



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor

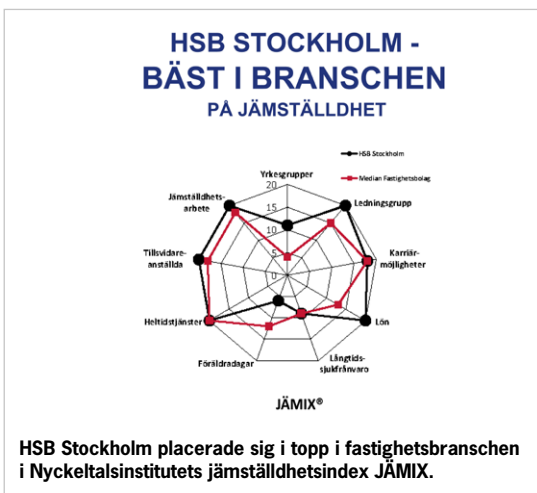
VIKTIGA HÄNDELSE 2017



Vi har tagit större plats som bostadsrättsens främsta företrädare, bland annat genom att delta i den bostadspolitiska debatten i Almedalen.



Antti Ahonen tilldelades utmärkelsen Årets Fastighetsförvaltare Bostad. Priset delades ut av Förvaltarforum.

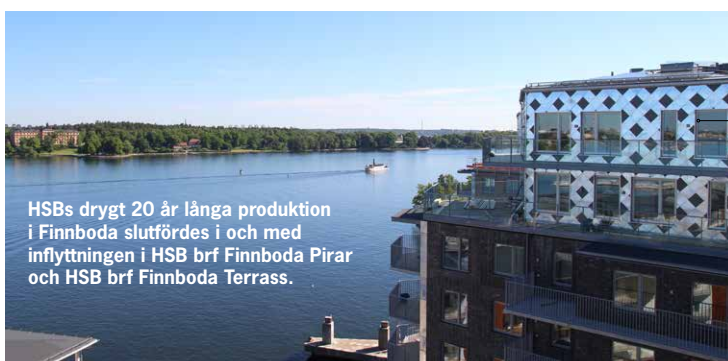


Med ett gott ekonomiskt utfall har vi fortsatt att investera i förvärv av hyresfastigheter och byggrätter samt i renoveringar i vår fastighetsportfölj, vilket innebär att vi över tid kan erbjuda fler bostäder till våra bospärande medlemmar.



Ett mentorprogram startades som en del i HSB Stockholms kvinnliga nätverk för styrelseledamöter. Syftet är att främja kvinnors deltagande i styrelsearbetet och motivera fler kvinnor att ta ordförandeposten i bostadsrättsföreningar.

Vi har lagt grunden för en ökad satsning på digitala tjänster och lanserat Mitt HSB för en ökad kund- och medlemsnytta



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.

Hållbarhet är en integrerad del av HSBs verksamhetsstyrning och i år inkluderar årsredovisningen även HSB Stockholms hållbarhetsredovisning, som upprättas för första gången i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) internationella riktlinjer – GRI Standards Core. Hållbarhetsredovisningen omfattar hela HSB Stockholms verksamhet under perioden 1 januari 2017–31 december 2017, vilket också är räkenskapsåret. Hållbarhetsredovisningen omfattar främst den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga HSB Stockholms egna verksamhet såsom egenägda fastigheter och nyproduktion. Verksamheter som står utanför HSB Stockholms direkta kontroll, som leverantörer och kunder, ingår inte i redovisningen. Dock beskrivs processer för att säkerställa kvalitet hos leverantörer i redovisningen.

INNEHÅLL

Viktiga händelser	2
Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	5
Om HSB Stockholm	6
Hållbarhet	8
Service	10
Framtidsprogrammet	11
Samhälle	12
Medlemskap	14
Förvaltning	16
Fastigheter	19
Nyproduktion	22
Klimat och miljö	24
Medarbetare	26
Finansverksamheten	28
Styrelse	30
Ledning	32
Organisation	33
Hållbarhetsrapport	34
GRI-index	38
Revisorns yttrande	40
Förvaltningsberättelse	42
Fem år i sammandrag	46
Resultaträkning – Koncernen	47
Balansräkning – Koncernen	48
Resultaträkning – Moderbolaget	51
Balansräkning – Moderbolaget	52
Kassaflödesanalys	55
Noter	56
Styrelsens underskrifter	66
Föreningsstyrningsrapport	67
Revisionsberättelse	73
Fastighetsförteckning	76

Text: Camilla Carlsson / HSB Stockholm

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: BrandFactory AB

Foto: Rumblewood AB: sid 1, Heléne Grynfarb: sid 2-5, 10, 15, 17, 18, 25, 26, 29-32, 41. Richard Hammarskiöld: sid 3, 12, 67. Mikael Andersson: sid 21. Ola Jacobsen: sid 2. Lennart Jönsson: sid 11. Nyckeltalsinstitutet: sid 2. Övriga bilder HSB Stockholm.

Illustrationer: Diakrit: sid 23, 67, 71, 78–79.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

LÅNGSIKTIGHETEN GÖR OSS STABILA I EN OROLIG OMVÄRLD



” Trots en orolig bostadsmarknad var det ett fint år där vi fortsatte att bygga för våra medlemmar.

2017 började med en glödhet bostadsmarknad och avslutades med en rejäl inbromsning. Som en av Stockholms största bostadsaktörer berörs vi givetvis av utvecklingen samtidigt som vi bär på en känsla av lugn inför hur den påverkar vårt uppdrag.

Det kan vi tacka den kooperativa idén för. Till skillnad från många andra bostadsaktörer är vi som medlemsägd Kooperation fria från investerarens kortsiktiga krav och kan i stället se till medlemmarnas långsiktiga intressen. Det gör vårt arbete riskmedvetet i såväl goda som sämre tider och förutsätter ett ansvar som fortsätter långt efter att byggnaden står klar.

Jag hoppas att detta händelserika 2017 kommer att mynna ut i en sund utplaning av bostadspriserna, vilket i sin tur resulterar i att fler stockholmare får möjlighet till det goda boendet. Inom HSB Stockholm står vi beredda att fortsätta bygga nya bostäder. Vi har under året förvärvat ett flertal nya byggrätter runt om i vår region och har goda förutsättningar att bygga ännu mer än tidigare om förutsättningarna i övrigt finns.

Trots en orolig bostadsmarknad var det ett fint år där vi fortsatte att bygga för våra medlemmar. Under året konkretiserades vår målsättning att nyproducera hyreslägenheter, bland annat i det projekt som nu påbörjas i Traneberg (se sidan 19).

Väl värd att nämna är även den omfattande digitaliseringsinsats som påbörjades 2017 såväl internt på HSB Stockholm som i samverkan med de andra HSB-föreningarna. I bygg- och fastighetsbranschen har digitaliseringen historiskt sett gått relativt långsamt men nu tar vi stora steg framåt och möter medlemmarnas efterfrågan på digitala tjänster. Mitt HSB är en del i den här satsningen som ska resultera i smartare, enklare och fler automatiserade lösningar (se sidan 15).

För att säkerställa att vår digitala utveckling är i framkant framöver bildade vi under året en ny enhet för strategisk tjänsteutveckling. Att ha medlemmarnas och kundernas behov för ögonen var även drivkraften bakom omorganisationen mot en mer kundnära och lyhörd förvaltningsverksamhet som pågick under året (se sidan 16).

Att stärka nyttan i att vara medlem i HSB är det viktigaste för oss. Ett led i detta arbete är vår distriktsverksamhet där vi bedriver utbildningar, seminarier och andra möten och träffar som skapar medlemsnytta. Vi har under 2017 även utvecklat vårt påverkans- och lobbyarbete för att på olika sätt stärka bostadsrätten som boendeform.

Vi har 2017 lagt stor vikt vid att fortsätta jobba med våra värderingar, vår kooperativa grund, att skapa sunda villkor för våra medarbetare och stärka de socialt hållbara värderingarna ute i verksamheten. Under det gångna året skedde det med särskilt fokus på medarbetarna (se sidan 26) men även i form av det jämställdhetsarbete och de olika mångfaldssatsningarna.

För en organisation som HSB Stockholm vore dock visionerna och de goda intentionerna inget värt utan alla medarbetare och förtroendevalda som förverkligar dem hela tiden, varje dag. Därför vill jag rikta ett stort tack till er alla som bidrar till att HSB Stockholm är en stabil och trygg bostadsaktör även när det blåser runt omkring.

*Anders Svensson,
vd HSB Stockholm*

KUNSKAP BIDRAR TILL HÅLLBARA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



Hela HSB Stockholm arbetar för större mångfald.



Det går bra för HSB Stockholm även om höstens tidningsrubriker om sjunkande bostadspriser och höjda amorteringskrav vittnar om en förändring av marknaden. Det gångna året får mig att tänka på alla de samhällsförändringar som HSB Stockholm har varit del av under sin snart hundraåriga historia och hur viktigt det är att vi i en föränderlig värld arbetar för att ha en fortsatt välfungerande organisation och väl förankrad arbetsprocess inom hela föreningen.

Hur lyckas vi med detta? Jo genom att vårt arbete, precis som Anders Svensson nämnde, präglas av långsiktighet. Det gestaltar sig på olika sätt. För mig som styrelseordförande känns det särskilt relevant att nämna det kunskapsflöde och erfarenhetsutbyte som sker mellan förtroendevalda och medarbetare inom HSB Stockholm. Det som bidrar till att vi tillsammans förvaltar boendet på ett långsiktigt hållbart sätt. Jag tänker bland annat på alla de kurser och aktiviteter inom distrikts- och utbildningsverksamheten som skapar förutsättningar för att stärka medlemsföreningarnas styrelser genom möten, nätverkande och kunskap.

Med den gemenskapen i ryggen har vi goda möjligheter att öppna upp för en större mångfald. Mångfald har varit något av en hjärtefråga det senaste året. I en debattartikel i ETC Stockholm skrev jag om vikten av att se olika – kanske rent av oväntade – kompetenser för att få en värdefull mix av bakgrunder och erfarenheter i styrelser.

För att stärka medlemsföreningarna i det arbetet har HSB Stockholm under 2017 satsat på att utbilda de så viktiga valberedningarna. En annan del i arbetet var att göra utbildningsverksamheten kostnadsfri så att den blir mer lättillgänglig, inte minst för de ledamöter som vill testa nya roller eller tar sig an uppdraget utan att ha styrelseerfarenhet (se sidan 14).

Hela HSB Stockholm arbetar för större mångfald. Det är ett arbete som måste fortgå samtidigt som jag stärks av att uppleva effekterna som det arbetet redan i dag ger. Under året fick vi pris för bästa jämställdhet i branschen (se sidan 26), något jag är mycket stolt över eftersom det visar att våra policies implementeras och ger resultat. Och mångfaldsmålet, att medarbetarkåren ska spegla Stockholms etniska sammansättning, uppnåddes 2017 samtidigt som vi med initiativ som vårt kvinnliga nätverk strävar efter att göra det ännu bättre (se sidan 14).

Med det sagt vill jag sist men absolut inte minst vända mig till alla engagerade förtroendevalda och medarbetare som utgjorde HSB Stockholm 2017. Ni är ovärderliga för vårt aktiva föreningsliv och ni visar att bostadsrättsföreningen är en fantastisk boendeform som ger en bredd av människor möjlighet att mötas.

*Jenny Hjalmarsson,
styrelseordförande HSB Stockholm*

DET HÄR ÄR HSB STOCKHOLM

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltnings-tjänster, nyproducerade bostadsrätter samt hyresrätter. Förvaltningstjänsterna är öppna även 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

HSBs verksamhet utgår ifrån tre gemensamma styrdokument:

- 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 67.

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.

INTRESSENTER

Våra intressenter är de som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. HSBs viktigaste intressentgrupper är våra medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället i stort. En kontinuerlig dialog med våra intressenter spelar en betydande roll för vår verksamhet och inriktningen på denna. Inom ramen för HSBs hållbarhetsarbete är intressentdialogen en viktig del i identifieringen av de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna som HSB ska arbeta med. HSB har fört en systematisk dialog med gruppen leverantörer och partners samt löpande dialog med övriga intressenter för att stämma av väsentliga frågor, se även sidan 37.



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 inte innehar en bostadsrätt.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS OMBUD

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud 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.

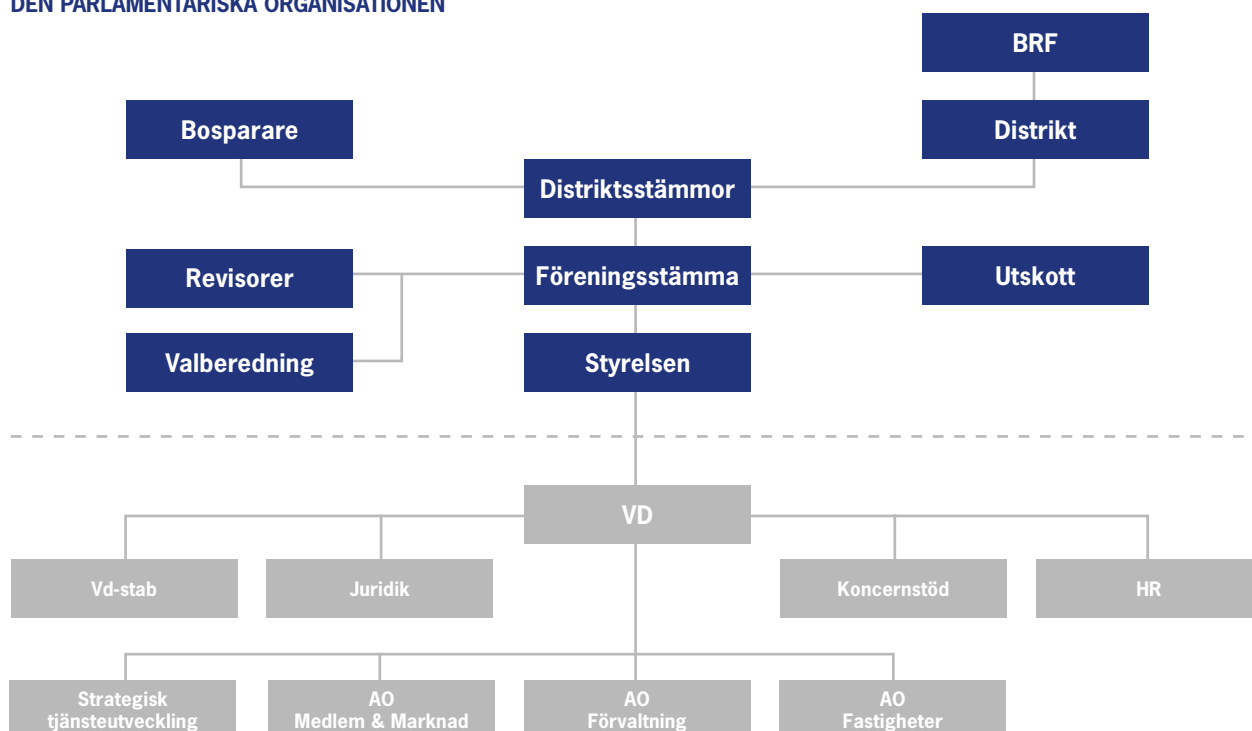
Till distriktsstämman och HSB Stockholms stämma kan medlemmarna skriva motioner och anmäla ärenden.

UTSKOTTEN

Utskotten är föreningsstämmans rådgivande organ vilka 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



FOKUS PÅ HÅLLBARHET

HSB Stockholms mål är att vi ska vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att ständigt förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar. HSB Stockholms hållbarhetsarbete utgår från HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt.

Förbundsstyrelsen antog hållbarhetsstrategin i september 2016 och den integrerades i kompassen som är HSBs övergripande strategi- och verksamhetsplan, vid HSB-stämman i maj 2017. Strategins fyra fokusområden är resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att vara en viktig samhällsaktör. I årsredovisningens olika avsnitt redogör vi för HSB Stockholms arbete med dessa fokusområden. Läs om vårt engagemang i projektet BoTryggt 2030 (se sidan 13) och förvaltningsverksamhetens initiativ för hållbar tjänsteutveckling (se sidan 16).

En central del i vårt arbete med att implementera HSBs strategi för hållbar tillväxt var att under 2017 tillämpa standarden ISO 26000 som är en vägledning för socialt ansvarstagande. Utifrån den har vi ringat in de nio fokusområden som vi bedömer vara särskilt väsentliga för HSB Stockholms verksamhet utifrån ett samhällsvärde och intressentvärde och där det även finns en förbättringspotential, se fokusområdena och väsentlighetsanalysen på sidan 35. Under det gångna året fattades beslutet att HSB Stockholm 2018 ska uppnå godkänd nivå inom samtliga nio fokusområden.

HSB UPPFÖRANDEKOD FÖR MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER UPPDATERADES

Uppförandekoderna är två av HSB Stockholms tolv policydokument. 2017 antogs en uppdaterad version av uppförandekoderna som tydligare specificerar de etiska riktlinjer som medarbetare och leverantörer ska följa.

Uppförandekoden för medarbetare ger stöd för agerande i relationer med exempelvis leverantörer, så att de etiska regler som finns efterföljs, och skapar sunda affärsrelationer. Motverkande av korruption är den huvudsakliga utgångspunkten för uppförandekoden.

Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer minimikrav för HSBs verksamhet och bildar grund för de krav HSB ställer på samarbetspartners och leverantörers verksamheter och leverantörskedjor. Vår uppförandekod är baserad på internationella regler och överenskommelser såsom Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korruption och Riodeklarationen om miljö och utveckling.

Samtliga medarbetare har informerats om den nya uppförandekoden under året och under 2018 planeras en utbildning inom etiskt förhållningssätt för att säkerställa att våra värderingar och rutiner efterlevs i alla intressentrelationer. Under det gångna året infördes även kravet att uppförandekoden ska ingå vid upphandlingar och att våra leverantörer förbinder sig att följa den.

HSB LEVERANTÖRSBEDÖMNING

Under året påbörjades arbetet med HSB Leverantörsbedömning, ett självskattningsverktyg för våra leverantörer där vi utifrån ett antal affäretiska-, sociala- och miljömässiga kriterier säkerställer att leverantörerna efterlever HSBs värdegrund och att vi därmed bedriver sunda affärsrelationer. Våra leverantörer är bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial eller tekniska system till de egna kontoren. HSB Stockholm påbörjade arbetet med leverantörsbedömningar som ett pilotprojekt i slutet av 2017. 9 st förfrågningar skickades till ett urval av våra leverantörer och 5 st svar inkom. Utvärdering av systemet i sig såväl som av leverantörerna pågår. Målsättningen är att samtliga leverantörer som vi har slutit avtal med ska ha genomgått leverantörsbedömningen under 2018. Att våra leverantörer tar del av och förbinder sig att följa vår uppförandekod är en väsentlig del av leverantörsbedömningen.

FOKUSOMRÅDEN ENLIGT HÅLLBARHETSSTRATEGIN

**RESURSEFFektivITET**

Vi är en miljöcertifierad organisation enligt ISO-standarden 14001. Den hjälper oss att hushålla med våra resurser.

Vi arbetar för minskad energiförbrukning i våra egna fastigheter, bland annat genom modernisering av fastigheterna.

Vi arbetar för att underlätta för våra medlemsföreningar och kunder att göra klimatsmarta val.

Vi klimatkompenserar för fjärrvärmens klimatpåverkan.

Vårt elavtal med Luleå Energi AB ger miljöcertifierad vattenkraft. Även bostadsrättsföreningar kan ansluta sig till avtalet.

I våra driftavtal erbjuder vi energistatistik vilket ligger till grund för driftteknikernas optimering av anläggningen.

Våra energikonsulter genomför energikartläggningar som ligger till grund för många typer av energibesparande åtgärder.

Byggvarubedömning används för materialval och vår kemikalielista används för att se till att vi inte använder miljöfarliga produkter.

**KLIMAT**

Vi siktar på nära noll i utsläpp 2030.

Vi inspirerar HSB-bostadsrättsföreningar att minska sin klimatpåverkan, till exempel genom utbildning.

Våra bensin- och dieseldrivna fordon fasas ut och ersätts med elfordon och supermiljöbilar.

Flygresor görs endast i undantagsfall och klimatkompenseras alltid.

HSB Stockholms Klimatpris tilldelas årligen en bostadsrättsförening som har arbetat för att minska sin klimatpåverkan och vi utbildar i hållbarhetsfrågor.

**HÅLLBARA TJÄNSTER & PRODUKTER**

Vi utvecklar hållbara tjänster för våra kunder och har alltid ett hållbarhetsperspektiv i våra anbud.

All vår nyproduktion ska leva upp till lägst Miljöbyggnad Silver, en certifiering som innehåller kvalitetskrav för bland annat energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval.

Vi väljer Fairtrademärkta produkter där det är möjligt.

**VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR**

Vi är en värderingsstyrd organisation som verkar för ökad mångfald och jämställdhet.

Vi har kollektivavtal.

Vi driver Ansvarsstafetten.

Vi är huvudsamarbetspartner för Bo Tryggt 2030, som verkar för att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden.

Vi verkar för säkrad kompetensförsörjning och ökad sysselsättning.

