



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB STOCKHOLM



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

Det här är HSB	4
Viktiga händelser	5
VD har ordet	6
Styrelseordförande har ordet	7
Utskotten	8
Samhälle	10
Service	12
Medlemskap	14
Bospara	16
Förvaltning	18
Fastighetsutveckling	20
Nyproduktion	24
Omsorg	26
Klimat och miljö	28
Medarbetare	30
Finansverksamheten	32
Styrelse	34
Ledning	36
Organisation	37
Förvaltningsberättelse	40
Fem år i sammandrag	44
Resultaträkning	45
Balansräkning	46
Kassaflödesanalys	48
Redovisnings- och värderingsprinciper	49
Noter	52
Styrelsens underskrifter	60
Föreningsstyrningsrapport	61
Revisionsberättelse	68
Fastighetsförteckning	70

ÅRSREDOVISNINGENS SYFTE

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

Text: Camilla Carlsson / HSB Stockholm

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: Ineko

Foto: Mikael Andersson omslag, sid 5, 6, 7, 9, 12, 13, 19, 20, 32, 34, 35 och 36.
Patrik Lundin sid 10 och 11.
Övriga bilder HSB Stockholm.

Illustrationer: Diakrit sid 2-3, 24-25, 38-39 och 63.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

DET HÄR ÄR HSB

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

UPPDRAG OCH VISION

Vi är en kooperation som ägs av medlemmarna och vårt uppdrag är att skapa det goda boendet. För att lyckas med det uppdraget 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 UTIFRÅN DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

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

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

På förbundsstämman 2011 fastställdes tre nya styrdokument som utarbetats gemensamt inom HSB-rörelsen:

- HSB Kompassen 2012-2015.
- 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 61.

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

INTRESSENTER

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

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

ÅTTA DISTRIKT

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS OMBUD

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

DISTRIKTS- OCH ÅRSSTÄMMOR

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

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

UTSKOTTEN

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

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

VIKTIGA HÄNDELSER 2014



Under året förvärvades hotell Oden i centrala Stockholm. Hotellet byggs nu om till 78 yteffektiva hyreslägenheter som kommer att förmedlas till våra bosparare.



Medlemsdialogen HSB 100 år håller på fram till 2015 och ska resultera i ett antal konkreta riktlinjer som syftar till att stärka medlemsinflytandet i vårt arbete.



Under året fortsatte Värderingsresan med aktiviteter och samtal om vad HSB Stockholm står för, vad som utskiljer oss från andra fastighetsföretag och vad det innebär att vara en del av HSB Stockholm.



Satsningar har gjorts under året för att starta upp och utveckla ett antal IT-projekt, däribland nya fastighetssystemet FastNet, utveckling av Portalen och lansering av ett nytt intranät samt förbereda för ny hsb.se samt nya brf-webbar.



HSB Stockholm fortsätter att bedriva ett aktivt miljö- och klimatarbete. Kontrollerna visar att HSB Stockholm fortsätter att uppfylla samtliga krav i ISO 14001-certifieringen.



Nya bosparandet lanserades med mer förmånligt bosparande, fler valmöjligheter och dubbla poängsystem.



Politikerna från stadshusets alla partier deltog i HSB Stockholms paneldebatt med diskussion i en av valets viktigaste frågor – bostadskrisen i Stockholm.



Under hösten lanserades Förvaltningsbutik – en marknadsföringskampanj med syftet att öka kännedomen om att vi finns till för brf:er som inte är medlemmar och att det är enkelt att köpa förvaltning.

NU INVESTERAR VI I FRAMTIDEN



2014 var året då vi använde vår ekonomiska styrka för att utveckla tjänsteutbudet och höja ambitionerna för vårt framtida bostadsbyggande. Det var viktiga steg för att HSB Stockholm även fortsättningsvis ska vara en av regionens mest framträdande bostadsaktörer.

GOD EKONOMI SKAPAR MÖJLIGHETER

Bostadsmarknaden i Stockholm är hårt konkurrensutsatt både för köpare och byggare. Bristen på markanvisningar begränsar möjligheterna att bygga nytt – en realitet som kräver ”nytänk” av oss som bostadsutvecklare. Därför har vi under 2014 gjort en medveten satsning på att hitta nya samarbetspartners och även riktat in oss mot fastighetsförvärv i attraktiva lägen.

Ett bra exempel från 2014 är förvärvet av det som tidigare var Hotel Oden vid Odenplan. Det ska bli 78 hyreslägenheter som förmedlas direkt till våra bosparare. Nybyggnationen av bostadsrätter är en grundbult i HSB Stockholms verksamhet men vi står också beredda att bygga ännu fler hyresrätter. Vi vet att våra bosparare ser det som ett viktigt komplement till andra boendeformer.

Tack vare att det går ekonomiskt bra för HSB Stockholm har vi under 2014 kunnat göra en konkret insats för att öka bostadsbyggandet. Jag tänker på nyemissionen i HSB Bostad som nu kan öka byggtakten från 500 till 800 lägenheter per år. Vår ekonomiska styrka har också gjort det möjligt att utveckla våra digitala tjänster och modernisera våra IT-lösningar. Något som kommer våra medlemmar och kunder till direkt nytta!

ALLT NÖJDARE MEDLEMMAR

Vi ska utveckla och förvalta det vi redan har. Ser vi till vårt fastighetsbestånd gör vi det dels i form av renoveringar och upprustningar men också i satsningar på

bostadsområdet i sin helhet. Genom att exempelvis samverka med andra lokala aktörer skapar vi en trygg boendemiljö.

Vårt engagemang och vår närvaro gör skillnad och har under året flyttat fram vår position i samhällsdebatten. Det är glädjande att se resultatet av vårt arbete. 2014 års Nöjd kund-undersökning visar att vi får allt nöjdare medlemmar. Det betyder extra mycket för oss! Som Kooperation är dialogen med våra medlemmar en förutsättning för vår verksamhet.

HSB STOCKHOLM ÄR UNIKT

Vi är en affärsässig och samtidigt värderingsstyrd organisation. Det gör oss unika. Allt vi tar oss för är förankrat i de kooperativa principerna. Det speglar sig i kontakten med våra medlemmar, som jag nämnde ovan, men också i vårt interna HR-arbete. Genom att låta värderingarna vara en självklar utgångspunkt i vårt arbete agerar vi alla utifrån samma tydliga plattform. Något som också stärker vår position som attraktiv arbetsgivare.

Den interna värderingsresa som pågått 2014 har innefattat samtal och utbildningar i HSB Stockholms värdegrund. Ett rikt minne från året som gått är värderingsluncherna. Då fick jag möjlighet att bjuda in några medarbetare åt gången till samtal om värdegrunden.

Innan jag avslutar vill jag passa på att tacka alla medarbetare för ett meningsfullt idéutbyte. Jag vill också skicka ett särskilt tack till alla medlemmar, kunder och förtroendevalda som genom sitt engagemang och sina åsikter bidrar till att utveckla och stärka HSB Stockholms roll som samhällsbyggare. På följande sidor kommer ni hitta goda exempel på det. Trevlig läsning!

Anders Svensson, vd.

KOOPERATIONEN ÄR LIKA AKTUELL I DAG



Som styrelseordförande vill jag börja med att lyfta fram HSB Stockholms största tillgång. Nämligen att vi är en medlemsägd kooperativ verksamhet. Den kooperativa principen en medlem – en röst präglar oss i allra högsta grad än i dag. Det visar 2014 flera exempel på.

MEDLEMMARNA BIDRAR TILL STORA FÖRÄNDRINGAR

Det går inte att tala om medlemsinflytande utan att nämna våra sju distriktsstyrelser och fem utskott. Under 2014 har våra distriktsstyrelser arrangerat flera utbildningar och arbetat för att utveckla och höja kvaliteten på HSB Stockholms erbjudande. Utskotten i sin tur, med representanter från våra bostadsrättsföreningar, är så väl bollplank som idébärare. Den nya förvaltarrollen, som testats i två pilotprojekt under 2014, är ett konkret exempel på den tjänsteutveckling som utskotten drivit fram.

Nya riktlinjer har också vuxit fram ur dialogen med vår bosparargrupp. Som representanter för våra bosparande medlemmar har de drivit igenom att HSB Stockholm ska öka sitt bestånd av hyreslägenheter.

DIALOG BLIR TILL RIKTLINJER

Men medlemsinflytandet kan vara mer direkt än så. Under året har HSB Stockholms ledning tagit initiativ till dialog med medlemmarna. Vi har exempelvis bjudit

in till flera träffar för att diskutera vad de förväntar sig av HSB Stockholm nu och i framtiden. Men det får inte stanna där. Därför har all återkoppling samlats in och under hösten gått på remiss till våra distriktsstyrelser som ska lämna sina synpunkter på materialet. Syftet är att trätta ner dialogen till ett framtidsprogram med konkreta riktlinjer för vårt arbete. Ett bra exempel på att de kooperativa principerna efterlevs än i dag!

Jag slås ofta av medlemmarnas stora engagemang när jag ser det arbete våra förtroendevalda gör ute i distrikten. Vår seniorverksamhet är ytterligare ett positivt exempel på engagemang. En verksamhet full av sociala aktiviteter som är unik för HSB Stockholm.

Viljan att engagera sig ska inte känna några begränsningar vare sig utifrån kön, ålder eller etnisk bakgrund. Därför är det glädjande att se hur ett kvinnligt nätverk för styrelseledamöter tagit form 2014. Ett forum där kvinnor kan stötta varandra i styrelsearbetet.

Med vikten av våra medlemmars engagemang i åtanke vill jag avslutningsvis tacka alla förtroendevalda och medlemmar för era bidrag under året. I slutänden är det ni som är HSB Stockholm.

Birgitta Lönegård, styrelseordförande.

UTSKOTTEN ÄR EN STOR TILLGÅNG

HSB Stockholms fem utskott är rådgivande organ. De är forum där representanter för medlemmarna och den professionella organisationen möts för att utbyta idéer och erfarenheter. Här ger kommunikationsutskottets ordförande Bengt Fasth sin bild av utskottens roll i en medlemsägd verksamhet.

VAD ÄR HSB STOCKHOLMS FEM UTSKOTT?

– De är länkar mellan tjänstemannaorganisationen och medlemmarna. Utskotten representerar varsitt verksamhetsområde och består av såväl tjänstemän från HSB Stockholm som förtroendevalda.

– Som förtroendevalda är vi i princip alltid engagerade i HSB på annat håll. Antingen i bosparandet, bosparstyrelsen eller den egna bostadsrättsföreningen. Eftersom utskotten ska representera alla medlemmar är mixen i hemvist oerhört viktig.

VILKEN ÄR UTSKOTTENS VIKTIGASTE FUNKTION?

– Att de är unika forum för idéutbyte. Eftersom utskotten är rådgivande organ, och inte beslutande, ger de gott om utrymme för öppna diskussioner.

– Något jag också vill lyfta fram är att HSB Stockholm verkligen förvaltar sina utskott. De finns inte bara ”på pappret” för att de är något en medlemsägd organisation förväntas ha. HSB Stockholm ser utskotten som en tillgång och drar nytta av dem.

VILKA FRÅGOR BEHANDLAS AV UTSKOTTEN?

– Frågorna har ofta hög aktualitet. Förutom sunt förnuft finns inga begränsningar. Både förtroendevalda och tjänstemän lyfter kontinuerligt frågor på våra utskottsmöten, initiativen kan med andra ord komma från olika håll. Genom utskotten förankras de hos HSB Stockholms medlemmar.

