NYTT VERKSAMHETSOMRÅDE

2016 flyttade Kommersiella lokaler till affärsområdet Fastigheter och bildade ett nytt verksamhetsområde. Därmed hanteras nu de kommersiella lokalerna i vårt fastighetsbestånd av en specialistgrupp. För att redan i ett tidigt stadie av nyproduktionen tydliggöra de kommersiella frågorna påbörjades 2016 ett samarbete med HSB Bostad gällande analys och uthyrning av kommersiella lokaler i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Verksamhetsområdet stöttade även HSB Konsult i stambytesprojekt när de hanterade frågor gällande lokalhyresgäster.

HSB STOCKHOLM FASTIGHETER 2016

- Förfärd av fastigheten Tegelstapeln 9 och tillträde till Bröstningen 2 i Bandhagen
- Försäljning av fastigheten Gåsö 2 i Farsta
- Invigning av fd. Hotel Oden vid Odenplan
- Etapp 4 och 5 av moderniseringen i Rinkeby
- Upprustning och stambyte av Märsta 4:2 i Märsta
- Förmedling av totalt 252 hyresrättslägenheter, inkl. uthyrning via Bostadsförmedlingen, rivningskontrakt, personalförtur och kontrakt tecknade på fd. Hotel Oden.



Upprustning och stambyte av Märsta 4:2 i Märsta.



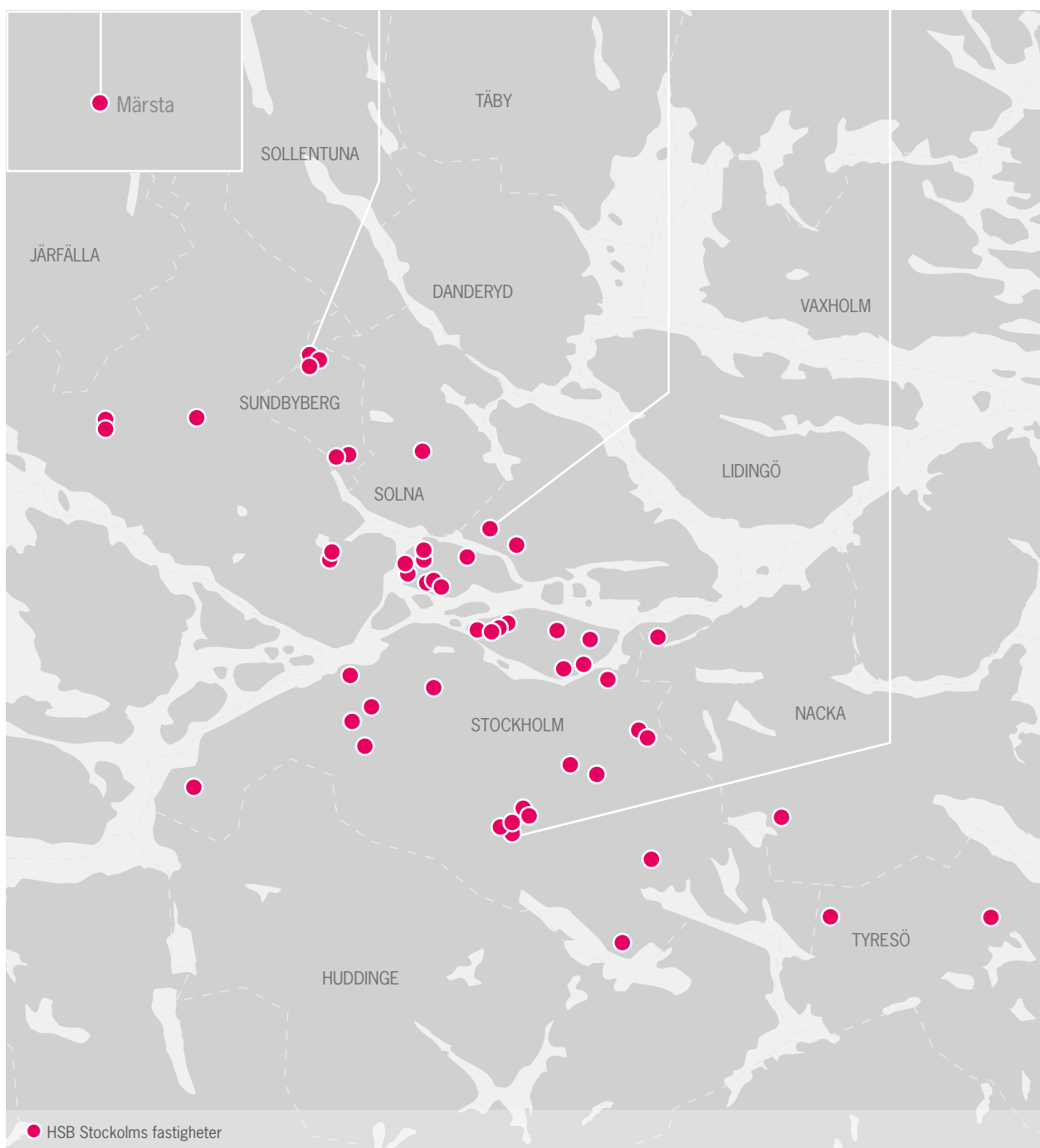
Ettap 4 och 5 av moderniseringen i Rinkeby.



Invigning av fd. Hotel Oden vid Odenplan.



Förvärv av fastigheten Tegelstaplén 9 i Bandhagen.



MEDVETET BOSTADSBYGGANDE

HSB Stockholm bedriver en hållbar nyproduktion av bostadsrätter. Under 2016 byggstartade HSB brf Broparken som projekterats för att leva upp till miljöcertifieringen Miljöbyggnad Guld. Men hållbarheten i våra projekt handlar också om att planera in utrymmen där de boende kan mötas och bygga gemenskap.

SOCIALT HÅLLBART OCH MILJÖMEDVETET BYGGANDE

HSB Stockholm bygger hållbara bostäder. Det innebär att all nyproduktion ska projekteras för att leva upp till lägst Miljöbyggnad Silver, en miljöcertifiering som innefattar kvalitetskrav gällande energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval. Under 2016 byggstartade även HSB brf Broparken som ska certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Fastigheten byggs i den hållbara miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Även de sociala hållbarhetsaspekterna vägs in när framtidens bostäder tar form. Det kan handla om gemenskapsytor som ökar mervärdet i boendet och stärker gemenskapen och samverkan hos de boende. I HSB brf Klockarängen, som var klar för inflyttning 2016, är den gemensamma poolen och föreningslokaler sådana mötesplatser. Andra hållbara exempel finns att hämta från HSB brf Broparken och HSB brf Tollare Hamnplan som sälj- och byggstartade under året. Där förses fastigheternas tak med varsitt växthus som kommer att förvaltas av de boende.

HÅRD KONKURRENS INOM NYPRODUKTIONEN

De projekt som pågick inom nyproduktionen 2016 återfinns i olika delar av Stockholm, däribland Kungälv, Hallonbergen och Telefonplan. Gemensamt för projekten är att de alla äger rum på en tuff bostadsmarknad där vår styrka i konkurrensen om byggrätterna är att vi är en trygg och stabil aktör med ett etablerat varumärke.

I slutet av året kunde vi däremot se att trycket på bostadsmarknaden planade ut. Detta förklaras dels av de hårdare amorteringskraven men även av att de senaste årens kraftiga prisökningar på bostadsrätter avstannade något. Som en följd av detta såg vi en minskning av antalet spekulationsköp inom nyproduktionen.

- Antal sålda lägenheter i HSB Stockholms verksamhetsområde: 244 stycken.
- Antal säljstartade lägenheter: 523. Av dessa är 226 sålda, varav 66 % till befintliga medlemmar och bosparare.

SYSTEMATISKT KVALITETSARBETE

En central del i HSB Stockholms uppdrag är att bygga bra bostäder. För att få insikt om och kunna ta fram åtgärdsförslag som ytterligare ökar kundnöjdheten deltar vi varje år i en oberoende branschmätning från Prognoscenter. Glädjande nog vann HSB Bostad 2016 första pris i Prognoscentrets mätning "Sveriges nöjdaste kunder" med ett NKI (Nöjd Kund Index) på 79, jämfört med branschindex på 73. Index visar hur nöjda bostadsköparna är och resultatet grundas på de bostäder som blivit klara för inflyttning under 2016. Faktorerna som mäts är bland annat den personliga servicen, pålitligheten när det gäller att leverera felfria bostäder samt bostadens kvalitet.

Att ha ett högt nöjd kund-index är centralt för HSB och för att nå dit pågår sedan ett antal år ett omfattande systematiskt kvalitetsarbete. Till förbättringsåtgärderna hör att vi bland annat har omorganiserat ärendehantering, tagit fram utförligare information till våra köpare och förbättrat våra besiktningrutiner.

VÅR BOSTADSPRODUKTION

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

OM NYPRODUKTION

Som bostadsbyggare sticker vi ut. Vi stannar kvar när fastigheten står färdig för att säkerställa att bostadsrättsföreningen får en bra start. Det gör vi genom att låta våra representanter utgöra majoritet i styrelsen under det första verksamhetsåret. Efter det fortsätter den uppskattade HSB-ledamoten att stötta styrelsen. Nyproduktionen omfattas också av HSBs trygghetsgaranti. Den innebär att vi köper tillbaka eventuellt osålda lägenheter i nybyggda bostadsrättsföreningar för att garantera den ekonomiska säkerheten.



FASTIGHETS-FÖRVÄRV:

Inom HSB Stockholms verksamhetsområde har HSB Bostad förvärvat tre områden med byggrätter under 2016:

- Kobra
- Kungsvyn
- Örsvängen

SÄLJ- OCH BYGG-STARTER:

- HSB brf Broparken
- HSB brf Tollare Hamnplan
- HSB brf Diktaren (endast säljstart)
- HSB brf Stinsen
- HSB brf Rallaren

INFLYTTADE:

- HSB brf Klockarängen
- HSB brf Ektorget
- HSB brf Musketören
- HSB brf Finnboda Udde
- HSB brf Brotorp
- HSB brf Finnboda Pirar (påbörjad)

ÖVERLÄMNINGAR:

- HSB brf Lill-Jan
- HSB brf Rödingen
- HSB brf Finnboda Hamnplan
- HSB brf Perrongen

MILJÖARBETET DRIVS FRAMÅT MOT HÖGA KLIMATMÅL

HSB Stockholm arbetar mot högt ställda miljömål. 2016 utökade vi vår klimatkompensering till att även innefatta flyg samt båtresor och ett åtgärds paket för att minska våra koldioxidutsläpp i linje med HSBs Klimatmål 2023 utformades. Året präglades även av arbetet med att ta fram ett nytt miljöledningssystem enligt den nya ISO-standarderna.

NYTT MILJÖLEDNINGSSYSTEM TOG FORM

2016 var vårt tionde år som miljöcertifierad organisation enligt ISO-standarderna 14001:2004. Miljöcertifieringen prövas årligen av externa revisorer vilket ställer höga krav på organisationen och förutsätter att vi bedriver ett aktivt förbättringsarbete.

Under året inleddes arbetet med att ta fram ett nytt miljöledningssystem enligt nya ISO-standarderna 14001:2015. Standarderna ställer tydligare krav på faktiska miljöeffekter och kommer i högre grad att fokusera på:

- Skydd av miljön genom förebyggande insatser.
- Hårdare krav på redovisning och uppföljning av lagefterlevnad.
- Förbättringar beträffande miljöprestanda.
- Styrning av en organisations produkter och tjänster, exempelvis genom redovisning av livscykelperspektiv.
- Krav och uppföljning av underleverantörer som organisationen anlitar.

ÅTGÄRDSPAKET FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Mellan 2008 och 2023 ska HSB Stockholm minska sin klimatpåverkan med 50 procent. Ett av de mätetal som används för att följa upp målet är vår totala klimatpåverkan på den area som byggnadernas energianvändning beräknas efter, den så kallade A-tempsytan. 2015 noterades att vår klimatpåverkan per A-tempsyta ökat på grund av en rad faktorer. Den största påverkansfaktorn var att en leverantör av klimatneutral fjärrvärme hade högre utsläppstal än föregående år.

För att nå målsättningen 12,5 kilo koldioxid per A-tempsyta togs det fram ett åtgärds paket 2016. Åtgärds paketet innebär bland annat att vi analyserat och satt upp nya mål för vår fordonsflotta. De fordon som drivs på bensin och diesel ska fasas ut och ersättas av elfordon och i vissa fall supermiljöbilar. Det ska även vara möjligt att leasa hybrid/elfordon. En annan åtgärd är att analysera de av våra fastigheter som ligger över Fortums medelförbrukning i sin årsklass.

UTÖKAD KLIMATKOMPENSATION

HSB Stockholms miljöarbete förbättras och drivs hela tiden framåt. 2016 skärptes riktlinjerna för resor. Enligt de nya riktlinjerna ska resor med flyg endast göras i undantagsfall och klimatkompensation utgå för flyg- och båtresor. Resornas klimatpåverkan kompenseras genom investeringar i projekt för klimatåtgärder i utvecklingsländer. Projekten kan handla om allt från energieffektivisering och utbyggnad av förnybar energi till trädplantering och bevarande av skog.