HSB Stockholm är mest jämställt inom fastighetsbranschen 2016 enligt JÄMIX.

Vår medarbetarkår speglar Stockholms befolkning sett till ursprung. Genom vårt kvinnliga nätverk får vi fler kvinnor att ta sig an förtroendeuppdrag i bostadsrättsförenings styrelser.

Ansvarsstafetten är ett kunskapsforum för samhälls-, hållbarhets- och ansvarsfrågor.

Vi driver ett lärlingsprogram för fastighetsskötare tillsammans med Arbetsförmedlingen.

AKTIV UPPFÖLJNING SKA BORGA FÖR EN GOD KUNDUPPLEVELSE

Under det gångna året formulerade HSB Stockholm målsättningen att ha den bästa kundservicen 2019. För att nå dit ska Kund- och medlemservice säkerställa att varje enskilt ärende resulterar i en god kundupplevelse. 2017 har vi tagit flera initiativ i den riktningen, bland annat implementerades ett system som gör att vi kan följa kundnöjdheten i realtid.

FÖLJER KUNDNÖJDHETEN I REALTID

Som en modern kund- och serviceorganisation sätter HSB Stockholm kundupplevelsen i fokus. Vi ska kontinuerligt följa upp hur nöjda kunderna är med vårt bemötande och agera på det som vi kan göra bättre. Under året som gått har vi därför testat och utvärderat ett system där inringande kunder får betygsätta servicen direkt efter avslutat samtal. På så vis kan vi i realtid följa hur HSB Stockholms service står sig mot andra branscher och hur var och en av våra medarbetare kan utvecklas. Att mäta hur väl vår service lever upp till kundens förväntningar har bidragit till såväl ökad effektivitet som ökad kundnöjdhet.

MINDRE TEAM STÄRKER KUNDRELATIONEN

Kund- och medlemservice strävan mot större kundfokus speglas även i den nya teamstruktur som är del av hela förvaltningsverksamhetens övergång mot en mer kundnära organisation (se sidan 16). Medarbetarna är uppdelade i mindre team som i sin tur tar emot ärenden från kunder inom varsitt geografiskt område. Tanken är att kunden på så sätt alltid ska möta samma grupp medarbetare i kontakten med HSB Stockholm.

FLER FASTANSTÄLLDA SKAPAR KONTINUITET

För att nå vår målsättning att ha den bästa kundservicen 2019 krävs kontinuitet i relationen mellan medarbetare och kund. Därför har vi de senaste åren arbetat aktivt med att minska antalet konsulter för att i stället erbjuda fler fasta tjänster. Under 2017 nådde vi det målet när vi gick från 30 procent ner till 0 procent inhyrda konsulter.

KUND- OCH MEDLEMSERVICE 2017

- Totalt inkommande ärenden: 404 122
- Telefonsamtal: 188 062
- E-post och kontaktformulär: 169 304
- Ärenden HSB Portalen: 46 756

Kund- och Medlemservice är hjärtat i HSB Stockholms serviceorganisation; våra 74 medarbetare hjälper medlemmar och kunder.



OM KUND- OCH MEDLEMSERVICE

Kund- och medlemservice 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.

GENOM DIALOG MED MEDLEMMARNA NÅR VI VÅR VISION

Om fem år fyller HSB Stockholm 100 år. En jubileumsdag som vi vill fira genom att leva upp till visionen att vara den aktör som har det bästa anseendet vad gäller boendet. Under 2017 vände vi oss därför till våra ägare – medlemmarna – för att samla in deras synpunkter och få svar på frågan: Är vi på rätt väg för att nå vår vision?

När HSB Stockholm firar 100 år 2023 ska vi inte bara fira det som har varit utan även stå redo att möta framtiden. Vad krävs för att på jubileumsdagen leva upp till visionen att vara den aktör om har det bästa anseendet vad gäller boendet?

För att få svar på den frågan startades 2013 en Medlemsdialog där våra ägare – medlemmarna – bidrar med sina synpunkter om vad som krävs för att nå visionen. Genom olika aktiviteter så som dörrknackning, enkätundersökningar och öppna hus samlade vi in medlemmarnas åsikter. Det resulterade i ett framtidsprogram med fem fokusområden som antogs av stämman 2015.

HSB Stockholms utvecklingsarbete har sedan dess tagit avstamp i Framtidsprogrammet. Med fem år bakom oss och fem år kvar till 100-årsdagen ville vi 2017 veta: Är vi på rätt väg?

Återigen intensifierades arbetet med att ta reda på om våra ägare anser att de fem fokusområden som listas i Framtidsprogrammet fortfarande är relevanta. Dialogaktiviteterna fortsätter under 2018 innan synpunkterna samlas in och sammanställs i ett uppdaterat framtidsprogram som kommer att präglade HSB Stockholms arbete fram till 100-årsdagen 2023.

Framtidsprogrammets fem fokusområden som togs fram när Medlemsdialogen startade 2013 diskuteras 2017/2018 för att sedan uppdateras. På så vis säkerställs att HSB Stockholm 2023 lever upp till visionen att vara den aktör som har det bästa anseendet vad gäller boendet.

Medlemsdialogen

Är vi på rätt väg mot visionen att vara den aktör om har det bästa anseendet vad gäller boendet? För att få svar på den frågan har vi under 2017 arbetat med Medlemsdialogen på följande sätt:

- 26 aktiviteter riktade mot bostadsrättsföreningarnas styrelser. Närmare 640 förtroendevalda har deltagit.
- 10 träffar för enskilda medlemmar och bosparare. Drygt 400 medlemmar har deltagit.
- Förankrat Medlemsdialogen i HSB Stockholms parlamentariska organisation samt bland medarbetarna. Däribland på 13 möten för utskott, HSB-ledamöter med flera.

Programmets fem fokusområden är:

1. Lyhörda kundteam ska ge närmare förvaltning

– HSB Stockholm ska satsa på spetskompetens och fördjupa kundrelationer med hjälp av kundansvariga, samt förstärka expertisen inom våra tjänsteområden.

2. Personlig service på dina villkor

– HSB Stockholm ska ytterligare förenkla IT och kommunikation genom att erbjuda lättillgängliga och användarvänliga tjänster i kanaler som medlemmar efterfrågar.

3. Ett levande medlemskap med fördelar

– HSB Stockholm ska fortsätta dialogen med medlemmarna genom att informera, engagera och skapa fler forum för delaktighet.

4. Bredd i uppdraget som hållbar samhällsbyggare

– HSB Stockholm ska ta ett större samhällsansvar genom att driva på en bostadspolitik som ser till alla plånböcker och behov.

5. Fler bostäder åt fler bosparare

– HSB Stockholm ska erbjuda en bredd av boenden genom att bygga och förvärva fastigheter till bosparande medlemmar.

Är vi
på rätt
väg?





Trygghet
är en del av
HSBs värdegrund
och en förutsättning
för att bygga attraktiva
bostadsområden.

MÖJLIGHET ATT PÅVERKA OCH BIDRA TILL MÅNGFALD

Med vårt välkända varumärke har vi goda möjligheter att påverka och bidra till en Stockholmsregion där en mångfald av människor kan trivas och bo. Det gjorde vi under 2017 i form av en rad initiativ, bland annat genom att bedriva ett aktivt påverkansarbete och engagera oss i sociala projekt som främjar det goda boendet.

ETT NYTT PÅVERKANSPROGRAM

Som en av regionens största bostadsaktörer vill HSB Stockholm bidra till ett inkluderande, hållbart Stockholm där alla kan leva och bo. Ett sätt att förverkliga den målsättningen är att driva ett aktivt påverkansarbete.

Med anledning av detta antog HSB Stockholms styrelse 2017 ett nytt påverkansprogram med rubriken Boendet – Stockholms viktigaste fråga? Programmet handlar övergripande om att verka för:

- En effektivare regional samverkan i infrastrukturfrågor för att snabbare kunna byggstarta nya bostäder.
- Varierande upplåtelseformer och blandade bostadsområden i regionen. Ett hållbart boende utan fossila energikällor.

GODA MÖJLIGHETER ATT PÅVERKA

En undersökning som genomfördes av Novus under 2017 visade att hela 94 procent av stockholmarna i vårt geografiska verksamhetsområde känner till HSBs varumärke. Med ett så väletablerat varumärke har vi goda möjligheter att påverka samhällsdebatten och driva HSBs kärnfrågor. Det gör vi genom en bredd av aktiviteter, från debattartiklar till seminarier och politikerträffar. En uppskattad aktivitet 2017 var när HSB Riksförbund och vissa regionföreningar gemensamt närvarade vid politikerveckan i Almedalen. HSB Stockholms ledningsgrupp och hållbarhetschef med flera var på plats för att bland annat bjuda in till seminarier om arbetskraftsbristen i fastighetsbranschen, hur vi skapar en hållbar delningsekonomi och vikten av att bygga blandade bostäder.

AKTIV DELTAGARE I SAMHÄLLSDEBATTEN

Ytterligare ett exempel på det gångna årets påverkansarbete är debattartiklarna. I Dagens Samhälle medverkade vd Anders Svensson med ett inlägg om hyresgästutredningen och ETC publicerade styrelseordförande Jenny Hjalmarssons debattartikel om vikten av mångfald i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Även det nyckeltal som HSB Stockholm har tagit fram för att lättare bedöma bostadsrättsföreningars ekonomi uppmärksammades i media (se sidan 16).

Sammanfattningsvis har de senaste årens press- och påverkansarbete bidragit till att HSB Stockholm under 2017 var alltmer efterfrågat som expert i boende-relaterade ämnen. Även vår egen tidning Hemma i HSB omarbetades under året för att fortsättningsvis vara en självklar debattplattform för samhällsfrågor.

TRYGGA OCH HÅLLBARA BOENDEMILJÖER

Trygghet är en del av HSBs värdegrund och en förutsättning för att bygga attraktiva bostadsområden. Som huvudsamarbetspartner i stiftelsen Tryggare Sveriges projekt BoTryggt 2030 bidrog vi till det ramverk som projektet har tagit fram för att öka tryggheten i samhället. Ramverket bygger på aktuell forskning och beprövade metoder som systematiskt tillämpas inom nyproduktion och förvaltning för att skapa trygga boendemiljöer.

I slutet av året inleddes ett pilotprojekt för bostadsnära klädinsamling i samarbete med Stockholms Stadsmission. Klädinsamlingsburar placerades ut i anslutning till en bostadsrättsförening samt en hyresfastighet i syfte att erbjuda de boende hållbar service och samtidigt bidra till ett hållbart samhälle. Vi var under 2017 även fortsatt engagerade i stiftelsen Låxhjälpens som med läxläsning stöttar de ungdomar som bor i vårt bostadsområde i Rinkeby.

MODULHUS BLEV BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

Under det gångna året stöttade HSB Stockholm initiativ som på olika sätt bidrar till en inkluderande bostadsmarknad. I Finnbooda tecknades ett blockhyresavtal med Nacka kommun, som i sin tur hyr ut 48 tillfälliga modullägenheter till nyanlända. Vårt medlemskap i föreningen Ett tak två generationer exemplifierar hur vi inte enbart som bostadsbyggare utan även som samhällsaktör hjälper fler till en bostad i Stockholm. Ett tak två generationer arbetar för att på bästa sätt nyttja det fastighetsbestånd som redan finns genom att matcha ihop bostadssökande studenter med seniorer som har rum att hyra ut.

ÖKAD TILLGÄNGLIGHET STÄRKER MEDLEMSKAPETS MERVÄRDEN

HSB Stockholms aktiviteter, kursutbud och medlemstidningar ger medlemmarna tillgång till den samlade kunskap och erfarenhet som finns inom organisationen. 2017 tillgängliggjordes medlemsverksamhetens erbjudande ytterligare när utbildningarna blev en kostnadsfri medlemsförmån och en ny plattform för digitala tjänster implementerades.

KURSER BLEV KOSTNADSFRI MEDLEMSFÖRMÅN

I mötet med medlemmarna kan HSB Stockholm bidra till kompetenta brf-styrelser som verkar för det trygga, hållbara boendet. För att göra våra utbildningar mer lättillgängliga blev dessa en kostnadsfri del av medlemskapet under 2017. Antalet medverkande ökade som en följd av detta och deltagarna gav utbildningskvalitén höga omdömen. 2017 startade även ett studieråd med representanter från distrikten som ska arbeta med att utveckla utbildningsverksamheten.

HÖGA DELTAGARANTAL PÅ DISTRIKTSAKTIVITETERNA

Ytterligare en viktig plattform för kunskapsutbytte och kommunikation är distriktsverksamheten inom vilken medlemmarna erbjuds en bredd av aktiviteter som rör boendet, fastighetsägandet och styrelsens arbete. Ute i distrikten lyftes bland annat teman som andrahandsupplåtelse och matavfallsinsamling. Det arrangerades även en uppskattad konferensresa till Manchester på temat bostadsrättsjuridik. Under året har särskilt fokus legat på att stärka valberedningens roll i bostadsrättsföreningen. 250 valberedare har utbildats avseende sin funktion i bostadsrättsföreningens demokratiska process.

I november ägde den årliga storstämman rum i Kistamässans lokaler under bostadsrättsmässan. Alexandra Pascalidou föreläste på temat mångfald och inkludering för de cirka 300 deltagarna.

OMFATTANDE INFORMATIONSARBETE OM STADGEBYTE

Sedan ett antal år arbetar medlemsverksamheten aktivt med att stötta medlemsföreningarna vid stadgebyten. På så vis vill vi säkerställa att bostadsrättsföreningarnas stadgar är i linje med de senaste årens lagändringar och att samtliga följer den lag som säger att stadgerevision ska påbörjas senast 2018.

Under året pågick ett omfattande informationsarbete och HSB Stockholm bistod med administrativt stöd, däribland genom att utarbeta 350 stadgeförslag. Vid årsskiftet 2017/2018 hade 350 medlemsföreningar påbörjat stadgebytet.

KVINNLIGT NÄTVERK STARTADE MENTORPROGRAM

Under året startade ett mentorprogram där erfarna styrelsekvinnor coachar adepter. Satsningen är en del av HSB Stockholms kvinnliga nätverk för styrelseledamöter som ska främja kvinnors deltagande i styrelsearbetet. 2017 hade nätverket och mentorprogrammet totalt sex sammankomster på teman som rör styrelsearbetet. En större träff gästades av Babben Larsson som föreläste om friskvård och stresshantering.

KOMPETENSUTVECKLING AV HSB-LEDAMOTEN

De bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar i HSB har möjlighet att under ett kalenderår testa medlemsförmånerna genom ett provmedlemskap. I slutet av 2017 hade vi åtta provmedlemmar.

Vår mest uppskattade medlemsförmån är sedan många år HSB-ledamoten, så även 2017 då 74 procent av styrelserna var mycket nöjda med deras stöd. Ett generationsskifte äger nu rum inom HSB-ledamoten och vi arbetade 2017 aktivt med nyrekrytering samtidigt som befintliga ledamöter stärktes i sina roller genom utbildningar i juridik, våra digitala verktyg och boendesociala frågor.

STORT INTRESSE FÖR BOENDESOCIALA FRÅGOR

De tjänster som HSB Stockholms boendesociala grupp erbjuder var under året ett uppskattat stöd för många styrelser vid problem som sanitära olägenheter och osämja mellan grannar. Under 2017 hölls flera välbesökta utbildningar och föreläsningar ute i distrikten. Boendesociala gruppen har även uppmärksammats i media, däribland som tillfrågade experter på sjukligt samlande i en artikel i Dagens Nyheter.

UPPSKATTAD MEDLEMSFÖRMÅN

En uppskattad medlemsförmån hos HSB Stockholm är den juridiska rådgivningen som erbjuds via HSB juridik inom bland annat boendjuridik, hyresjuridik och avtalsrätt. Nöjdheten av leveransen är hög och NKI resultatet för 2017 hamnade på 4,1 på en femgradig skala från medlemmar och kunder som använt sig av juristtjänsterna.

MITT HSB – ETT SKRÄDDARSYTT GRÄNSSNITT

Hösten 2017 togs ett stort steg framåt i HSB Stockholms digitala utveckling när Mitt HSB lanserades. Mitt HSB är en digital plattform där förtroendevalda och individuella medlemmar genom sin inloggning får tillgång till den information och de tjänster som är relevanta för medlemskapet. Med sitt uppdaterade och mer användarvänliga gränssnitt ersätter Mitt HSB på sikt HSB Portalen. För individuella medlemmar innebär Mitt HSB att medlemskortet ersätts av ett digitalt medlemsbevis. Även medlemsavgiften blev digital då det under 2017 blev möjligt att välja att få medlemsviseringen som e-faktura.

AKTIVITETER ÖKAR KUNSKAPEN BLAND INDIVIDUELLA MEDLEMMAR

Genom våra aktiviteter för boparare och individuella medlemmar kan vi bidra till att engagera och öka kunskapen om bostadsrätten. Våra kunskapsseminarier som rör livet i bostadsrätt är uppskattade och välbesökta. Bland 2017-års teman fanns Lag och rätt i bostadsrätt samt Ansvarsfördelning vid vattenskador.

Sammanfattningsvis präglades året av en bredd av aktiviteter för individuella medlemmar. Dokumentärfilmen "En obekvämlig uppföljare" förhandsvisades inför fullsatt salong och den årliga bussrundturen till HSB Stockholms nyproduktion hade rekordhögt deltagande.

SENIORVERKSAMHET BIDROG TILL DET GODA BOENDET FÖR ÄLDRE

Som boende i bostadsrätt i HSB Stockholm är man del av en levande organisation som präglas av ETHOS. Det konkretiseras till vardags i vår seniorverksamhet som bidrar till att höja livskvaliteten och stärka gemenskapen bland seniora medlemmar. 2017 fanns inom HSB Stockholm ett 50-tal seniorklubbar som bedriver en omfattande verksamhet och är stommen för social kontakt mellan äldre.

POSITIV TREND FÖR BOSPARANDET HÅLLER I SIG

De senaste årens positiva trend inom boparandet höll i sig även 2017. Augusti var en rekordmånad då 500 nya boparare tillkom, särskilt starkt är boparandet bland de som är under 35 år.

För att möta bopararnas efterfrågan på hyreslägenheter satsar HSB Stockholm på att bygga fler hyresrätter och förmedla hyreskontrakt åt andra byggaktörer, 2017 skedde det i Kungsängen (se sidan 19). Även intresset för våra nyproducerade bostadsrätter är högt bland bopararna som fick företräde till 25 procent av de bostadsrätter som var till försäljning 2017.



MEDLEMSAKTIVITETER UNDER 2017

	Antal deltagare	Antal aktiviteter
Utbildningar	1 209	47
Skräddarsydda utbildningar	193	11
Temaföreläsningar i distriktet	2 013	69
Totalt	3 415	127

MEDLEMMAR OCH BOSPARARE 2017

	Antal	Nettoökning
Individuella medlemmar	153 740	1 744
Boparare	59 394	2 084
Brf medlemmar	471	4

UTSKOTT

Medlem	Ekonomi	Produktion	Förvaltning	Kommunikation
Greger Assersson	Ulf Engström	Lars Arell	Lena-May Anding	Per-Mikael Andersson
Lena Dahlström	Bengt Fasth	Camilla Edholm	Susanne Brunner	Pär Bergqvist
Elizabeth Ehrby	Bo C Johanson (Ordf.)	Annelie Johansson	Bengt Ebbeskog	Ulrika Fält
Leif Holmgren	Barbro Lilieholm	Klas Leksell (Ordf.)	Roland Gröndal	Inge Gustafsson (Ordf.)
Faisal Lugh	Christina Selldén	Daniel Schröder	Kristina Lövgren	Ann-Sofie Hagberg
Lennart Rönnevig (Ordf.)	Rosemarie Westerlund	Elisabet Söderström	Björn Martinussen	Ken Larsson
Ursula Starby	Boguslawa Zurek	Camilla Öhman	Janurban Modigh (Ordf.)	Dorota Westén

Swedbank är kontoförande bank för HSBs boparande.

Enligt beslut av Riksgälden omfattas HSB Boparkonto och HSB Fasträntekonto av den statliga insättningsgarantin. Varje kund har rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i banken med ett belopp som motsvarar högst 950 000 kr. Riksgälden betalar ut ersättning inom 7 arbetsdagar från den dag banken försatts i konkurs eller Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in.

TJÄNSTEUTVECKLING STÄRKER KUNDNYTTAN

HSB Stockholm fortsatte under 2017 arbetet med att stärka kundnyttan genom att föra förvaltningsverksamheten närmare bostadsrättsföreningarnas styrelser. Ett uppdaterat tjänsteutbud med tydlig hållbarhetskoppling lanserades och ett unikt nyckeltal togs fram för att öka kundernas förståelse för bostadsrättsföreningens ekonomi.

HELTÄCKANDE TJÄNSTEUTBUD MED TYDLIG HÅLLBARHETSKOPPLING

Under 2017 utvecklades tjänsteutbudet för att bättre möta upp mot kundernas behov. Framför allt innebär detta att förvaltningens samtliga kompetenser, från ekonomiska till tekniska, fortsättningsvis arbetar tätare tillsammans och kan erbjuda paketlösningar som ser till varje kunds helhetsbehov.