UTSKOTT

Medlem

Runo Carlsson

Radha Deogan

Ulla Pihlvang

Leif Holmgren

Stefan Johansson

Ursula Starby

Lennart Rönnevig

Produktion

Monica Albertsson

Lars Arell

Madelene Åkerfeldt

Jan Hjelmér*

Elisabet Söderström

Camilla Öhman

Camilla Edholm

Kommunikation

Lena Dahlström

Bengt Fasth

Ulrika Fält

Inge Gustafsson

Lena Rennerfelt

Ken Larsson

Dorota Westén

Ekonomi

Bengt Ebbeskog

Ulf Engström

Lars Larsson

Barbro Lilieholm

Bo C Johanson

Hans Tegnander

Bogoslaw Zurek

Förvaltning

Roland Gröndal

Lars-Åke Hellgren

Jeanette Klangefeldt

Cecilia Wallin

Kristina Lövgren

Janurban Modigh

Ulla Hård af Segerstad

*Avliden 26 oktober 2014.



Något jag också vill lyfta fram är att HSB Stockholm verkligen förvaltar sina utskott.

” Vi ser det som en vinst för alla att våra bostadsområden är trygga och trivsamma.



HSB SOM SAMHÄLLSBYGGARE

Ända sedan HSB Stockholm bildades 1923 har vi haft en stark roll som samhällsbyggare. Då som nu är bostadsbristen en stor utmaning. För att lyckas med vårt uppdrag att erbjuda medlemmarna det goda boendet krävs det att vi är en ansvarsfull, engagerad samhällsaktör och aktiv opinionsbildare.



AKTIVT ARBETE FÖR ATT ANPASSA NYA AVSKRIVNINGSGREGLER

Under året har vi arbetat för att driva fram en förändring i lagstiftningen gällande de nya redovisningsreglerna för K2 och K3. Dessa ställer krav på en linjär avskrivning för alla slags verksamheter och tar inte hänsyn till att bostadsrättsföreningarnas progressiva avskrivning motiveras av underhållsplanen. Något som bland annat innebär att många föreningar måste höja sina medlemsavgifter. Därför verkar HSB Stockholm liksom branschen i stort för att få igenom en lagförändring anpassad för just bostadsrättsföreningar.

SATSNINGAR I VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

Vi ser det som en vinst för alla att våra bostadsområden är trygga och trivsamma. Därför har vi under 2014 fortsatt engagera oss i lokala grupper där fastighetsägare i området samverkar och utbyter information och erfarenheter med varandra och med representanter från stadsdelarna och polisen. Dels sker samverkan kring olika praktiska frågor, så som markskötsel och sophantering, men också i form av åtgärder som ökar attraktiviteten och tryggheten i våra bostadsområden. För närvarande deltar vi i samverkansgrupper i Skärholmen och på Järvafältet.

Vi vill också satsa på våra bostadsområdens framtid. I Rinkeby där vi har flera hyresfastigheter sponsrar HSB Stockholm sedan flera år föreningen Läxhjälps verksamhet. I mindre grupper får vissa av områdets ungdomar regelbundet träffa läxhjälpare i syfte att höja sina betyg. Hittills med goda resultat!

OPINIONSBYGGARE MED TYDLIG AGENDA

Att delta i samhällsdebatten är en förutsättning för att HSB Stockholm ska kunna verka för det goda boendet. 2014 har präglats av ett målinriktat opinionsbildningsarbete som tagit avstamp i vårt bostadspolitiska program. I stort handlar det om att förbättra förutsättningarna för nyproduktionen, införa skattefritt bosparande och ett ROT-avdrag för energibesparingar. På så vis ska renoveringen av Stockholms befintliga fastighetsbestånd underlättas.

Ett glädjande bevis på vårt aktiva opinionsbildningsarbete var när vd Anders Svensson utsågs till "Influencer of the Year 2014" av bygg- och fastighetsbranschens forum Strategitorget.

FLER BOSTÄDER I BOSTADSBRISTENS STOCKHOLM

Under 2014 har HSB Bostads ägare, där HSB Stockholm äger 48,38 procent, initierat en nyemission. Syftet är att i konkret handling bekämpa den bostadsbrist vi ser i Stockholm genom att bygga 300 fler bostäder varje år. Vi ska gå från dagens 500 lägenheter per år, till 800.

Det är levande bostadsområden som ska växa fram. En del av HSB Stockholms jubileumsprojekt inför 100-årsdagen 2023 heter "HSB andas" och drog igång 2014. Där konkretiseras visionen om framtidens goda boende. I workshops med boende i vår nyproduktion och unga medarbetare på HSB Stockholm har vi formulerat två grundperspektiv som vi ska ta hänsyn till när vi bygger framtidens bostäder. De berör dels vilka funktioner och nyttor ett bra boende ska innehålla, dels hur vi skapar förutsättningar för social samvaro.

KRÄVER SOCIALT ANSVARSTAGANDE – AV OSS OCH ANDRA

Vår strävan att ta socialt ansvar har 2014 också lett till att vi blivit medlemmar i Fairtrade. Det innebär att vi i den mån det går ska handla rättvisemärkta varor. Vår ambition är att verksamheten ska genomlysas utifrån ISO 26 000 tillsammans med andra HSB-föreningar under 2015. ISO 26 000 har en bredd av parametrar, från miljöriktlinjer till etiska förhållningssätt.

SERVICE PÅ KUNDENS VILLKOR

HSB Stockholms serviceorganisation har som målsättning att ge sina kunder och medlemmar rätt service, i rätt tid och på rätt sätt. Ett viktigt led i det arbetet är att erbjuda digitala tjänster via HSB Portalen men också öka kvalitén i kundmötet via telefon och mail. Under året har vi utvecklat en ny serviceorganisation. De verkar för en mer effektiv och kundcentrerad tjänsteproduktion med nöjdare kunder, medlemmar och medarbetare som följd.

FÖRÄNDRINGSARBETE FÖR BÄTTRE SERVICE

Under 2014 har vi startat upp ett förändringsarbete som bygger på resultatet av Nöjd-kund-undersökningen 2013. I den efterfrågade kunderna att fler ärenden ska hanteras redan vid den första telefonkontakten med HSB Stockholms serviceorganisation Servicecenter. Förändringsarbetet har resulterat i en ny organisation som skapar förutsättningar för en bättre infrastruktur. Den lanserades i januari 2015. Våra medarbetare ska nu genomgå ett omfattande kompetensbreddningsprogram i syfte att öka tillgängligheten och lösningsgraden i kundens första kontakt med Servicecenter.

Relationen och kontakten med våra kunder och medlemmar är central för Servicecenter och HSB Stockholm i stort. För att bli ännu bättre har vi lagt fokus på att utveckla servicemixen och då framför allt i det analoga och digitala kundmötet.



BREDDAT TJÄNSTEUTBUD

För att tillgodose våra kunder och medlemmars servicebehov har vi under året utökat Servicecenters öppettider och breddat tjänsteutbudet i HSB Portalen till att även innefatta överlåtelse- och pantantering. HSB Portalen erbjuder nu alla kunder och medlemmar ett brett tjänsteutbud dygnet runt. Utvecklingsarbetet fortsätter 2015. Då lanseras HSB Stockholms nya hemsida som blir en central kanal för Servicecenter.

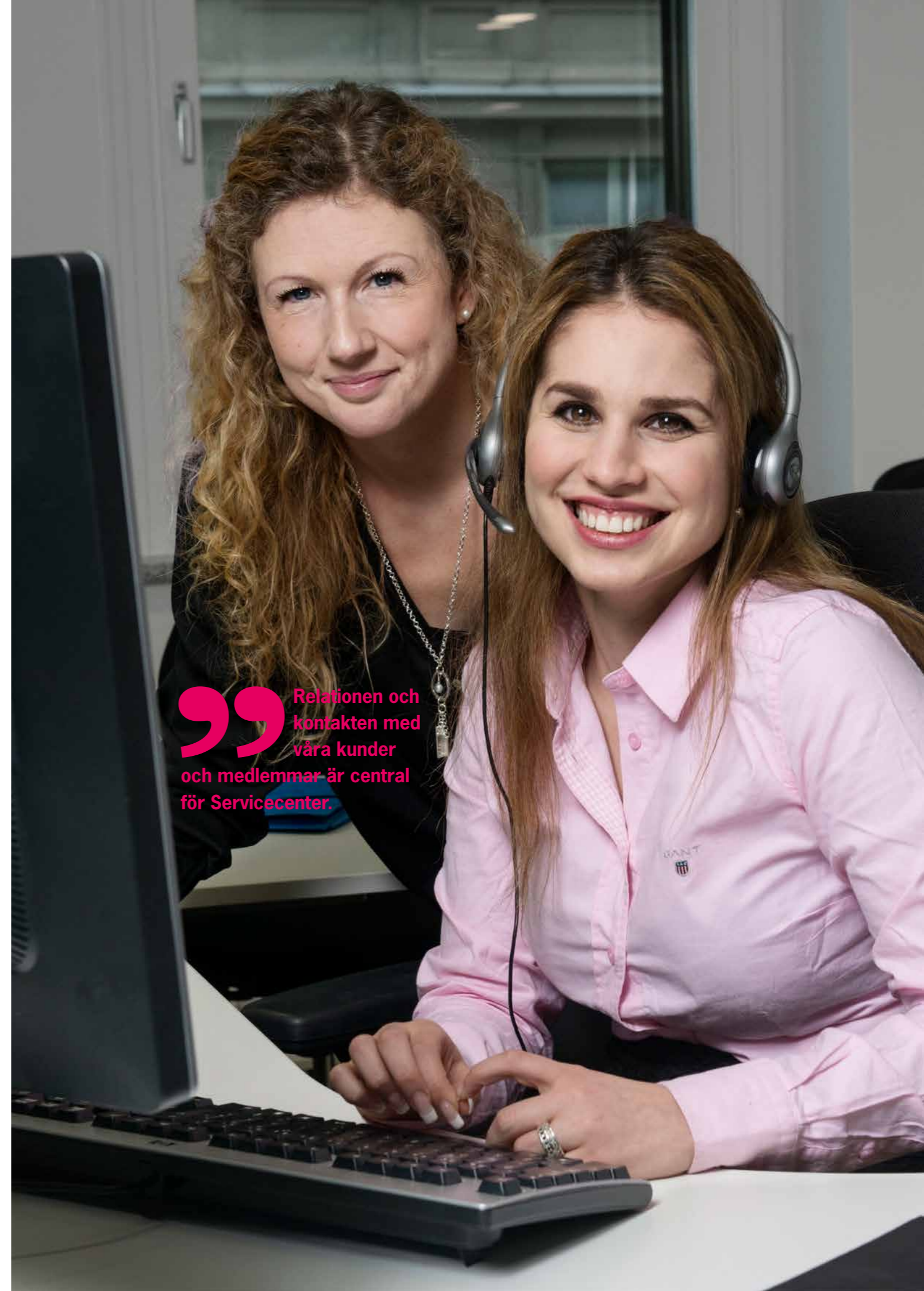
NYA SYSTEMSTÖD

I slutet av året implementerades en ny serviceordermodul och ett nytt fastighetssystem. De nya systemen är viktiga plattformar för att vi ska kunna fortsätta utveckla HSB Portalen och effektivisera våra processer. Vi har också initierat ett antal förstudier som gäller utvecklingen av ärendehanteringssystem, kunskapsbank och kontaktcenterplattform.

» **Servicecenter är hjärtat i HSB Stockholms serviceorganisation, deras cirka 80 medarbetare hjälper kunder och medlemmar**

» **2014 hanterade Servicecenter:**

- 90 000 ärenden
- 188 000 inkomna samtal till servicelinjen
- 8 500 inkomna samtal till styrelseservice
- 109 000 inkomna växelsamtal



» **Relationen och kontakten med våra kunder och medlemmar är central för Servicecenter.**

EN LEVANDE MEDLEMS-ORGANISATION

Utan medlemmarna inget HSB. Som Kooperation är närheten och dialogen med våra medlemmar central. Under 2014 har vi tagit flera initiativ till samtal och diskussioner. Nu ska medlemmarnas åsikter bana vägen för HSB Stockholms framtida arbete.