Sedan tidigare har vi elavtal med Luleå Energi AB om leverans av miljöcertifierad vattenkraft och vi klimatkompenserar vår fjärrvärmeförbrukning via Fortum. Genom avtalet med Luleå Energi AB, som samtliga egna hyresfastigheter, ett antal enskilda medlemmar och ett femtiotal HSB-bostadsrättsföreningar är anslutna till, minskade vi 2016 vår klimatpåverkan med 8 900 ton koldioxid.

De av våra hyresfastigheter som har Fortum som leverantör av fjärrvärme är anslutna till deras klimatneutrala fjärrvärmeavtal. Vi kompenserar för fjärrvärmens klimatpåverkan genom att, via CDM (Clean Development Mechanism), bidra till miljöprojekt i en rad olika länder; däribland utbyggnaden av vindkraftverk i Kina.

KLIMATPRIS FÖR 15 ÅR AV ENERGIBESPARINGAR

Vid föreningsstämman varje år delas HSB Stockholms Klimatpris ut till en bostadsrättsförening som gjort eller planerar att göra investeringar för att minska sin klimatpåverkan. Priset 2016 gick till HSB brf Toppsockret som de senaste femton åren har arbetat aktivt med energibesparande åtgärder. Senast installerade de värmepumpar och system för värmeåtervinning samt energieffektiv tvättutrustning.



KLIMATREDOVISNING

	2016	2015	2014
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	141	142	148
Fastighetsservice			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0016	0,0016	0,0019
Entreprenadgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0022	0,0023	0,0022
Driftgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0015	0,0010	0,0015
Fastighetsskötsel			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	4,28	3,62	3,99
Inklusive externa kunder	3,25	2,80	2,92
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	2,37	2,65	2,59
Inklusive externa kunder	2,00	1,89	1,93
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,00057	0,00057	0,00067
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ₂ , kg/brf-lgh/egna lgh*	1,49	1,19	1,07

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

HSB STOCKHOLMS MILJÖPOLICY

HSB Stockholms miljöpolicy

Grunden för miljöarbetet är den miljöpolicy som HSB Stockholm fastställt.

HSB Stockholm ska:

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

VÄRDERINGSSTYRT LEDARSKAP VISAR VÄGEN

2016 konkretiserades de senaste årens värderingsarbete när en ny ledarprofil tog form och samtliga chefer deltog i ett utvecklingsprogram som ska stärka det värderingsstyrda ledarskapet. Satsningen speglar sig i ledarskapsundersökningens positiva resultat.



LEDARUTVECKLINGSPROGRAM FÖR ETT VÄRDERINGSSTYRT LEDARSKAP

Som en fortsättning på de senaste årens värderingsarbete skapades 2016 en gemensam ledarplattform, som bland annat innebär att samtliga chefer deltar i ett ledarutvecklingsprogram. Målsättningen är att HSB Stockholms ledare ska skapa engagemang och trygghet. De ska stå för omtanke och samverkan och i allt de gör ska de verka för hållbarhet. Till grund för programmet låg en ny ledarprofil där de egenskaper som ingår i det värderingsstyrda ledarskapet specificeras.

LEDARPROFILEN SPEGLAR ETHOS

Ledarprofilen, som har tagits fram i dialog med våra ledare, ska vara styrande i hur vi kommunicerar och agerar internt och mot kund. Vi ska ha ledare som är ödmjuka, lyhörda, drivna, kommunikativa, modiga och prestigelösa. Egenskaper som alla speglar ETHOS.

För att ytterligare stärka ledarna och deras verksamheter introducerade HR-avdelningen i början av 2016 konceptet Lunchpåsen. Konceptet går ut på att över en lunch utbilda deltagarna i en rad HR-processer. Lunchpåsen genomfördes vid fem tillfällen under det gångna året.

TOPPRESULTAT I LEDARSKAPSUNDERSÖKNINGEN

Resultaten från 2016-års medarbetar- och ledarskapsundersökningar gav indikationer om hur HSB Stockholm bör utvecklas både på grupp- och organisationsnivå. Särskilt utmärkande var den positiva utvecklingen i ledarskapsundersökningen. De senaste två åren har undersökningens resultat stigit från 3,8 till 4,2 på en femgradig skala.

Resultatet från medarbetarundersökningen, som besvarades av 88 procent, ökade marginellt från 3,7 (2015) till 3,8. I den undersökningen utmärkte sig särskilt de områden som relaterar till vår värdegrund ETHOS. På frågeställningen kring huruvida man "har en bra känsla i magen" på arbetet ökade resultatet från 3,8 till 4,1.

Även 2016 arrangerades värderingsluncher där vd och medarbetare träffades över en gemensam lunch. Formatet var mycket uppskattat och kommer att fortsätta under 2017.

JÄMSTÄLLD LEDNINGSGRUPP

2016 hade HSB Stockholm en jämn fördelning mellan kvinnor och män i ledningsgruppen. Det är ett av skälen till att vi ytterligare förbättrade våra resultat i Jämställdhetsbarometern, JÄMIX. För sjunde året i rad deltog HSB Stockholm i JÄMIX som väger samman en rad parametrar för att avgöra hur långt jämställdhetsarbetet inom organisationen har kommit.

Under 2016 arbetade vi för mer jämställda yrkesgrupper och ökad mångfald. Vårt mångfaldsmål är att medarbetarkåren ska spegla Stockholms sammansättning i stort. I dag har 23 procent av Stockholms invånare utländsk bakgrund. Under 2016 nådde vi mångfaldsmålet, då andelen anställda med utländsk härkomst på HSB Stockholm ökade från 19 procent 2015 till 23 procent. Vi ska vara en arbetsplats dit alla är välkomna oavsett kön och etnicitet.

STARTADE LÄRLINGSPROGRAM FÖR FASTIGHETSSKÖTARE

De kommande åren väntas stora pensionsavgångar inom fastighetsskötaryrket. För att även fortsättningsvis kunna utlova bästa möjliga service till våra kunder initierade HR och Fastighetsservice under hösten lärlingsprogrammet för fastighetsskötare tillsammans med Arbetsförmedlingen. Utbildningen är uppbyggd utifrån HSB Stockholms kravprofil för fastighetsskötare för att på så vis säkra den framtida kompetensförsörjningen i yrket.

Lärlingsprogrammet ger även de tio deltagarna möjlighet att etablera sig på arbetsmarknaden. Detta går i linje med HSB Stockholms målsättning att vara en framträdande samhällsaktör som verkar för social hållbarhet. Programmet pågår från oktober 2016 till juni 2017 och består av teorilektioner och mentorledd praktik. Flera av HSB Stockholms medarbetare anmälde sig som mentorer och gick i slutet av året en mentorsutbildning.

FERIEARBETE I RINKEBY

Ett annat exempel på hur HR under året arbetade med social hållbarhet var när vi under tre sommarmånader arrangerade feriearbete till ett antal ungdomar i vårt bostadsområde i Rinkeby. I arbetsuppgifterna ingick att sköta om närområdet. Uppföljningen visar att projektet blev lyckosamt både för oss som uppdragsgivare och för ungdomarna. Att få vara delaktiga i skötseln av sitt närområde upplevdes som positivt.

HSB Stockholms medarbetare

	2016	2015
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	398	380
Varav kvinnor	172	166
respektive män	226	215
Kvinnor och män i olika åldersgrupper den 31/12 (%):		
–29 år		
Kvinnor	19,0	17,4
Män	15,4	15,8
30–49 år		
Kvinnor	51,5	55,7
Män	49,8	47,9
50 år –		
Kvinnor	26,5	26,9
Män	34,8	36,3
Nyanställda under året (antal)	87	90
Personalomsättning (%)	18,9	15,9
Medelålder (år)	42,8	42,5
Total sjukfrånvaro (%)	4,2	4,7
Varav långtidssjukfrånvaro (%)	1,9	2,5
Sjukfrånvaro fördelat på kvinnor och män (%)		
Kvinnor	4,3	5,4
Män	4,1	4,2
Sjukfrånvaro i ålderskategorierna (%)		
–29 år		
	3,6	3,2
30–49 år		
	3,9	4,0
50 år –		
	5,0	6,4
Frisktal, anställda med sjukfrånvaro		
1–7 sjukdagar (%)	35	32
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar (%)	46	41
Anställda personer per verksamhetsdel 2016-12-31 (antal)		
VD stab /Juridik	21*	–
Koncernstöd & HR	36	43
AO Medlem & Marknad	21*	–
AO Förvaltning	256	256
AO Fastigheter	23	18
Kund och Medlemsservice	43	38
Summa	400	382

* På grund av omorganiseringar är årets siffror ej jämförbara med föregående år.

FINANSVERKSAMHETEN

2016 tydliggjordes HSB Stockholms finanspolicy för att tillföra ytterligare djup i riskhanteringen inom finansområdet. Två nya kreditavtal som ska säkra vår långsiktiga finansiering tecknades och inlåningsverksamheten fortsatte att öka i volym. Den mest anmärkningsvärda ökningen skedde i de bundna placeringarna.

TILLBAKABLICK PÅ RÄNTEUTVECKLINGEN 2016

Räntorna har fortsatt ned under 2016 men trenden ser ut att ha brutits. De längre löptiderna letade sig stadigt upp i slutet av året, Stibor 3M däremot fortsatte nedåt. Riksbanken sänkte räntan till -0,50 procent tidigt 2016 och räntan låg kvar på den nivån resten av året. Samtidigt varnade Riksbanken för hushållens växande skuldsättning och riktade viss kritik mot politikernas ovilja att adressera problemet tillräckligt.

HSB Stockholm har klarat sig bra i lågräntemiljön. Vi har under flera år förlängt våra kreditportföljer samtidigt som vi har positionerat oss för att kunna hantera en kommande ränteuppgång. Det finns få indikationer på en snabb ränteuppgång, däremot finns ett stort antal osäkerheter i omvärlden som bidrar till att räntenivåerna kan uppvisa stora variationer även på kort tid. Vi har under 2016 bevittnat ett flertal händelser som har befarats kunna ge stora effekter på finansmarknaderna, däribland Brexit och det amerikanska presidentvalet. Även om slagen har varit stora så har marknaderna lugnat ner sig förhållandevis snabbt. Om detta är en indikation på ett nytt normal-läge eller visar sig vara ett falskt lugn återstår att se.

INLÅNINGSVERKSAMHETER FORTSATTE ATT ÖKA I VOLYM

Vi har under lång tid haft en ökad inlåningsvolym till HSB Stockholm. Det rör både avistamedel och bundna placeringar. Den mest anmärkningsvärda ökningen 2016 skedde i de bundna placeringarna där kunden erhöll högst ränta. Vi ser det som en naturlig utveckling då många föreningar har byggt upp en större likviditet, vilket möjliggör att placeringarna kan bindas under längre tid. Inlåningen från förvaldade kunder täcker en stor del av vårt finansieringsbehov och bidrar till en diversifierad och stabil finansiering.

Bunden placering (mnkr)

PLACERINGSLÅNGD	2016-12-31	2015-12-31
3 månader	692	578
6 månader	49	36
12 månader	44	57
24 månader	0	1
60 månader	1	1
SUMMA	786	673

Avistamedel (mnkr)

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto	1 217	1 071
Placeringskonto	221	253
SUMMA	1 438	1 324

Sedan 2008 är HSB Stockholm registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Inlånade medel omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Däremot säkerställs våra förvaldade avistamedel i finanspolicyen med likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften. Den 31 december 2016 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 2 107 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

LÅNGSIKTIG HANTERING AV FINANSERNA BIDRAR TILL STABIL FÖRENING

Under 2016 tecknade vi två nya kreditavtal i syfte att säkra HSB Stockholms långfristiga finansiering. Vi arbetar kontinuerligt med vår finansieringsportfölj för att skapa förfallostruktur, både för kapital och ränta, som är spridd över tid. De senaste årens sjunkande räntor och stigande osäkerhet gör att vi är stärkta i vår syn på att vår långsiktiga hantering av finanserna bidrar till en stabil förening.

KONCERN	GENOMSNIITSRÄNTA	ANDEL AV LÅN	SKULD (MNKR)
2017		15 %	163
2018		19 %	200
2019		38 %	400
2020		19 %	200
2021		9 %	100
Totalt	1,74 %	100,00 %	1063

HSB Stockholms upplåningskostnad påverkas bland annat av den korta marknadsräntan. För att begränsa effekten av en ränteförändring i den används ränteswappar. Swapparnas nominella belopp var vid årsskiftet 2016/2017 900 mnkr.