Genom att leverera heltäckande tjänstelösningar som är anpassade till den enskilda kunden bidrar vi till att skapa långsiktigt hållbara boenden. Konkret handlar det om att i ett första skede genomlysa bostadsrättsföreningen för att upptäcka vilken förbättringspotential som finns. Utifrån analysen kan förvaltningen sedan bistå med tekniska åtgärder samt lägga upp en långsiktig plan för ekonomi och underhåll.

Under året lanserades även ett antal energitjänster som hjälper kunden att spara kostnader och energi. En av dem är energikartläggning som utreder hur bostadsrättsföreningen bör investera i, samt planera energiarbeten för att nå bästa tänkbara resultat. Genom att även här erbjuda helhetslösningar, från rådgivning till projektledning och drift, ska det bli enklare för kunden att genomföra energioptimerande åtgärder med långsiktigt god effekt.

ÖKAD EKONOMISK FÖRSTÅELSE

Vårt erbjudande av förvaltningstjänster ska även innebära att kunden får hjälp att förstå och förvalta sin ekonomi på bästa sätt. Under 2017 har vi därför utvecklat tjänster som gör det lättare för bostadsrättsföreningens styrelse att ta till sig och arbeta med den ekonomiska information som finns i bland annat årsredovisningen.

Centralt i arbetet med att göra den ekonomiska informationen mer lättillgänglig har varit att ta fram ett för branschen nytt nyckeltal, anpassat till bostadsrättsföreningar. Nyckeltalet visar bostadsrättsföreningens sparande per kvadratmeter. Till skillnad från andra ekonomiska beräkningar är nyckeltalet jämförbart och lättbegripligt vilket bidrar till ökad ekonomisk förståelse hos såväl styrelser som medlemmar.

KEY ACCOUNT MANAGERN FÖRDJUPAR KUNDRELATIONEN

Under 2016 påbörjades arbetet mot en mer kundnära förvaltning. Med anledning av detta delades verksamheten in i fem geografiska områden och en ny roll, Key Account Managern, skapades.

Varje Key Account Manager ansvarar för kunderna i ett geografiskt område och bidrar till en fördjupad och mer personlig kunddialog.

Ytterligare ett led mot en mer kundnära förvaltning var att bilda mindre kundteam som samlar samtliga kompetenser inom förvaltningen. Varje team är kopplat till kunderna i ett specifikt geografiskt område. Samarbetet i team bidrar till ökad effektivitet, högre kvalitet och att kunden alltid möter samma representanter från HSB Stockholm.

FRAMGÅNGSRIKT LÄRLINGS- PROGRAM FÖR FASTIGHETSSKÖTARE

För att möta de stora pensionsavgångar som väntar inom fastighetsskötaryrket och hjälpa arbetssökande in i yrkeslivet har HSB Stockholm tillsammans med Arbetsförmedlingen startat ett lärlingsprogram för fastighetsskötare. Den första kullen med nio deltagare examinerades lagom till sommaren 2017. Samtliga deltagare erbjöds jobb hos HSB Stockholm eller annan aktör.

Programmet som kombinerar teorilektioner med mentorledd praktik har varit ett framgångsrikt sätt för de blivande fastighetsskötarna att ta till sig de kunskaper som krävs för att säkerställa hög kvalitet och service till HSB Stockholms kunder och medlemmar. Ny programstart är planerad till våren 2018.

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 80 851 lägenheter.
- Nettotillväxten i avtalsvolym är 5%.
- Vår totala marknadsandel inom förvaltningstjänster riktade mot bostadsrättsföreningar är 22% För HSBs bostadsrättsföreningar är marknadsandelen 89%.



2017
arbetade vi
strukturerat med
markanskaffning

och att se över
förtättnings-
möjligheter.

HÅLLBARA RENOVERINGAR SÄKERSTÄLLER DET GODA BOENDET

HSB Stockholms beslut att utöka antalet hyreslägenheter genom nyproduktion konkretiserades 2017, bland annat genom förvärvet av en byggrätt samt en lagakraftvunnen detaljplan för ett förtätningsprojekt med start 2018. För att säkerställa att våra befintliga fastigheter förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt utarbetades även en HSB-standard med riktlinjer för ombyggnationer.

BESLUT ATT BYGGA HYRESLÄGENHETER I TRANEBERG OCH ÅRSTA

För att möta efterfrågan från våra bosparande medlemmar fortsatte arbetet med att utöka antalet hyreslägenheter genom nyproduktion. 2017 arbetade HSB Stockholm strukturerat med markanskaffning och att se över förtätningsmöjligheter. Det resulterade bland annat i förvärvet av en byggrätt för nyproduktion av 76 lägenheter vid Årstafältet och lagakraftvunnen detaljplan för ett förtätningsprojekt i Traneberg där vi med start våren 2018 uppför 37 lägenheter. Ytterligare ett sätt att möta bospararnas efterfrågan på hyreslägenheter är att samverka med andra bostadsaktörer. Det skedde 2017 när HSB Stockholm genom Slättö förvaltning förmedlade 68 nyproducerade hyreslägenheter i Kungsängen.

2017 beslutades det om en ny policy för ungdomsbostäder som innebär att cirka 10 procent av det totala antalet enrumslägenheter ska hyras ut till ungdomar upp till 25 år.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2017

I juni såldes fastigheter i Älta, Vårberg och Tyresö. Detta som ett led i en beslutad omstrukturering av fastighetsportföljen i syfte att skapa effektivare förvalt-

ningsenheter. Utöver det såldes fem bostadsrättslägenheter samt två fastigheter i Årsta Havsbad. De genomförda försäljningarna har inneburit positiva realiserade värdeförändringar på omkring 145 mkr.

Under året skedde också flera fastighetsförvärv. Sammanlagt 79 lägenheter i Skarpnäck, Årsta och Haninge tillfördes HSB Stockholms bestånd.

GODA OMDÖMEN NÄR HYRESGÄSTERNA TYCKTE TILL OM RINKEBYUPPRUSTNINGEN

Under 2017 fortsatte moderniseringen i Rinkeby. Cirka 400 av totalt 617 lägenheter har nu genomgått stambyte och rustats upp till nyproduktionsstandard. Vår kundnöjdhetsundersökning visar att drygt 84 procent av de hyresgäster i Rinkeby som har medverkat i hela ombyggnadsprocessen och flyttat tillbaka till en nyrenoverad lägenhet är nöjda eller mycket nöjda med sin nya lägenhet och vårt arbete.

Samtliga upprustningar som avslutades 2017 har förbättrat driftnettot och har en värdeutveckling som väl försvarar investeringen. Marknadsvärderingen efter upprustningarna överstiger det bokförda värdet med drygt 22 mkr.

KUNDNÖJDHETSUNDERSÖKNINGEN – ETT FOKUSOMRÅDE

Vartannat år genomförs en kundnöjdhetsundersökning för att se hur våra hyresgäster trivs med sitt boende. I verksamhetsplanen för 2017–19 blev kundnöjdhetsundersökningen ett fokusområde. Efter en mindre tillbakagång i 2016-års undersökningsresultat har förbättringsåtgärder internt samt handlingsplaner för varje fastighet formulerats. Målsättningen är att nå medel för jämförbara bolag i mätningen 2020.

HSB-STANDARD SÄTTER RIBBAN VID OMBYGGNATIONER

Upprustning och utveckling av HSB Stockholms fastigheter följer en långsiktig plan. För att förbättra rutiner och processer inrättades under året ett fastighetsforum som samlar olika kompetenser. Fokus ligger på att bedöma fastigheternas tekniska behov samt att fastställa åtgärdsprogram och tidplaner. Inom ramen för fastighetsforum har en HSB-standard arbetats fram som i detalj beskriver hur en ombyggnad ska genomföras,

HSB FASTIGHETER

Vi äger, förvaltar och utvecklar vår fastighetsportfölj med långsiktigt fokus. Portföljen ska ge marknadsmässig avkastning men också innehålla fastigheter som motsvarar de krav och förväntningar som ställs av våra medlemmar avseende skick, standard och geografiskt läge.

2017 hade HSB Stockholm 68 fastigheter med 3 707 lägenheter. Ett flertal av dem ligger i Stockholms innerstad och närförorter. Det totala fastighetsvärdet var 6 889 mkr (6 270 mkr). Under 2017 har totalavkastningen i portföljen varit 4,6 procent. Den uthyrningsbara ytan var sammanlagt 212 736 kvm och hyresvärdet var 304 mkr (291 mkr). I HSB Stockholms innehav fanns vid slutet av året 81 bostadsrättslägenheter värderade till 223 mkr.

vilken standard som ska uppnås och vilka material och produkter som ska användas. Arbetet med att ta fram ett hållbarhetsprogram för att säkerställa att ombyggnationer lever upp till motsvarande hållbarhetskrav som nyproduktionen inleddes även under året, med målsättning att implementeras i början av 2018.

BREDD AV INITIATIV FÖR ETT HÅLLBART BOENDE

Att systematiskt dokumentera och följa upp underhållet av våra egna fastigheter är en förutsättning för att efterleva HSB-standard och genomföra åtgärder som är långsiktigt hållbara. Under 2017 implementerades därför ett digitalt system för dokumenthantering och en ny digital underhållsplan upphandlades. Nya underhållsplaner kommer att upprättas för hela beståndet under 2018.

Parallellt med detta implementerades ett nytt system för energiuppföljning. En kartläggning av beståndets energieffektiviseringsbehov inleddes och vi kunde 2017 påbörja arbetet med energieffektiviserande åtgärder i enlighet med framtagna planer.

Under 2017 har samtliga medarbetare på HSB Fastigheter utbildats inom hållbarhet och en broschyr om klimatsmart boende delades ut till nya hyresgäster. Vi påbörjade även en utbyggnad för sortering och hämtning av matavfall. I vårt bostadsområde i Rinkeby skedde flera satsningar. Bland annat anlättes ett företag som anställer boende i området för att sköta sopsorteringen och därmed minska mängden felse sorterat avfall. Det placerades även ut odlingslådor för att skapa engagemang och gemenskap för de boende.

KOMMERSIELLA LOKALER SAMARBETAR MED HSB BOSTAD OCH ERBJUDER NY PRODUKT FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Verksamhetsområdet Kommersiella lokaler fokuserade 2017 på rutiner och processer, framför allt gällande hyreskontraktsoversikt och hantering av kommersiella hyresavtal vid ombyggnader i det egna fastighetsbeståndet. För att stötta arbetet med utformning, analys och uthyrning av kommersiella lokaler i HSB Stockholms nyproduktion har samarbetet med HSB Bostad formaliserats. Det har medfört uthyrningar i Sundbyberg, Blåsut och Haninge.

För bostadsrättsföreningar har produkten Kontraktsoch hyresanalys utvecklats som bland annat erbjuder en affärsplan för ekonomiskt hållbar förvaltning av lokaler. Den 1 januari 2018 flyttar Kommersiella lokaler till HSB Förvaltning. Samarbetet med HSB Fastigheter och HSB Bostad kommer att fortlöpa oförändrat.

BENCHMARKING OCH VÄRDERING 2017

Fastighetsportföljen internvärderas varje tertiäl. För att kvalitetssäkra och komplettera våra interna värderingar av fastighetsportföljen hade vi 2017 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 2017 har totalavkastningen i portföljen varit 4,6 procent, varav 2,1 procent är värdeförändring och 2,5 procent är direktavkastning.

ÅRET I KORTHET

Förvärv

- Fastigheterna Autopiloten 3 i Skarpnäck, Svärdlången 8 i Årsta och Haninge Söderbymalm 3:478 i Haninge.
- Byggrätt för nyproduktion av 76 hyreslägenheter i etapp 1 vid utbyggnaden av Årstafältet.

Nyproduktion

- Lagakraftvunnen detaljplan för förtätning med 37 hyreslägenheter på fastigheten Ammarfjället 1 i Traneberg.

Försäljningar

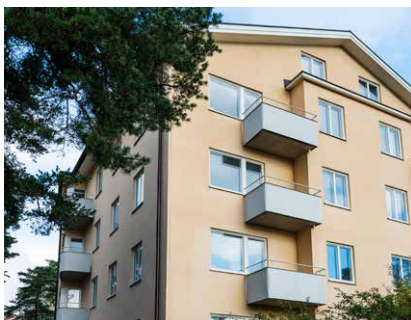
- Fastigheterna Älta 101:4 i Älta, Jungfruholmen 1 i Vårberg och Pastellen 3 i Tyresö.

Upprustningar och stambyten

- 71 lägenheter i den femte etappen av moderniseringen i Rinkeby samt 21 lägenheter i fastigheten Mowitz 4 i Mälardalshöjden.

Uthyrning

- 207 förstahandskontrakt förmedlades till bosparande medlemmar.
- 129 lägenheter hyrdes ut på rivningskontrakt.
- Omflyttningen i fastighetsbeståndet (inklusive rivningskontrakt) är i genomsnitt 7 procent.



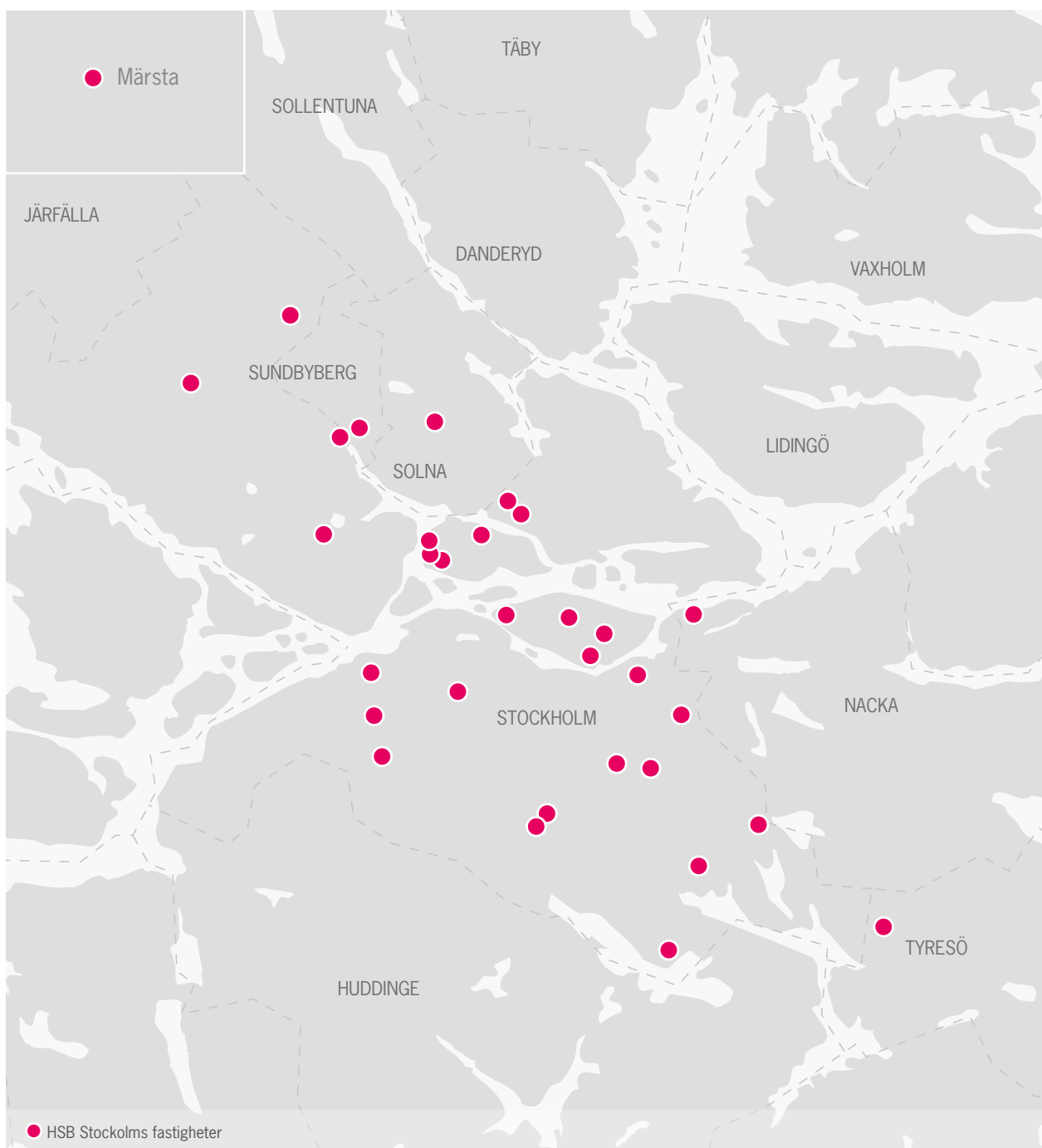
Renovering av fastigheten Mowitz 4 i Mälarhöjden.



Renovering av lägenheter i den femte etappen i Rinkeby.



Förvärv av fastigheten Autopiloten 3 i Skarpnäck.



HSB BOSTAD HAR NÖJDA KUNDER

De som flyttar in i HSB Stockholms nyproducerade fastigheter ska vara nöjda med sitt boende. En central del av HSB Stockholms kvalitetsarbete är därför att följa upp de boendes upplevelse och ringa in de områden som har utvecklingspotential genom att delta i Prognoscenters årliga branschmätning.

2017 vann HSB Bostad tredje pris i Prognoscentrets mätning "Sveriges nöjdaste kunder" med ett NKI (Nöjd Kund Index) på 77, vilket kan jämföras med branschindex på 72. Index visar hur nöjda bostadsköparna är och resultatet grundas på de bostäder som blivit klara för inflyttning under 2017. Ytterligare en glädjande utmärkelse under 2017 var när HSB brf Pigghajen tillsammans med en bostadsrättsförening i HSB Göteborg fick ta emot pris för bästa HSB-projekt 2016 på förbundsstämman.

BYGGER FÖR ATT LEVA UPP TILL MILJÖBYGGNAD SILVER

Hållbarhet är ett av värdeorden i HSBs värdegrund ETHOS. Det medför, bland mycket annat, att vi tar ansvar för att bygga bostäder som är socialt och klimatmässigt hållbara. I praktiken innebär det att våra nyproducerade bostäder ska leva upp till Miljöbyggnad Silver, en certifiering som innefattar kvalitetskrav gällande energiförbrukning, inomhusmiljö och materialval. När huset väl står klart säkerställer vi att bostadsrättsföreningen får en bra start genom att låta representanter från HSB Stockholm utgöra majoritet i styrelsen under det första verksamhetsåret. Nyproduktionen omfattas även av HSBs trygghetsgaranti som innebär att vi köper tillbaka osålda lägenheter för att garantera bostadsrättsföreningens ekonomiska säkerhet.

- **Antal sålda lägenheter i HSB Stockholms verksamhetsområde: 239**
- **Antal säljstartade lägenheter: 387**
Av dessa är 136 sålda, varav 77% till befintliga medlemmar och bosparare.

UTPLANING PÅ MARKNADEN

MINSKADE ANTALET SPEKULATIONSKÖP

Efter många år med en stark prisutveckling på bostadsmarknaden har förutsättningarna under 2017 kraftigt förändrats. Efterfrågan på lägenheter har planat ut som en följd av bland annat ränteläget och diskussioner om ökade amorteringskrav. Vi ser en stabilisering av prissättningen vilket har bidragit till en sundare bostadsmarknad där antalet spekulationsköp på våra nyproducerade lägenheter minskade.

PROJEKT FINNBODA FÄRDIGSTÄLLES

Under det gångna året nåddes en milstolpe när vår drygt tjugo år långa produktion i Finnboda slutfördes i och med inflyttningen i HSB brf Finnboda Pirar och HSB brf Finnboda Terrass. I Finnboda har HSB byggt upp ett nytt bostadsområde med bostadsrättslägenheter i varierande storlek och för olika målgrupper. För att ytterligare bidra till en variation av boendeformer i området påbörjas 2018 byggnationen av ett seniorboende i Finnboda Trädgårdar.

JUBILEUMSBYGGNAD UPPFÖRS VID NORRTULL

Ytterligare en milstolpe 2017 var beslutet att låta Norrtull bli platsen för HSB Stockholms jubileumsbyggnad. Bostadshuset ska stå klart lagom till HSBs hundraårsdag 2023. Sedan fem år pågår jubileumsprojektet där tre arkitektbyråer har fått i uppdrag att presentera förslag för tre olika platser i Stockholm. Valet föll slutligen på denna plats vid Stockholms entré där en jubileumsbyggnad som blir ungefär lika hög som Wennergren center nu ska ta form.

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.



FASTIGHETS-FÖRVÄRV:

- Västra Roslags Näsby, Täby
- Galoppen, Täby Park
- Atomen, Sundbyberg
- Pampas Marina (MA), Solna
- Västerhaninge C, Haninge

SÄLJ- OCH BYGG-STARTER:

- Fyrhusen, Telegrafberget/Nacka
- Sturebacken, Stureby
- Tollare Strand, Nacka
- Finnboda Trädgårdar, Nacka
- Kobra, Telefonplan

INFLYTTADE:

- Finnboda Pirar, Nacka
- Ballstaån, Sundbyberg
- Fanfaren, Sundbyberg
- Finnboda Terrass, Nacka

ÖVERLÄMNINGAR:

- HSB brf Dammtorp
- HSB brf Finnboda Dockland
- HSB brf Piggghajen

NYTT MÅL FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

I snart tio år har HSB Stockholm arbetat målinriktat med att minska organisationens klimatpåverkan, främst genom att reducera koldioxidutsläppen från fordon och egna hyresfastigheter. Under 2017 höjde vi den målsättning från 2008 som fastslog en minskning med 50 procent fram till 2023, baserat på 2008 års nivå. Det nya målet är 75 procent. Skälet är att flera av HSBs regionföreningar, däribland HSB Stockholm, redan ligger nära 50-procentsmålet och har goda förutsättningar att nå högre resultat.