FRÅN MEDLEMSDIALOG TILL FRAMTIDSPROGRAM

Med anledning av HSB Stockholms 90-årsjubileum initierades 2013 en medlemsdialog som pågår till och med vår hundraårsdag 2023. Därför har vi under året som gått bjudit in våra medlemmar till ett allmänt medlemsmöte, flera öppna hus och två möten för våra bosparare med totalt 200 deltagare. Vi har också initierat en dialog genom att erbjuda ett antal föreningar möjligheten att få besök av en representant från ledningsgruppen, något som 2014 resulterat i 15 bokade möten. Dialogen har därutöver blivit omskriven i styrelsetidningen Uppdraget som går ut i cirka 50 000 exemplar.

Hittills visar Medlemsdialogen att en stor del av HSB Stockholms medlemmar är engagerade och vill vara med och påverka. Under hösten 2014 har våra medlemmars återkoppling i form av så väl samtal som enkätundersökningar sammanställts och ett förslag till framtidsprogram har skickats ut på remiss till våra distrikt. 2015 ska Framtidsprogrammet antas på föreningsstämman.

DISTRIKTSAKTIVITETER OCH UTBILDNINGAR – MEDLEMSKAPETS RYGGGRAD

De 70 förtroendevalda ute i distrikten bidrar med ett betydelsefullt arbete för att stärka HSB Stockholms lokala förankring. Under året har de tillsammans med HSB Stockholm centralt arrangerat 72 aktiviteter för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna. 2014 visar tydligt att både deltagarantal och nöjdhet ökat sedan vi gick över till att skicka ut information per e-post. På så vis har det blivit lättare att delta i de aktiviteter som äger rum utanför det egna distriktet.

Utbildningsverksamheten fortsätter vara en uppskattad medlemsförmån och innefattar de flesta områden som berör styrelsearbetet. 2014 genomfördes 30 ordinarie kurser. Totalt har 256 bostadsrättsföreningar och 1 102 personer deltagit i någon av våra ordinarie kurser eller specialkurser. Deltagarantalet har ökat under året, något som till stor del kan förklaras av att Grundkurs i styrelsearbete numera är en kostnadsfri medlemsförmån.

HSB Stockholm vill verka för en jämn könsfördelning i styrelserna och på de olika styrelseposterna. Därför har vi 2014 startat upp ett kvinnligt nätverk för styrelseledamöter, en plattform för att utbyta erfarenheter och få stöd i styrelsearbetet.

» Nöjd med medlemskapet: 95%

» Antal nya medlemmar: 8 175

» Antal lägenheter i medlemsföreningarna: 68 359

» Antal medlemmar: 144 158

» Antal medlemsföreningar: 449



MEDLEMSKAP MED MERVÄRDEN

Som Kooperation återinvesterar HSB Stockholm vinsten i verksamheten och medlemmarna. Den del av medlemsverksamheten som gjort påtagliga framsteg i 2014 års Nöjd-kund-undersökning är boendesociala gruppen. Deras icke-vinstdrivande arbete är unikt för branschen och tar avstamp i boendets mjuka värden. Boendesociala gruppen har 2014 bland annat engagerats i stambyten för att säkerställa en humanitär helhetssyn och levande kommunikation mellan boende och styrelse. Andra uppdrag var störningsärenden och föreläsningar om hur styrelsen hanterar grannkonflikter.

Ett uppskattat och viktigt mervärde i medlemskapet är vår seniorverksamhet. 2014 bestod den av 5 000 medlemmar och 80 klubbar. Som stöd till det omfattande frivilliga engagemang verksamheten bygger på, arrangerade HSB Stockholm flera seniorträffar under året.

HSB Stockholm strävar alltid efter att ta fram unika förmåner för individuella medlemmar. Under året breddade vi därför vårt avtal med Måleributiken i Alvik. Vi har också tecknat avtal med Electrolux som ger alla HSB-medlemmar 10 procent i deras webbshop.

PROVMEDLEMSKAP GER FASTA MEDLEMMAR

Möjligheten att bli provmedlem i HSB Stockholm är ett framgångsrikt sätt att nå nya medlemmar. Hittills har alla provmedlemmar gått över till ett fast medlemskap. 2014 hade HSB Stockholm fyra pågående provmedlemskap och vi hade glädjen att välkomna brf Åbylund som gick över till att bli fast HSB-medlem, något som bland annat innebär att de antar HSBs stadgar och tar del av medlemsförmåner som HSB-ledamoten.

HSB-ledamoten är för övrigt den mest uppskattade delen i medlemskapet, det visar resultatet av den årliga Nöjd-kund-undersökningen. Det är en trend som håller i sig sedan flera år. HSB-ledamoten är en omfattande del av HSB Stockholms verksamhet, 2014 deltog våra 235 ledamöter i cirka 4 000 styrelsemöten. Framför allt är det ledamotens engagemang som får höga betyg.

FÖRENINGARNA GÅR ÖVER TILL UPPDATERADE STADGAR

Under 2014 har vi arbetat aktivt för att HSBs bostadsrättsföreningar ska byta till våra uppdaterade stadgar, de innefattar de nya reglerna för andrahandsuthyrning och avskrivning. Vi anordnade bland annat en stadgskonferens och erbjuder kontinuerligt rådgivning, stöd och administrativ hjälp med stadgeärenden. 2014 resulterade i 198 påbörjade stadgeärenden.

BOSPARANDE I NYTAPPNING

HSB Stockholms 54 000 bosparande medlemmar har förtur till de hyreslägenheter och nyproducerade bostadsrätter som ägs, byggs och/eller förmedlas av HSB Stockholm. 2014 lanserades det nya bosparandet – ett bättre erbjudande med fler valmöjligheter.

ENKLARE OCH MER FÖRMÅNLIGT ATT BOSPARA

Bosparandet har en central roll i HSB Stockholms uppdrag. För att öka bosparandets attraktionskraft lanserades 2014 ett förnyat bosparande. Nu är det enklare att bli medlem i och med den nya webbtjänsten Medlem Online. Nylanseringen innebär också ett mer förmånligt bosparande med fler valmöjligheter. Som bosparare kan man också välja mellan två etiska sparfonder och få tillgång till så väl hyresrätter som nyproducerade bostadsrätter i hela landet. Bospararna har därutöver möjlighet att över låta sitt kapital och sina poäng till fler än en person i familjen.

I syfte att göra bosparandet ännu mer förmånligt har också dubbla poängsystem införts. Det innebär att den som får en hyreslägenhet via HSB Stockholm behåller sina poäng för nyproducerade bostadsrätter och vice versa.

BOSPARARE MED INFLYTANDE

Möjligheten att påverka gör bosparandet hos HSB Stockholm unikt. Under 2014 har vi tagit initiativ till dialog med våra bosparare för att öka deras delaktighet. Två välbesökta träffar med cirka 200 deltagare arrangerades och en webbenkät erbjöd ytterligare en möjlighet att tycka till.

Bospararnas inflytande sker inte minst genom vår bosparstyrelse. Styrelsen väljs på den årliga stämman och består av erfarna representanter för våra bosparande medlemmar. Den är ett viktigt forum för diskussioner kring bosparandet. Under 2014 har bosparstyrelsen bjudit in till flera informationsträffar, bland annat om Stockholms konkurrensutsatta marknad för markanvisningar.

KRAV PÅ FLER HYRESLÄGENHETER

En fråga som har konkretiserats under året är bospararnas krav på fler erbjudanden om hyreslägenheter. Riktlinjer för hur HSB Stockholm ska åstadkomma detta tydliggörs i 2015 års verksamhetsplan.

Året visade upp flera exempel på hur HSB Stockholm ska gå till väga för att öka antalet erbjudanden om hyreslägenheter. 2014 sålde vi en markanvisning i Haninge till Wäst-bygg under förutsättningen att HSB Stockholms bosparare får förtur till 110 av de hyreslägenheter som byggs. Vi har därutöver förvärvat hyresfastigheter i Högdalen och västerort samt Hotel Oden i centrala Stockholm. Hotellet byggs nu om till 78 yteffektiva hyreslägenheter. Särskilt positivt är att vi utökar vårt bestånd med så många nya, outhyrda lägenheter som direkt kan förmedlas vidare till våra bosparare.

KAMPANJER OCH AKTIVITETER

Ett aktivt arbete har pågått under året för att synliggöra HSB Stockholms bosparande. Vi har bland annat drivit en bosparkampanj i sociala medier, deltagit i mässor och arrangerat biovisningar.

» **2 417 personer startade ett nytt bosparande i HSB Stockholm 2014**

» **60% av bospararna i HSB Stockholm är under 35 år**

» **277 hyreslägenheter förmedlades till bosparare 2014**

» **55% av alla som bosparar i HSB är medlemmar i HSB Stockholm**



” För att öka bosparandets attraktionskraft lanserades 2014 ett förnyat bosparande.

FÖRVALTNING MED BREDD OCH DJUP

HSB Stockholm finns med under hela fastighetens livscykel. Vår förvaltningsverksamhet har marknadens bredaste tjänsteportfölj. 2014 präglades av ett målinriktat arbete för att även fortsättningsvis kunna erbjuda den bredd och det djup som krävs av en marknadsledande helhetsleverantör.

SAMARBETSAVTAL GER VÄRDEFULL BREDD

HSB Stockholm erbjuder administrativ och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar och övriga fastighetsägare. Vår totala marknadsandel inom förvaltnings-tjänster riktade mot bostadsrättsföreningar är 22 procent, för HSBs bostadsrättsföreningar är marknadsandelen 88 procent.

Våra tjänster innefattar bland annat ekonomi, energi, underhållsplanering och fastighetsskötsel. I vår affärsstrategi att vara en helhetsleverantör av förvaltnings-tjänster 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. Därför arbetar vi hela tiden med att förbättra HSB Stockholms ramavtal. Under 2014 har vi utökat antalet samarbetspartners och breddat våra kompetensområden inom bland annat hissinspektioner och juridiska tjänster. Totalt har vi nästan 100 samarbetspartners fördelade på 28 tjänstekategorier.

KONSULTVERKSAMHET MED SPECIALISTKOMPETENS

Det gångna året har också kantats av uppdrag där vår spetskompetens kommit till stor nytta. 2014 fick vår konsultverksamhet förtroendet att renovera en av Stockholms mest ornamenterade fasader – ett uppdrag vi är mycket stolta över. För att stärka vår förmåga att utföra en bredd av olika renoveringsprojekt har vi 2014 tagit fram ett kulturprogram i samråd med två kommuner. Programmet utgår från Plan- och Bygglagstiftningen som reglerar hur äldre byggnader ska renoveras för att inte förlora sitt kulturhistoriska värde. Kulturprogrammet resulterade 2014 i två särpräglade fasadrenoveringar.

» Den totala förvaltnings-
volymen är 77 300 lägenheter

» Nettotillväxten
i avtalsvolym är 3%

KUNDERNA TAR OSS FRAMÅT

Vår målsättning är att vara en verksamhet som är lyhörd inför kundernas behov och på så vis utvecklar relevanta tjänster. Under 2014 har vi startat upp två pilotprojekt med utgångspunkt i våra kunders efterfrågan. Syftet är att utveckla en mer professionell förvaltarroll som bättre lever upp till den moderna styrelsens arbetsätt. Det är en förvaltarroll som ställer nya krav på våra fastighetsskötare att bli än mer proaktiva och öka interaktionen mellan fastighetsskötare och förvaltare. Fastighetsskötseln är det område som kunderna bedömer som bland det viktigaste i Nöjd kund-undersökningen. Ambitionen är att på ett tidigt stadium fånga upp problem och möjligheter för att kunna ge olika förslag till åtgärder.