Enligt HSB Stockholms finanspolicy ska räntebindingstiden, inklusive bundna inlånade medel, vara två år med en möjlig avvikelse på +/- 1 år. Vid årets slut var räntebindingstiden 1,37 år. Maximalt 50 procent av låneportföljen, inklusive bundna inlånade medel, får ha en kortare bindingstid än tolv månader. Vid årsskiftet var den siffran 52 procent. HSB Stockholms goda likviditet bidrar till att vi under en kortare tid har accepterat att vi avviker från nivån 50 procent.

FINANSPOLICY MED TYDLIGARE FOKUS

Historiskt låga räntor, stigande fastighetsvärden och flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld har bidragit till att vi under det gångna året tydliggjorde vår finanspolicy inom ett antal områden. Målsättningen är att ytterligare säkra upp HSB Stockholms långsiktiga möjligheter till en sund finansiell situation. Ett tydligare fokus kring belåningsgrad samt förmågan att kunna täcka räntekostnader vid stigande räntor har tillfört ett större djup i riskhanteringen inom finansområdet.

FINANSIELLA RISKER

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

Finansieringsrisk innebär att HSB Stockholm vid finansieringsförfall inte lyckas återfinansiera förfallet eller endast lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. Att använda ett fåtal finansieringskällor eller ha stora finansieringsförfall på kort tid ökar finansieringsrisken.

Med ränterisk avses dels risken att låsa fast en alltför stor del av upplåningen till hög ränta vid sjunkande ränteläge, dels att finansieringskostnaden riskerar att öka vid rörlig ränta.

Kreditrisk innebär att en kredittagare för sent, bara delvis eller inte alls infriar sina betalningsförpliktelser mot HSB Stockholm på grund av betalningssvårigheter eller konkurs.

Placeringsrisken avser risken att finansiella instrument inte omedelbart kan omsättas i likvida medel utan att förlora i värde.

Likviditetsrisken avser risken att HSB Stockholm genom brist på likvida medel inte kan fullfölja sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt ökad kostnad.



OM FINANSVERKSAMHETEN

HSB Stockholms finansverksamhet ska stödja den operativa verksamheten. Den regleras av vår finanspolicy som omfattar mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning, betaltjänster och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras varje år.

HSB OMSORG FICK NY ÄGARE

Sedan 1993 har HSB Omsorg varit en del av HSB och ett helägt dotterbolag till HSB Stockholm. I slutet av 2016 såldes företaget till Ersta diakoni som fortsätter att driva verksamheten i linje med HSBs värdegrund, där människan står i centrum. Det var en verksamhet med gott renommé och positiva kundomdömen som lämnades över till den nya ägaren.



HSB OMSORG SÅLDES TILL ERSTA DIAKONI

Som en viktig aktör i arbetet med att förbättra förutsättningarna i bostadsbristens Stockholm fattades 2016 beslut om att sälja HSB Omsorg. Försäljningen gör att vi kan fokusera på vår kärnverksamhet: att bygga bra och prisvärda bostäder åt medlemmar och bosparare.

Som den värderingsstyrda organisation vi är var vårt uttalade mål att avyttra HSB Omsorg till en organisation med liknande värdegrund, där kunden sätts i första rummet. Ny ägare är Ersta diakoni, som är en ideell förening som har funnits sedan 1851 och idag är Sveriges största aktör inom idéburen vård. Vid förvärvet omsatte HSB Omsorg cirka 400 miljoner och hade närmare 1 500 medarbetare.

HEMTJÄNST MED GODA OMDÖMEN

Det gångna året fortsatte hemtjänsten att expandera sin verksamhet. Den här gången till Tyresö som länge efterfrågat HSB Omsorg som hemtjänstaktör. Ytterligare en positiv utveckling för hemtjänstverksamheten inträffade under 2016 när Österåker kommun beslutade att avveckla sin hemtjänstverksamhet och enbart erbjuda hemtjänst via privata aktörer. Tack vare god kommunikation, marknadsföring och HSB Omsorgs goda renommé ledde det till en stor tillströmning av kunder i kommunen.

Våra kunder rekommenderade även 2016 HSB Omsorg som hemtjänstleverantör. I den årliga kundnöjdhetsundersökningen fick hemtjänsten fortsatt goda omdömen: 4,4 på en femgradig skala. Gävle och Haninge stack ut med ett ännu högre snitt. Socialstyrelsens undersökning visade att personalens bemötande var mycket bra. Där fick Haninge och Gävle maxpoäng. Haninge och Norrmalm fick i samma undersökning maxpoäng när samarbetet med närstående betygades.

HSB OMSORG ÖVERLÄMNAR DRIFTEN AV TRE ÄLDREBOENDEN

HSB Omsorgs verksamhetsgren äldreboenden genomgick 2016 flera stora förändringar. Ett beslut av Täby kommun att driva fler äldreboenden i egen regi resulterade i att Attundagården tas tillbaka av kommunen i september 2017. Täby kommun beslutade även att starta ett seniorcenter i de lokaler där HSB Omsorg har drivit dagverksamhet. Det innebar att både dagverksamheten och intilliggande Lyktans äldreboende avvecklades under hösten.

HSB Omsorg överlämnar i mars 2017 driften av Enebacken efter tio framgångsrika år. Detta till följd av en upphandling där uppdraget gick till en annan aktör. Därmed är Näsbyrads parkinsonboende det äldreboende som Ersta diakoni övertar driften av.

HUSHÅLLSNÄRA TJÄNSTER FORTSATTE VÄXA

Verksamhetsgrenen hushållsnära tjänster, eller rut-tjänster, fortsatte att växa och fick goda resultat i kundnöjdhetsundersökningen: 4,1 av 5.



STYRELSE



Jenny Hjalmarsson
Ordförande

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2013.
Mandatperiodens slut 2018.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Riksförbund, HSB Projekt-
Partner AB, HSB-ledamot.
Yrke: Projektledare.



Stefan Johansson
Ledamot

Född 1967.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 1988.
Invald i styrelsen 2000
(suppleant) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2018.
Övriga styrelseuppdrag:
Facklig företrädare för ST,
HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.



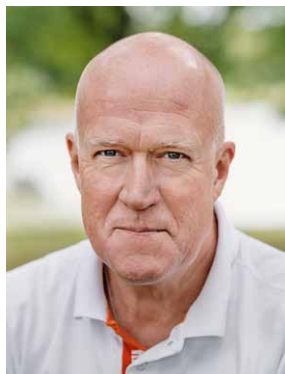
Bengt Fasth
Ledamot

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag:
Fastighets AB Förvaltaren,
Lokalfastigheter i Sundbyberg
AB, LO ServiceCenter AB,
Ekonomiutskottet, HSB brf
Hejaren 2, HSB-ledamot.
Yrke: Fd vd.



Nils Henström
Ledamot

Född 1965.
Bor i hyresrätt i Bern, Schweiz
och bostadsrätt i Täby.
Medlem i HSB sedan 1996.
Invald i styrelsen 2004 (adjung-
erad) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-
ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



Lars-Åke Henriksson
Ledamot

Född 1956.
Bor i bostadsrätt i Årsta.
Medlem i HSB sedan 1980.
Invald i styrelsen 2002
(suppleant) och ordinarie 2004.
Mandatperiodens slut 2018.
Övriga styrelseuppdrag: HSB
Bostad AB, brf Storängen,
Råd & Rön AB, HSB-ledamot.
Yrke: Policyutvecklare.



Camilla Edholm
Ledamot

Född 1981.
Bor i villa i Hässelby.
Medlem i HSB sedan 1983.
Invald i styrelsen 2012.
Mandatperiodens slut 2018.
Övriga styrelseuppdrag:
Bosparstyrelsen – ordförande,
Produktionsutskottet.
Yrke: Jurist.



Roland Gröndal
Ledamot

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



Ulla Pihlvang
Ledamot

Född 1959.
Bor i villa på Ingarö.
Medlem i HSB sedan 1995.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2017.
Övriga styrelseuppdrag:
Distrikt Nacka Värmdö – vice
ordförande – t.o.m. årsstäm-
man 2016, Medlemsutskottet,
HSB-ledamot.
Yrke: Lärare.



Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Medlem i HSB sedan 2011.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Invald i styrelsen 2016
Mandatperiodens slut 2017
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-distrikt Innerstaden,
Kommunikationsutskottet,
HSB-ledamot
Yrke: Civilingenjör.



Lena Dahlström
Ledamot

Född 1963.
Bor i bostadsrätt i Hammarby Strand.
Medlem i HSB sedan 1985.
Invald i styrelsen 2001
(suppleant) och ordinarie 2008.
Mandatperiodens slut 2018.
Övriga styrelseuppdrag:
Viltförvaltningsdelegationen i Stockholms län, Andra vägsamfälligheten,
HSB Riksförbunds valberedning, Kommunikationsutskottet, HSB-ledamot.
Yrke: Fotograf.



Petrus Jansson
Ledamot

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



Dan Matsson
Suppleant

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



Matz Hållander
Ledamot

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

LEDNING 2016



Anders Svensson
Vd

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



Torbjörn Dacke
Vice vd och finanschef

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



Thomas Karlsson
Chef vd-stab

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



Gabriella Eriksson
Chefsjurist

Född 1976.
Bor i bostadsrätt i Vasastan.
Medlem i HSB sedan 1987.
Anställd i HSB sedan 2010.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Charlotte Svalstedt
Chef HR

Född 1960.
Bor i lägenhet på Södermalm.
Medlem i HSB sedan 2014.
Anställd i HSB sedan 2014.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Sofie Roy-Norelid
**Affärsområdeschef
Förvaltning**

Född 1974.
Bor i villa i Saltsjö-Boo.
Medlem i HSB sedan 2016.
Anställd i HSB sedan 2013.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Marcus Tärnåsen
**Affärsområdeschef
Fastigheter**

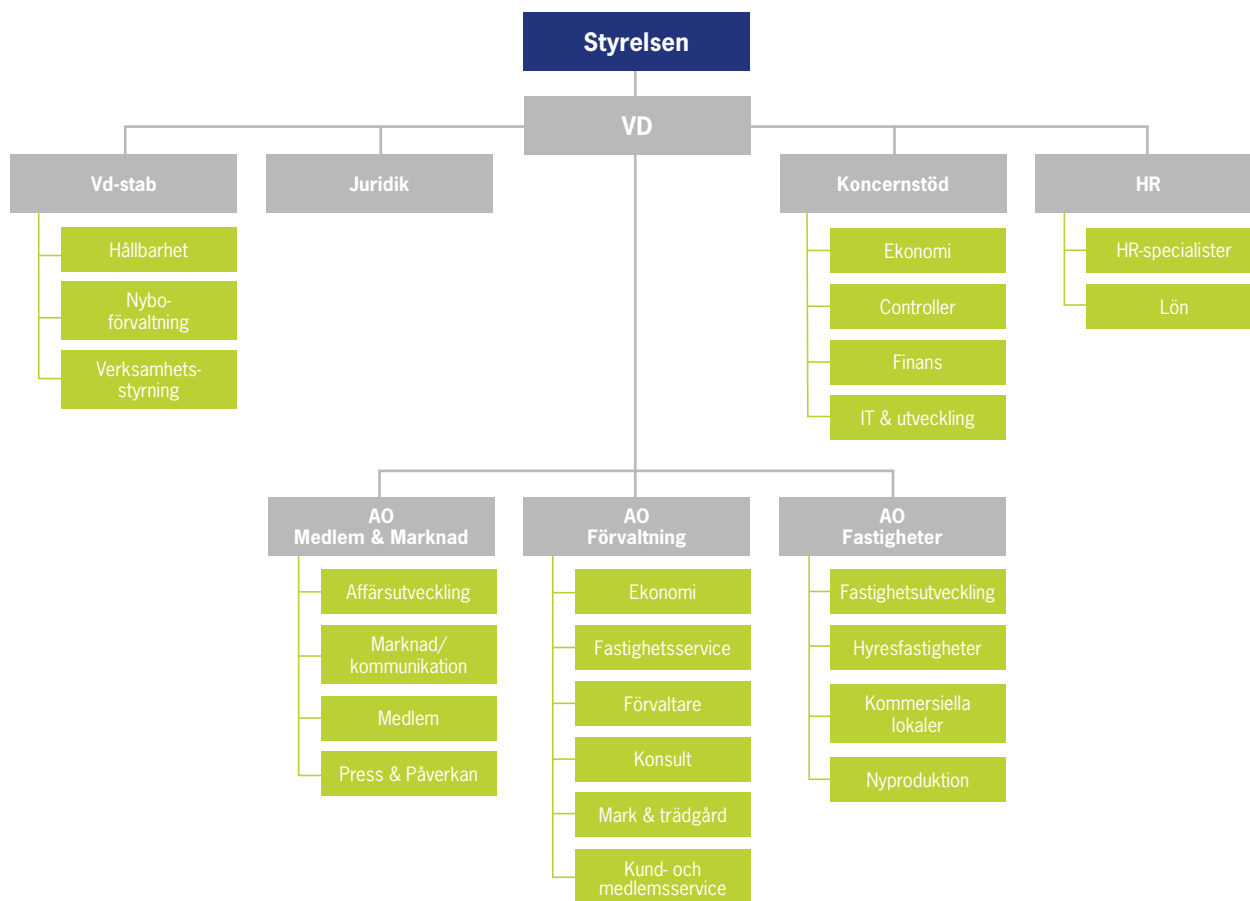
Född 1973.
Bor i villa i Bålsta.
Medlem i HSB sedan 2015.
Anställd i HSB sedan 2015.
Styrelseuppdrag: HSB Bostad AB, HSB-ledamot.