Klimatpåverkan är ett av nyckeltalen i HSB Stockholms verksamhet och följs upp kontinuerligt. För att nå målsättningen som är 6,25 kilo koldioxidkvivalenter per Atemp* har vi under det gångna året analyserat energianvändningen för de fastigheter som ligger över Fortums medelförbrukning i sin årsklass. Vi har även arbetat med ett åtgärdsprogram som bland annat innebär att de fordon som drivs på bensin och diesel ska fasas ut och ersättas av elfordon. 2017 ligger nyckeltalet på 11,7 kilo koldioxidkvivalenter per Atemp (att jämföra med 25 kilo 2008), vilket motsvarar en minskning med 54 procent. Även total klimatpåverkan har minskat med 56 procent.

FÖRBEREDELSE INFÖR UPPDATERAD MILJÖCERTIFIERING

2017 var HSB Stockholm för elfte året i rad certifierade enligt ISO-standarden 14001:2004 – en miljöcertifiering som ställer höga krav och förutsätter att vi bedriver ett aktivt förbättringsarbete. Certifieringen prövas årligen av externa revisorer.

Under året pågick även arbetet med att ta fram ett nytt miljöledningssystem enligt den nya ISO-standarden 14001:2015. Den ställer tydligare krav på faktiska miljöeffekter och fokuserar i högre grad på följande punkter:

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

Målsättningen är att 2018 certifieras enligt den nya standarden.

UTFASNING AV KEMIKALIER

HSB Stockholm har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet. Detta innebär att vi ska vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att före-

bygga att verksamheten medför risker för människors hälsa eller miljön. Detta gör vi bland annat genom användning av Byggvarubedömningen för att fasa ut farliga kemiska ämnen ur byggvaror.

Under 2017 arbetade vi även med att minska kemikalieanvändningen inom verksamheterna Fastighetservice samt Mark och Trädgård genom att inventera de produkter som finns upptagna på vår kemikalielista. Det har lett till att flera skadliga kemikalier fasats ut och ersatts av produkter med lägre miljöpåverkan.

HÅLLBAR ENERGI TILL EGNA FASTIGHETER OCH MEDLEMSFÖRENINGAR

Sedan 2010 har HSB Stockholm elavtal med Luleå Energi AB om leverans av miljöcertifierad vattenkraft. I och med avtalet, som samtliga av HSB Stockholms hyresfastigheter och ett femtiotal HSB-bostadsrättsföreningar är anslutna till, minskade vi 2017 vår klimatpåverkan med 9 296 ton koldioxid jämfört med om vi hade använt icke-certifierad el.

KLIMATKOMPENSERAD FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING

De av våra hyresfastigheter som har Fortum som fjärrvärmeleverantör är anslutna till ett klimatneutralt fjärrvärmeavtal. Det innebär att vi kompenserar för fjärrvärmens klimatpåverkan genom att via Clean Development Mechanism bidra till miljöprojekt i en rad länder.

Vi klimatkompenserar våra resor, i första hand genom att bidra till trädplanteringar i utvecklingsländer.

KLIMATPRIS TILL MEDLEMSFÖRENING PÅ LIDINGÖ

Varje år på föreningsstämman delas HSB Stockholms klimatpris ut till en medlemsförening som har gjort eller planerar att göra investeringar för att minska sin klimatpåverkan. 2017-års klimatpris delades ut till HSB brf Skärsåtra på Lidingö för deras mångåriga arbete med att minska sin energiförbrukning. De belönas även för att ha arbetat aktivt med att informera de boende om insamling av farligt avfall.

* Uppvärmad yta. Total Atemp: 2008 – 272884; 2017 – 257061.

KLIMATREDOVISNING

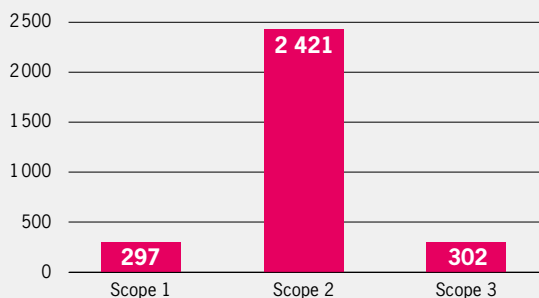
HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol. Klimatpåverkan avgränsas i tre grupper som HSB har operativ rådighet över:

Scope 1: Direkt klimatpåverkan från egenägda källor (egenägd uppvärmning och drivmedel för fordon och maskiner).

Scope 2: Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor och produktion av energibärare.

Diagrammet nedan visar fördelningen enligt ovan, beskrivet i totalt antal ton CO₂-ekvivalenter.

Fördelning CO₂-ekvivalenter – Scope 1, 2 och 3

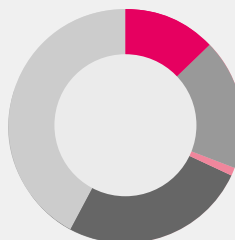
Klimatberäkning genomförs i webbverktyget Svante, där vi räknar fram utsläppen av koldioxidekvivalenter och därmed innefattar utsläppen från växthusgaserna CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃. Dock särredovisas inte biogen koldioxid, men den innefattas bland annat i fjärrvärmens klimatpåverkan.

NYCKELTAL KLIMATPÅVERKAN	2017	2016	2015
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	152	141	142
Fastighetsservice			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0014	0,0016	0,0016
Entreprenadgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0041	0,0022	0,0023
Driftgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0007	0,0015	0,0010
Fastighetsskötsel			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	3,96	4,28	3,62
Inklusive externa kunder	3,15	3,25	2,80
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	2,29	2,37	2,65
Inklusive externa kunder	1,73	2,00	1,89
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,00052	0,00057	0,00057
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ₂ , kg/brf-lgh/egna lgh*	0,96	1,49	1,19

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

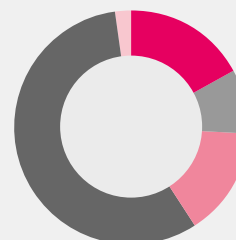
AVFALLSREDOVISNING

Som en del i HSBs arbete med resurseffektivitet har initiativ tagits under året för att förbättra uppföljning av resurs- och avfallshantering i HSB Stockholms verksamhet. Under året har två ombyggnadsprojekt avslutats, diagrammen nedan visar en avfallssammansättning från dessa projekt:

Byggavfall

■ Källsorterat för återvinning, 13%
 ■ Energiåtervinning (brännbart), 18%
 ■ Deponi, 1%
 ■ Osorterat/blandat avfall, 26%
 ■ Farligt avfall och elavfall, 0%
 ■ Fyllnads och schaktmassor, 42%

Mängder byggavfall totalt är 341,6 ton, 42 kg/m², BTA (total BTA 8140m²). En förklaring till den höga siffran är att rivningsavfall ifrån det ena projektet troligen är inkluderat i statistiken för byggavfall.

Rivningsavfall

■ Källsorterat för återvinning, 17%
 ■ Energiåtervinning (brännbart), 9%
 ■ Deponi, 15%
 ■ Osorterat/blandat avfall, 57%
 ■ Farligt avfall och elavfall, 2%

Mängder rivningsavfall totalt är 153 ton, 23 kg/m², BTA (total BTA 6600m²).

**HSB STOCKHOLMS MILJÖPOLICY****HSB Stockholms miljöpolicy**

Till grund för miljöarbetet ligger den miljöpolicy som HSB Stockholm har fastställt. Den innebär att 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.

HSB STOCKHOLM FICK JÄMSTÄLLDHETSUTMÄRKELSE

2017 blev HSB Stockholm det svenska fastighetsbolag som är bäst på jämställdhet enligt Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsindex JÄMIX. I mätningen, som baseras på nyckeltal från 2016, klättrade HSB Stockholm från 38:e till 9:e plats och tilldelades utmärkelsen Utmärkt verksamhet – Nyckeltalet 2016.



De drygt 200 organisationer och företag som deltar i JÄMIX bedöms utifrån en rad parametrar, däribland lika lön, en chefsstruktur som speglar strukturen bland medarbetarna och en jämställd ledningsgrupp. HSB Stockholms kraftiga resultatförbättring kan bland annat förklaras av en jämn könsfördelning i ledningsgrupp och styrelse.

Indexet är ett stöd i HSB Stockholms jämställdhetsarbete där den största förbättringspotentialen ligger i att få en jämnare könsfördelning vid uttaget av föräldradagar. Det har även varit ett stöd i arbetet med att nå HSB Stockholms målfaldsmål, att medarbetarkåren ska spegla Stockholms befolkning. Målfaldsmålet levde vi upp till 2017 då 23 procent av HSB Stockholms medarbetare hade utländsk härkomst vilket överensstämmer med Stockholm i stort. Bland medarbetare med chefsbefattning sjönk dock siffran från 22 procent 2016 till 17 procent 2017.

MEDARBETARSATSNING STÄRKER GEMENSAM VÄRDEGRUND

Lagom till att vi gick in i 2017 påbörjades den strategiska aktiviteten medarbetarskapet som är en del av HSB Stockholms värderingsresa, en satsning som syftar till att stärka vår gemensamma värdegrund i ETHOS

(Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omsorg och Samverkan). Frågeställningar som ”hur ger vi kunderna ett möte i världsklass?” och ”hur är du en god kollega?” lyftes på workshops och aktiviteter ute på avdelningarna. Samtliga medarbetare på HSB Stockholm läste en bok i ämnet och med den som diskussionsunderlag utkristalliserade sig värden som att ta ansvar, att känna sig respekterad och att arbeta i ett prestigelöst klimat som centrala för ett gott medarbetarskap.

Medarbetarskapet är en fortsättning på 2016 års värderingsarbete vars fokus var ledarskap. Då togs en ny ledarprofil fram och samtliga chefer deltog i ett ledarskapsutvecklingsprogram för att befästa ett ledarskap som bygger på ETHOS. Under 2017 följdes ledarskapsatsningen upp. Den upplevdes som mycket positiv, både innehållsmässigt och ur ett relationsskapande perspektiv, vilket även speglas i medarbetarindex.

VÄRDERINGSARBETET FÖLJS UPP I MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

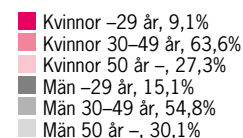
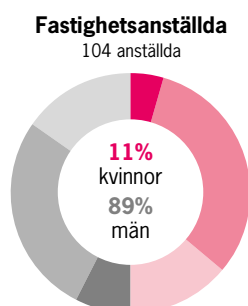
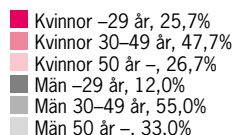
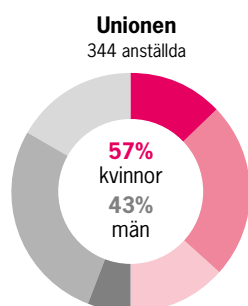
Effekten av de satsningar som har gjorts på ledare och medarbetare inom ramarna för värderingsresan följs upp över tid i Ledar- och Medarbetarindex. Undersök-

ningarnas syfte är att ge vetskap om vad medarbetarna anser om HSB Stockholm som arbetsgivare. 2017-års nöjdhetsindex visade att 75 procent av medarbetarna anser att HSB Stockholm är mycket eller ganska nära deras uppfattning av den perfekta arbetsgivaren. Ledarskapsindex visade att 79 procent av medarbetarna anser att ledarskapet är viktigt och utförs väl. Ytterligare ett glädjande framsteg 2017 var att HSB utsågs till ett av de hundra mest attraktiva företagen i Sverige av studenter och akademiker i början av karriären. Undersökningen heter Young Professional Attraction Index och utförs av Academic Work.

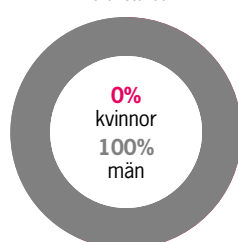
ÖKAT MEDARBETARINFLYTANDE I ARBETSMILJÖARBETET

För att säkerställa att HSB Stockholm är en trygg arbetsplats lades 2017 särskilt fokus på arbetsmiljöarbetet inom de utsatta verksamheterna Fastighetsservice samt Mark och Trädgård. Ett nytt digitalt verktyg för arbetsmiljö implementerades som bland annat gör det möjligt för medarbetarna att via en app rapportera in arbetsmiljöobservationer. Utöver det startade en lokal arbetsmiljökommitté som med stöd av det nya informationssystemet följer upp riskbedömningar och diskuterar förbättringsmöjligheter inom verksamheterna. På så vis systematiseras arbetsmiljöarbetet ytterligare och medarbetarinflytandet ökar.

Jämställd (kvinnor och män/avtalsområde)



Byggnads, Installationsavtalet och Teknikinstallationsavtalet



Mångfaldsindex

HSB Stockholm har 23% (23% 2016) utlandsfödda medarbetare. Bland medarbetare med chefsbefattning är 17% (22% 2016) utlandsfödda. I ledningsgrupp och styrelse är 5% utlandsfödda.

HSB Stockholms medarbetare

	2017	2016
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	455	398
Varav kvinnor	205	172
respektive män	250	226

Kvinnor och män i olika åldersgrupper den 31/12 (%):

Åldersgrupp	2017	2016
-29 år		
Kvinnor	24,8	19,0
Män	12,7	15,4
30-49 år		
Kvinnor	48,5	51,5
Män	53,8	49,8
50 år -		
Kvinnor	26,7	26,5
Män	33,5	34,8

Nyanställda under året (antal)

	2017	2016
Personalomsättning (%)	14,0	18,9
Medelålder (år)	41,8	42,8
Total sjukfrånvaro (%)	4,4	4,2
Varav långtidssjukfrånvaro (%)	1,9	1,9

Sjukfrånvaro fördelat på kvinnor och män (%)

	2017	2016
Kvinnor	5,4	4,3
Män	3,7	4,1

Sjukfrånvaro i ålderskategorierna (%)

Åldersgrupp	2017	2016
-29 år	4,7	3,6
30-49 år	4,0	3,9
50 år -	5,1	5,0
Frisktal, anställda med sjukfrånvaro 1-7 sjukdagar (%)	31	35
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar (%)	28	46

Anställda personer per verksamhetsdel 31/12 (antal)

Verksamhetsdel	2017	2016
VD stab /Juridik	21	21
Koncernstöd & HR	36	36
AO Medlem & Marknad	23	21
AO Förvaltning	271	256
AO Fastigheter	24	23
Kund- och Medlemsservice	76	43
Strategisk Tjänsteutveckling	6	0
Summa	457	400

	2017	2016
Anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100

Arbetsmiljö

- Anmälda olycksfall 12, Sjukdagar 32 (varav 1 med 15 sjukdagar och 1 med 14 dagar) Kvinnor 2 / män 10
- Anmälda färdolyckor 5, (varav 1 med 3 sjukdagar) Kvinnor 2 / män 3
- Anmälda tillbud och riskobservationer: 3
- Anmälda arbetssjukdomar: 0

FINANSVERKSAMHETEN – ETT STÖD TILL DEN OPERATIVA VERKSAMHETEN

Under det gångna året kom indikationer på att den extrema situation som har rått på finansmarknaden är på väg mot sitt slut. De senaste årens trend där kundernas likviditet har ökat mattades av som en naturlig följd av anpassningen till dagens låga räntor. Ett gynnsamt finansieringsläge 2017 bidrog till att vi kunde skapa en jämnare struktur och därmed minska riskerna i kreditportföljen som helhet.

TILLBAKABLICK PÅ RÄNTEUTVECKLINGEN 2017

Den globala återhämtningen efter finanskrisen 2008 har pågått under en längre tid. Trots god tillväxt och låg arbetslöshet har inflationen svårt att få fäste, något som kan förklaras av strukturella trender såsom globalisering, digitalisering och en åldrande befolkning. Eftersom inflationen stiger i långsam takt är centralbankerna försiktiga med att höja styrräntorna för att inte riskera att bryta den bräckliga uppgången. 2017 tydde dock mycket på att den extrema situation, med minusräntor och stödköp av obligationer, som har präglat finansmarknaden de senaste åren går mot sitt slut. Federal reserve system har höjt sin styrränta i flera steg och förväntas fortsätta den vägen. Europeiska centralbanken ser inte ut att höja styrräntan i närtid men däremot minskar stödköpen av obligationer. På hemmaplan kan Riksbanken komma att höja räntan under 2018 samtidigt som stödköpen trappas ned.

De korta marknadsräntorna har under 2017 letat sig uppåt för att sedan återigen gå ned till de nivåer som året startade med. Förändringen gällande de längre räntorna är inte särskilt stor om man jämför med årets början, i procent räknat är skillnaderna i vissa fall stora men det sker från låga nivåer.

INLÅNINGSVERKSAMHETEN – AVMATTNING I ÖKNINGEN AV KUNDERNAS LIKVIDITET

De senaste årens låga räntor har medfört att kundernas likviditet har ökat kontinuerligt, så var även fallet under 2017. Dock såg vi en avmattning i ökningstakten, vilket är en naturlig följd av att kunderna har hunnit anpassa verksamheten till de låga räntor som nu råder. Inlåningen från våra kunder bidrar till en starkare och mer diversifierad finansiering samtidigt som vi kan leverera konkurrenskraftiga inlåningsräntor till kunderna.

Bunden placering (mnkr)

PLACERINGSLÄNGD	2017-12-31	2016-12-31
3 månader	737	692
6 månader	40	49
12 månader	46	44
24 månader	0	0
60 månader	0	1
SUMMA	823	786

Avistamedel (mnkr)

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto	1 422	1 208
Placeringskonto	156	221
SUMMA	1 578	1 429

Sedan 2008 är HSB Stockholm registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. HSB Stockholm ek för är enligt lagen om inlåningsverksamhet (2004:299) skyldig att vid mottagandet av insättningsmedel informera om att insatta medel inte omfattas av insättningsgarantin och kan förloras om vi försätts i konkurs eller har andra betalningssvårigheter. Medlen används i den ordinarie verksamheten. Enligt HSBs finanspolicy ska hundra procent av avistainlåningen finnas i likvida medel, värdepapper, checkkrediter eller lånelöfte.

Den 31 december 2017 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och outnyttjade lånelöften 2 232 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

FINANSIERING FRÅN BANK

– GYNNSAMT FINANSIERINGSLÄGE 2017

I samband med refinansieringar under året har HSB Stockholm valt att förlänga kapitalbindningen. Vi har haft ett gynnsamt finansieringsläge och har då kunnat välja löptider som passar väl in i kreditportföljen samtidigt som villkoren har varit rimliga. Vi har nu förfall som är jämnt spridda över åren. Strategin bidrar till att



skapa en jämn struktur både vad gäller kapital och ränta och minskar de risker som kommer med att ha stora förfall enskilda år.

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 1 200 mnkr.

Enligt HSB Stockholms finanspolicy ska räntebindningstiden, inklusive bundna inlånade medel, vara två år med en möjlig avvikelse på +/- ett år. Vid årets slut var räntebindningstiden 2,05 år. Maximalt femtio procent av låneportföljen, inklusive bundna inlånade medel, får ha en kortare bindningstid än tolv månader. Vid årsskiftet var den siffran 36 procent.

SAMLAD BILD AV FINANSIERINGEN

Nedanstående tabell visar en total bild av HSB Stockholms finansiering från bank samt inlånade medel från våra kunder och övriga reverser. Kapitalbindningen är beräknad utifrån lånelöftens löptid istället för utestående volym vilket ger en mer rättvisande bild av kapitalbindningen då våra lånelöften till stor del säkrar inlåningen.

KONCERN	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING	
	ANDEL AV LÅN	VOLYM	ANDEL AV LÅN	VOLYM
2018	67%	2 190	42%	1 368
2019	12%	400	15%	500
2020	6%	200	13%	422
2021	3%	100	15%	500
2022	6%	200	15%	500
2023	6%	200	0%	0
Totalt	100%	3 290	100%	3 290

FINANSIELLA RISKER HANteras I FINANSPOLICYN

De finansiella risker som HSB Stockholm är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och 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.

Ränterisk avser 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 i vår finanspolicy som omfattar mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning, betaltjänster och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Stockholms styrelse och revideras varje år.

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.



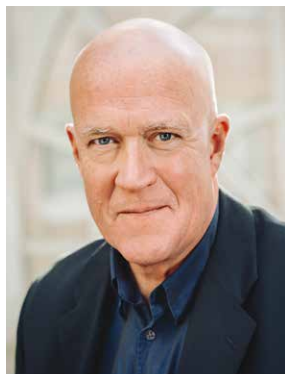
Bengt Fasth
Ledamot

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2019.
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 2019.
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.