I stort kan vi i 2014 års Nöjd kund-undersökning se att våra kunder är mycket nöjda. 90 procent av de som svarat ger HSB Stockholm betyget godkänt eller högre i sin bedömning av helhetsintrycket. HSBs konsult- och ekonomitjänster hör i undersökningen till de mest uppskattade och glädjande nog får alla verksamheter ett betyg över 4,0 på en femgradig skala.

MOT NYA MÅLGRUPPER

Vi arbetar aktivt för att fler ska anlita HSB Stockholms förvaltningstjänster. Under 2014 ökade inflödet av nya avtal och samtidigt minskade volymen av förlorade avtal för tredje året i rad. Bara 3 procent av den totala årsvolymen tappades till våra konkurrenter.

De områden där vi ser stor utvecklingspotential är externa bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Därför har vi under 2014 utfört riktade marknadsföringskampanjer och öppnat vår förvaltningsbutik som vänder sig till externa kunder. Med enkla, tydliga erbjudanden och paketslösningar ska det vara lätt att välja HSB Stockholms tjänster. Arbetet med att bearbeta de här två målgrupperna tar vi vidare med fortsatt fokus under 2015.



» Under 2014 har vi breddat vårt utbud inom Mark och Trädgård med en trädgårdsformgivare och en landskapsingenjör.

NÖJD KUND-UNDERSÖKNING

I stort kan vi i 2014 års Nöjd-kund undersökning se att våra kunder är nöjda.

- Snittbetyget är 4,1 på en femgradig skala.
- HSBs konsult- och ekonomitjänster hör i undersökningen till de mest uppskattade med 4,4 respektive 4,2.
- Alla verksamheter får ett betyg på 4,0 eller högre.
- 90 procent av de som svarat ger HSB Stockholm betyget godkänt eller högre i sin bedömning av helhetsintrycket.

MARK OCH TRÄDGÅRD

HSB Stockholm erbjuder en bred portfölj av förvaltnings-tjänster under hela fastighetens livscykel. Under 2014 har vi breddat vårt utbud inom Mark och Trädgård med en trädgårdsformgivare och en landskapsingenjör. Med dessa tjänster kan HSB Stockholm hjälpa bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare att utveckla utemiljön utifrån ett estetiskt, praktiskt och hållbart perspektiv.

EFTERTRAKTADE HYRESRÄTTER

Som fastighetsägare erbjuder HSB Stockholm hyreslägenheter till bospärande medlemmar. Vårt uppdrag är långsiktigt. Det handlar om att äga, förvalta och utveckla fastighetsportföljen så att den svarar upp mot medlemmarnas förväntningar och ger marknadsmässig avkastning. Förutom professionell förvaltning och fastighetsutveckling av befintligt bestånd är en viktig del av uppdraget att öka antalet erbjudanden till bospärande medlemmar genom nyproduktion, samverkanslösningar och förvärv.

NY STRATEGI SKA GE FLER HYRESRÄTTER

Under året har en ny strategisk inriktning för fastighetsutveckling, markanskaffning, nyproduktion och transaktioner arbetats fram. Strategin riktar fokus mot att öka antalet bostadserbjudanden till våra bospärande medlemmar.

MODERNISERING ENLIGT LÅNGSIKTIG UPPRUSTNINGSPLAN

En viktig del av HSB Stockholms uppdrag är att arbeta med modernisering och utveckling av våra hyresfastigheter. Under året har vi fortsatt detta arbete i enlighet med vår långsiktiga upprustningsplan.

I den pågående moderniseringen av våra fastigheter i Rinkeby har under 2014 etapp 2 slutförts och etapp 3 inletts. Närmare 130 lägenheter är nu renoverade och i pågående etapp renoveras ytterligare 80 lägenheter. Ytterligare drygt 400 lägenheter ska renoveras under kommande etapper i området.

På Södermalm har moderniseringen av fastigheten Bergsund 78 slutförts. I samband med upprustningen byggdes två vindslägenheter som förmedlades till bospärande medlemmar. Stambyten har genomförts i fastigheten Ekotemplet 3 i Hässelby samt i fastigheterna Skidstaven 1 och Skridskoremman 3 i Västertorp.

De upprustningar som avslutades under 2014 förbättrade driftnettot med 6,1 mkr och har en värdeutveckling som väl försvarar den investering vi gjort.

UTHYRNING

Under året har HSB Stockholm hyrt ut 189 lägenheter med förstahandskontrakt till våra bospärande medlemmar (varav 18 nyrenoverade och 4 nybyggda). Totalt 75 av lägenheterna har hyrts ut på så kallade rivningskontrakt. Omflyttningen i fastighetsbeståndet är i genomsnitt 8 procent.

FLER BOSTÄDER I CITY

Under 2014 har vi genomfört försäljningar som inneburit positiva realiserade värdeförändringar på omkring 75 mkr. I juni såldes fastigheten Kvarnen 1 och garagefastigheten Vattenkvarnen 1 i Rinkeby, och i september såldes fastigheten Ekotemplet 7 i Hässelby. Tre arrendetomter i Årsta Havsbad och sex bostadsrättslägenheter har också sålts.

HSB STOCKHOLMS FASTIGHETSPORTFÖLJ

I slutet av 2014 hade HSB Stockholm 66 (66) fastigheter med 3 634 lägenheter. Ett flertal av fastigheterna ligger i Stockholms innerstad och närförorter, se kartan på sid 22.

Det totala fastighetsvärdet 2014 var 5 230 mkr (4 686). För jämförbart bestånd ökade portföljens värde under året med 7,0 procent. Den uthyrbare ytan var sammanlagt 209 335 kvm och hyresvärdet vid slutet av 2014 var 276 mkr (264).

I HSB Stockholms innehav fanns vid slutet av året 99 stycken bostadsrättslägenheter värderade till 214 mkr.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

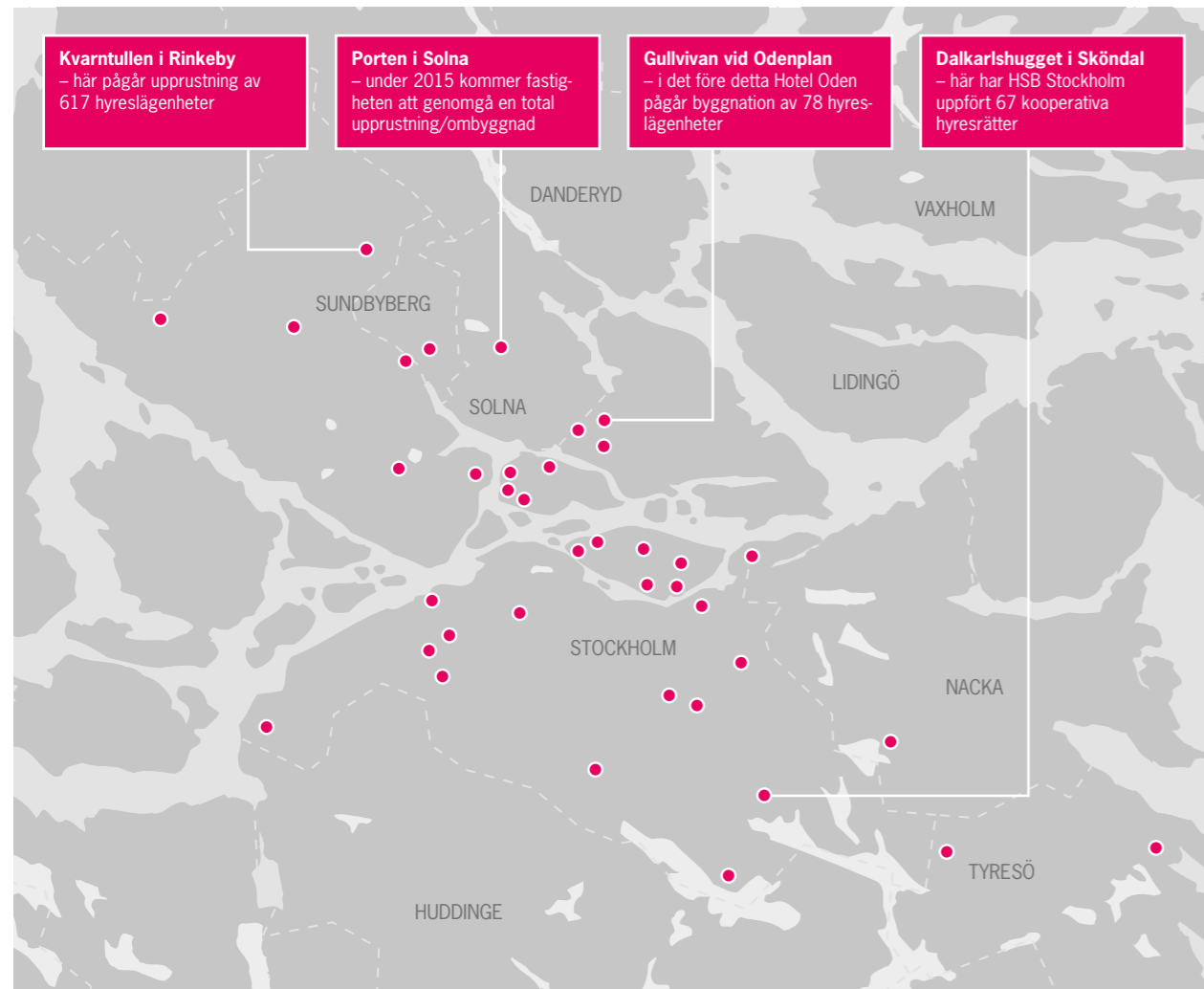
Under året ökade våra intäkter med 6,4 mkr. För jämförbart bestånd steg intäkterna med 0,9 procent.

De totala fastighetskostnaderna minskade med 0,4 procent för jämförbart bestånd.

Driftnettot vid slutet av 2014 var 139,6 mkr (132,9 mkr). För jämförbart bestånd har driftnettot ökat med 2,2 procent. Det förklaras av den årliga hyreshöjningen, höjda hyror i samband med ombyggnad och minskad kostnad för värme och snöröjning till följd av årets milda vinter.



En viktig del av HSB Stockholms uppdrag är att arbeta med modernisering och utveckling av våra hyresfastigheter.



Vi har under året förvärvat fastigheter både i centrala Stockholm och i närförort. Genom HSB Bostadsholmen, som ägs tillsammans med HSB Bostad, förvärvades i april fastigheten Gullivån 2 (tidigare Hotel Oden) vid Odenplan. Bygglov finns att bygga 78 hyresrättslägenheter och de bedöms vara färdiga i slutet av 2015.

I början av 2014 förvärvades fastigheten Gästabudet 2 med 102 lägenheter i Nälsta. Fastigheten Ramstycket 1 med 123 lägenheter i Högdalen förvärvades i september.

BENCHMARKING OCH VÄRDERING

Fastighetsportföljen internvärderas varje tertiäl. För att kvalitetssäkra och komplettera våra interna värderingar av fastighetsportföljen hade vi 2014 ett samarbete om samordnad värdering med Newsec.

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. Under 2014 har totalavkastningen i portföljen varit 7 procent, varav 4 procent är värdeutveckling och 3 procent är direktavkastning. Resultatet är i nivå med övriga branschen.