Erica Nordström
**Affärsområdeschef
Medlem & Marknad**

Född 1980.
Bor i villa i Stureby.
Medlem i HSB sedan 2007.
Anställd i HSB sedan 2005.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

ORGANISATION



REVISORER



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB

Utsedd ansvarig från EY 2016
Född 1971
Bor i villa i Vallentuna
Övriga revisionsuppdrag:
HSB Bostad AB, Klöver, ICA
Fastigheter, Unibail Rodamco
Sverige, Sollentunahem.



Erik Davidsson
Revisor, BoRevision AB

Utsedd till uppdraget av HSB
Riksförbund 2015.
Född 1962.
Bor i villa i Sollentuna.
Övriga revisionsuppdrag:
Fem HSB regionföreningar
samt ett hundratal bostads-
rättsföreningar.



Kenneth Strömberg
Förtroendevald revisor

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



Kerstin Thufvesson
Förtroendevald revisor

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





FINANSIELLA RAPPORTER MED NOTER

Förvaltningsberättelse	38
Fem år i sammandrag	42
Resultaträkning – Koncernen	43
Balansräkning – Koncernen	44
Resultaträkning – Moderbolaget	47
Balansräkning – Moderbolaget	48
Kassaflödesanalys	51
Noter	52
Styrelsens underskrifter	62
Föreningsstyrningsrapport	63
Revisionsberättelse	69
Fastighetsförteckning	72



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 2016.

MEMLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 151 626 (147 142). Utöver enskilda medlemmar är 467 (454) bostadsrättsföreningar medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och pensionärsverksamhet. Bosparandet organiseras i det inom HSB gemensamt ägda HSB Projektpartner AB. Förvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen HSB Stockholm. Nyproduktion sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB. Utveckling av markinnehav sker i intressebolagen HSB Bostadsholmen Holding AB. Omsorgsverksamheten i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB har avyttrats per den 16 december 2016 till Ersta Diakoni.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 173,1 mnkr (1 153,2), en ökning med 19,9 mnkr hänförlig främst till Förvaltningsverksamheten, egna fastigheter samt dotterbolaget HSB Omsorg AB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 199,8 mnkr (170,7).

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. Under 2017 fortsätter arbetet med förbättrat IT-stöd vilket förväntas leda till ökad kvalitet och snabbare handläggningstider. Omsättningen har ökat till 403,6 mnkr (377,7). Resultatet uppgår till 18,4 mnkr (33,1).

MEDLEMSVERKSAMHET

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

Årets distriktsstämmor har som tidigare år varit välbesökta. Antal ombud inklusive bosparare som har deltagit har varit 260 (267) representerande 140 (183) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har anställda och förtroendevalda HSB-ledamöter deltagit på cirka 4 200 styrelsesammanträden.

Omsättningen har minskat till 41,7 mnkr (42,2). Resultatet uppgår till -10,9 mnkr (-5,7).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅNDET

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

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

HSB Bostad vann första pris i Prognoscenters oberoende branschmätning om kundnöjdhet, NKI (Nöjd Kund Index). Index visar hur nöjda boastadköparna är och resultatet grundas på de bostäder som blivit inflyttningsklara under 2016. HSB Bostad vann med NKI 79, jämfört med branschindex på 73.

Under året har betydande förvärv av exploateringsmark skett, varigenom projektportföljen för produktion av bostadsrätter ökat med drygt 700 lägenheter.

HSB Stockholm tillträdde de förvärvade hyresfastigheterna Murbågen 1 och Bröstningen 2 i Bandhagen med 36 respektive 41 lägenheter den 1 februari 2016. Fastigheten Stockholm Gåsö 2, med kommersiella lokaler, avyttrades den 1 september 2016.

Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fortsatta etapper i föreningens bestånd i Rinkeby. Drygt 250 lägenheter har nu totalt renoverats och cirka 350 lägenheter återstår. Övriga större investeringar avser stambyte i fastigheten Märsta 4:2 i Sigtuna kommun och fasadrenovering i fastigheten Sicklaön 37:77.

I det delägda exploateringsbolaget HSB Bostadsholmen har konverteringen av fastigheten Gullvivan 2, tidigare Hotel Oden vid Odenplan slutförts. Ombyggnaden har lett till 78 yteffektiva hyreslägenheter. Inflyttning genomfördes under mars-april 2016. Fastigheten förvärvades av HSB Stockholm den 1 januari 2017.

Omsättningen har ökat till 320,1 mnkr (318,8) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnader och den årliga hyresförhandlingen och förändringar i fastighetbeståndet. Resultatet uppgår till 103,2 mnkr (117,5).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer, och med stöd av deltagandet IPD, svenskt bostadsindex, och den externa bokslutsvärdering som genomförts av NAI Svefa. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 6 270 mnkr (5 605). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde under året med 11 procent. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 213 608 kvm, och hyresvärdet vid slutet av 2016 till 291 mnkr (295).

OMSORGSVERKSAMHETEN

Omsorgsverksamheten har under året bedrivits i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB. Verksamheten som varit uppdelad på geografiska regioner har erbjudit hemtjänst, boenden, samt hushållsnära tjänster. Verksamheten har expanderat, främst avseende hemtjänst, och kundnöjdheten har ökat för flertalet verksamhetsgrenar och områden. Under 2016 har fortsatt fokus varit på kvalitetsfrågor, organisation, ledarskap och lönsamhetsfrågor. Politisk osäkerhet och svag ekonomi i kommunerna bidrar till smala ekonomiska marginaler. Per den 16 december 2016 avyttrades HSB Omsorg AB till Ersta Diakoni, som fortsätter verksamheten med likartade värderingar som HSB Stockholm. Omsättningen uppgår till 384,1 mnkr (400,2), och resultatet uppgår till 1,7 mnkr (7,0).

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. Avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 procent. Vid årsskiftet var denna 147 procent (133). Se även not 29. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 2 215 mnkr (1 995) varav 786 mnkr (673) på fastränteplaceringar och 221 mnkr (253) på placeringskonto.

Den 31 december 2016 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 2 107 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 205,7 mnkr (237,0) för koncernen och för moderföreningen till 84,4 mnkr (216,3).

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 398 (381). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 4,5 mnkr (4,3) och i koncernen med 4,5 mnkr (5,6). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3. Genomförd NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) 2016 visade 3,8 (3,8) på en femgradig skala.

KLIMAT OCH MILJÖ

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den 1 januari 2017 förvärvades fastigheten Gullvivan 2, genom bolagsförvärv, av det delägda bolaget HSB Bostadsholmen Holding AB. Tidigare huserade Hotel Oden i fastigheten som under 2016 byggts om till 78 hyreslägenheter, 1 befintlig men utökad lokal och garage.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

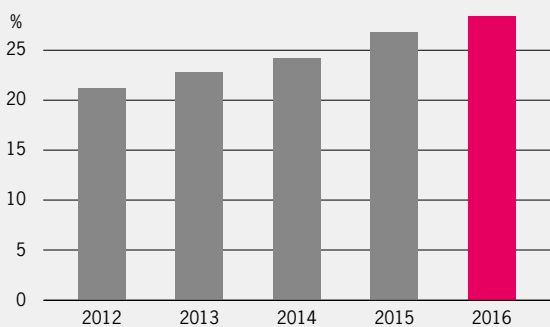
Dispositionsfond	779 986 723 kr
Årets resultat	172 242 066 kr
Summa fritt eget kapital	952 228 789 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

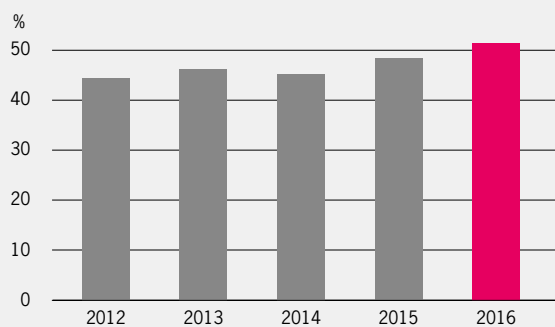
Reservfond	8 612 103 kr
Överföra till dispositionsfond	943 616 686 kr
Summa	952 228 789 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 8 612 103 kronor.

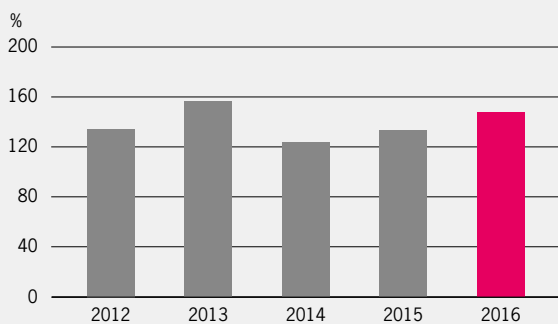
Soliditet



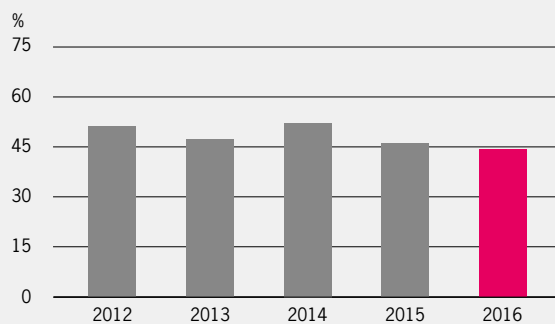
Justerad soliditet



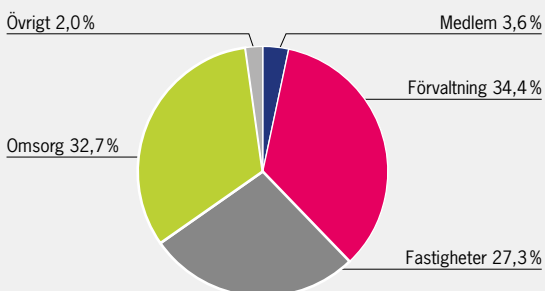
Avräkningslikviditet



Belåningsgrad fastigheter



Nettoomsättning per rörelsegrän



SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2016	2015
Nettoomsättning		1 173 084	1 153 162
Kostnad för sålda varor och tjänster		-1 044 721	-981 806
Bruttoresultat	2-5	128 363	171 356
Central administration	3-6	-65 119	-73 466
Utveckling		-4 936	-12 201
Fastighetsförsäljning	7	18 312	10 564
Rörelseresultat		76 620	96 253
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	15 139	-
Resultat från andelar i intresseföretag	9	139 334	107 608
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	9 123	10 704
Räntetäckningar och liknande resultatposter	11	482	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-40 858	-44 135
Resultat från finansiella poster		123 220	74 496
Resultat efter finansiella poster		199 840	170 749
Skatt	13	-2 255	3 458
Årets resultat		197 585	174 207

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

Består av kostnaden för ledning, IT, HR och ekonomi.

Här redovisas verksamhetens kostnader gällande IT-utveckling.

Avser främst resultatet från fastighetsförsäljningar inklusive det koncernmässiga värdet.

Här redovisas verksamhetens intäkter med avdrag för dess kostnader.

Koncernens del av resultatet i intresseföretag.

Resultatet avser främst utdelning från intressebolag.

Koncernens resultat innan skatt.