Hans Tegnander
Ledamot

Född 1962.
Bor i bostadsrätt på Kungs-
holmen.
Medlem i HSB sedan 1990.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-
distrikt innerstaden, HSB brf
Göken, HSB-ledamot.
Yrke: Konsult.



Susanne Brunner
Ledamot

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan: 1991.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2019.
Övriga styrelseuppdrag:
Brf Västan, Distriktsstyrelsen
Nordväst, Förvaltningsut-
skottet, HSB-ledamot.
Yrke: Civilekonom/konsult.



**Ulrika Fält
Ledamot**

Född 1965.
Medlem i HSB sedan 2011.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2019.
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.



**Dan Matsson
Ledamot**

Född 1965.
Bor i bostadsrätt.
Medlem i HSB sedan 1989.
Unionen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen 2015 (suppleant) och ordinarie 2017.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
Yrke: Fastighetsförvaltare, HSB Stockholm.



**Anette Gunér
Suppleant**

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Rotebro.
Medlem i HSB sedan 2015.
Unionen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen som suppleant 2017.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
Yrke: Fakturahandläggare på Fakturaservice, HSB Stockholm.

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, 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 bostadsrättsföreningar.



**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.

LEDNING 2017



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 Finansstöd 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, HSB Ståd
i Stockholm AB.



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.



Johan Ström
Chef tjänsteutveckling

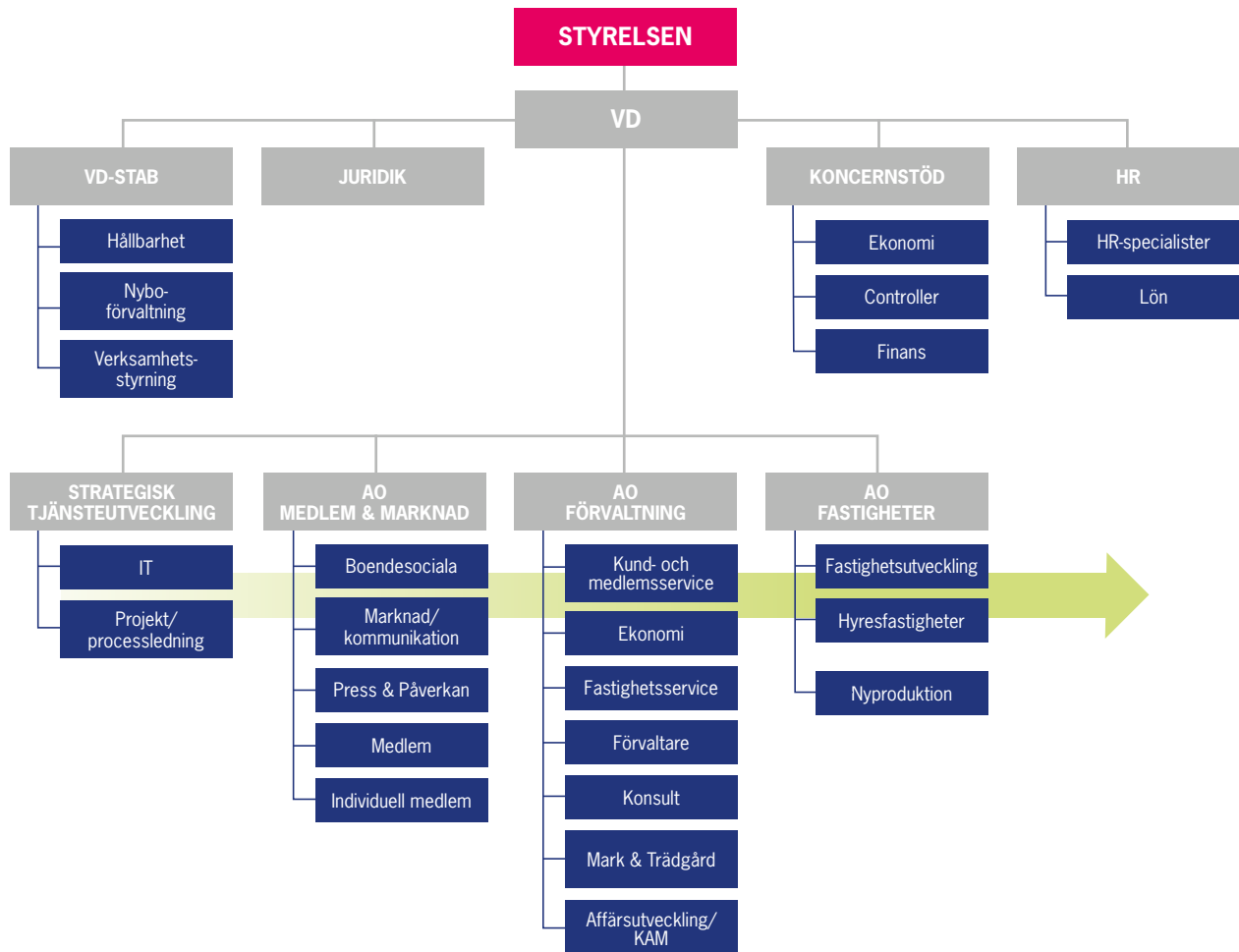
Född 1966.
Bor i bostadsrätt i
Stockholms innerstad.
Medlem i HSB
sedan 2017.
Anställd i HSB
sedan 2012.
Styrelseuppdrag:
HSB Affärsstöd AB,
HSB-ledamot.



Anders Joachimsson
Affärsområdeschef
fastigheter

Född 1965.
Bor i bostadsrätt
i Aspudden.
Medlem i HSB
sedan 2006.
Anställd i HSB
sedan 2006.
Styrelseuppdrag:
Hyresnämnden,
HSB Bostad AB,
HSB-ledamot.

ORGANISATION



HÅLLBARHETSRAPPORT

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2017 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Detta avsnitt utgör hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen. De områden som behandlas i hållbarhetsrapporteringen är miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption.

HSBs ANSVAR

HSB har under de senaste åren arbetat mer samordnat kring regelefterlevnadsfrågor. 2016 beslutade förbundsstyrelsen att HSBs Ansvar ska vara HSBs gemensamma samling av policys och riktlinjer. HSBs Ansvar fungerar som stöd för tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk och ger stöd och medlemsnytta för HSB-föreningarna samt minskar varumärkes-, affärs- och verksamhetsriskerna i HSB. HSB Riksförbund ansvarar för HSBs Ansvar men policys och riktlinjer tas fram i samverkan med verksamheten. Riktlinjerna antas i förbundsstyrelsen och HSB-föreningarna rekommenderas att besluta dessa i sina respektive styrelser. Policys och riktlinjer uppdateras årligen utifrån förändringar i externa regler eller efter behov från verksamheten.

För HSB Stockholm grundar sig samtliga policydokument på HSBs gemensamma styrdokument och flera är framtagna inom ramen för HSBs Ansvar.

HSB Stockholms policydokument och riktlinjer fastställs varje år av ledningsgruppen. Finanspolicy och miljöpolicy fastställs även av styrelsen.

I kommande avsnitt beskrivs hur HSB Stockholms policys och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor, samt en riskanalys kopplad till de väsentliga frågorna.

ETT URVAL AV HSB STOCKHOLMS POLICYS OCH RIKTLINJER SOM ÄR STYRANDE FÖR VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners och leverantörer
- Miljöpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Personalpolicy
- Inköpspolicy
- Riktlinjer diskriminering trakasserier och kränkande särbehandling
- Riktlinjer etiskt förhållningssätt.

MILJÖ

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor enligt miljöledningssystemet ISO 14001:2004. Vår miljöpolicy är styrande för miljöarbetet. Ledningsgruppen och styrelsen går årligen igenom resultat av internrevisionens och policyns ändamålsenlighet. Policyn kommuniceras via intranätet och ingår som en del i HSB Stockholms miljöutbildning "Spelet om miljön" som hålls fyra gånger per år för HSB Stockholms medarbetare.

HSB Stockholms största utmaningar när det gäller miljöpåverkan är, liksom för bygg- och fastighetsbranschen i övrigt, i huvudsak klimatpåverkan och resursanvändning. Dessa frågor är prioriterade i vårt miljöarbete och i vår årsredovisning presenteras därför följande mätbara indikatorer: Energi, Utsläpp av växthusgaser, Avfall samt Leverantörsbedömning av miljömässiga kriterier.

PERSONAL, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

Även en god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för HSB Stockholm. Det innebär att skapa en organisatorisk sund och utvecklande arbetsplats där alla medarbetare trivs och där risker för arbetsskador, fysisk, psykosocial ohälsa, hot och våld förebyggs. HSB Stockholms arbetsmiljöpolicy lägger grunden för det systematiska arbetsmiljöarbetet och tillsammans med personalpolicyn fastslår den även att vi tar avstånd från alla typer av trakasserier, kränkande särbehandling och diskriminering och att alla medarbetare därmed ska ha samma möjligheter till befordran, förflyttning, utbildning och utveckling.

En inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet är viktigt för oss inte bara inom HSB Stockholm internt. Vi vill även säkerställa att våra leverantörer och samarbetspartners agerar i enlighet med detta. Därmed är också arbetsmiljö, jämställdhet och mänskliga rättigheter en viktig del av HSBs uppförandekod. I vår årsredovisning presenteras därför följande mätbara indikatorer: Hälsa och säkerhet, Mångfald och jämställdhet, Leverantörsbedömning av sociala kriterier.

ANTIKORRUPTION

Allt vi gör, allt vi säger och hur vi förhåller oss till varandra påverkar vårt gemensamma varumärke. Hur vi som aktör agerar och gör affärer påverkar också möjligheterna till effektiv och sund konkurrens och förtroende för näringslivet. Under året uppdaterades därför HSBs uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners, med huvudsakligt syfte att säkerställa att vi i alla avseenden ska agera utifrån HSBs riktlinjer för vad som är ett etiskt förhållningssätt.

För att ytterligare tydliggöra vad som är ett etiskt förhållningssätt och stötta medarbetare i sitt agerande i olika situationer finns även riktlinjer för representation, gåvor och andra förmåner. HSB Stockholm har för avsikt att presentera mätbara resultat för hur vi sprider dessa värderingar internt och externt, något som vi räknar med att kunna göra 2018. Mer information om 2017 års arbete med antikorrupcion och implementeringen av vår uppförandekod finns på sida 8.

VÄSENTLIGHETSANALYS 2017

Analysen har utgångspunkt i en workshopserie med HSB-föreningar och bolag, där samtliga 40 delområden i ISO 26000 prioriterades utifrån huruvida de alls är relevanta för HSB. De utvalda relevanta områdena bedömdes därefter utifrån vad intressenterna anser är

viktigt och utifrån samhällsvärdet – det vill säga värdet i att minska negativ påverkan eller utöva positivt inflytande. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i figuren nedan.

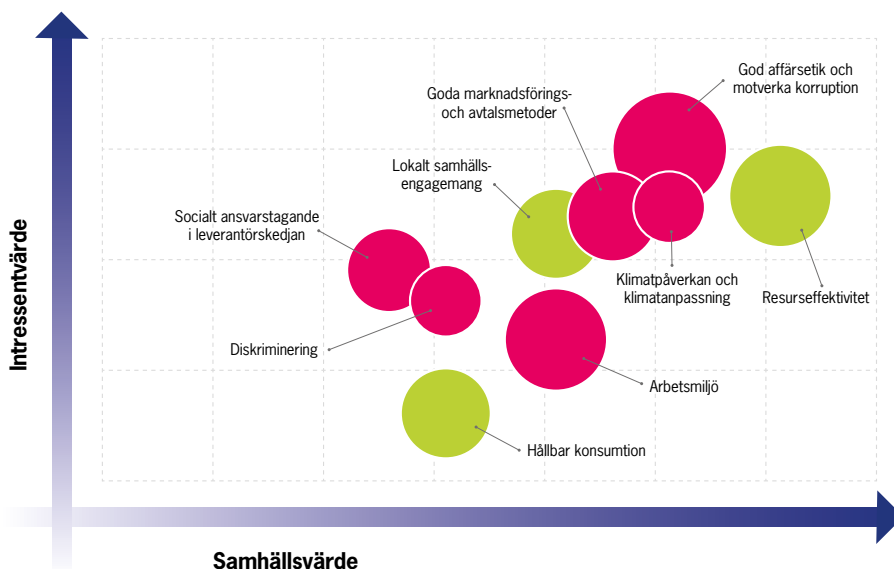
En extern intressentgrupp bestående av leverantörer och partners har därefter kommenterat analysen vid fysiska möten, för att validera den interna bedömningen av intressentvärdet. Resultatet visar att områdena ”hållbar resursanvändning” och ”antikorrupcion” värderas som viktigast, vilket styrker den internt genomförda väsentlighetsanalysen. Samtliga nio prioriterade områden är utmärka i matrisen ovan. HSBs arbete med respektive område finns beskrivet i årsredovisningen.

- God affäretik och motverka korrupcion, se sidan 8.
- Goda marknadsförings och avtalsmetoder, se sidan 8.
- Hållbar konsumtion, se sidorna 8 och 24.
- Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan, se sidan 8.
- Lokalt samhällsengagemang, se sidan 13.
- Arbetsmiljö, se sidorna 26–27.
- Diskriminering, se sidorna 26–27.
- Klimatpåverkan och klimatanpassning, se sidorna 24–25.
- Resurseffektivitet, se sidorna 24–25.

RISKANALYS

HSBs Förbundsstyrelse har ett ansvar att samordna vilka övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna är identifierade av representanter från HSB-föreningar och bolag, däribland HSB Stockholm, i samband med genomförandet av väsentlighetsanalysen

I tabellen på nästa sida presenteras de gemensamt identifierade risker som bedöms som särskilt väsentliga för HSB, samt en beskrivning av hur riskerna hanteras i HSB Stockholms verksamhet.



Cirkulans storlek och färg indikerar bedömt affärsvärde, det vill säga områdenas potential att bidra till tillväxt och lönsamhet (grön) alternativ risk att hindra tillväxt och lönsamhet (röd).

RISKANALYS

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimatanpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken (med elbilar, biogas, förnybar diesel) med målsättning att alla leasingfordon ska bytas ut mot el/elhybrider inom en treårsperiod. Leverans av energitjänster för minskning av bostadsrättsföreningars energianvändning, bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi. Beslut om åtta nya hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende. För att sänka riskerna kommer HSB att arbeta mer strukturerat med dessa frågor framöver.
	Farliga kemiska ämnen i byggprodukter	<ul style="list-style-type: none"> Certifiering med Miljöbyggnad innebär bland annat att HSB arbetar med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget. Byggarubedömningen (där HSB är delägare). Ett arbete pågår för att alla produktgrupper ska omfattas av dessa krav. HSB använder systemet Chemgroup för förvaltningskemikalier. Systemet hjälper oss att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Årliga undersökningar visar att mängden förvaltningskemikalier minskar.
	Avfall – minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> HSB ställer krav på entreprenörer att avfall som uppstår i våra byggprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt. Ett förbättringsarbete för att ställa krav på och följa upp hur bygg- och rivningsavfall minimeras pågår. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från samtliga av våra om- och nybyggnadsprojekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår. Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i brf:er och i våra egna lokaler.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Trakasserier och diskriminering (tillgänglighet, jämställdhet och mångfald)	<ul style="list-style-type: none"> Mätning av mångfaldsindex. Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering). Strategisk aktivitet Medarbetarskapet 2018 (i detta ingår ETHOS, etiskt förhållningssätt, att vara en god medarbetare med mera). Varje verksamhetschef ansvarar även för att göra riskanalyser och ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på NMI- (Nöjd Medarbetar Index) resultatet, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
PERSONAL	Stressrelaterad ohälsa	<ul style="list-style-type: none"> Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Även medarbetarsamtal, personalvård, såsom hälsoundersökningar är exempel på hantering i verksamheten. Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd. Våra samarbetspartner för samtalsstöd, Starck & Partner, arbetar med individen samt med organisationen – chef eller HR är med i processen för att identifiera eventuella förändringar som krävs i organisationen.
	Arbetsplatsolyckor vid nybyggnation och renovering	<ul style="list-style-type: none"> Årliga egenkontroller i fastigheter (fastighetsskötares arbetsplats). Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. Under året infördes ett nytt webbaserat system som ger stöd i det systematiska arbetsmiljö- och förbättringsarbetet. Medarbetaren rapporterar via en app som syftar till att förebygga olyckor genom förenklad rapportering av olyckor, riskobservationer och tillbud. Systemet möjliggör även egenkontroller inför exempelvis takarbeten och elarbeten. <p>HSB Stockholm har en arbetsmiljökommitté som sammanträder i två nivåer:</p> <ul style="list-style-type: none"> Central nivå (VD, HR + ett antal affärsområdes- och verksamhetschefer samt fackliga företrädare) – behandlar övergripande arbetsmiljöfrågor, sjukdom, rehabilitering, anmälda olyckor och tillbud samt nya och förändringar i lokaler mm. Lokal nivå (servicechefer och arbetsmiljöombud) – behandlar vad som händer i verksamheten, följer upp rapporteringar, erfarenhetsutbyten med mera. Den lokala arbetsmiljökommittén rapporterar till den centrala efter varje möte.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> HSB leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka och utökades under 2017 till flera HSB-föreningar och bolag, däribland HSB Stockholm, som börjat bedöma sina leverantörer enligt ansvarsstagande i leverantörsleden. Antagande av HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners under 2017. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggarubedömningen.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> Antagande av HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare, som innefattar korruptionsprevention, under 2017. Utbildning av medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor kommer att genomföras under 2018. Klagomålshantering när det gäller betaltjänster. Whistleblowersystem utreds.

INTRESSENTDIALOG

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

INTRESSENT	DIALOGTILLFÄLLEN	NYCKELFRÅGOR	HSBs HANTERING/ÅTGÄRDER
 <p>MEDLEMMAR</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Medlemsundersökning • Bosparundersökning • Forum såsom: stämmor, tidningarna Hemma i HSB och Uppdraget, sociala medier, hsb.se • Distriktsaktiviteter och utbildningar • Medlemsdialogen (framtidsprogrammet, se s.11) 	<ul style="list-style-type: none"> • Medlemsinflytande • Trygghet • Ekonomi • Service • Juridik och föreningskunskap • Energitjänster 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB Stockholm arbetar löpande med att förenkla för våra medlemmar och göra medlemskapet mer attraktivt, exempelvis genom: <ul style="list-style-type: none"> – Utveckling av Mitt HSB som är en digital plattform för medlemmar. – Utbildningar – Distriktsaktiviteter – Medlemsförmåner
 <p>KUNDER</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kundundersökning • Undersökning om vad boende efterfrågar • Undersökning digital kundupplevelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Hjälpa brf-styrelser vid beslutsfattande • Bli digitalt starka och snabba • Skapa möjligheter och stöd för erfarenhetsutbyte och dialog mellan bostadsrättsföreningarna 	<ul style="list-style-type: none"> • Utveckling av våra tjänster, inte minst de digitala, för att bättre stötta kund • Utveckling av en kommunikationsplattform för erfarenhetsutbyte mellan våra medlemmar och kunder
 <p>SAMHÄLLET – LOKALT OCH GLOBALT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Samråd vid nyproduktion • Möten med kommuner och andra byggaktörer • Möten med ministrar, statssekreterare, politiskt sakkunniga, riksdagsledamöter, tjänstepersoner på myndigheter • Nationella och internationella branschsamarbeten • Enkät till beslutsfattare • Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnadsaktörer i HSB Living Lab 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatanpassa städerna • Minska klimatpåverkan från byggande och boende • Rimliga möjligheter att hitta bostad • Förutsättningar för långsiktigt bostadsbyggande • Bättre förutsättningar för solel och energieffektivisering • Resurseffektivitet och avfallshantering • Hållbara resor till och från boendet • Trygghet kring boendet 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB har ett övergripande klimatmål. • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad silver. • Under 2017 har mål för HSBs nyproduktion arbetats fram, för bland annat minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. • Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bosparande. • Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnadsaktörer i HSB Living Lab. • HSB Stockholm är samarbetspartner i bl.a. BoTryggt 2030 och medverkar i styrelsen i stiftelsen Ett tak två generationer, se sidan 13.
 <p>MEDARBETARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Årlig medarbetarundersökning • Årliga medarbetarsamtal • Avslutningsintervjuer 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsbelastning • Fysisk och psykisk arbetsmiljö • Kompetensutveckling • Samarbete • Information och kommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> • Uppföljningsarbete kopplat till medarbetarundersökningen. • Riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö • Uppföljning av medarbetarens mål och prestation • Satsning på medarbetarskapet som en strategisk aktivitet, se sidan 26.
 <p>LEVERANTÖRER OCH PARTNERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Möten med ramavtalsleverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> • Hållbar resursanvändning/resurseffektivitet • Viktig samhällsaktör • Klimat • Antikorruption • Goda avtalsmetoder 	<ul style="list-style-type: none"> • Goda avtalsmetoder och anti-korruption ska lyftas och diskuteras i olika forum • HSB ska samordna inköpsprocesserna med den gemensamma affärsverksamheten • HSB leverantörsbedömning, se sidan 8.

GRI-INDEX

Detta innehållsindex ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns i rapporten.