FASTIGHETSUTVECKLING 2014

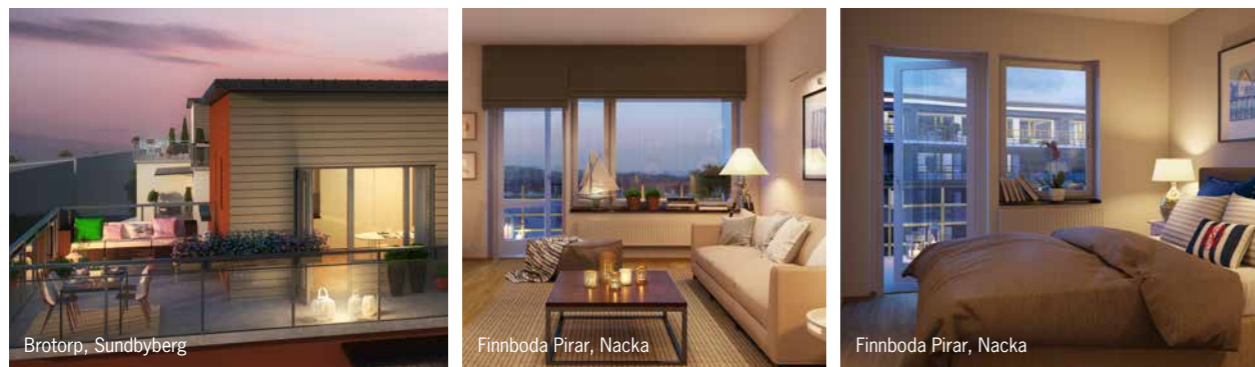
- Tillträde av fastigheten Gullivån 2 (Hotel Oden) vid Odenplan.
- Tillträde av fastigheten Gästabudet 2 i Vällingby.
- Förvärv av fastigheten Ramstycket 1 i Bandhagen.
- Försäljning av fastigheten Kvarnen 1 och garagefastigheten Vattenkvarnen 1 i Rinkeby.
- Försäljning av fastigheten Ekotemplet 7 i Hässelby.
- Modernisering av 50 lägenheter (etapp 3) samt igångsättning av etapp 4 (80 lägenheter) i Rinkeby.
- Stambyten och modernisering av fastigheterna Ekotemplet 3 i Hässelby och Skidstaven 1 i Västertorp.
- Modernisering av fastigheten Bergsund 78 på Södermalm.
- Förmedling av 277 hyresrättslägenheter, varav 75 på rivningskontrakt.



” Riktat fokus mot att öka antalet bostadserbjudanden till våra bosparande medlemmar.

HSB ÖKAR BYGGTAKTEN

Intresset för HSB Stockholms nyproduktion har varit rekordhög 2014. På Stockholms konkurrensutsatta bostadsmarknad är vi en trygg aktör med ett starkt varumärke. En nyemission till HSB Bostad under året gör att vi nu kan öka takten på nyproduktionen. Det är ett uppdrag som sätter fokus på behovet av en omfattande markanskaffning de kommande åren.



TRYGG BOSTADSBYGGARE

HSB Stockholms bostadsbyggande sker genom HSB Bostad AB, som ägs av HSB-föreningarna i Stockholms län och HSB ProjektPartner AB. Det som gör oss unika är att vi stannar kvar när nybyggnationen står färdig. Representanter från HSB har majoritet i styrelsen det första verksamhetsåret och är därmed ett stöd i bostadsrättsföreningens uppstart. Efter det stannar en HSB-ledamot kvar i bostadsrättsföreningens styrelse. Nyproduktionen omfattas också av HSBs trygghetsgaranti. Den innebär att vi köper tillbaka eventuellt osålda lägenheter i nybyggda bostadsrättsföreningar för att garantera den ekonomiska säkerheten. Under 2014 har två bostadsrättsföreningar avlämnats; Pepparkvarnen med 47 lägenheter och Pianofabriken med 45 lägenheter, båda inom Stockholms stad.

NYPRODUKTION PÅ KONKURRENSUTSATT MARKNAD

Bostadsbyggandet i Stockholm ökar men befinner sig fortfarande på en för låg nivå i förhållande till de stora bostadsbehov som finns. En ökad nyproduktion av hyresrätter är något som diskuteras alltmer. Marknaden för bostadsrätter är fortsatt mycket stark och prisutvecklingen håller i sig, nya högstanivåer har noterats.

En ständig utmaning som bostadsutvecklare i Stockholm är den hårda konkurrensen om byggrätterna. Den stora efterfrågan på fler bostäder har inneburit att också många mindre aktörer är med och konkurrerar om marken. HSB Stockholms styrka är att vi är en trygg och stabil aktör med ett etablerat varumärke.

Vi har byggt i snart ett sekel, i så väl låg- som högkonjunktur, och har lång erfarenhet av att skapa attraktiva boendemiljöer.

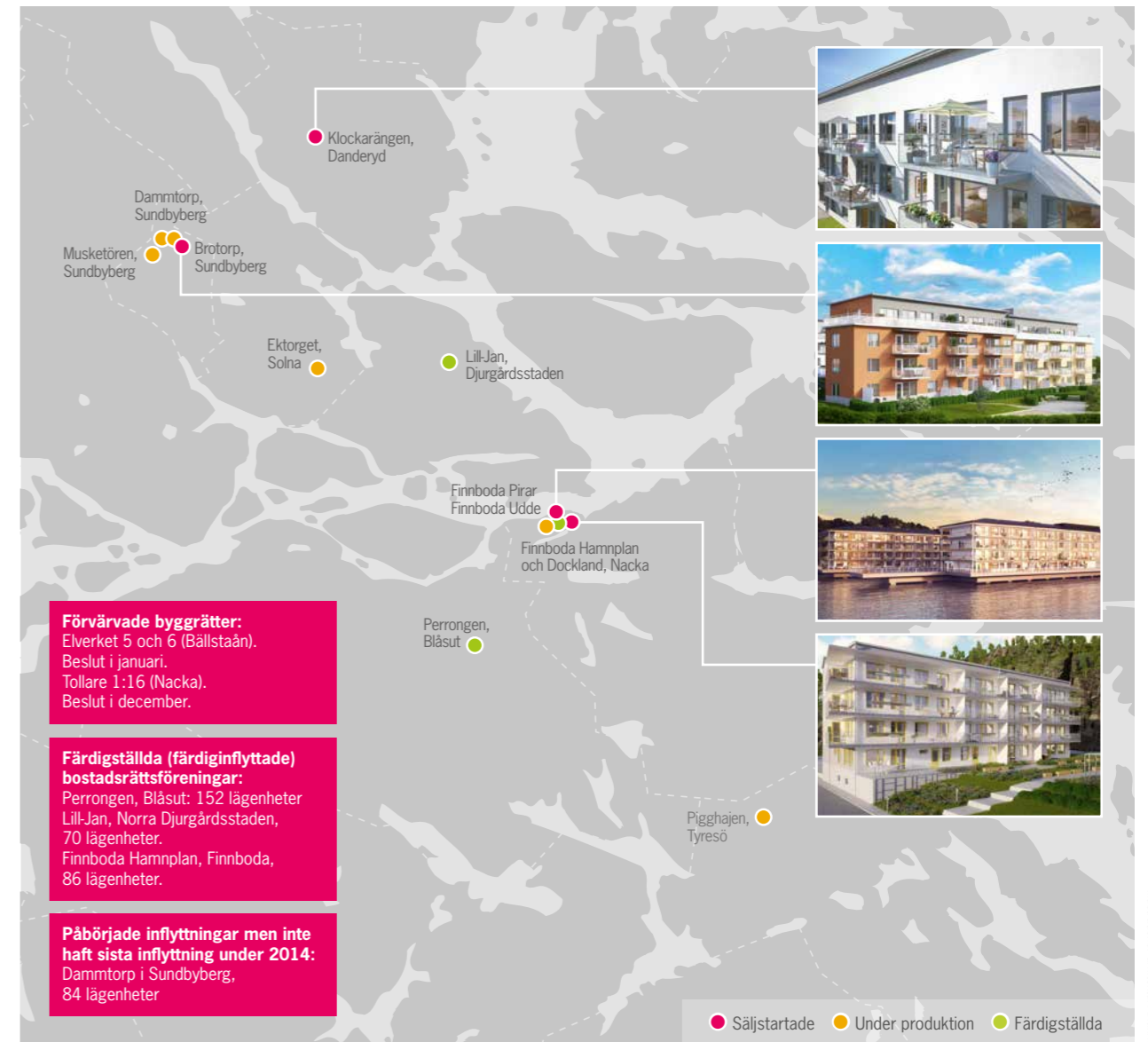
MARKANSKAFFNING – EN STOR UTMANING

Uppdraget att erbjuda fler bostäder till våra bosparare kräver både kapital och mark att bygga på. Under 2014 har HSB Bostad genomfört en nyemission för att inom de närmaste åren öka nyproduktionen från dagens 500 till 800 lägenheter per år. Den stora konkurrensen om mark för bostadsbyggande har inneburit att markanskaffningen blivit allt mer resurskrävande och mer mångfacetterad. Exempelvis konverteras i dag många industrifastigheter till bostadslägenheter.

Under 2014 har vi förvärvat nya byggrätter, i Sundbyberg och Nacka, som ska resultera i cirka 325 lägenheter.

» **Antal sålda lägenheter: 507**

» **Antal säljstartade lägenheter: 265**
Av dessa är 230 sålda, varav 42% till medlemmar och 30% till bosparare



NYA HYRESLÄGENHETER VID ODENPLAN

Nyproduktionen av bostadsrätter präglades 2014 av så väl färdigställda som nystartade projekt. Totalt 308 lägenheter i Finnroda, Norra Djurgårdsstaden och Blåsut var klara för inflyttning och ett av våra mest spektakulära projekt, HSB brf Finnroda Pirar, påbörjades under året.

Planprocessen för Pampas, Solna, drar däremot ut på tiden. Skälet är att utvecklingsområdet ökat i omfattning, något som lett till att projektet involverar fler aktörer och på så vis blivit mer tidskrävande och komplext. Vi bedömer att planprocessen kommer ta ny fart våren 2015.

Ett annat exempel på nyproduktion är renoveringen av före detta Hotel Oden som ska bli 78 mindre hyreslägenheter i Stockholm city. De möter väl upp mot bospararnas stora efterfrågan på smålägenheter.

PÅGÅENDE KVALITETSARBETE

Varje år genomförs en oberoende branschundersökning vid två olika tillfällen. Syftet är att jämföra oss med de projekt och företag som är i framkant inom Stockholms nyproduktion. Tack vare ett medvetet kvalitetsarbete har vi 2014 förbättrat våra resultat avsevärt jämfört med 2013.

HSB Stockholm har tagit initiativ till förbättringsåtgärder inom en rad områden. Vi har bland annat omorganiserat ärendehantering, tagit fram utförligare information till våra köpare och förändrat besiktningrutinen. Målsättningen är att inneha toppplaceringar i undersökningarna.

KVALITATIV OMSORG MED SCHYSSTA VILLKOR

HSB Omsorg är ett helägt dotterbolag som erbjuder hemtjänst och hushållsnära tjänster samt driver äldreboenden både på entreprenad och i egen regi. HSB Omsorg är ett av få RUT-företag som har kollektivavtal och avtalsenliga löner. 2014 har en omfattande organisationsförändring genomförts i syfte att ytterligare förbättra kvaliteten på våra tjänster.

HÖG KVALITET PÅ VÅRA BOENDEN

HSB Omsorg har fyra boenden med 235 boendeplatser. Ekonomin på våra boenden är mycket god. På Näsby-parks Parkinsonboende som drivs i egen regi färdigställdes en utbyggnad med sex lägenheter. Övriga tre boenden i Täby och Österåker drivs på uppdrag av respektive kommun.

För att ytterligare höja kvaliteten på våra boenden påbörjade vi 2014 införandet av BPSD, ett nationellt kvalitetsregister för vård av demenssjuka. I syfte att förbereda verksamheten för de nya nutritionsriktlinjerna som infördes vid årsskiftet har vi under året vidareutbildat vår vårdpersonal och inlett ett samarbete med en dietist.