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

DEFINITIONER

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

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning					
Nettoomsättning	1 173 084	1 153 162	1 068 337	1 000 824	1 006 105
Kostnad för sålda varor och tjänster	-1 044 721	-981 806	-923 230	-885 948	-890 459
Bruttoresultat	128 363	171 356	145 107	114 876	115 646
Central administration	-65 119	-73 466	-67 282	-63 145	-56 891
Utveckling	-4 936	-12 201	-17 930	-8 690	-7 907
Fastighetsförsäljning	18 312	10 564	42 582	87 391	27 584
Rörelseresultat	76 620	96 253	102 477	130 432	78 432
Resultat från andelar i koncernföretag	15 139	-	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	139 334	107 608	91 605	36 337	17 765
Finansnetto	-31 253	-33 112	-58 279	-57 813	-43 193
Resultat före skatt	199 840	170 749	135 803	108 956	53 004
Skatt	-2 255	3 458	1 380	-11 217	-3 552
Årets resultat	197 585	174 207	137 183	97 739	49 452
Balansräkning					
Fastigheter	3 523 678	3 354 154	3 152 142	2 826 064	2 738 676
Övriga anläggningstillgångar	931 015	765 038	860 102	535 683	663 679
Omsättningstillgångar	666 521	570 016	453 842	772 316	603 212
Summa tillgångar	5 121 214	4 689 208	4 466 086	4 134 063	4 005 567
Eget kapital	1 449 299	1 250 869	1 074 285	936 168	840 518
Skulder till kreditinstitut	1 062 683	955 197	1 337 725	1 298 382	1 486 897
Övriga skulder och avsättningar	2 609 232	2 483 142	2 054 076	1 899 513	1 678 152
Summa eget kapital och skulder	5 121 214	4 689 208	4 466 086	4 134 063	4 005 567
Nyckeltal					
Årsanställda	398	1 185	1 175	1 171	1 131
Nettoomsättning per anställd tkkr	2 947	973	909	855	890
Avkastning på eget kapital %	11,5	11,5	10,5	9,6	4,8
Avkastning på totalt kapital %	4,9	4,7	4,8	4,5	2,9
Avräkningslikviditet %	147	133	123	155	134
Kassalikviditet %	27,3	24,7	24,3	44,6	39,9
Soliditet %	28,3	26,7	24,1	22,6	21,0
Justerad soliditet %	51,3	48,2	45,1	46,4	44,5
Soliditet exkl Brf-inlåning %	49,9	46,4	37,8	35,0	30,4
Skuldränta %	1,1	1,3	2,1	2,3	1,9
Skuldsättningsgrad ggr	2,5	2,7	3,2	3,4	3,8
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Vinstmarginal %	20,5	18,6	19,3	18,2	11,2
Räntetäckningsgrad ggr	5,5	4,9	2,9	2,5	1,9
Egna hyreslägenheter, antal	3 709	3 650	3 634	3 514	3 546
Belåningsgrad fastigheter %	44	46	52	47	51
Kassaflödesanalys i sammandrag					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	88,9	197,1	85,8	104,4	191,3
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	-274,0	-46,4	-612,0	31,2	-258,4
Kassaflöde från finansiering mnkr	311,7	-21,0	202,8	41,5	199,3
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel	126,6	129,8	-323,4	177,1	132,1

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2016	2015
Nettoomsättning		1 173 084	1 153 162
Kostnad för sålda varor och tjänster		-1 044 721	-981 806
Bruttoresultat	2-5	128 363	171 356
Central administration	3-6	-65 119	-73 466
Utveckling		-4 936	-12 201
Fastighetsförsäljning	7	18 312	10 564
Rörelseresultat		76 620	96 253
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	15 139	-
Resultat från andelar i intresseföretag	9	139 334	107 608
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	9 123	10 704
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	482	319
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-40 858	-44 135
Resultat från finansiella poster		123 220	74 496
Resultat efter finansiella poster		199 840	170 749
Skatt	13	-2 255	3 458
Årets resultat		197 585	174 207

Nettoomsättning

Nettoomsättningen avser hyresintäkter för egna fastigheter, förvaltningsarvoden, medlemsavgifter samt intäkter från hemtjänst och äldreboenden. Årets intäktsökning om 19,9 mnkr avser främst hyresintäkter och förvaltningsarvoden samt lägre intäkter för dotterbolaget HSB Omsorg AB vilket avyttrats per den 16 december 2016.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet minskar i jämförelse med föregående år med cirka 43,0 mnkr avseende främst driftkostnader för hyresfastigheter, personalkostnader avseende satsning på ledarskapsutbildning, nyrekrytering samt omorganisation inom affärsområde Förvaltning.

Central administration

I Central administration ingår kostnader för Ledning, IT, HR och Ekonomi. I jämförelse med föregående år avser minskningen IT-kostnader för drift och förvaltning samt gemensamma personalkostnader.

Fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning avser avyttring av fastigheten Gåsö 2 vid Farstaplan, Stockholms kommun.

Resultat från andelar

Intäkten avser avyttring av dotterbolaget HSB Omsorg AB.

Resultat från andelar i intresseföretag

Intäkterna ökar i jämförelse med föregående år avseende resultat från intressebolagen HSB Bostad AB, HSB Bostadsholmen Holding AB och Finnoda Industrilokaler HB.

Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Intäkter avser främst utdelning från HSB ProjektPartner AB.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Sjunkande räntor har fortsatt påverka räntekostnaderna positivt i jämförelse med föregående år.

Skatt

Avser aktuell skatt på årets resultat 0,6 mnkr, skatt hänförlig till tidigare år 0,1 mnkr samt uppskjuten skatt på temporära skillnader med 1,5 mnkr.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	3 523 678	3 354 154
Inventarier	15	13 727	20 510
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	16	56 626	88 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 594 031	3 463 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19	700 771	496 226
Långfristiga fordringar intresseföretag	20	81 550	81 550
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	77 175	77 175
Andra långfristiga fordringar	22	1 166	839
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		860 662	655 790
Summa Anläggningstillgångar		4 454 693	4 119 192
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager		241	275
Bostadsrätter	23	15 384	16 348
<i>Summa varulager m.m.</i>		15 625	16 623
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110 402	136 972
Fordringar hos intresseföretag		21 575	3 300
Övriga kortfristiga fordringar	24	2 302	4 738
Skattefordran		–	8 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 967	28 633
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		153 246	182 333
Kassa och bank		497 650	371 060
Summa Omsättningstillgångar		666 521	570 016
SUMMA TILLGÅNGAR		5 121 214	4 689 208

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar avser förvaltningsfastigheter till bokfört värde, pågående ombyggnadsprojekt samt inventarier. Ökningen 170 mnkr avser förvärv av fastigheten Tegelstapeln 9 i Stockholms kommun, färdigställda projekt under året samt avyttring av fastigheten Gåsö 2 i Stockholms kommun. Marknadsvärde för förvaltningsfastigheterna uppgår till 6 270 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

Ökning av andelar i intressebolag med 205,0 mnkr avser nyemission i HSB Bostad AB med 145,1 mnkr samt föreningens andel av årets nettoresultat.

Bostadsrätter

Lager av bostadsrätter avser innehav av bostadsrätter i ett flertal olika bostadsrättsföreningar inom Stor-Stockholmsområdet. Minskning av lagervärdet i jämförelse med föregående år avser avyttrade bostadsrätter.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		79 550	77 530
Bundet kapital		287 121	219 416
Dispositionsfond		885 043	779 716
Årets resultat		197 585	174 207
Summa Eget kapital		1 449 299	1 250 869
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		137 166	132 837
Avsättningar pensioner		1 449	1 043
Övriga avsättningar		4 000	2 400
Summa Avsättningar		142 615	136 280
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 062 683	955 197
Skulder till förvaltade kunder	28-29	–	500
Övriga långfristiga skulder	30	19 900	23 628
Skulder till intresseföretag		4 682	17 589
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 087 265</i>	<i>996 914</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	27-28	2 214 972	1 994 510
Leverantörsskulder		35 765	45 289
Skulder till intresseföretag		6 500	2 954
Skatteskulder		1 484	–
Övriga skulder	31	49 187	101 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	134 127	160 507
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>2 442 035</i>	<i>2 305 145</i>
Summa Skulder		3 529 300	3 302 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 121 214	4 689 208

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser skatt på temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde för föreningens förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatteskuld har under året ökat med 4,3 mnkr i jämförelse med föregående år.

Kortfristiga skulder

Skulder till förvaltade kunder avser administrativ förvaltningstjänst riktad till bostadsrättsföreningar. Inlåningen från bostadsrättsföreningar har ökat med 220,5 mnkr i jämförelse med föregående år. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och innehar sedan 2011 tillstånd för betaltjänstverksamheten.

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

KONCERNEN	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	77 530	219 416	779 716	174 207	1 250 869
Disposition av 2015 års resultat	–	8 663	165 544	-174 207	–
Förändring av andelskapitalet	2 019	–	–	–	2 019
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	–	61 540	-61 540	–	–
Avyttringar andelar	–	-2 614	1 421	–	-1 193
Fördelning periodiseringsfond	–	116	-116	–	–
Koncernmässig justering	–	–	18	–	18
Årets resultat	–	–	–	197 585	197 585
Belopp vid årets utgång	79 550	287 121	885 043	197 585	1 449 299

Eget Kapital – Koncern

Förändring andelskapital avser nytillkomna respektive avgående medlemmar. Avyttring andelar avser försäljning av intressebolag.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	Not	2016	2015
Nettoomsättning		721 878	689 270
Verksamhetens kostnader		-613 970	-545 919
Bruttoresultat	2-5	107 908	143 351
Central administration	3-6	-65 119	-73 466
Utveckling		-4 936	-12 201
Fastighetsförsäljning	7	18 606	6 615
Rörelseresultat		56 459	64 299
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	44 067	-
Resultat från andelar i intresseföretag	9	76 859	115 785
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	24 518	26 771
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	852	651
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-40 485	-43 564
Resultat från finansiella poster		105 811	99 643
Resultat efter finansiella poster		162 270	163 942
Erhållna koncernbidrag		12 275	12 811
Lämnade koncernbidrag		-	-2 699
Skatt	13	-2 303	-789
Årets resultat		172 242	173 265

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	2 198 154	2 111 986
Inventarier	15	13 727	17 990
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	16	28 981	77 832
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 240 862	2 207 808
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	20 300	24 459
Långfristiga fordringar koncernföretag	18	1 072 130	957 130
Andelar i intresseföretag	19	479 429	336 167
Långfristiga fordringar intresseföretag	20	81 550	81 550
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	77 175	77 175
Andra långfristiga fordringar	22	1 166	839
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 731 750	1 477 320
Summa Anläggningstillgångar		3 972 612	3 685 128
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager		241	275
Bostadsrätter	23	14 834	15 798
<i>Summa varulager m.m.</i>		15 075	16 073
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110 265	97 135
Fordringar hos koncernföretag		20 003	–
Fordringar hos intresseföretag		21 576	3 300
Övriga kortfristiga fordringar	24	1 953	2 107
Skattefordran		–	3 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 207	15 633
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		172 004	122 164
Kassa och bank		497 607	371 060
Summa Omsättningstillgångar		684 686	509 297
SUMMA TILLGÅNGAR		4 657 298	4 194 425

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		79 550	77 530
Bundet kapital		64 141	55 478
Dispositionsfond		779 987	615 385
Årets resultat		172 242	173 265
Summa Eget kapital		1 095 920	921 658
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		75 741	73 500
Avsättningar pensioner		1 449	1 043
Övriga avsättningar		4 000	2 400
Summa Avsättningar		81 190	76 943
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	934 433	826 947
Skulder till förvaltade kunder	28-29	–	500
Övriga långfristiga skulder	30	19 900	23 628
Skulder till koncernföretag		90 000	60 000
Skulder till intresseföretag		4 682	17 589
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 049 015	928 664
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	28-29	2 214 972	1 994 510
Leverantörsskulder		34 582	31 376
Skulder till koncernföretag		–	28 448
Skulder till intresseföretag		6 500	2 954
Skatteskulder		746	–
Övriga skulder	31	47 974	89 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	126 399	119 903
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 431 173	2 267 160
Summa Skulder		3 480 188	3 195 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 657 298	4 194 425

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM	Andels- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	77 530	55 478	615 385	173 265	921 658
Disposition av 2015 års resultat	–	8 663	164 602	-173 265	–
Förändring av andelskapitalet	2 019	–	–	–	2 019
Årets resultat	–	–	–	172 242	172 242
Belopp vid årets utgång	79 550	64 141	779 987	172 242	1 095 920

Eget Kapital – Moderbolaget

Förändring andelskapital avser nytillkomna respektive avgående medlemmar.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	199 840	170 749	162 270	163 942
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	-55 165	-60 234	-14 409	35 520
Betald skatt	7 919	6 322	2 432	2 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 594	116 837	150 293	202 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	998	1 361	998	1 245
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	20 397	9 353	-53 829	35 710
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-85 056	69 566	-57 195	92 411
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-63 661	80 280	-110 026	129 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 933	197 117	40 267	331 676
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-208 082	-242 872	-86 647	-221 386
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	31 331	82 296	29 794	31 126
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-97 250	114 205	-211 975	-2 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 001	-46 371	-268 828	-192 598
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	845	1 184	2 020	1 184
Förändring av låneskulder	90 351	-392 731	120 351	-391 175
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	12 275	10 112
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	220 462	370 553	220 462	370 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	311 658	-20 994	355 108	-9 326
Årets kassaflöde	126 590	129 752	126 547	129 752
Likvida medel vid årets början	371 060	241 308	371 060	241 308
Likvida medel vid årets slut	497 650	371 060	497 607	371 060

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	-	-	145 444	118 730
Erhållen ränta	482	1 831	852	18 779
Erlagd ränta	-40 858	-46 595	-40 485	-46 025
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	66 577	58 327	44 291	37 854
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	-61 540	-106 892	-	2 665
Realisationresultat	-66 537	-12 012	-62 947	-7 331
Avsättningar övrigt	6 335	343	4 247	2 332
	-55 165	-60 234	-14 409	35 520

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förändrade jämförelsetal

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Avsättningar

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

Koncernredovisning

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

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2016 inklusive eventuell korrigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten beräknas normalt med 22,0 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas. Undantag från principen om 22,0 procent skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Internprissättning