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll: Elin Hall, vikarierande hållbarhetschef, ext.elin.hall@hsb.se, 070-2359440

Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se, 010-442 10 05, Torbjörn Dacke, vice vd och finanschef, torbjorn.dacke@hsb.se, 010-442 10 13

GENERELLA UPPLYSNINGAR			
Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		42
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		6-7, 42
102-3	Huvudkontorets lokalisering		Baksida
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Verksamheten är avgränsad till Stockholm	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		6-7, 33, 42
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		6-7, 19-23, 42
102-7	Organisationens storlek		19, 27, 42-43
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		27
102-9	Leverantörskedja		8
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Ej aktuellt	
102-11	Försiktighetsprincipen		24
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	T.ex. BoTrygg2030, Fossilfritt Sverige, Föreningen för Byggvarudeklara- tioner, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Solelkom- missionen, Läxhjälpen.	13
102-13	Medlemskap i organisationer	T.ex. Byggvarubedömningen, Sweden Green Building Council, We Effect, Ett Tak Två Generationer	13, 24
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		4
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		34-37
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		6, 8
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		6-7, 34, 67-69
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		6, 37
102-41	Kollektivavtal		27
102-42	Identifiering och urval av intressenter		6
102-43	Metoder för intressentdialog		6, 37
102-44	Viktiga frågor som lyfts		6, 37
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		42
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		3, 38-39
102-47	Lista över väsentliga frågor		9, 34-35, 38-39
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera, detta är HSBs första redovisning som följer GRI	
102-49	Förändringar i redovisningen	se ovan	3
102-50	Redovisningsperiod		3
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2017-03-20	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
102-53	Kontaktperson för redovisningen		38
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		3
102-55	GRI-index		38
102-56	Externt bestyrkande	Nej	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicier och rutiner		8, 35-36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs medarbetare	8, 35-36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		8, 35-36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		8, 35-36
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
CRE1	Energiintensitet för byggnader	Nyckeltal: kWh/Atemp	20, 24-25, 34, 36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs hyresfastigheter (uppmätt för 2017)	20, 24-25, 34, 36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		20, 24-25, 34, 36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		20, 24-25, 34, 36
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB internt (bränslen för egenägd uppvärmning, egenägda fordon och tjänstebilar). HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol.	24-25, 34, 36
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla) - hyresfastigheter och lokaler.	24-25, 34, 36
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB internt (milersättning för förmånsbilar, flyg, tåg, produktion av energibärare).	24-25, 34, 36
305-4	Utsläppintensitet växthusgaser	Omfattar Scope 1-3 sammanlagt - se ovan.	24-25, 34, 36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		24-25, 34, 36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		24-25, 34, 36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		24-25, 34, 36
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		24-25
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar vikt bygg- och rivningsavfall från större renoveringar i egna hyresfastigheter (för nyproduktion se HSB Bostads årsredovisning). HSB använder Sveriges Byggindustriers avfallsfraktioner som bas för datasammanställning. Avser projekt eller delprojekt som avslutades 2017.	24-25, 36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		24-25, 36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen	HSB Stockholm har tidigare inte mätt bygg- och rivningsavfall. En utvärdering kommer att göras baserat på 2017 års resultat.	24-25, 36
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		8, 35-36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Rapporterar inga exakta siffror 2017.	8, 35-36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		8, 35-36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		8, 35-36
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		26-27, 34-36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB internt och externt. HSB använder arbetsmiljöverkets indelning för typ av skador. Skador rapporteras årligen vid större renoveringar i hyresfastigheter.	26-27, 34-36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26-27, 34-36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26-27, 34-36
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		26-27, 34-36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSB internt (styrelse, ledning och medarbetare). SCB-metoden har använts för redovisning av mångfald.	26-27, 34-36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26-27, 34-36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26-27, 34-36
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		8, 35-36
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Rapporterar inga exakta siffror 2017.	8, 35-36
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		8, 35-36
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		8, 35-36

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 34–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

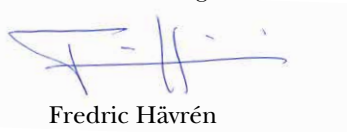
Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 9 mars 2018
Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



FINANSIELLA RAPPORTER MED NOTER

Förvaltningsberättelse	42
Fem år i sammandrag	46
Resultaträkning – Koncernen	47
Balansräkning – Koncernen	48
Resultaträkning – Moderbolaget	51
Balansräkning – Moderbolaget	52
Kassaflödesanalys	55
Noter	56
Styrelsens underskrifter	66
Föreningsstyrningsrapport	67
Revisionsberättelse	73
Fastighetsförteckning	76



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 2017.

MEMLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 153 740 (151 626). Utöver enskilda medlemmar är 471 (467) 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 boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och seniorverksamhet. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSB, f.n. i samverkan med Swedbank. Nyproduktion i regionen sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB, medan nyproduktionen ute i landet sker genom HSB Projektpartner, sedan årsskiftet ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund. Digitaliseringen leds av HSB Affärsstöd, ett annat dotterbolag till HSB Riksförbund. Under 2017 bildades också HSB Finansstöd AB, ett betaltjänstbolag till vilket HSB Stockholm har för avsikt att ansluta sig som ombud under 2018.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 821,5 mnkr (1 173,1), en minskning med 351,6 mnkr hänförlig främst till försäljningen av HSB Omsorg AB i december 2016. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 288,0 mnkr (199,8).

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 har stora steg tagits i organisationen i syfte att erbjuda en förvaltning i världsklass. Omsättningen har ökat till 417,4 mnkr (403,7). Resultatet uppgår till 20,7 mnkr (11,8).

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 253, (260) representerade 109 (140) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har anställda och förtroendevalda HSB-ledamöter deltagit på 4 167 styrelsesammanträden.

Omsättningen har ökat till 44,6 mnkr (41,6). Resultatet uppgår till -5,7 mnkr (-4,3).

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.

Under året har betydande förvärv av exploateringsmark skett, varigenom projektportföljen för produktion av bostadsrätter ökat med 332 lägenheter.

HSB Stockholm förvärvade under året byggrätter för 76 lägenheter vid Årstafältet och detaljplanen för ett förtättningsprojekt i Traneberg avseende 36 lägenheter vann laga kraft. Även genom samverkan med andra kan våra bosparare erbjudas hyreslägenheter. Så skedde under året när 68 nyproducerade lägenheter i Kungsängen kunde förmedlas till bosparare.

I juni avyttrades fastigheter i Älta, Värberg och Tyresö med resultat på 141 mkr. Genom förvärv i Skarpnäck, Årsta och Haninge har istället 79 lägenheter tillförts HSB Stockholm.

Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fortsatta etapper i föreningens bestånd i Rinkeby. Drygt 400 av totalt 626 lägenheter har nu totalt renoverats. Övriga större investeringar avser modernisering av fastigheten Mowitz 4 i Mälardalen med 21 lägenheter.

Under året har det tidigare delägda exploateringsbolaget HSB Bostadsholmen överlåtits till HSB Bostad, samtidigt som HSB Stockholm förvärvat fastigheten Gullvivan 2, tidigare Hotel Oden. Ombyggnaden 2016 innebar ett tillskott av 78 yteffektiva hyreslägenheter i centrala Stockholm

Omsättningen har ökat till 325,0 mnkr (320,1) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnader och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet uppgår till 96,6 mnkr (103,2).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer, och med stöd av deltagandet i IPD, svenskt bostadsindex, och den externa bokslutsvärdering som genomförs av NAI Svefa. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 6 889 mnkr (6 270). Under 2017 ökade portföljens värde med 4,6 procent. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 212 736 kvm, och hyresvärdet vid slutet av 2017 till 304 mnkr (291).

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 betalningstjänstverksamhet. Enligt finanspolicyn ska inlånade medel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 %. Vid årsskiftet var denna 141 procent (147). Se även not 29. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bostadsrättsföreningarna bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 2 402 mnkr (2 215) varav 824 mnkr (786) på fastränteplaceringar och 156 mnkr (221) på placeringskonto.

Den 31 december 2017 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 2 233 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 698,6 mnkr (205,7) för koncernen och för moderföreningen till 160,7 mnkr (84,4).

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 455 (398). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 5,1 mnkr (4,5) och i koncernen med 5,1 mnkr (4,5). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Genomförd NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) 2017 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 anmärkning. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande klimatkätsverk 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.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har HSB Stockholm ek. för. valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 34-39 i detta tryckta dokument.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

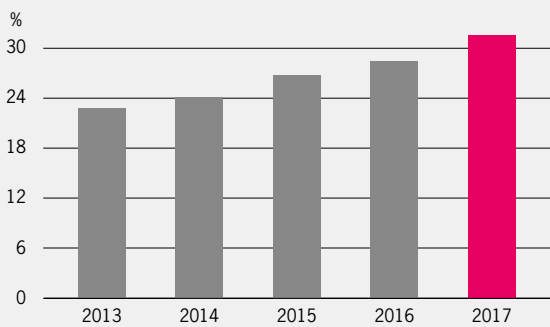
Dispositionsfond	943 616 716 kr
Årets resultat	307 152 015 kr
Summa fritt eget kapital	1 250 768 731 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

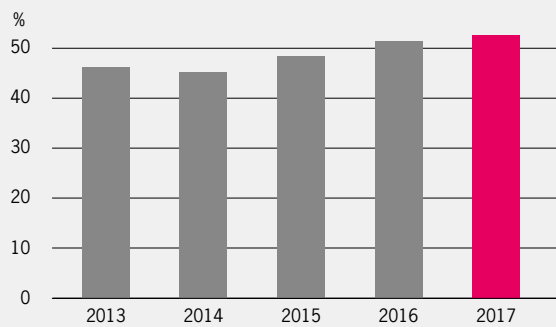
Reservfond	15 357 601 kr
Överföra till dispositionsfond	1 235 411 130 kr
Summa	1 250 768 731 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 15 357 601 kronor.

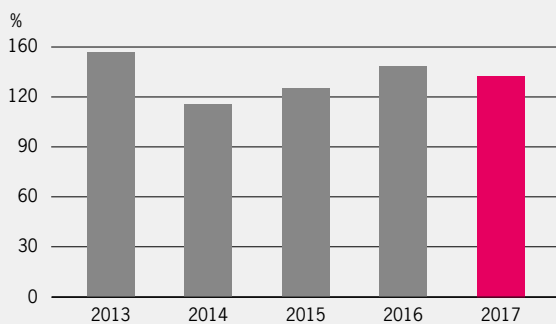
Soliditet



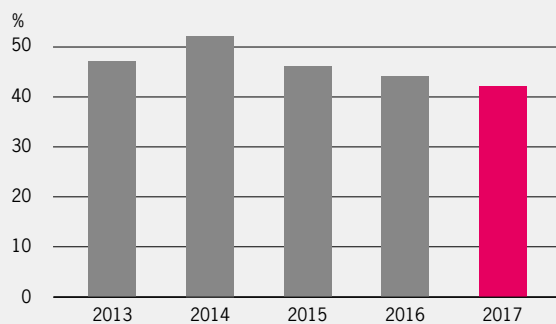
Justerad soliditet



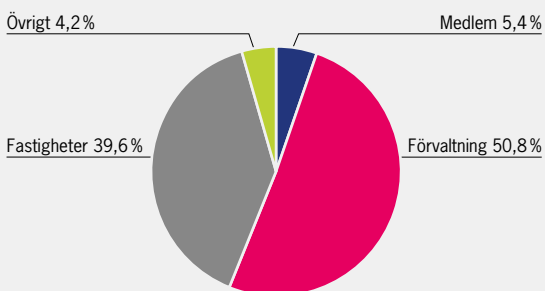
Avräkningslikviditet



Belåningsgrad fastigheter



Nettoomsättning per rörelsegren



SÅ HÄR LÄSER DU VÅR RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2017	2016
Nettoomsättning		821 510	1 173 084
Verksamhetens kostnader		-696 585	-1 044 721
Bruttoresultat	2-5	124 925	128 363
Central administration	3-6	-65 707	-65 119
Utveckling		-7 703	-4 936
Fastighetsförsäljning	7	143 668	18 312
Rörelseresultat		195 183	76 620
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	-1 585	15 139
Resultat från andelar i intresseföretag	9	122 083	139 334
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	8 203	9 123
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	430	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-36 352	-40 858
Resultat från finansiella poster		92 779	123 220
Resultat efter finansiella poster		287 962	199 840
Skatt	13	-15 868	-2 255
Årets resultat		272 094	197 585

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 exkl brf-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	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning					
Nettoomsättning	821 510	1 173 084	1 153 162	1 068 337	1 000 824
Kostnad för sålda varor och tjänster	-696 585	-1 044 721	-981 806	-923 230	-885 948
Bruttoresultat	124 925	128 363	171 356	145 107	114 876
Central administration	-65 707	-65 119	-73 466	-67 282	-63 145
Utveckling	-7 703	-4 936	-12 201	-17 930	-8 690
Fastighetsförsäljning	143 668	18 312	10 564	42 582	87 391
Rörelseresultat	195 183	76 620	96 253	102 477	130 432
Resultat från andelar i koncernföretag	-1 585	15 139	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	122 083	139 334	107 608	91 605	36 337
Finansnetto	-27 719	-31 253	-33 112	-58 279	-57 813
Resultat före skatt	287 962	199 840	170 749	135 803	108 956
Skatt	-15 868	-2 255	3 458	1 380	-11 217
Årets resultat	272 094	197 585	174 207	137 183	97 739
Balansräkning					
Fastigheter	3 964 972	3 523 678	3 354 154	3 152 142	2 826 064
Övriga anläggningstillgångar	915 775	931 015	765 038	860 102	535 683
Omsättningstillgångar	596 040	666 521	570 016	453 842	772 316
Summa tillgångar	5 476 787	5 121 214	4 689 208	4 466 086	4 134 063
Eget kapital	1 722 914	1 449 299	1 250 869	1 074 285	936 168
Skulder till kreditinstitut	870 194	1 062 683	955 197	1 337 725	1 298 382
Övriga skulder och avsättningar	2 883 679	2 609 232	2 483 142	2 054 076	1 899 513
Summa eget kapital och skulder	5 476 787	5 121 214	4 689 208	4 466 086	4 134 063
Nyckeltal					
Årsanställda	455	398	1 185	1 175	1 171
Nettoomsättning per anställd tkr	1 806	2 947	973	909	855
Avkastning på eget kapital %	14,2	11,5	11,5	10,5	9,6
Avkastning på totalt kapital %	6,1	4,9	4,7	4,8	4,5
Avräkningslikviditet %	141	147	133	123	155
Kassalikviditet %	22,0	27,3	24,7	24,3	44,6
Soliditet %	31,5	28,3	26,7	24,1	22,6
Justerad soliditet %	52,8	51,3	48,2	45,1	46,4
Soliditet exkl Brf-inlåning %	56,0	49,9	46,4	37,8	35,0
Skuldränta %	1,0	1,1	1,3	2,1	2,3
Skuldsättningsgrad ggr	2,2	2,5	2,7	3,2	3,4
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Vinstmarginal %	39,5	20,5	18,6	19,3	18,2
Räntetäckningsgrad ggr	9,0	5,5	4,9	2,9	2,5
Egna hyreslägenheter, antal	3 707	3 709	3 650	3 634	3 514
Belåningsgrad fastigheter %	41	44	46	52	47
Kassaflödesanalys i sammandrag					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	156,7	88,9	197,1	85,8	104,4
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	-219,5	-274,0	-46,4	-612,0	31,2
Kassaflöde från finansiering mnkr	-3,4	311,7	-21,0	202,8	41,5
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel mnkr	-66,3	126,6	129,8	-323,4	177,1

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN	
		2017	2016
Nettoomsättning		821 510	1 173 084
Verksamhetens kostnader		-696 585	-1 044 721
Bruttoresultat	2-5	124 925	128 363
Central administration	3-6	-65 707	-65 119
Utveckling		-7 703	-4 936
Fastighetsförsäljning	7	143 668	18 312
Rörelseresultat		195 183	76 620
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	-1 585	15 139
Resultat från andelar i intresseföretag	9	122 083	139 334
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	8 203	9 123
Ränteutgifter och liknande resultatposter	11	430	482
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-36 352	-40 858
Resultat från finansiella poster		92 779	123 220
Resultat efter finansiella poster		287 962	199 840
Skatt	13	-15 868	-2 255
Årets resultat		272 094	197 585

Nettoomsättning

Nettoomsättningen avser hyresintäkter för egna fastigheter, förvaltningsarvoden samt medlemsavgifter. Årets intäktsminskning om 351,6 mnkr avser främst uteblivna intäkter för tidigare dotterbolaget HSB Omsorg AB vilket avyttrats per den 16 december 2016.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet minskar i jmf med föregående år med ca 3,4 mnkr avseende främst avyttring tidigare dotterbolaget HSB Omsorg AB.

Central administration

I Central administration ingår kostnader för Ledning, IT, HR och Ekonomi. I jämförelse med föregående år avser ökning med 0,6 mnkr främst inhyrd personal om 1,1 mnkr samt lägre kostnader avseende personal.

Fastighetsförsäljning

Fastighetsförsäljning avser avyttring av fastigheterna Jungfruholmen 1, Pastellen 3 och Älta 101:4.

Resultat från andelar i koncernföretag

Resultat från andelar är hänfört till 2016 års avyttring av dotterbolaget HSB Omsorg AB.

Resultat från andelar i intresseföretag

Intäkterna minskar i jämförelse med föregående år avseende resultat från intressebolagen HSB Bostad AB och Finnoda Industrilokaler HB. Resultatet påverkas även av årets avyttring av andelar i intresseföretaget HSB Bostadsholmen AB.

Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Intäkter avser främst utdelning från HSB ProjektPartner AB.

Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Skatt

Avser aktuell skatt på årets resultat 16,5 mnkr samt uppskjuten skatt på temporära skillnader med -0,6 mnkr.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	3 964 972	3 523 678
Inventarier	15	17 296	13 727
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	16	158 748	56 626
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 141 016	3 594 031
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19	660 628	700 771
Långfristiga fordringar intresseföretag	20	–	81 550
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	77 175	77 175
Andra långfristiga fordringar	22	1 928	1 166
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		739 731	860 662
Summa Anläggningstillgångar		4 880 747	4 454 693
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager		–	241
Bostadsrätter	23	14 281	15 384
<i>Summa varulager m.m.</i>		14 281	15 625
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 286	110 402
Fordringar hos intresseföretag		6 557	21 575
Övriga kortfristiga fordringar	24	2 795	2 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	39 722	18 967
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		150 360	153 246
Kassa och bank		431 399	497 650
Summa Omsättningstillgångar		596 040	666 521
SUMMA TILLGÅNGAR		5 476 787	5 121 214

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar avser förvaltningsfastigheter till bokfört värde, pågående ombyggnadsprojekt samt inventarier. Ökningen 7,5 mnkr avser främst förvärv av fastigheterna Autopiloten 3, Gullvivan 2, Haninge Söderbymalm 3:478, Svårdlånge 8 samt avyttring fastigheterna Jungfruholmen 1, Pastellen 3 samt Älta 101:4. Marknadsvärde för förvaltningsfastigheterna uppgår till 6 889 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

Minskning av andelar i intressebolag med 40,1 mnkr avser främst avyttring av andelar i HSB Bostadholmen.

Bostadsrätter

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

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 076	79 550
Bundet kapital		273 327	287 121
Dispositionsfond		1 096 417	885 043
Årets resultat		272 094	197 585
Summa Eget kapital		1 722 914	1 449 299
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		148 112	137 166
Avsättningar pensioner		2 340	1 449
Övriga avsättningar		344	4 000
Summa Avsättningar		150 796	142 615
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	870 194	1 062 683
Övriga långfristiga skulder	28	20 493	19 900
Skulder till intresseföretag		4 423	4 682
<i>Summa långfristiga skulder</i>		895 110	1 087 265
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 402 160	2 214 972
Leverantörsskulder		54 069	35 765
Skulder till intresseföretag		2 385	6 500
Skatteskulder		18 216	1 484
Övriga skulder	31	91 513	49 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	139 624	134 127
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 707 967	2 442 035
Summa Skulder		3 603 077	3 529 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 476 787	5 121 214

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser skatt på temporär skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde för föreningens förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatteskuld har under året ökat med 10,9 mnkr i jämförelse med föregående år.