TIDSMÄTNING I HEMTJÄNSTEN KRÄVER NYA ARBETSSÄTT

HSB Omsorgs målsättning är att erbjuda hemtjänst med hög nivå på kvalitet och service. Vi är verksam i sju kommuner och har cirka 1 800 hemtjänstkunder. I Stockholms stad infördes 2014 tidsmätning inom hemtjänsten, något som kräver nya arbetssätt och mer omfattande planering. I Gävle förvärvade vi i slutet av 2013 hemtjänstverksamhet från ett annat företag. Expansionen i Gävle och uppstarten av tidsmätningen försämrade resultaten i våra verksamheter. Förbättrade rutiner under senare delen av 2014 visar däremot på tydliga resultatförbättringar.

Under december 2014 nästintill dubblerades hemtjänstverksamheten i Södertälje. HSB Omsorg vann delar av en kommunal upphandling och ökade sin andel av kommunens hemtjänststimmar från 8 procent till 14 procent.

AVTALSENLIGA LÖNER OCH KOLLEKTIVAVTAL

HSB Omsorgs hushållsnära tjänster finns i hela Stockholms län. Vi har cirka 900 uppdrag i månaden. Kundnöjdheten är hög, 96 procent av våra kunder är nöjda eller mycket nöjda. På en konkurrensutsatt marknad är vi en seriös aktör med avtalsenliga löner och kollektivavtal för våra anställda. Det är unikt för branschen – endast 1 procent av RUT-företagen har det. 2015 prognostiseras våra hushållsnära tjänster omsätta cirka 9 mnkr.

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR FÖR TYDLIGARE LEDARSKAP

HSB Omsorgs organisation har genomgått stora förändringar under året. Vi har numera affärsområden i stället för geografiska regioner och ett långsiktigt ledningsgruppsarbete pågår för att utveckla ledare och medarbetare. I syfte att främja ett gott ledarskap fick våra verksamhetschefer externt coachstöd under 2014 och chefsrollen fick en tydligare befattningsbeskrivning.

AKTIVITETER OCH OPINIONSBYGGNING

Sedan 2013 är HSB Omsorg medlem i Famna, branschorganisationen för idéburen vård och social omsorg. Medlemskapet bidrar till att positionera oss som en icke vinstdrivande verksamhet inom vård och omsorg. I somras medverkade vi på Almedalsveckan där vd Karin Thalén deltog i flera paneldebatter och var moderator för ett av Famnas seminarier.

Under året har HSB Omsorg uppmärksammats i media, bland annat när flera nyhetssändningar rapporterade om HSB-boendet Enebackens solrum. En satsning för att höja kvaliteten hos de boende i form av ljusterapi. Under hösten deltog vi också i den stora seniormässan i Älvsjö då närmare tusen besökare kom till vår monter.



- » 235 boendeplatser
- » 1 800 hemtjänstkunder
- » 900 uppdrag/månad hushållsnära tjänster

” HSB Omsorgs målsättning är att erbjuda vård, omsorg och service med hög kvalitet.

- » Endast 1 procent av alla RUT-företag har kollektivavtal och avtalsenliga löner – vi är ett av dessa och det är vi stolta över!
- » Kundnöjdheten är extremt hög inom RUT-sektorn. 96 procent av kunderna är nöjda eller mycket nöjda med den utförda tjänsten från HSB Omsorg.

KLIMAT- OCH MILJÖARBETE FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

HSB Stockholms miljöarbete pågår i litet som stort. Vi är certifierade enligt ISO 14001 och våra elavtal förser egna fastigheter så väl som medlemmar och kunder med miljöcertifierad el. Varje år premieras en bostadsrättsförening för föredömligt miljöarbete med HSB Stockholms klimatpris.

VÅRT INTERNA MILJÖARBETE

HSB Stockholm är inne i sin tredje period som miljöcertifierad organisation. Alla verksamhetsområden inom HSB Stockholm bedriver ett aktivt miljö- och klimatarbete enligt ISO 14001. Det säkerställs i Interteks miljörevisioner tre gånger varje år och av våra interna miljörevisorer.



MOT TYDLIGA MILJÖMÅL

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

Första delmålet var att minska koldioxidutsläppen med 20 procent från utgångsåret 2008 fram till 2012. HSB Stockholm fick ett resultat över förväntan med en minskning på 39 procent. Under 2014 fortsatte det intensiva arbetet med att reducera klimatpåverkan inför nästa mätperiod 2016. En viktig del i det arbetet är att göra energieffektiva investeringar i HSB Stockholms egna fastigheter och minska utsläppen från våra fordon. Under året har flera fordon bytts ut till mer energisnåla och miljövänliga. Effektivare användning och samåkning gör att vi minskar vår klimatpåverkan.

Inom våra verksamheter för fastighetsskötsel har Mark och Trädgård minskat sina koldioxidutsläpp mest, med en reduktion på över 50 procent. En påverkansfaktor är naturligtvis yttre faktorer såsom snöröjning.

HSB Stockholm har en miljöledningsgrupp som kontinuerligt arbetar för att hela organisationen ska genomföras av miljömålen. Miljöledningsgruppen består av representanter från alla verksamhetsområden. Under året har arbetet inriktats på att identifiera kemiska produkter som ska fasas ut och ersättas med mindre skadliga alternativ.

KLIMATREDOVISNING

	2014	2013	2012
Egna fastigheter			
Energiförbrukning, kWh/m ²	148	149	151
Fastighetservice			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0019	0,0023	0,0022
Entreprenadgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0022	0,0026	0,0034
Driftgruppen			
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,0015	0,0018	0,0015
Fastighetsskötsel			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	3,99	5,69	4,69
Inklusive externa kunder	2,92	4,34	3,70
Mark & Trädgård			
Utsläpp CO ₂ , kg/lägenhet	2,59	7,57	11,5
Inklusive externa kunder	1,93	5,33	8,75
Utsläpp CO ₂ , kg/omsättning	0,00067	0,0017	0,0024
Privat-, tjänste- och företagsbilar			
Utsläpp CO ₂ , kg/brf-lgh/egna lgh*	1,07	1,08	1,17

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

SPELET OM MILJÖN

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

MILJÖCERTIFIERAD VATTENKRAFT OCH KLIMATNEUTRAL FJÄRRVÄRME

Under 2014 hade HSB Stockholms egna hyresfastigheter och över 50 bostadsrättsföreningar leverans av el från miljöcertifierad vattenkraft, genom HSB Stockholms avtal med Luleå Energi. Avtalet innebär att el upphandlas under en treårsperiod med olika inköpsvolymerna för de olika åren. Riskerna för höga elpriser sprids och minskar samtidigt som vi får tillgång till miljöcertifierad el.



” Mark och trädgård har minskat sina koldioxidutsläpp mest, med en reduktion på över 50 procent.

HSB Stockholms fastigheter är också anslutna till klimatneutral fjärrvärme via Fortum Värme. Förbrukningen klimatkompenseras via CDMprojektet (Clean Development Mechanism) som omfattas av FN:s och EU:s regelverk. Vår kompensation går till utbyggnaden av vindkraft i Kina och biomassakraftverk i Indien. Varje år presenterar vi våra klimatresultat i en av Stockholms stads klimatrapporter. Över 200 Stockholmsföretag ingår i detta nätverk för klimatfrågor som kallas Stockholms klimatpakt 2007.

BRF WIENERBRÖDET FICK KLIMATPRISET

Varje år på föreningsstämman delas HSB Stockholms klimatpris ut till en bostadsrättsförening. 2014 fick brf Wienerbrödet priset. Motiveringen var bland annat att de sedan starten arbetat aktivt med energifrågor. De har tillämpat regelbunden driftoptimering, tecknat gemensamt elavtal och infört individuell varmvattentmätning. Kompostering av trädgårdsavfall och insamling av matavfall är två andra exempel på hur föreningen arbetar. När brf Wienerbrödet handlade upp sina städtjänster var miljöfrågan dessutom en viktig faktor.

PÅ GEMENSAM VÄRDEGRUND

För HSB Stockholms 380 anställda är värderingsarbetet centralt. Under den värderingsresa som pågått 2014 har vi tagit fram gemensamma spelregler för hur vi agerar gentemot varandra och våra varandra, våra medlemmar och kunder. Spelreglerna konkretiserar vår värdegrund ETHOS och hur den ska tillämpas i vardagen.

VÄRDERINGSRESA MOT GEMENSAMMA SPELREGLER

Värderingsarbetet spelar en central roll inom HSB Stockholm, något som exemplifieras i den värderingsresa som startade hösten 2013 och som pågått under 2014. Syftet är att förverkliga vår värdegrund ETHOS som står för engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Det gör vi genom att anamma gemensamma spelregler för hur vi ska agera gentemot varandra, våra kunder och medlemmar.

Den 30 januari 2014 presenterades våra spelregler. Alla medarbetare fick göra ett värderingsquiz och vår vd, Anders Svensson, avtäckte under högtidliga former HSB Stockholms värderingstavla.

I januari presenterades också värderingsspelet. I arbetsgrupper och tillsammans med sina ledare fick medarbetarna testa våra spelregler, sätta dem i ett sammanhang och matcha dem mot händelser i vardagen. I spelet skulle arbetsgruppen också beskriva en vardags-händelse som speglar ETHOS. Berättelserna tävlade sedan mot varandra. På HSB-dagen 2014 korades en vinnande berättelse. Ytterligare en tävling utlystes under 2014. I den fick våra medarbetare i uppdrag att via en särskild Facebookgrupp lägga upp en bild som illustrerade ett värdeord. Även i denna tävling korades vinnaren på HSB-dagen.

I värderingsresans tecken införde vi 2014 värderingslunchen. Vid sju spridda tillfällen över året bjöds medarbetarna in för att tillsammans med vår vd äta lunch och prata om värderingar i stort och smått. Luncherna blev mycket uppskattade och kommer att fortsätta under 2015. Även ledarna fick möjlighet att delta i en ledarlunch där vi fokuserade på vad som kännetecknar en värderingsstyrd ledare.

Ett viktigt arbete har varit att hitta organisationens unicitet – våra "USP:ar". Tillsammans har våra ledare formulerat vad som gör HSB Stockholm unikt utifrån kundernas, medlemmarnas och medarbetarnas perspektiv.

På HSB-dagen 2014 summerade vi det gångna värderingsåret. Medarbetarna uppmanades att lyfta fram det värdeord och den spelregel som organisationen måste sätta fokus på för att uppnå mål, verksamhetsidé och vision. Tillsammans med Caroline af Ugglas skrev medarbetarna en unik HSB-sång och lanserade det

bookazin som i bild och ord knyter ihop och illustrerar vår resa. Medarbetarnas entydiga svar på detta var att vi måste jobba mer med att samverka inom organisationen, dela med oss av våra kunskaper och alltid se till medlemmarnas bästa.

PERSONALAVDELNING BLEV HUMAN RESOURCES

HSB Stockholms personalverksamhet har i uppdrag att vara en HR-aktör som skapar förutsättningar för medarbetare och chefer att nå HSB Stockholms vision: Att vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet. För att tydliggöra det uppdraget bytte vi under 2014 namn från Personalavdelningen till Human Resources.

MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN – EN VÄRDEMÄTARE

De årliga medarbetar- (NMI) och ledarskapsundersökningarna (LI) är viktiga värdemätare för hur HSB Stockholm utvecklas på grupp- och organisationsnivå. De ligger till grund för vår verksamhetsplanering. 2014-års undersökning visar återigen att resultatet är på en god och jämn nivå. NMI för 2014 var 3,7 och motsvarande för LI var 3,8 på en femgradig skala där fem är högsta betyg.

HSB STOCKHOLM OCH JÄMSTÄLLDHETEN

För femte året i rad har HSB Stockholm deltagit i Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsundersökning (JÄMIX). En rad indikatorer vägs samman och ger oss en uppfattning om hur långt jämställdhetsarbetet har nått inom HSB Stockholm. 2014 års undersökning visar att vi inte har några väsentliga skillnader i lön mellan könen och att det är en stor förbättring i skillnaden mellan könen vid uttag av föräldradagar.