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

Leasing

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

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

Ersättningar till anställda

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

Pensionsåtagande

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

Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggande av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2016 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Förvaltningsfastigheter

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheterna ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar då komponentansats tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Vid större ny- och ombyggnader aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende dagliga reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Koncernens marknadsmässiga värden för fastigheter bedöms utifrån en intern värderingsmodell enligt branschgemensamma principer. Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2016, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Sedan 2012 är HSB Stockholm medlem i IPD, Svenskt Fastighetsindex. Genom IPD analyseras och jämförs vår fastighetsportfölj med branschen, främst utifrån ett avkastnings- och värdeperspektiv. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per kontraktsdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Bostadsrätter

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

Finansiella risker

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

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2016	Medlem	Förvaltning	Fastigheter	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	41 706	403 636	320 053	384 098	23 591	1 173 084
Personalkostnader	-27 354	-185 968	-19 479	-330 689	-15 609	-579 099
Driftskostnader	-16 113	-174 316	-115 822	-50 546	-42 372	-399 169
Avskrivningar	-53	-2 278	-58 550	-1 148	-4 424	-66 453
Bruttoresultat	-1 814	41 074	126 202	1 715	-38 814	128 363
Interna intäkter/kostnader	-9 124	-22 668	-23 038	-	54 830	-
Internt bruttoresultat	-10 938	18 406	103 164	1 715	16 016	128 363

Koncernen 2015	Medlem	Förvaltning	Fastigheter	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	42 174	377 675	313 810	400 229	19 274	1 153 162
Personalkostnader	-22 862	-166 665	-17 481	-335 515	-16 393	-558 916
Driftskostnader	-17 965	-166 935	-107 379	-54 481	-16 745	-363 505
Avskrivningar	-76	-2 031	-51 527	-1 413	-4 338	-59 385
Bruttoresultat	1 271	42 044	137 423	8 820	-18 202	171 356
Interna intäkter/kostnader	-6 957	-8 937	-19 900	-1 840	37 634	-
Internt bruttoresultat	-5 686	33 107	117 523	6 980	19 432	171 356

* I rörelsegrän Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader. Jämförelsetalen för 2015 är omräknade på grund av omorganisation.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda	398	1 185	398	381
varav kvinnor	172	856	172	166
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	13	20	13	13
varav kvinnor	5	10	5	6
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	8	11	8	7
varav kvinnor	4	5	4	2
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	-181 388	-414 423	-181 388	-171 268
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-60 792	-129 170	-60 792	-55 482
Pensionskostnader	-21 415	-29 726	-21 386	-15 312
Summa	-263 595	-573 319	-263 566	-242 062
	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd, f.d vd och vice vd	-4 500	-5 613	-4 500	-4 266
Övriga anställda	-176 888	-408 810	-176 888	-167 002
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-1 486	-1 810	-1 486	-1 522
Övriga anställda	-19 929	-27 916	-19 900	-13 790

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årlön uppgår till 2 150 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

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

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2016	2015	2014	2013
Samtliga anställda	4,2	4,7	4,9	4,8
varav långtidssjukfrånvaro	1,9	2,5	2,4	2,6
Kvinnor	4,3	5,4	6,1	5,1
Män	4,1	4,2	3,2	4,6
29 år och yngre	3,6	3,2	3,3	2,1
30 – 49 år	3,9	4,0	4,1	4,3
Äldre än 50 år	5,0	6,4	6,8	6,7

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-58 496	-51 473	-37 403	-32 413
Inventarier	-8 036	-8 019	-6 888	-6 606
Total	-66 532	-59 492	-44 291	-39 019
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-66 453	-59 385	-44 218	-38 912
Central administration	-79	-107	-73	-107
Total	-66 532	-59 492	-44 291	-39 019

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

<i>Framtida leaseavgifter (mnr) med förfallodatum inom</i>	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
- 1 år	-33,6	-41,6	-31,4	-30,6
1 år – 5 år	-104,4	-124,4	-97,5	-92,9
5 år –	-36,8	-83,6	-30,5	-48,1
Total	-174,8	-249,6	-171,6	-171,6

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

	2016		2015	
	Antal kontrakt	Kontraktvärde	Antal kontrakt	Kontraktvärde
<i>Hyreskontrakt</i>				
Lokalkontrakt	288	22,5	207	22,2
Bostäder	3 750	268,2	3 742	261,5
Garage och p-platser	1 038	4,0	1 212	3,5
Total	5 076	294,7	5 161	287,2

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
<i>EY</i>				
Revisionsuppdrag	-1 148	-1 116	-1 148	-812
Revisionsnära rådgivning	-100	-	-100	-
Skatterådgivning	-97	-37	-97	-37
Övriga uppdrag	-1 436	-57	-1 436	-57
Total	-2 781	-1 210	-2 781	-906

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsförsäljning	18 312	10 564	18 606	6 615
Total	18 312	10 564	18 606	6 615

I fastighetsförsäljning ingår den under året avyttrade fastigheten Gåsö 2.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
HSB Omsorg AB	15 139	-	44 067	-
Total	15 139	-	44 067	-

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
HSB Bostad AB	129 868	95 973	68 953	117 734
HSB Bostadsholmen Holding AB	624	13 584	-	-
HSB Tjänsteutveckling AB	1 192	499	-	499
Finnboda Industrilokaler HB	7 906	-2 665	7 906	-2 665
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	-256	-	-	-
Galaxen i Filmstaden Holding AB	-	217	-	217
Total	139 334	107 608	76 859	115 785

NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÅR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
HSB ProjektPartner AB	7 855	8 700	7 855	8 700
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	1 260	1 997	1 260	1 447
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	15 395	16 617
Övriga fordringar	8	7	8	7
Total	9 123	10 704	24 518	26 771

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	421	354
Övriga ränteintäkter	482	319	431	297
Total	482	319	852	651

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-982	-1 094
Räntekostnader kreditinstitut	-4 385	-15 936	-3 723	-14 384
Räntekostnader specialinlåning	-4 351	-5 428	-4 351	-5 428
Övriga räntekostnader	-23 122	-16 509	-22 474	-16 396
Övriga finansiella kostnader	-9 000	-6 262	-8 955	-6 262
Total	-40 858	-44 135	-40 485	-43 564

NOT 13 SKATT

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-598	-338	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-133	-	-62	-
Uppskjuten skatt*	-1 524	3 796	-2 241	-789
Summa skatt	-2 255	3 458	-2 303	-789
Redovisat resultat före skatt	199 840	170 749	174 545	174 054
Skatt enligt gällande skattesats	-43 965	-37 565	-38 400	-38 292
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-399	-435	-467	-341
Resultat från andelar i intresseföretag	4 685	679	10 994	571
Utdelning	30 659	26 285	16 915	28 084
Skattemässig justering avskrivning	644	771	581	752
Skattemässig justering avyttrade fastigheter	-166	-5 162	-166	-
Årets utnyttjande av underskottsavdrag**	7 944	15 218	10 543	9 226
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-598	-209	-	-
Skatt från föregående år	-133	-129	-62	-
Uppskjuten skatt	-1 524	3 796	-2 241	-789
Summa skatt	-2 255	3 458	-2 303	-789

* I summan för uppskjuten skatt Koncern 2016 ingår beloppet 33 tkr som avser uppskjuten skatt för periodiseringsfond i dotterbolag.

** Totala underskottsavdrag uppgår till 71 361 tkr, ingen del redovisas mot skattefordran.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	3 809 842	3 558 916	2 481 822	2 248 840
Årets anskaffning	163 574	165 990	62 235	156 203
Omklassificeringar	73 773	137 026	70 538	78 486
Försäljningar	-13 021	-52 090	-12 926	-1 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 034 168	3 809 842	2 601 669	2 481 822
Ingående avskrivningar	-455 688	-406 774	-369 836	-338 088
Försäljningar	3 739	2 559	3 724	665
Årets avskrivningar	-58 541	-51 473	-37 403	-32 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 490	-455 688	-403 515	-369 836
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	3 523 678	3 354 154	2 198 154	2 111 986
Verkligt värde	6 270 142	5 605 378	4 717 024	4 288 319
Taxeringsvärde				
Byggnader	2 181 939	1 978 422	1 622 462	1 518 064
Mark	1 542 812	1 262 958	1 176 118	968 823
Summa taxeringsvärde	3 724 811	3 241 380	2 798 580	2 486 887

Värdering

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

Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2016, samt schablonberäknade drifts- och underhållskostnader.

Driftsnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

NOT 15 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	60 736	58 741	45 245	44 083
Årets anskaffning	2 783	7 370	2 661	6 537
Försäljningar/utrangeringar	-18 121	-5 375	-2 508	-5 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 398	60 736	45 398	45 245
Ingående avskrivningar	-40 226	-37 380	-27 255	-25 822
Försäljningar/utrangeringar	16 527	5 173	2 408	5 173
Årets avskrivningar	-8 036	-8 019	-6 888	-6 606
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 735	-40 226	-31 735	-27 255
Utgående planenligt restvärde inventarier	13 663	20 510	13 663	17 990
<i>Pågående projekt ombyggnad förhyrda lokaler</i>				
Ingående anskaffningsvärde	64	-	64	-
Årets anskaffning	64	-	64	-
Utgående planenligt restvärde pågående projekt	13 727	20 510	13 727	17 990

NOT 16 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	88 738	156 252	77 832	97 672
Årets investering	42 128	70 985	22 145	60 113
Omklassificeringar	-74 240	-138 499	-70 996	-79 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 626	88 738	28 981	77 832
Utgående planenligt restvärde	56 626	88 738	28 981	77 832

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	24 459	24 459
Årets försäljning	-4 159	-
Utgående anskaffningsvärde	20 300	24 459

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	1 065	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 189	-
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 002	-31
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	-
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	80 877	-1 218
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	6 811	760
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	-	632	582
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	44 227	-1 348
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	2 479	329
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	5 550	25
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	8 135	251
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	5 309	461
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	4 715	-3
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	996	-
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	4 061	3
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	7 436	147
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	8 400	5 837	-2 578
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	843	1 471
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	595	164
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	379	6
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	483	-17
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 105	-33
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	368	-28
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	891	-63
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	2 066	-72
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	1 351	-4
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	32 794	-321
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	2 743	10
Total				20 300		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 18 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	957 130	974 130
Tillkommande fordringar	115 000	50 000
Amortering lån	-	-67 000
Utgående bokfört värde	1 072 130	957 130
HSB STOCKHOLM	2016	2015
HSB Holding Stockholm AB	85 000	35 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	4 000	4 000
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	45 000	-
HSB Holding AB	89 000	89 000
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	70 000	68 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	35 000
HSB Kakfatet AB	140 000	140 000
HSB Söderbrinken AB	42 000	24 000
HSB Stavgränd AB	47 000	47 000
HSB Terrängvägen AB	67 000	67 000
HSB Atomosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Regnmätaren 1 AB	40 000	40 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Järnsipen AB	26 000	26 000
HSB Holding Fastighets AB	170 000	170 000
Total	1 072 130	957 130

Fortsättning NOT 19

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 030	3 945	-100
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-9 365	15 813
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	678 887	1 514	294
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	19 804	44 743	233
Total				700 771		
HSB STOCKHOLM						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	3 945	-100
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-9 365	15 813
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	472 324	1 514	294
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 025	44 743	233
Total				479 429		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	496 226	508 763	336 167	342 883
Årets anskaffning	145 148	-	145 148	-
Årets nettoresultat	61 540	-8 177	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-2 143	-4 360	-1 886	-6 716
Utgående anskaffningsvärde	700 771	496 226	479 429	336 167
Ingående nedskrivning	-	-	-	-1 165
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	1 165
Utgående nedskrivning	-	-	-	-
Utgående bokfört värde	700 771	496 226	479 429	336 167

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
HSB Bostadsholmen Holding AB	81 550	81 550	81 550	81 550
Total	81 550	81 550	81 550	81 550

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
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	
	2016	2015	2016	2015
Kapitalförsäkringar	1 166	839	1 166	839
Total	1 166	839	1 166	839

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Ingående bokfört värde	16 348	17 711	15 798	17 045
Överlåtelse av bostadsrätter	-964	-1 363	-964	-1 247
Utgående bokfört värde	15 384	16 348	14 834	15 798

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Skattekonto	1 165	2 728	816	932
Övriga fordringar	1 137	2 010	1 137	1 175
Total	2 302	4 738	1 953	2 107

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna intäkter	13 542	19 835	13 452	10 643
Förutbetalda kostnader	5 425	8 798	4 755	4 990
Total	18 967	28 633	18 207	15 633

NOT 26 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	779 986 723 kr
Årets resultat	172 242 066 kr
Summa fritt eget kapital	952 228 789 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

Reservfond	8 612 103 kr
Överföra till dispositionsfond	943 616 686 kr
Summa	952 228 789 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 8 612 103 kronor.