Kortfristiga skulder

Skulder till förvaltade kunder avser administrativ förvaltningstjänst riktad till bostadsrättsföreningar. Inlåningen från bostadsrättsföreningar har ökat med 187,2 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	79 550	287 121	885 043	197 585	1 449 299
Disposition av 2016 års resultat	–	8 612	188 973	-197 585	–
Förändring av andelskapitalet	1 527	–	–	–	1 527
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	–	-7 838	7 838	–	–
Avyttringar andelar	–	-14 779	14 779	–	–
Fördelning periodiseringsfond	–	211	-211	–	–
Koncernmässig justering	–	–	-6	–	-6
Årets resultat	–	–	–	272 094	272 094
Belopp vid årets utgång	81 076	273 327	1 096 417	272 094	1 722 914

Eget Kapital – Koncern

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

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2017	2016
Nettoomsättning		741 645	721 878
Verksamhetens kostnader		-639 060	-613 970
Bruttoresultat	2-5	102 585	107 908
Central administration	3-6	-65 707	-65 119
Utveckling		-7 703	-4 936
Fastighetsförsäljning	7	143 668	18 606
Rörelseresultat		172 843	56 459
Resultat från avyttringar av andelar i koncernföretag	8	-1 585	44 067
Resultat från andelar i intresseföretag	9	157 201	76 859
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	26 117	24 518
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 640	852
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-35 794	-40 485
Resultat från finansiella poster		148 579	105 811
Resultat efter finansiella poster		321 422	162 270
Erhållna koncernbidrag		-	12 275
Skatt	13	-14 270	-2 303
Årets resultat		307 152	172 242

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	2 113 518	2 198 154
Inventarier	15	17 175	13 727
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	16	149 729	28 981
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 280 422	2 240 862
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	20 300	20 300
Långfristiga fordringar koncernföretag	18	1 528 130	1 072 130
Andelar i intresseföretag	19	474 404	479 429
Långfristiga fordringar intresseföretag	20	–	81 550
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	77 175	77 175
Andra långfristiga fordringar	22	1 928	1 166
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 101 937	1 731 750
Summa Anläggningstillgångar		4 382 359	3 972 612
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager		–	241
Bostadsrätter	23	13 731	14 834
<i>Summa varulager m.m.</i>		13 731	15 075
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 992	110 265
Fordringar hos koncernföretag		–	20 003
Fordringar hos intresseföretag		6 557	21 576
Övriga kortfristiga fordringar	24	2 062	1 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	38 889	18 207
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		148 500	172 004
Kassa och bank		430 512	497 607
Summa Omsättningstillgångar		592 743	684 686
SUMMA TILLGÅNGAR		4 975 102	4 657 298

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM			
BELOPP I TKR	Not	2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Andelskapital		81 076	79 550
Bundet kapital		72 753	64 141
Dispositionsfond		943 617	779 987
Årets resultat		307 152	172 242
Summa Eget kapital		1 404 598	1 095 920
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		75 936	75 741
Avsättningar pensioner		2 340	1 449
Övriga avsättningar		345	4 000
Summa Avsättningar		78 621	81 190
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	741 944	934 433
Övriga långfristiga skulder	28	17 548	19 900
Skulder till koncernföretag		90 000	90 000
Skulder till intresseföretag		4 423	4 682
<i>Summa långfristiga skulder</i>		853 915	1 049 015
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till förvaltade kunder	29-30	2 402 160	2 214 972
Leverantörsskulder		49 998	34 582
Skulder till koncernföretag		10 922	–
Skulder till intresseföretag		2 385	6 500
Skatteskulder		15 298	746
Övriga skulder	31	28 817	47 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	128 388	126 399
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 637 968	2 431 173
Summa Skulder		3 491 883	3 480 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 975 102	4 657 298

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM	Andels- kapital	Reserv- fond	Dispositions- fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	79 550	64 141	779 987	172 242	1 095 920
Disposition av 2016 års resultat	–	8 612	163 630	–172 242	–
Förändring av andelskapitalet	1 527	–	–	–	1 527
Årets resultat	–	–	–	307 152	307 152
Belopp vid årets utgång	81 076	72 753	943 617	307 152	1 404 598

Eget Kapital – Moderbolaget

Förändring andelskapital avser nytillkomna respektive avgående medlemmar.

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	287 961	199 840	321 422	162 270
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	-197 772	-55 165	-148 596	-14 409
Betald skatt	-481	7 919	-	2 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 708	152 594	172 826	150 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	1 344	998	1 344	998
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 886	20 397	23 504	-53 829
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	62 774	-85 056	5 532	-57 195
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	67 004	-63 661	30 380	-110 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 712	88 933	203 206	40 267
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-710 457	-208 082	-173 899	-86 647
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	285 196	31 331	285 196	29 794
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	205 744	-97 250	-375 212	-211 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219 517	-274 001	-263 915	-268 828
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	1 521	845	1 526	2 020
Förändring av låneskulder	-219 065	90 351	-222 010	120 351
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	-	12 275
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	214 098	220 462	214 098	220 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 446	311 658	-6 386	355 108
Årets kassaflöde	-66 251	126 590	-67 095	126 547
Likvida medel vid årets början	497 650	371 060	497 607	371 060
Likvida medel vid årets slut	431 399	497 650	430 512	497 607

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	125 287	-	132 866	145 444
Erhållen ränta	3 844	482	51 507	852
Erlagd ränta	-36 352	-40 858	-35 794	-40 485
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	74 680	66 577	45 547	44 291
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	-104 618	-61 540	-	-
Realisationsresultat	-176 598	-66 537	-191 379	-62 947
Avsättningar övrigt	8 764	6 335	-2 764	4 247
	-197 772	-55 165	-148 596	-14 409

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 hyresgästpassningar	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 2017 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 2017 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 2017, 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 2017	Medlem	Förvaltning	Fastigheter	Omsorg	Övrigt*	Totalt
<i>Intäkter och kostnader</i>						
Nettoomsättning	44 602	417 385	325 002	–	34 521	821 510
Personalkostnader	-25 159	-205 738	-23 021	–	-16 882	-270 800
Driftskostnader	-16 311	-165 470	-115 681	–	-52 697	-350 159
Avskrivningar	-49	-2 835	-67 207	–	-5 535	-75 626
Bruttoresultat	3 083	43 342	119 093	–	-40 593	124 925
Interna intäkter/kostnader	-8 799	-22 650	-22 543	–	53 992	–
Internt bruttoresultat	-5 716	20 692	96 550	–	13 399	124 925
Koncernen 2016	Medlem	Förvaltning	Fastigheter	Omsorg	Övrigt*	Totalt
Nettoomsättning	41 619	403 723	320 053	384 098	23 591	1 173 084
Personalkostnader	-26 640	-186 682	-19 479	-330 689	-15 609	-579 099
Driftskostnader	-11 323	-179 106	-115 822	-50 546	-42 372	-399 169
Avskrivningar	-37	-2 294	-58 550	-1 148	-4 424	-66 453
Bruttoresultat	3 619	35 641	126 202	1 715	-38 814	128 363
Interna intäkter/kostnader	-7 951	-23 841	-23 038	–	54 830	–
Internt bruttoresultat	-4 332	11 800	103 164	1 715	16 016	128 363

* Jämförelsetalen för 2016 är omräknade på grund av omorganisation. I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Medelantal anställda	455	398	455	398
varav kvinnor	205	172	205	172
<i>Könsfördelning inom styrelsen</i>				
Antal styrelseledamöter	11	13	11	13
varav kvinnor	5	5	5	5
<i>Könsfördelning inom företagsledning</i>				
Antal ledande befattningshavare	9	8	9	8
varav kvinnor	4	4	4	4
<i>Löner och ersättningar samt sociala kostnader</i>				
Löner och ersättningar	-201 700	-181 388	-201 700	-181 388
Sociala kostnader				
exkl pensionskostnader	-68 173	-60 792	-68 173	-60 792
Pensionskostnader	-17 059	-21 415	-17 984	-21 386
Summa	-286 932	-263 595	-287 857	-263 566
	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
<i>Fördelning löner och ersättningar</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-5 097	-4 500	-5 097	-4 500
Övriga anställda	-196 603	-176 888	-196 603	-176 888
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse, vd och vice vd	-1 772	-1 486	-1 772	-1 486
Övriga anställda	-15 287	-19 929	-16 212	-19 900

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 252 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	2017	2016	2015	2014
Samtliga anställda	4,4	4,2	4,7	4,9
varav långtidssjukfrånvaro	1,9	1,9	2,5	2,4
Kvinnor	5,4	4,3	5,4	6,1
Män	3,7	4,1	4,2	3,2
29 år och yngre	4,7	3,6	3,2	3,3
30 – 49 år	4,0	3,9	4,0	4,1
Äldre än 50 år	5,1	5,0	6,4	6,8

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
<i>Fördelning per tillgångstyp</i>				
Byggnader	-67 167	-58 496	-38 034	-37 403
Inventarier	-8 541	-8 036	-8 541	-6 888
Total	-75 708	-66 532	-46 575	-44 291
<i>Fördelning per funktion</i>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-75 626	-66 453	-46 493	-44 218
Central administration	-82	-79	-82	-73
Total	-75 708	-66 532	-46 575	-44 291

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

<i>Framtida leaseavgifter (mnrk) med förfallodatum inom</i>	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
- 1 år	-37,2	-33,6	-30,2	-31,4
1 år – 5 år	-115,8	-104,4	-92,2	-97,5
5 år –	-20,7	-36,8	-9,5	-30,5
Total	-173,7	-174,8	-131,9	-159,4

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.

	2017		2016	
	Antal kontrakt	Kontraktvärde	Antal kontrakt	Kontraktvärde
Hyreskontrakt				
Lokalkontrakt	218	35	288	23
Bostäder	3 707	265	3 750	268
Garage och p-platser	996	4	1 038	4
Total	4 921	304	5 076	295

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
EY				
Revisionsuppdrag	-1 150	-1 148	-1 150	-1 148
Revisionsnära rådgivning	-214	-100	-214	-100
Skatterådgivning	-	-97	-	-97
Övriga uppdrag	-	-1 436	-	-1 436
Total	-1 364	-2 781	-1 364	-2 781

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsförsäljning	143 668	18 312	143 668	18 606
Total	143 668	18 312	143 668	18 606

I fastighetsförsäljning ingår de under året avyttrade fastigheter Älta 101:4, Pastellen 3, Jungfruholmen 1 samt avyttrade tomter i Årsta havsbad.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
HSB Omsorg AB	-1 585	15 139	-1 585	44 067
Total	-1 585	15 139	-1 585	44 067

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
HSB Bostad AB	119 128	129 868	126 967	68 953
HSB Bostadsholmen Holding AB	2 696	624	29 975	-
HSB Tjänsteutveckling AB	-	1 192	-	-
Finnboda Industrilokaler HB	259	7 906	259	7 906
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	-	-256	-	-
Total	122 083	139 334	157 201	76 859

NOT 10 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
HSB ProjektPartner AB	7 902	7 855	7 902	7 855
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	293	1 260	293	1 260
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	17 914	15 395
Övriga fordringar	8	8	8	8
Total	8 203	9 123	26 117	24 518

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	414	421
Övriga ränteintäkter	430	482	2 226	431
Total	430	482	2 640	852

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 350	-982
Räntekostnader kreditinstitut	-2 850	-4 385	-881	-3 723
Räntekostnader specialinlåning	-4 022	-4 351	-4 022	-4 351
Övriga räntekostnader	-20 730	-23 122	-20 792	-22 474
Övriga finansiella kostnader	-8 750	-9 000	-8 749	-8 955
Total	-36 352	-40 858	-35 794	-40 485

NOT 13 SKATT

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-16 451	-598	-14 075	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-133	-	-62
Uppskjuten skatt*	583	-1 524	-195	-2 241
Summa skatt	-15 868	-2 255	-14 270	-2 303
Redovisat resultat före skatt	287 961	199 840	321 422	174 545
Skatt enligt gällande skattesats	-63 351	-43 965	-70 713	-38 400
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-965	-399	-1 011	-467
Resultat från andelar i intresseföretag	376	4 685	6 377	10 994
Utdelning	27 507	30 659	29 231	16 915
Skattemässig justering avskrivning	-598	644	512	581
Skattemässig justering avyttrade fastigheter	-3 329	-166	-3 329	-166
Årets utnyttjande av underskottsavdrag**	22 611	7 944	21 939	10 543
Övriga poster	1 298	-	2 919	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-16 451	-598	-14 075	-
Skatt från föregående år	-	-133	-	-62
Uppskjuten skatt	583	-1 524	-195	-2 241
Summa skatt	-15 868	-2 255	-14 270	-2 303

* I summan för uppskjuten skatt Koncern 2017 ingår beloppet 59 tkr som avser uppskjuten skatt för periodiseringsfond i dotterbolag.

** Skattemässigt underskott uppgår i Koncernen till 19 480 tkr.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	4 034 168	3 809 842	2 601 669	2 481 822
Årets anskaffning	561 912	163 574	23 662	62 235
Omklassificeringar	39 299	73 773	14 665	70 538
Försäljningar	-103 785	-13 021	-103 785	-12 926
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 531 594	4 034 168	2 536 211	2 601 669
Ingående avskrivningar	-510 490	-455 688	-403 515	-369 836
Årets anskaffning	-7 821	-	-	-
Försäljningar	18 856	3 739	18 856	3 724
Årets avskrivningar	-67 167	-58 541	-38 034	-37 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 622	-510 490	-422 693	-403 515
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	3 964 972	3 523 678	2 113 518	2 198 154
Verkligt värde	6 889 094	6 270 142	4 866 189	4 717 024
Taxeringsvärde				
Byggnader	2 251 299	2 181 939	1 549 727	1 622 462
Mark	1 608 739	1 542 872	1 149 760	1 176 118
Summa taxeringsvärde	3 860 038	3 724 811	2 699 487	2 798 580

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 marknads-situation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2017, samt schablonberäknade drifts- och underhållskostnader. Driftsnettot diskonteras

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

NOT 15 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	45 398	60 736	45 398	45 245
Årets anskaffning	12 734	2 783	12 085	2 661
Försäljningar/utrangeringar	-1 422	-18 121	-1 422	-2 508
Omklassificeringar	64	-	64	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 774	45 398	56 125	45 398
Ingående avskrivningar	-31 735	-40 226	-31 735	-27 255
Årets anskaffning	-528	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	1 326	16 527	1 326	2 408
Årets avskrivningar	-8 541	-8 036	-8 541	-6 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 478	-31 735	-38 950	-31 735
Utgående planenligt restvärde inventarier	17 296	13 663	17 175	13 663
<i>Pågående projekt ombyggnad förhyrda lokaler</i>				
Ingående anskaffningsvärde	64	-	64	-
Omklassificeringar	-64	-	-64	-
Årets anskaffning	-	64	-	64
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	-	64	-	64
Utgående planenligt restvärde pågående projekt	17 296	13 727	17 175	13 727

NOT 16 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	56 626	88 738	28 981	77 832
Årets investering	144 467	42 128	137 006	22 145
Omklassificeringar	-42 345	-74 240	-16 258	-70 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 748	56 626	149 729	28 981
Utgående planenligt restvärde	158 748	56 626	149 729	28 981

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	20 300	24 459
Årets försäljning	–	-4 159
Utgående anskaffningsvärde	20 300	20 300

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	1 691	626
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 189	–
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 200	198
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	–
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	81 432	555
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	–	7 212	402
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	–	3 975	–
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	–	683	52
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	–	227	177
Svärdslången Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	–	50	–
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	70 761	26 534
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	–	3 381	903
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	–	6 350	800
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	–	8 625	490
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	–	6 013	704
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	916629-6765	–	–	–	1 914	–
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	4 819	104
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	–	996	–
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	–	4 064	2
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	–	9 271	1 835
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	8 400	12 440	6 604
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	–	–	–	2 255	1 412
HSB Järnspiken AB	556818-7636	500	100	–	623	28
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	–	411	31
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	–	508	26
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	–	1 121	15
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	–	381	13
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	–	908	17
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	–	2 090	24
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	–	1 379	27
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	–	33 183	389
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	–	2 758	15
Total				20 300		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

NOT 18 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 072 130	957 130
Tillkommande fordringar	456 000	115 000
Utgående bokfört värde	1 528 130	1 072 130
HSB STOCKHOLM	2017	2016
HSB Holding Stockholm AB	280 000	85 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	4 000	4 000
Odenplans Fastigheter AB	260 000	–
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	45 000	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	70 000
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	43 000	42 000
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	1 528 130	1 072 130

NOT 19 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	700 771	496 226	479 429	336 167
Årets anskaffning	–	145 148	–	145 148
Årets nettoresultat	-20 339	61 540	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-19 804	-2 143	-5 025	-1 886
Utgående bokfört värde	660 628	700 771	474 404	479 429

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	3 794	-151
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	–	-8 846	519
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	658 548	1 655 595	343 301
Total				660 628		
HSB STOCKHOLM						
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	–
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	3 794	-151
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	–	-8 846	519
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	472 324	1 655 595	343 301
Total				474 404		

* Röstandel 49,995%.

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
HSB Bostadsholmen Holding AB	-	81 550	-	81 550
Total	-	81 550	-	81 550

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	78 203	78 203	78 203	78 203
Årets utrangering	-1 028	-	-1 028	-
Utgående anskaffningsvärde	77 175	78 203	77 175	78 203
Ingående nedskrivning	-1 028	-1 028	-1 028	-1 028
Årets utrangering	1 028	-	1 028	-
Utgående nedskrivning	-	-1 028	-	-1 028
Utgående bokfört värde	77 175	77 175	77 175	77 175
<i>Företag</i>				
HSB Riksförbund	77 065	14 957	77 065	14 957
HSB ProjektPartner AB	-	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	
	2017	2016	2017	2016
Kapitalförsäkringar	1 928	1 166	1 928	1 166
Total	1 928	1 166	1 928	1 166

NOT 23 BOSTADSRÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Ingående bokfört värde	15 384	16 348	14 834	15 798
Överlåtelse av bostadsrätter	-1 103	-964	-1 103	-964
Utgående bokfört värde	14 281	15 384	13 731	14 834

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Skattekonto	1 095	1 165	366	816
Övriga fordringar	1 700	1 137	1 696	1 137
Total	2 795	2 302	2 062	1 953

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna intäkter	23 206	13 542	23 206	13 452
Förutbetalda kostnader	16 516	5 425	15 683	4 755
Total	39 722	18 967	38 889	18 207

NOT 26 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämans förfogande står hos moderföreningen följande vinstdimedel:

Dispositionsfond	943 616 716 kr
Årets resultat	307 152 015 kr
Summa fritt eget kapital	1 250 768 731 kr

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

Reservfond	15 357 601 kr
Överföra till dispositionsfond	1 235 411 130 kr
Summa	1 250 768 731 kr

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 15 357 601 kronor.

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Lån	870 194	1 062 683	741 944	934 433
Total	870 194	1 062 683	741 944	934 433

Räntebindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övr reverser
2018	66,56%	-	2 189 902
2019	12,16%	170 194	229 806
2020	6,08%	200 000	-
2021	3,04%	100 000	-
2022	6,08%	200 000	-
2023	6,08%	200 000	-
Total	100%	870 194	2 419 708

Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 1 200 mnkr.

En förtida lösen av swapavtalen på balansdagen skulle medföra en kostnad på 13,3 mnkr (28,7).

Genomsnittlig räntebindningstid för låneportföljen i bank är 2,05 år.

Räntebindningstid inklusive inlåning från förvaltningskunder uppgår till 1,07 år.

NOT 28 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Reversskulder	20 493	17 548	17 548	17 548
Finansiell leasing	–	2 352	–	2 352
Total	20 493	19 900	17 548	19 900

NOT 29 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Avistamedel	1 422 498	1 208 400	1 422 498	1 208 400
Placeringskonto	156 070	220 930	156 070	220 930
Inlånade avistamedel	1 578 568	1 429 330	1 578 568	1 429 330
Tidsbunden inlåning	823 592	785 642	823 592	785 642
Total	2 402 160	2 214 972	2 402 160	2 214 972

Av tidsbunden inlåning förfaller 823 592 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 785 642 tkr.

NOT 30 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	2017	2016
Likvida medel	431 399	497 650
Checkkredit och lånelöfte	1 802 057	1 609 567
Summa tillgängliga medel	2 233 456	2 107 217
Inlånade avistamedel	1 578 568	1 429 330
Avräkningslikviditet	141%	147%

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	10 630	9 311	10 628	9 311
Momsskuld	13 728	14 590	13 666	13 528
Reversskuld	2 101	–	2 101	–
Andra kortfristiga låneskulder	–	3 581	–	3 581
Övrigt	65 054	21 705	2 422	21 554
Total	91 513	49 187	28 817	47 974

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna löner och semesterreservationer	35 721	32 759	35 721	32 759
Upplupna sociala avgifter	10 764	9 889	10 762	9 889
Upplupna förvaltningskostnader	20 449	16 992	17 342	15 164
Upplupna räntor	857	1 282	857	1 282
Förutbetalda förvaltningsintäkter	47 009	43 470	45 492	43 470
Förutbetalda avgifter och hyror	24 178	24 785	17 568	18 902
Övrigt	646	4 950	646	4 933
Total	139 624	134 127	128 388	126 399

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2017	2016	2017	2016
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar varav dotterföretag	2 679 442	2 698 640	2 551 192	2 570 390
Total	2 679 442	2 698 640	2 551 192	2 570 390
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Garantieförbindelser för nyproduktion intill avlämning	32 444	70 830	32 444	70 830
Borgensförbindelser	411 495	404 704	411 495	404 704
Regressansvar handelsbolag	1 755	8 984	1 755	8 984
Övriga eventualförpliktelser	59 663	17 251	59 663	17 251
Total	505 357	501 769	505 357	501 769

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

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 9 mars 2018



Jenny Hjalmarsson
Ordförande



Bengt Fasth



Lars-Åke Henriksson



Camilla Edholm



Stefan Johansson



Nils Henström



Lena Dahlström



Dan Matsson



Susanne Brunner



Hans Tegnander



Ulrika Fält



Anders Svensson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 9 mars 2018.



ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

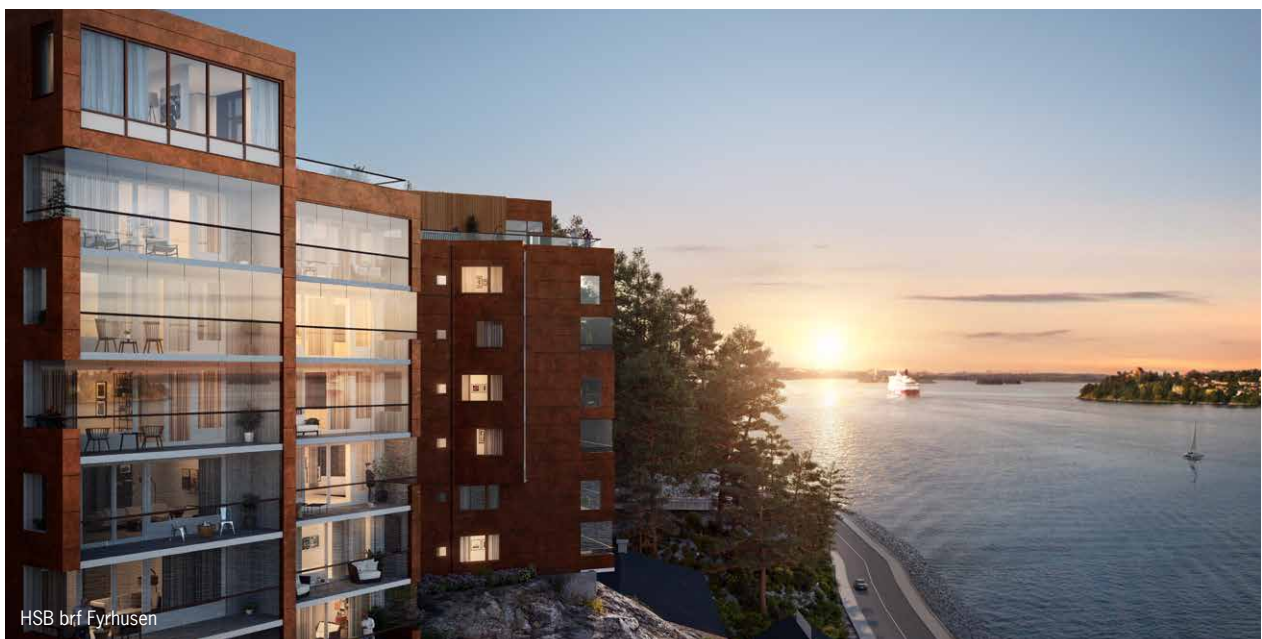
HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På förbundsstämman 2017 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. Uppföljningen nedan avser Kompassen antagen 2015.

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 2015 anges ett antal mål- och fokusområden*. Förutom dessa har HSB Stockholms styrelse fastställt mål för verksamheten (fetmarkerade). 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 2017	Mål 2017	Mål 2019
Skapa uthålliga kostnadseffektiviseringar: • Justerat eget kapital Mkr	4 208	3 486	3 876
Leverera prisvärda tjänster med hög kvalitet och servicenivå: • NKI	3,5	4,1	4,1
Effektiva processer och verktyg: • NIKI	3,9	3,7	3,8
Utveckla kompetensen hos ledare och medarbetare: • NMI*	3,8	4,0	4,0

STRATEGI – VIDAREUTVECKLA HSBs ERBJUDANDE

Nyckeltal/Strategiskt tema	Utfall 2017	Mål 2017	Mål 2019
Säkra trygg ekonomisk utveckling: • Resultat Mkr • Omsättning Mkr • Marknadsandel nyproduktion %	288 2 815 6	154 3 800 5	245 4 700 6
Erbjud marknadens mest attraktiva tjänster och erbjudanden: • NSI • Andel nyproduktion som köps av bosparare • Antal medlemmar	3,5 49,1 152 105	4,1 40 145 000	4,1 50 145 000
Utveckla externa samarbeten och intern samverkan för ökad försäljning: • Förmedlade hyresrätter, antal	341	500	530
Vidareutveckla kundorientering och affärsmässighet: • Merförsäljning Förvaltning Mkr	190	150	160

STRATEGI – STÄRKA VÅR ROLL I SAMHÄLLET

Nyckeltal/Strategiskt tema	Utfall 2017	Mål 2017	Mål 2019
Starkare varumärke med hållbarhetsprofil: • Varumärkesindex, allmänhet %	94	70	90
Bostadsrättens främsta företrädare: • Varumärkesindex, medlemmar % • Regionala påverkansaktiviteter	100 0	80 2	80 2
Hållbart arbete för det goda boendet: • Klimatpåverkan Co ₂ /A-temp • NKI Garanti	11,86 76	13,0 68	12,7 70
Attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare: • Arbetsgivarindex	124	121	125

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 i reviderad form på Förbundsstämman 2011. HSB Stockholm följer de gemensamt antagna riktlinjerna.

ORDINARIE FÖRENINGSSÄMMAN 2017

Årets föreningsstämma hölls den 3 april. Totalt deltog 88 (85) av 100 utsedda fullmäktige.

Lars Callerud, utvecklingschef på HSB Affärsstöd, pratade om hur digitala tjänster används idag och hur HSB utvecklar dessa tjänster.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens rapport om efterlevnaden av HSB-rörelsens gemensamt utarbetade styrdokument. Stämman godkände även styrelsens förslag till revidering av arbetsordning för distrikt.

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

Motion 1

Ang. Bostadsrättsföreningars kallelse till stämma och delgivning av annan information.

Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen. På HSB Stockholms hemsida finns hänvisning med e-postadress var kallelser och delgivning av annan information skickas – brfmedlem@hsb.se

Motion 2

Ang. underhållsplan.

Föreningsstämman beslutade att anse motionen besvarad. 2016-års klimatpris tilldelades HSB Brf Skärsåtra.

VALBEREDNINGENS ARBETE

Den av föreningsstämman 2017 utsedda valberedningen består av fem ordinarie ledamöter; Lennart Rönnevig, Inge Gustavsson, sammankallande, Elsie Nilsson, Silvia Gustavsson och Roland Gröndal.

Valberedningen inledde sitt arbete med att tillfråga alla som har förtroendeuppdrag 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 nyhetsbrev som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 9 februari 2018. Valberedningen kommer att skicka ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenterades på hemsidan.

När det gäller förslag till arvoden för styrelsen m.fl. 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 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 2017

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 igångsättning för nyproduktionen.

FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:

Styrelsemöte 1 / 3 februari 2017

- Ledningens kommentarer gällande revisorernas rapport från löpande granskning.
- Genomgång av styrelsens årliga utvärdering av styrelsearbetet.
- Tertialrapport III-2016, gällande verksamhet, preliminärt resultat samt Finans- Risk- och Compliancerapport.
- Nomineringar till HSB Riksförbund m. fl.
- Ombud till HSB Riksförbunds Förbundsstämma 2017.
- Svar på remisser till förbundsstämman gällande Parlamentariska utredningen, Sammanslaget regelverk för HSB:s bosparande, En sammanhållen gemensam organisation och Anpassning av HSB:s kompass.
- Val av representanter till hel- och delägda bolag.
- Beslut om sälj- och villkorad byggstart för HSB Brf Fyrhusen i Nacka.

Styrelsemöte 2 / 10 mars 2017

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2016.
- Revisorernas rapport för 2016.
- Skrivelse från Union om utsedda personalrepresentanter i styrelsen
- Genomgång av HSB Stockholms fastighetsinnehav
- Verksamhetsrapport från HSB Affärsstöd.
- Styrelsens förslag till föreningsstämman 2017 inkl. revidering av arbetsordning för distrikt, yttrande över inkomna motioner samt förslag till medlemsavgift 2018.
- Ombud att företräda HSB Stockholms aktier vid HSB Bostads bolagsstämma och vid HSB ProjektPartner stämma.
- Svar till HSB Riksförbund gällande avstämning ägarstyrning HSB centralt.
- Försäljning av andel i Bostadsholmen Holding AB till HSB Bostad AB
- Godkännande av tecknat av marköverlåtelseavtal Västra Roslags-Näsby i HSB Bostad AB.
- Beslut om sälj- och villkorad byggstart i HSB Brf Tollare Strand i Nacka.
- Kompetensutveckling för styrelsen – tema Hållbarhet.

Föreningsstämma 3 april 2017

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

Styrelsemöte 3 / 7 april 2017

- Rapport från ordinarie föreningsstämma.
- Genomgång inför förbundsstämman 2017 samt kallelse till ombudsträff.
- Konstituering av styrelsen.
- Firmateckning.
- Beslut om arbetsordning för styrelsen med ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd.
- Arvodsfördelning.
- Beslut om revidering av finanspolicy för HSB Stockholm
- Beslut om revidering av miljöpolicy för HSB Stockholm
- Beslut om revidering av verksamhetsplan och riktlinjer för betaltjänstverksamheten.
- Beslut om anslutning som ombud till HSB Finansstöd AB.
- Beslut om sälj- och villkorad byggstart för HSB Brf Finnboda Trädgårdar i Nacka.
- Beslut om sälj- och villkorad byggstart i HSB Brf Sturebacken i Stockholm.
- Styrelsens kompetensutveckling – tema Krisplanen.

Styrelsemöte 4 / 9 juni 2017

- Rapport från förbundsstämman 2017.
- Verksamhetsrapport från VO Kund och medlemservice.
- Verksamhetsrapport AO Koncernstöd.
- Tertialrapport I-2017, gällande verksamhet, resultat samt finans, risk- och compliance.
- Godkännande av aktieöverlåtelseavtal HSB ProjektPartner AB.
- Beslut att anta HSB Stockholms påverkansprogram.
- Beslut om försäljning av Spira – fastigheterna Tyresö Pastellen 3, Nacka Älta 101:4 samt tomträtten till Jungfruholmen 1.
- Beslut om godkännande av marköverlåtelseavtal Täby Park.
- Beslut om godkännande av exploateringsavtal, markanvisningsavtal samt förvärv av Huvudsta 4:24 m.m.
- Beslut om förvärv av fastigheten Atomen 1.

Styrelsemöte, extra 5 / 28 juni 2017

- Beslut om godkännande av förvärv av fastigheter i Västerhaninge.

Planeringskonferens/Styrelsemöte 6 / 14-16 september 2017

- Verksamhetsplaneringskonferens samt studiebesök på BostadsExpot Vallastaden i Linköping.
- Rapport från genomförd medarbetarundersökning 2017 (NMI).
- Fastställande av program vid Styrelse- och Utskottskonferens den 21 september.
- Beslut om fastställande av Verksamhetsplan 2018 – 2020 samt fastställande av mål.
- Beslut om fastställande av styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2018.
- Beslut om firmateckning.
- Beslut om sälj- och villkorad byggstart för HSB Brf Kobra i Stockholm.
- Beslut om förvärv av aktier i NYAB.
- Vds rapport om ledningsgruppens löner 2017.
- Ordförandes rapport om vds lön 2017 samt styrelsens årliga utvärdering av vd.
- Beslut om rekrytering av ny finanschef.
- Styrelsens kompetensutveckling – ämne regelförändringar och regel efterlevnad.

Styrelsemöte 7 / 6 oktober 2017

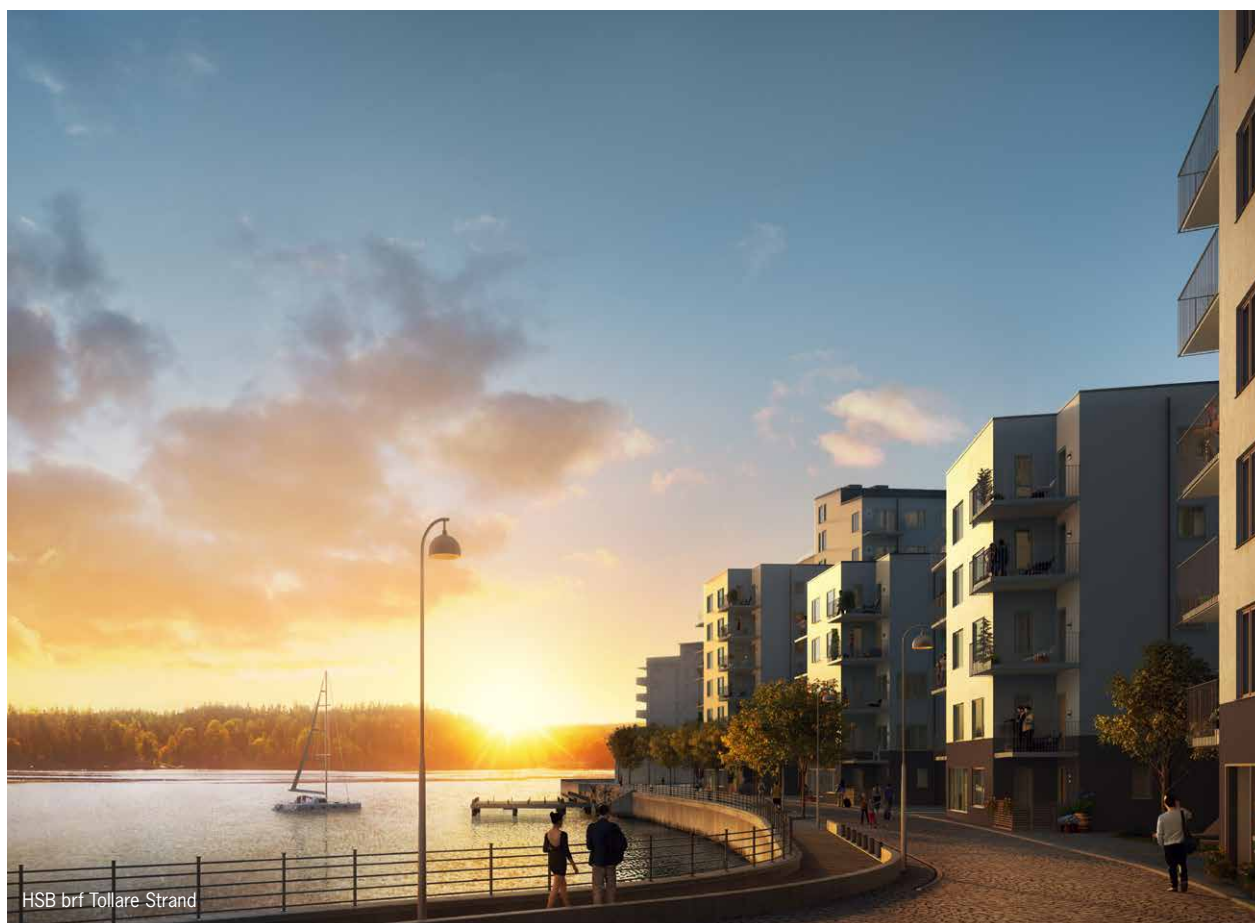
- Verksamhetsrapport från HSB Bostad.
- Verksamhetsrapport från vd-staben.
- Redovisning av nöjd intern kundundersökning (NIKI).
- Tertialrapport II-2017, gällande verksamhet, resultat samt finans, risk- och compliance.
- Beslut om avsteg gällande säljkrav i HSB Brf Tollare Strand.

Styrelsemöte, extra 8 / 31 oktober 2017

- Beslut om förvärv av Årstafältet, etapp 1.

Styrelsemöte 9 / 1 december 2017

- Verksamhetsrapport AO Förvaltning.
- Verksamhetsrapport från Juridiska avdelningen.
- Rapport om nöjd kundindex 2017 (NIKI).
- Rapport om årlig revidering av policydokumenten.
- Fastställande av verksamhetsplan med reviderade nyckeltal samt Budget 2018.
- Beslut att skicka motion ang. HSB-ledamoten till förbundsstämman.
- Fastställande av HSB Stockholms fastighetstrategi 2018 – 2020.
- Beslut om ny policy gällande ungdomslägenheter.
- Förvärv av aktier i NYAB.
- Förvärv av aktier i Midgård konferenscenter.
- Beslut om ombyggnation av fastigheten Spiken 8 i Sundbyberg.
- Styrelsens årliga utbildning gällande betaltjänster och penningtvätt genomfördes.



Illustrationer: Däckt

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	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Susanne Brunner**			•	–	•	•	•	•	•
Hans Tegnander**			•	•	•	•	•	•	•
Petrus Jansson	•								
Mats Hållander	–	–	–	–	–	–	–		
Dan Matsson	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Anette Gunér (suppleant)		•	•	•	•	•	•	•	•

* avgick på stämman 2017

**valdes på stämman 2017

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

INTERN KONTROLL

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

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt vd-instruktion syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en Verksamhetsplan omfattande tre år. Det finns ett antal policydokument och instruktioner som reglerar ansvarsfördelning inom organisationen. Till dessa dokument är underliggande rutiner, organisationsplaner, processbeskrivningar 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 kompen-serande åtgärder i syfte att begränsa och/eller kontrollera finansiella risker.

INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

I HSB Stockholms förvaltningsverksamhet ingår betalningsverksamhet och hantering av likviditet. Sedan 2008-04-22 är föreningen registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. 2011-07-06 erhö-ll 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. Under 2018 avser HSB Stockholm att ansluta sig som betaltjänstombud till det nationella

betaltjänstbolaget HSB Finansstöd AB. I samband med detta kommer rutiner och processer att arbetas om.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

I HSB Stockholms verksamhetsplan fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Föreningen upprättar under året månadsvis rapporter över den ekonomiska utvecklingen. 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. Årsvís 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 2017 har rapporterats 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 inrättande av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändigt.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING VD

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

AVVIKELSER FRÅN KODEN

Inga avvikelser förekommer.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av Borevision AB enligt särskild granskning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Stockholm Ekonomisk Förening för år 2017. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 42–72 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 34–41. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HSB Stockholm Ek För för räkenskapsåret 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 9 mars 2018



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	1996	96	3 780	5	115	7 201	108 287	
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 333	2	28	3 835	67 106	
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorrgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	4 969	82 100	
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	1960	43	2 294	4	340	3 124	60 447	
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	8 853	145 037	
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 129	1	208	2 642	42 590	
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 609	2	9	4 507	71 087	
Gullivivan 2	Karlbergsvägen 24, Västmannagatan 65	1971	2015	78	3 430	3	704	12 101	165 800	
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	2	38	1 251	26 996	
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	26	1 359	0	0	1 650	34 200	
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 326	76 000	
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	3 606	58 444	
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	6	246	3 454	61 826	
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	1	191	2 586	44 804	
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	2 808	49 800	
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 350	1	7	2 354	41 252	
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	3 962	68 124	
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 170	55 891	
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	2	62	3 344	58 702	
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 302	2	85	2 603	45 624	
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 364	3	138	1 894	39 259	
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 251	55 403	
Sankt Görän 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 455	2	244	3 933	74 279	
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 374	4	305	6 780	111 228	
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	2 942	53 149	
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	11 898	176 413	
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 410	3	80	2 770	48 565	
Stormyrttösen 1	Levertingsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 897	13	226	8 473	138 235	
Älgskytterne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 208	71 177	
INNERSTADEN TOTALT	29			1 473	67 703	79	5 324	128 497	2 131 825	
VÄSTERORT										
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 559	7	527	4 704	61 270	
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 551	38 600	
Ekotemplet 3	Astrakängatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	7	611	11 485	113 908	
Gästabudet 2	Rättar vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 702	10	285	7 864	85 614	
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 390	19 410	
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	4	214	1 982	24 410	
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	8	346	3 724	48 399	
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Duvvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	9	2138	5 394	53 068	
VÄSTERORT TOTALT	8			505	28 944	46	4 181	40 093	444 679	

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	93	2 307	25 897
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	53	2 558	36 683
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	799	30 148
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	129	2 980	28 792
Dalkarlslugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 417	0	0	7 335	81 200
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 059	25 800
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 179	56 541
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	1 110	13 000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 728	25 627
Ramstycket 1	Skebokvarnsvägen 211-233	1954		123	7 349	14	1366	10 943	91 238
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	43	2 666	7	311	3 585	49 406
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 824	0	0	3 543	0
Sicklaön 37:77	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	12 944	162 556
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	2 868	30 876
Skridskoremman 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	48	3 174	4	371	4 316	44 802
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	1	296	98	4 014
Svärdlängen 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	57	1 458	4	308	2 400	34 324
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	1000	184	4 048
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 029	4	262	4 487	42 886
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 689	52 924
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 630	32 123
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 230	3	88	3 460	33 069
SÖDERORT TOTALT	22			993	57 840	68	5687	83 202	905 954
NORRORT									
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 082	5	875	2 900	19 002
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2281	3 739	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 011	0	0	9 649	57 974
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 928	5	566	9 796	83 201
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971		317	16 546	5	383	18 327	125 652
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	3 900	24 933
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 080	4	281	1 353	21 889
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	2	183	2 287	32 087
NORRORT TOTALT	8			736	38 374	25	4 683	51 950	364 738
MARKÄGANDE									
Årsta havsbad mark	13			13				184	12 842
TOTALT	80			3 707	192 861	218	19 875	303 926	3 860 038



Illustrationer: Dackert



HSB – FÖR DET GODA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

Fleminggatan 41

010-442 10 00 | hsb.se/stockholm