UTBILDNING FÖR TRYGGARE ARBETSMILJÖ

2014 har vi planerat för och genomfört arbetsmiljöutbildningar för våra fastighetsförvaltare och serviceledare. Skälet är att den nya bygg- och anläggningslagen tillskriver byggherren större arbetsmiljöansvar. Utbildningarna säkerställer vårt ansvar som byggherre och vår rådgivande roll gentemot kunderna och bostadsrättsföreningars styrelser.



Värderingsarbetet spelar en central roll inom HSB Stockholm.



FINANSVERKSAMHETEN

2014 var året då marknaden präglades av den historiskt låga reporäntan. För HSB Stockholms del fortsatte trenden med en tillströmning av kapital från våra förvaltade kunder. Något som förklarar varför vi trots årets förvärv och investeringar inte haft behov av utökad bankfinansiering.



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

MARKNADSRÄNTOR PÅ HISTORISKT LÅGA NIVÅER

Riksbanken har under året sänkt räntan till historiskt låga 0 procent, detta från en redan låg nivå på 0,75 procent. Räntebanan har också reviderats ner under året och vid årets slut förväntade Riksbanken att reporäntan kommer ligga kvar på nuvarande nivå fram till mitten av 2016. I och med att direktionen tydliggjort att inflationsmålet är prioriterat och att reporäntan är 0 procent så väcks frågan om vilka verktyg Riksbanken kommer använda sig av om inflationen inte tar fart.

Swapräntorna har ställts ned kraftigt under året. 5 års Swap har gått från cirka 2,2 procent i början av året till att handlas runt 0,65 procent. Detsamma gäller 10 års Swap som gått från 2,87 procent till 1,26 procent. Det är en trend som har fortsatt 2015.

FORTSATT TILLSTRÖMNING AV KAPITAL

Det är glädjande att vi ser en fortsatt tillströmning av kapital från våra förvaltade kunder. Trenden har pågått under flera år och gäller både våra tidsbundna placeringar och våra avista placeringar. Inlåningen kompletterar vår övriga finansieringsportfölj på ett bra sätt och minskar beroendet av enskilda finansiärer.

Bunden placering (mnkr)

PLACERINGSLÅNGD	2014-12-31	2013-12-31
3 månader	443	389
6 månader	17	22
12 månader	37	40
24 månader	1	1
60 månader	1	1
SUMMA	499	453

Avistamedel (mnkr)

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkningskonto	849	740
Placeringskonto	276	266
SUMMA	1 125	1 006

Sedan 2008 är HSB Stockholm registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Inlånade medel omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Däremot säkerställs HSB Stockholms förvaltade avistamedel enligt aktuell finanspolicy med likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften.

Den 31 december 2014 var summan av våra likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 1 389 mnkr. Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för lånelöften och checkräkningskredit.

FLEXIBEL LÅNEPORTFÖLJ

Under året har tre nya kreditavtal tecknats för att säkra HSB Stockholms långfristiga behov av finansiering. HSB Stockholms samtliga kreditavtal kompletterar varandra och ger en flexibilitet i portföljen. Avtalen säkrar den långfristiga finansieringen av verksamheten samtidigt som de säkerställer inlånade förvaltade avistamedel.

Trots förvärv och investeringar under 2014 har HSB Stockholm inte haft behov av utökad bankfinansiering. Det kan till stor del förklaras av god likviditet som i sin tur beror på den utökade inlåningen från förvaltningskunder.

KONCERN	GENOMSNIITTSRÄNTA	ANDEL AV LÅN	SKULD (MNKR)
2015		27,11%	363
2016		13,08%	175
2017		7,48%	100
2018		14,95%	200
2019		29,90%	400
2020		7,48%	100
Totalt	3,05%	100,00%	1 338

HSB Stockholms upplåningskostnad påverkas bland annat av den korta marknadsräntan. För att begränsa effekten av en ränteförändring i den korta marknadsräntan används ränteswappar i kombination med traditionella hypotekskrediter. Swapparnas nominella belopp var vid årsskiftet 1 000 mnkr.

Enligt HSB Stockholms finanspolicy ska räntebindningstiden, inklusive bunden inlåning, vara två år med en möjlig avvikelse på +/- 1 år. Vid årets slut var räntebindningstiden 2,12 år. Maximalt 50 procent av låneportföljen, inklusive bundna placeringar (förvaltningsmedel), får ha en kortare bindningstid än 12 månader. Vid årsskiftet var den siffran 46 procent.

STYRELSE



Lena Dahlström ¹
ordinarie ledamot
 Född 1963. Bor i HSB brf Hammarby Strand, Stockholm.
 Medlem i HSB sedan 1985. Invald i styrelsen (suppleant) 2001 och ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: Viltförvaltningsdelegationen i Stockholms län, HSB Riksförbunds valberedning, HSB-ledamot.
 Yrke: Fotograf.

Birgitta Lönegård ²
ordförande
 Född 1957. Bor i hyresrätt i Vasastan.
 Medlem sedan 2008. Invald i styrelsen 2009. Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: förtroendevald revisor KF Stockholm, KF, Kombilotterierna, HSB-ledamot.
 Yrke: Vd Rönneberga kursgård.

Stefan Johansson ³
vice ordförande
 Född 1967. Bor i radhus i Kungsängen.
 Medlem i HSB sedan 1988.
 Invald i styrelsen (suppleant) 2000 och ordinarie 2005. Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
 Yrke: Arbetsförmedlare.

Camilla Edholm ⁴
ordinarie ledamot
 Född 1981. Bor i villa i Hässelby.
 Medlem i HSB sedan 1983. Invald i styrelsen 2012. Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Bosparstyrelsen.
 Yrke: Jurist.

Matz Hållander ⁵
personalrepresentant fastighetsanställdas förbund
 Född 1956. Bor i bostadsrätt på Södermalm.
 Medlem i HSB sedan 1988.
 Invald i styrelsen (suppleant) 2008 och ordinarie 2010.
 Yrke: Fastighetsskötare, HSB Stockholm.

Lars Larsson ⁶
ordinarie ledamot
 Född 1944. Bor i HSB brf Lärkrådet, Haninge.
 Medlem i HSB sedan 1962. Invald i styrelsen (suppleant) 1997 och ordinarie 2001. Mandatperiodens slut 2015.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Bostad AB.
 Yrke: Civilingenjör.

Mårten Nybom
personalrepresentant, fastighetsanställdas förbund
 (suppleant – till och med juni 2014)
 Född 1952. Bor i hyresrätt i Tallkrogen.
 Medlem i HSB sedan 2011. Invald i styrelsen (suppleant) 2010.
 Yrke: Fastighetsskötare, HSB Stockholm.



Nils Henström ⁷
ordinarie ledamot
 Född 1965. Bor i bostadsrätt i HSB brf Venus, Täby.
 Medlem i HSB sedan 1996. Invald i styrelsen (adjungerad) 2004 och ordinarie 2005. Mandatperiodens slut 2015.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
 Yrke: Civilingenjör, Director Customer Support på Ericsson AB

Roland Gröndal ⁸
ordinarie ledamot
 Född 1946. Bor i HSB brf Munken, Kungsholmen. Medlem i HSB sedan 1964.
 Invald i styrelsen (suppleant) 2006 och ordinarie 2008. Mandatperiodens slut 2015.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande HSB-distrikt innerstaden, HSB-ledamot.
 Yrke: Konsult.

Lars-Åke Henriksson ⁹
ordinarie ledamot
 Född 1956. Bor i bostadsrätt i Årsta.
 Medlem i HSB sedan 1980. Invald i styrelsen (suppleant) 2002 och ordinarie 2004. Mandatperiodens slut 2016.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg AB, brf Storängen, Råd & rön AB, HSB-ledamot.
 Yrke: Policyutvecklare, LO.

Eva Nordström
ordinarie ledamot
 (till och med juni 2014)
 Född 1969. Bor i bostadsrätt i Nacka.
 Medlem i HSB sedan 1993. Invald i styrelsen 2011. Mandatperiodens slut 2015.
Övriga styrelseuppdrag: HusmanHagberg, Tankesmedjan Sektor3 och Eva Nordström Konsult AB, HSB-ledamot.
 Yrke: näringspolitisk chef på Arbetsgivarföreringen KFO.

Britt Warnehed ¹⁰
personalrepresentant unionen
 Född 1950. Bor i bostadsrätt på Södermalm.
 Medlem i HSB sedan 1974. Invald i styrelsen (suppleant) 2008, ordinarie 2010.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
 Yrke: Tjänsteman i HSB-ledamotsgruppen, HSB Stockholm.

Jenny Hjalmarsson ¹¹
ordinarie ledamot
 Född 1974. Bor i bostadsrätt i Solna.
 Medlem i HSB sedan 2013. Invald i styrelsen 2013. Mandatperiodens slut 2015.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Omsorg AB.
 Yrke: Forskare

Ann Panzar
personalrepresentant unionen, suppleant
 (till och med oktober 2014)
 Född 1964. Bor i HSB brf Högdalen.
 Medlem i HSB sedan 2000. Invald i styrelsen (suppleant) 2010.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.
 Yrke: Kommunikatör

LEDNING



Anders Svensson, vd

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

Torbjörn Dacke, vice vd och finanschef

Född 1955. Bor i villa i Bromma. Medlem i HSB sedan 2007. Anställd i HSB sedan 2007. Styrelseuppdrag: HSB Omsorg 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, ordförande i byggande styrelser i HSB-brf, HSB-ledamot.

Jonas Erkenborn, chef fastighetsutveckling

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

Stefan Younes, chef förvaltning

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

Charlotte Svalstedt, HR-chef

Född 1960. Bor i villa i Spånga. Medlem i HSB sedan 2014. Anställd i HSB sedan 2014. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