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Lån	1 062 683	955 197	934 433	826 947
Total	1 062 683	955 197	934 433	826 947

Räntebindningstid

KONCERNEN	Genomsnittsränta*	Andel av lån	Skuldbelopp
2017		15,31 %	162 683
2018		18,82 %	200 000
2019		37,64 %	400 000
2020		18,82 %	200 000
2021		9,41 %	100 000
Total	1,74 %	100 %	1 062 683

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 900 mnkr. En förtida lösen av swapavtalen på balansdagen skulle medföra en kostnad på 28,7 mnkr (30,7).

* Genomsnittsräntan omfattar även intäcks- och kostnadsränta för tecknade ränteswapar. Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen är 2,28 år.

NOT 28 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Avistamedel	1 208 400	1 069 280	1 208 400	1 069 280
Placeringskonto	220 930	252 601	220 930	252 601
Inlånade avistamedel	1 429 330	1 321 881	1 429 330	1 321 881
Tidsbunden inlåning	785 642	673 129	785 642	673 129
Total	2 214 972	1 995 010	2 214 972	1 995 010

Av tidsbunden inlåning förfaller 785 642 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 672 629 tkr.

NOT 29 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2016	2015
Likvida medel	497 650	371 060
Checkkredit och lånelöfte	1 609 567	1 392 053
Summa tillgängliga medel	2 107 217	1 763 113
Inlånade avistamedel	1 429 330	1 321 881
Avräkningslikviditet	147%	133%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 30 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Reversskulder	17 548	17 548	17 548	17 548
Finansiell leasing	2 352	6 080	2 352	6 080
Total	19 900	23 628	19 900	23 628

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	9 311	18 575	9 311	8 266
Momsskuld	14 590	12 758	13 528	11 180
Reversskuld				
Andra kortfristiga låneskulder	3 581	3 581	3 581	3 581
Övrigt	21 705	66 971	21 554	66 942
Total	49 187	101 885	47 974	89 969

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna löner och semesterreservationer	32 759	49 708	32 759	31 542
Upplupna sociala avgifter	9 889	18 432	9 889	9 837
Upplupna förvaltningskostnader	16 992	25 322	15 164	18 273
Upplupna räntor	1 282	1 767	1 282	1 766
Förutbetalda förvaltningsintäkter	43 470	37 568	43 470	37 545
Förutbetalda avgifter och hyror	24 785	25 110	18 902	19 649
Övrigt	4 950	2 600	4 933	1 291
Total	134 127	160 507	126 399	119 903

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2016	2015	2016	2015
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar varav dotterföretag	2 698 640	2 374 245	2 570 390	2 245 995
	–	–	527 250	401 000
Total	2 698 640	2 374 245	2 570 390	2 245 995
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	70 830	49 000	70 830	49 000
Borgensförbindelser	404 704	335 026	404 704	335 026
Regressansvar handelsbolag	8 984	143 661	8 984	143 661
Övriga eventualförpliktelser	17 251	17 379	17 251	17 379
Total	501 769	545 066	501 769	545 066

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

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 1 januari 2017 förvärvades Odenplans fastigheter AB, med fastigheten Gullivan 2 i Stockholms kommun.

I fastigheten ingår 78 lägenheter och 1 lokal.

I övrigt har inga väsentliga händelser av betydelse för bolagets och koncernens ställning inträffat efter rapportperiodens utgång.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 10 mars 2017



Jenny Hjalmarsson
Ordförande



Bengt Fasth



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Stefan Johansson



Nils Henström



Lena Dahlström



Petrus Jansson



Matz Hållander



Roland Gröndal



Ulrika Fält




Anders Svensson
Verkställande direktör



Ulla Pihlvang

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 10 mars 2017.



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

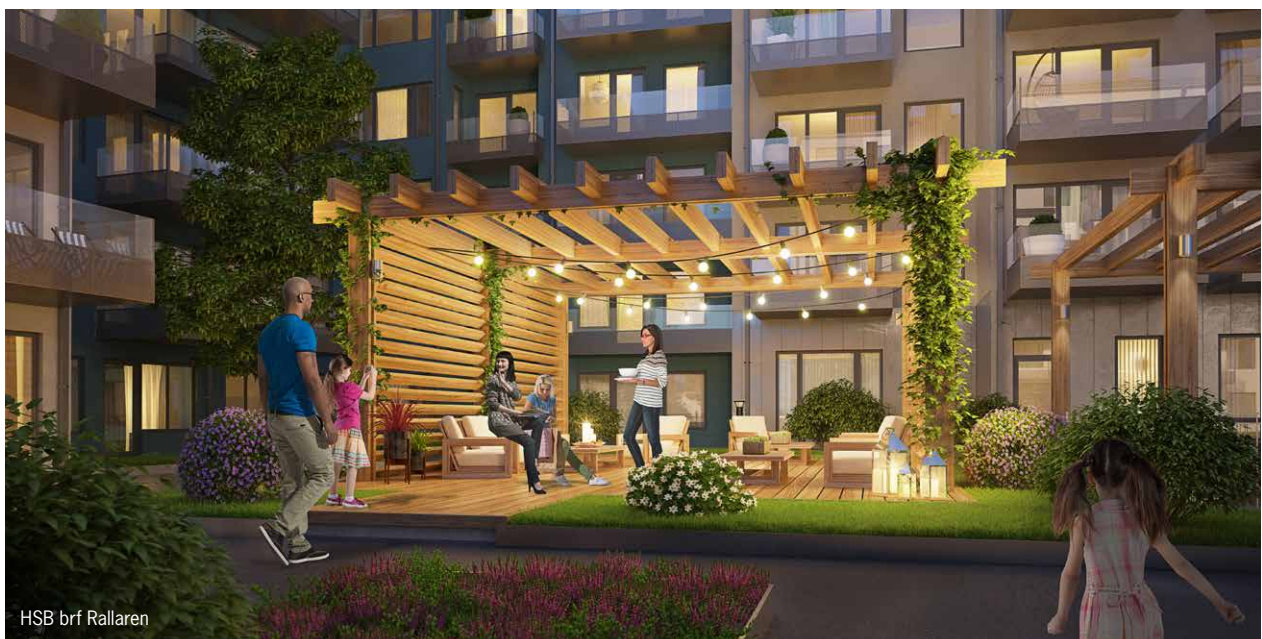
HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På förbundsstämman 2015 uppdaterades HSB-rörelsens styrdokument: HSB Kompass – vägen mot det goda boendet, 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 Kompass – vägen mot det goda boendet

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. Förutom dessa har HSB Stockholms styrelse fastställt mål för verksamheten, se sidan 64. Styrelsen sätter mål för den kommande treårsperioden. Övriga nyckeltal fastställs av vd. Målen följs upp varje tertial tillsammans med de strategiska aktiviteterna.



STRATEGI – ÖKA EFFEKTIVITETEN

Nyckeltal/Strategiskt tema	Utfall 31/12 2016	Mål 2016	Mål 2018
<i>Skapa uthålliga kostnadseffektiviseringar:</i> • Justerat eget kapital Mkr	3 784	3 246	3 726
<i>Leverera prisvärda tjänster med hög kvalitet och servicenivå:</i> • NKI	4,0	4,1	4,1
<i>Effektiva processer och verktyg:</i> • NIKI	3,6	3,7	3,8
<i>Utveckla kompetensen hos ledare och medarbetare:</i> • NMI	3,8	3,9	4,0

STRATEGI – VIDAREUTVECKLA HSBs ERBJUDANDE

Nyckeltal/Strategiskt tema	Utfall 31/12 2016	Mål 2016	Mål 2018
<i>Säkra trygg ekonomisk utveckling:</i> • Resultat Mkr • Omsättning Mkr • Marknadsandel nyproduktion %	199,8 (prel) 1 361 6	150 2 665 5	200 4 100 5
<i>Erbjud marknadens mest attraktiva tjänster och erbjudanden:</i> • NSI • Andel nyproduktion som köps av bosparare • Antal medlemmar	4,1 45 150 000	4,1 36 145 000	4,1 50 145 000
<i>Utveckla externa samarbeten och intern samverkan för ökad försäljning:</i> • Förmedlade hyresrätter, antal	252	450	500
<i>Vidareutveckla kundorientering och affärsmässighet:</i> • Merförsäljning Förvaltning Mkr	141,3	140	155

STRATEGI – STÄRKA VÅR ROLL I SAMHÄLLET

Nyckeltal/Strategiskt tema	Utfall 31/12 2016	Mål 2016	Mål 2018
<i>Starkare varumärke med hållbarhetsprofil:</i> • Varumärkesindex, allmänhet %	85%	70	90
<i>Bostadsrättens främsta företrädare:</i> • Varumärkesindex, medlemmar % • Regionala påverkansaktiviteter	100% 2	80 2	80 2
<i>Hållbart arbete för det goda boendet:</i> • Klimatpåverkan Co ₂ /A-temp • NKI Garanti	11,9 67	13,1 68	12,9 69
<i>Attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare:</i> • Arbetsgivarindex	119	123	123

HSB Kod för föreningsstyrning

Koden reviderades på förbundsstämman 2015. Den av HSB-rörelsen framtagna ”Kod för föreningsstyrning” infördes redan 2008 i HSB Stockholm. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma. På Förbundsstämman 2014 fastställdes även 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 i reviderad form på Förbundsstämman 2011. HSB Stockholm följer de gemensamt antagna riktlinjerna.

ORDINARIE FÖRENINGSSÄMMAN 2016

Årets föreningsstämma hölls den 11 april. Totalt deltog 85 (89) av 100 utsedda fullmäktige.

Stämman inleddes med ett anförande av Lars Ericsson, vd för Konsumentföreningen Stockholm, som talade om Hållbarhetsarbete i Kooperationen.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till höjning av medlemsavgifterna för bostadsrättsföreningarna. Stämman fastställde även ekonomiskutskottets förslag till arvoden som ska kopplas till inkomstbasbelopp.

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

Motion 1**Ang. HSB Omsorg för alla medlemmar.**

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad. HSB Omsorg skulle utreda om det fanns affärsmässiga grunder för att bedriva barnomsorg i egen regi. I och med att HSB Omsorg sålts till Ersta Diakoni kunde inte utredningen slutföras.

Motion 2**Ang. komplettering av normalstadgarna.**

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad. HSB Stockholm har framfört motionärens krav till förbundet som inte ansåg det angeläget att justera normalstadgarna. Dock kommer HSB Stockholm att godkänna avvikelser utifrån motionärens intention.

Motion 3**Ang. begränsa revisionskostnaderna**

Föreningsstämman beslutade att anse första att-satsen besvarad samt att bifalla andra att-satsen. Information om villkoren för revisionen gick ut i nyhetsbrev i december 2016.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman 2016 utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Bo Hallgren, Lennart Rönnevig, Inge Gustavsson, sammankallande, Elsie Nilsson och Silvia Gustavsson.

Valberedningen inledde sitt arbete med att begära in nomineringar till ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma i maj/juni 2017. Förslaget skickades till styrelsen som utsåg HSB Stockholms ombud på styrelsemötet den 3 februari.

När det gäller valberednings uppdrag inför ordinarie föreningsstämma 2017 så inleddes arbetet med att alla som har förtroendeuppdrag tillfrågas om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen haft enskilda samtal med ordförande och vd samt med ordförande och ansvarig tjänsteman i utskotten. Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i såväl tidningar som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 10 februari 2017. Valberedningen kommer att skicka ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenteras på hemsidan.

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

STYRELSENS ARBETE

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

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

Styrelsearbetet 2016

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

FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Styrelsemöte 1 / 5 februari 2016

- Behandling av inkommen skrivelse från Bosparstyrelsen.
- Ledningens kommentarer gällande revisorernas rapport från löpande granskning.
- Rapport om årlig revidering av justerade policydokument.
- Rapport om genomförd Nöjd kund- och styrelseundersökning.
- Genomgång av styrelsens årliga utvärdering av styrelsearbetet.
- Tertiärrapport III-2015, gällande verksamhet, preliminärt resultat samt finans- risk och compliance.
- Förslag till 2017 års medlemsavgifter
- Nomineringar till HSB Riksförbund med flera
- Fullmäktige till HSB Riksförbunds Förbundsstämma
- Beslut om säljstart för HSB brf Rallaren och HSB brf Stinsen i Blåsut, Stockholm.
- Verksamhetsrapport från HSB Bostad.

Styrelsemöte 2 / 11 mars 2016

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2015.
- Revisorernas rapport för 2015.
- Styrelsens förslag till föreningsstämman 2015 inkl yttrande över inkomna motioner samt förslag till medlemsavgift 2017.
- Val av representanter till hel- och delägda bolag.
- Ombud att företräda HSB Stockholms aktier vid HSB Bostads bolagsstämma och vid HSB Riksförbunds årsmöte och HSB Projekt-partners stämma.
- Markanvisningsavtal för Blacqueberg i Stockholm.

Föreningsstämma 11 april 2016

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

Styrelsemöte 3 / 15 april 2016

- Rapport från ordinarie föreningsstämma.
- Genomgång inför förbundsstämman.
- Konstituering av styrelsen.
- Firmateckning.
- Beslut om arbetsordning för styrelsen med ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd.
- Arvodesfördelning.
- Val av representanter i HSB Omsorgs styrelse.
- Beslut om revidering av finanspolicy för HSB Stockholm.
- Beslut om revidering av miljöpolicy för HSB Stockholm.
- Godkännande av borgensförbindelse SBAB.
- Beslut om revidering av verksamhetsplan och riktlinjer för betaltjänst-verksamheten.
- Beslut om HSB Bostads förvärv av fastigheterna Kungsängens kyrkby 2:16 och 2:1 i Upplands Bro.
- Beslut om HSB Bostads förvärv av åtta fastigheter inom Pentavägens industriområde i Täby.
- Beslut om godkännande av HSB Bostads markanvisningsavtal i Södra Värtan, Stockholm.

Styrelsemöte, extra 4 / 20 april 2016

- Beslut om godkännande av HSB Bostads förvärv av del av fastigheten Telefonfabriken 1 i Stockholm.

Styrelsemöte 5 / 10 juni 2016

- Rapport från förbundsstämman 2016.
- Rapport från genomförd medarbetarundersökning och ledarskapsundersökning.
- Verksamhetsrapport från AO fastigheter.
- Tertiärrapport I-2016, gällande verksamhet, resultat samt finans, risk- och compliance.
- Uppdrag att påbörja försäljning av HSB Omsorg AB.
- Beslut om deltagande i nyemission av HSB Bostad.
- Beslut om försäljning av kommersiella lokaler i Finnoda, Nacka.
- Beslut om försäljning av Gåsö 2 i Farsta Strand.
- Beslut om fortsatt ombyggnation – Rinkeby återstående del etapp 5.
- Beslut om säljstart för HSB brf Diktaren i Solna.
- Beslut om säljstart för HSB brf Tollare Hamnplan i Nacka.
- Beslut om säljstart för HSB brf Broparken i Stockholm.

Planeringskonferens/Styrelsemöte 6 / 1–2 september 2016

- Rapport om regelefterlevnad och riskkontroll.
- Beslut om fastställande av Verksamhetsplan 2017–2019 samt fastställande av mål.
- Beslut om fastställande av styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2017.
- Beslut om program vid styrelse- och utskottskonferens den 11–12 november.
- Beslut om att fastställa dagordning för distriktsstämmorna.
- Beslut om medlemskap i Ett tak – två generationer ek. förening.
- Delegation till vd att godkänna byte av revisor i brf.
- Vds rapport om ledningsgruppens löner 2016.
- Ordförandes rapport om vds lön 2016 samt styrelsens årliga utvärdering av vd.

Styrelsemöte 7 / 5 oktober 2016

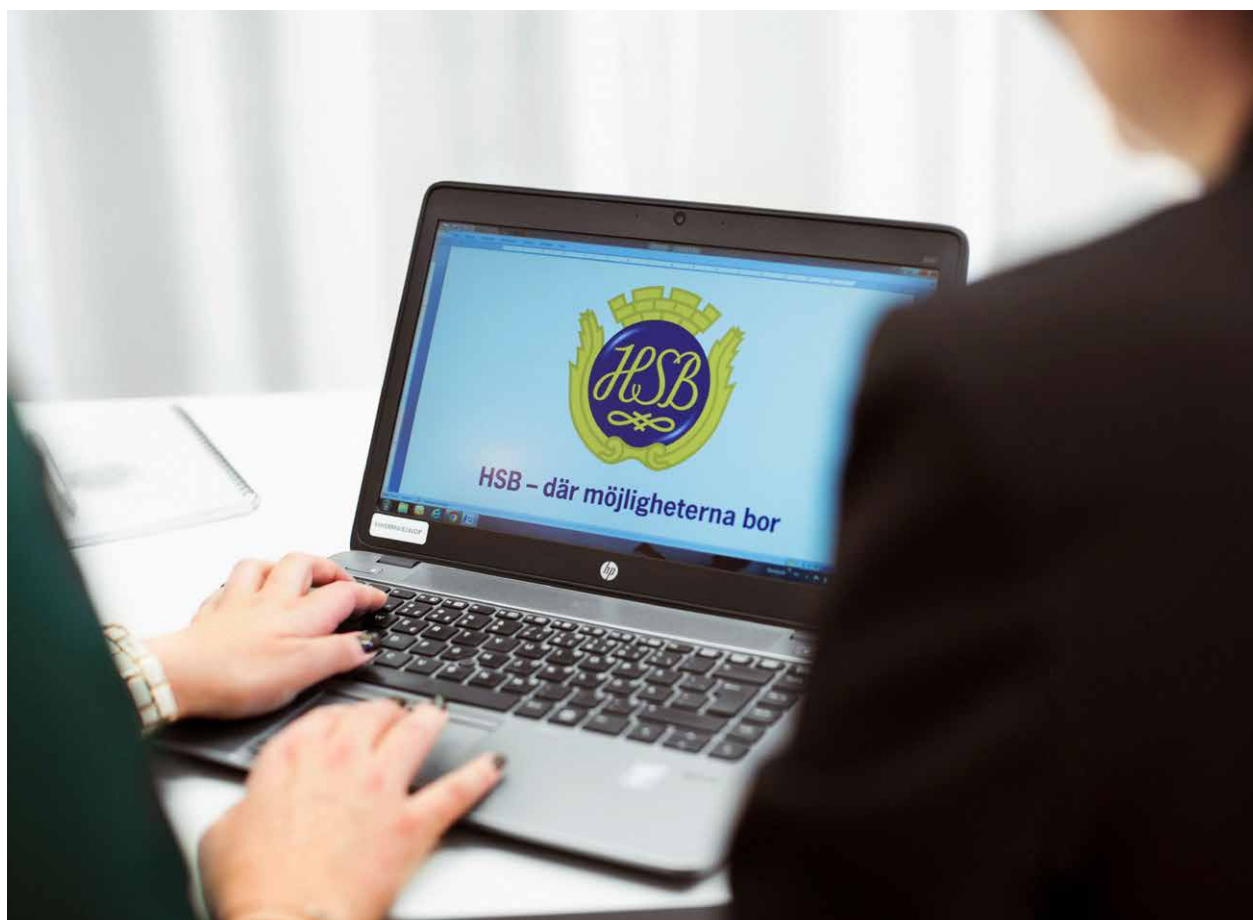
- Verksamhetsrapporter från HSB Bostad.
- Verksamhetsrapport från AO Medlem och Marknad.
- Tertiärrapport II-2016, gällande verksamhet, resultat samt finans, risk- och compliance.
- Revidering av sammanträdesplan 2017.
- Beslut om HSB Bostads förvärv av Gullvivan 2 i Sundbyberg.

Styrelsemöte 8 / 29 november 2016

- Beslut om försäljning av aktier i HSB Omsorg.

Styrelsemöte 9 / 5 december 2016

- Rapport om genomfört "stresstest" i HSB-rörelsen.
- Styrelsens årliga utbildning gällande Penningtvätt genomfördes.
- Verksamhetsrapport från Juridiska avdelningen.
- Rapport om årlig revidering av policydokumenten.
- Budget 2017 fastställdes.
- Revidering av styrelsens sammanträdesplan 2017.
- Genomgång av kommande förbundsremisser inför stämman 2017.
- Förvärv av råvind i HSB brf Hejaren i Sundbyberg.
- Beslut om ombyggnad och upprustning av Fastigheten Mowitz i Hägersten.
- Förvärv av Odenplans Fastigheter AB.
- Godkännande av HSB Bostads försäljning av Telegrafberget i Nacka (hyres- och äganderätt).
- Godkännande av byggstart av HSB brf Stinsen i Stockholm.



STYRELSENS NÄRVARO

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

* valdes på stämman 2016

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

INTERN KONTROLL

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

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

RISKBEDÖMNING

I föreningens verksamhetsplanering sker årligen och löpande omvärldsbevakning och identifiering av såväl finansiella risker som övriga risker för verksamheten. Kompenserande åtgärder arbetas in i verksamhetsplanen. Tertiälvís 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 tertiälvís 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 tertiälvís. Halvårsvis sker rapportering till Finansinspektionen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

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

REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser en yrkesrevisor samt två förtroendevalda (lekmannarevisorer). Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare en revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret 2016 rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. Mot bakgrund av den sammantaget omfattande externrevisionen är föreningens uppfattning för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING VD

Framgår av nothänvisning i förvaltningsberättelsen. Rörliga ersättningar för ledande befattningshavare förekommer inte.

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2016. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-68 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information om verksamheten på sidorna 1-37 och föreningsstyrningsrapporten på sidorna 63-68 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

Dessutom:

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

sionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ansvariga för våra uttalanden.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HSB Stockholm Ekonomisk Förening för 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 10 mars 2017



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1995	96	3 780	5	115	7 090 798	108 287 000
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	3 800 419	67 106 000
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorgsgatan 31	1932	2012	45	2 371	4	538	5 211 409	82 100 000
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1937		43	2 294	4	340	3 058 672	60 447 000
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	8 769 409	145 037 000
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 129	1	208	2 489 031	42 590 000
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 609	2	9	4 468 854	71 087 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	3	39	1 250 868	26 996 000
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	26	1 359	0	0	1 647 611	34 200 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1997	64	2 439	0	0	4 276 171	76 000 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 790	4	217	3 535 943	58 444 000
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	1999	41	1 860	6	246	3 669 104	61 826 000
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1928	1999	32	1 454	1	191	2 532 282	44 804 000
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	2 752 600	49 800 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1995	32	1 350	1	7	2 324 444	41 252 000
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1927	1995	42	2 539	2	66	3 917 925	68 124 000
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1911	1984	25	1 918	2	273	3 026 431	55 891 000
Nattvårdsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 334 648	58 702 000
Nattvårdsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 302	3	86	2 576 003	45 624 000
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 364	3	138	1 887 617	39 259 000
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 233 630	55 403 000
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 455	2	244	3 887 352	74 279 000
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 374	5	305	6 567 512	111 228 000
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	2 905 075	53 149 000
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1951	1994	188	5 260	4	1032	11 702 368	176 413 000
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2010-2011	31	1 410	3	80	2 744 080	48 565 000
Stormyrötösen 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 897	16	372	8 252 216	138 235 000
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2009	53	2 312	2	73	4 115 589	71 177 000
INNERSTADEN TOTALT	28			1 395	64 201	83	4 749	115 028 061	1 966 025 000
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 559	7	527	4 654 396	61 270 000
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 437 934	38 600 000
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	7	611	11 016 878	113 908 000
Gästabudet 2	Rättar vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 702	10	285	7 809 388	85 614 000
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 358 993	19 410 000
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	1 915 635	24 410 000
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	8	346	3 584 882	48 399 000
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	9	2138	4 541 990	53 068 000
VÄSTERORT TOTALT	8			505	28 944	46	4 181	38 320 096	444 679 000

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	99	2 258 235	25 897 000
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	58	2 524 918	36 683 000
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	127	2 714 593	28 792 000
Dalkarlsflugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 417	0	0	8 064 616	81 200 000
Jungfruholmen 1	Vårbergspan 2-12	1965		122	6 216	10	438	6 555 496	54 813 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 008 001	25 800 000
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 218 250	56 541 000
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	1986	22	1 050	0	0	1 090 225	13 000 000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 644 708	25 627 000
Pastellen 3	Pastellgränd 3-19	2003		18	1 366	1	1258	4 637 015	32 083 000
Ramstycket 1	Skebokvarnsvägen 211-233	1954		123	7 349	14	1366	10 273 810	91 238 000
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	43	2 666	7	311	3 478 516	49 406 000
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 824	0	0	3 326 078	0
Sicklaön 37:77	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	12 949 944	162 556 000
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	2 866 308	30 876 000
Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	48	3 174	4	371	4 194 971	44 802 000
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	1	296	157 447	4 014 000
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 029	4	262	4 383 861	42 886 000
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 646 540	52 924 000
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 525 706	32 123 000
Älta 101:4	Torvmossevägen 8-24	1993		18	872	0	0	1 047 069	10 418 000
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 230	3	88	3 481 170	33 069 000
SÖDERORT TOTALT	22			1 073	62 586	73	5890	91 047 477	934 748 000
NORRORT									
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 082	5	875	2 658 831	19 002 000
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2281	3 642 806	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvägen 65-73	1971	2014-2015	132	7 011	0	0	7 843 087	57 974 000
Kvarntullen 4	Rinkebysvägen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 928	5	566	9 654 012	83 201 000
Kvarntullen 8	Rinkebysvägen 87-113	1971		317	16 546	5	383	15 961 983	125 652 000
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	3 068 698	24 933 000
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 080	4	281	1 303 866	21 889 000
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	2	183	2 291 306	32 087 000
NORRORT TOTALT	8			736	38 374	25	4 683	46 424 589	364 738 000
MARKÄGANDE									
Årsta havsbad mark				13					14 621 000
TOTALT	66			3 709	194 105	227	19 503	290 820 223	3 724 811 000





HSB – FÖR DET GODA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

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