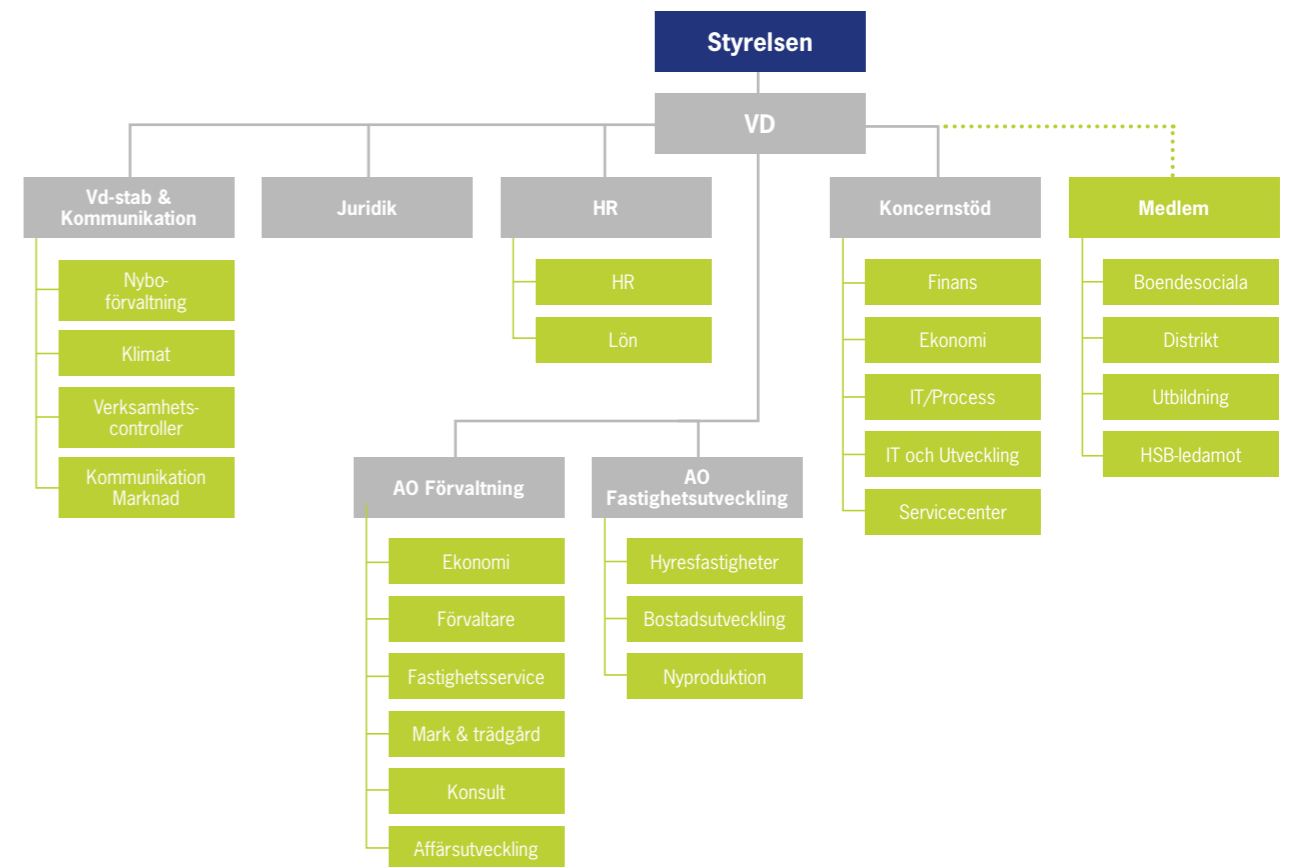
Lars Hörnsten, chef ekonomi

(till och med 31 december 2014) Född 1955. Bor i bostadsrätt på Gärdet. Medlem i HSB sedan 1988. Anställd i HSB sedan 1986. Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, HSB-ledamot.

Vanja Lycke, chefsjurist

(från och med oktober 2014) Född 1964. Bor i hyresrätt på Norrmalm. Medlem i HSB sedan 2008. Anställd i HSB sedan 2008. Styrelseuppdrag: HSB-ledamot. Hyresnämnden, likvidator i fastighetsbolag under avveckling.

ORGANISATION



DEFINITIONER

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



Förvaltningsberättelse	40
Fem år i sammandrag	44
Resultaträkning	45
Balansräkning	46
Kassaflödesanalys	48
Redovisnings- och värderingsprinciper	49
Noter	52
Styrelsens underskrifter	60
Föreningsstyrningsrapport	61
Revisionsberättelse	68
Fastighetsförteckning	70



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 2014.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 144 158 (142 436). Utöver enskilda medlemmar är 449 (447) bostadsrättsföreningar medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems- och föreningsverksamhet och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder, dessutom bedrivs omsorgsverksamhet. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och pensionärsverksamhet. Bosparandet organiseras i det inom HSB gemensamt ägda HSB Projektpartner AB. Förvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen HSB Stockholm. Nyproduktion sker huvudsakligen i intressebolaget HSB Bostad AB. Utveckling av markinnehav sker i intressebolaget HSB Bostadsholmen Holding AB. Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB. För utveckling av tjänsteutbudet och IT inom förvaltning är föreningen delägare i HSB Tjänsteutveckling AB. IT-driften organiseras i HSB gemensamt IT ekonomisk förening.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 068,3 mnkr (1 000,8), en ökning med 67,5 mnkr främst hänförlig till Förvaltningsverksamheten samt dotterbolaget HSB Omsorg AB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för verksamhetsåret till 135,8 mnkr (109,0).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Föreningen verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar, men också andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare ingår i kundkretsen. Årets NKI-undersökning visar att förvaltningskunder är fortsatt nöjda med tjänsteleveransen, betyget är fortsatt 4,1 på en femgradig skala. Utvecklingen av tjänster och IT har under året bl. a. omfattat lansering av nya funktioner i webbgränssnittet HSB Portalen för bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. I slutet av året implementerades Fastnet, ett nytt medlems- och fastighetssystem tillsammans med en ny serviceordermodul. En fortsatt utvecklingspotential föreligger och under 2015 fortsätter arbetet med förbättrat IT-stöd vilket förväntas leda till ökad kvalitet och snabbare handläggningstider. Omsättningen har ökat till 339,2 mnkr (317,3). Resultatet uppgår till 15,4 mnkr (9,5).

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i fastighetsägarfrågor. Totalt genomfördes 72 distriktsaktiviteter under året.

Årets distriktsstämmor har varit välbesökta, antal ombud har varit 243, representerade 150 bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har anställda och förtroendevalda HSB-ledamöter deltagit på cirka 4 000 styrelsesammanträden.

Omsättningen har ökat till 38,9 mnkr (38,5). Resultatet uppgår till -5,1 mnkr (-2,2).

FASTIGHETSUTVECKLING OCH FASTIGHETSBESTÅNDET

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

Under året har HSB Stockholm deltagit i en nyemission i intressebolaget HSB Bostad AB på totalt 300 mnkr där föreningens andel var 145 mnkr. Ambitionen är att öka möjligheterna till förvärv av exploateringsmark och produktionen av bostäder.

HSB Stockholm har under året förvärvat hyresfastigheterna Gästabudet 2 i Nälsta och Ramstycket 1 i Högdalen, samtidigt som Ekotemplet 7 i Hässelby, Kvarnen 1 och garagefastigheten Vattenkvarnen i Rinkeby har avyttrats. 277 hyreslägenheter har under året förmedlats till HSBs bosparare.

Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bl a omfattat Bergsund 78 på Södermalm samt etapp 2 i Kvarntullen 4 och etapp 3 i Kvarntullen 3 i Rinkeby. Stambyten har genomförts i fastigheterna Ekotemplet 3 i Hässelby, Skidstaven 1 och Skridskoremmen 3 i Västertorp.

I det delägda exploateringsbolaget HSB Bostadsholmen har förvärv genomförts av fastigheten Gullvivan 2, tidigare Hotel Oden vid Odenplan. Konvertering kommer att ske till ett 80-tal yteffektiva hyreslägenheter. Inflyttning vid årsskiftet 2015/2016.

Ombildningsverksamheten har även under 2014 präglats av en tydlig avmattning. Föreningen har som konsult deltagit i två ombildningar till bostadsrättsföreningar.

Omsättningen har ökat till 289,4 mnkr (270,9) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnader och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet uppgår till 101,9 mnkr (86,7).

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet internvärderats enligt branschgemensamma principer. Deltagandet i IPD, svenskt bostadsindex, och den granskning av värderingsprinciper som genomförts med externa konsulter under året, har ytterligare säkerställt uttalandet om marknadsvärdet. Värderingar baseras på faktiska hyresintäkter för 2014, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftnettet diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Renoverade fastigheter har värderats med ett lägre direktavkastningskrav medan de få fastigheter som står inför en upprustning inom några år värderats med ett högre direktavkastningskrav. Enligt värderingen har fastigheterna per årsskiftet ett bedömt värde på 5 230 mnkr (4 686), en ökning med 544 mnkr där ombyggnad ingår med 212 mnkr och försäljning med 78 mnkr. Netto bokfört värde uppgår till 3 152 mnkr (2 826).

OMSORGVERKSAMHETEN

Omsorgsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget HSB Omsorg AB. Verksamheten som är uppdelad på affärsområden erbjuder hemtjänst, boenden, samt hushållsnära tjänster. Det ekonomiska resultatet har belastats med svårigheter i hemtjänstverksamheten i Gävle och Stockholm. Åtgärder har vidtagits så att en vändpunkt för dessa verksamheter kan iakttas vid årets slut. Under december 2014 vann HSB Omsorg delar av en kommunal upphandling i Södertälje vilket ökat andelen hemtjänststimmar från 8 till 14 procent.

I Näsby Park Centrum drivs ett Parkinsonboende som under året utökats med ytterligare 6 lägenheter. I Täby och Österåker drivs tre äldreboenden på uppdrag av respektive kommun.

Omsättningen uppgår till 377,5 mnkr (352,0) en ökning med 25,5 mnkr, resultatet uppgår till 12,8 mnkr (3,1).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten skall följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. Den administrativa förvaltnings-tjänsten riktad till bostadsrättsföreningar innebär traditionellt en omfattande hantering av betalningsflöden. Myndighetskraven ökar kring den delen av verksamheten. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag och har sedan 2011 tillstånd för betaltjänstverksamhet. Enligt finanspolicyn ska inlånade medel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Den så kallade avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 %. Vid årsskiftet var denna 123 procent (155). Se även not 30. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringskonto. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet totalt till 1 624,5 mnkr varav 499,2 mnkr på fastränteplaceringskonto och 275,9 mnkr på placeringskonto.

Vid årets utgång uppgår koncernens låneportfölj, hos banker och kreditinstitut till 1 338 mnkr (1 298). Total outnyttjat kreditutrymme uppgår till 1 148 mnkr (999), varav merparten syftar till att säkerställa inlånade medel från bostadsrättsföreningarna.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 505,9 mnkr (109,2) för koncernen och för moderföreningen till 311,0 mnkr (61,0).

PERSONAL

Medelantalet årsanställda i moderföreningen är 380 (386) och i koncernen 1 175 (1 171). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderföreningen med 4,0 mnkr (4,1) och i koncernen med 5,4 mnkr (7,0). För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 2. Genomförd NMI-undersökning (Nöjd Medarbetar Index) 2014 visade 3,8 (3,9) på en femgradig skala.

KLIMAT OCH MILJÖ

HSB Stockholm är miljöcertifierat enligt ISO 14001 och Miljöledningsgruppen har ansvaret för genomförandet av vårt miljöarbete. Under året har uppföljande miljörevision genomförts utan anmärkningar. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande klimatnätverk i miljö-, energi- och kvalitetsfrågor. Samarbetet med Luleå Energi AB om elhandel, innebär att samtliga egna hyresfastigheter och fler än 50 bostadsrättsföreningar har anslutits till avtalet om gemensam elleverans för en treårsperiod. Under året har informationskvällar genomförts tillsammans med våra distrikt där fokus varit klimatsmarta investeringar för bostadsrättsföreningar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

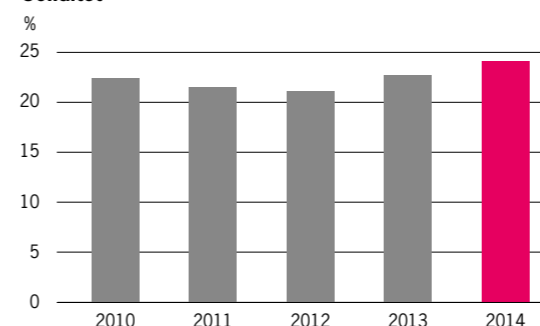
Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel

Dispositionsfond	603 786 166 kr
Årets resultat	12 209 612 kr
Summa fritt eget kapital	615 995 778 kr

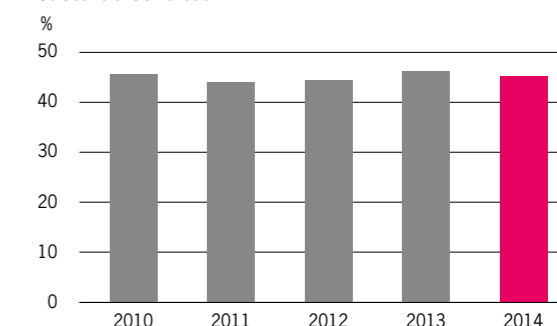
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning avsätta till

Reservfond	610 480 kr
Överföra till dispositionsfond	615 385 298 kr
Summa	615 995 778 kr

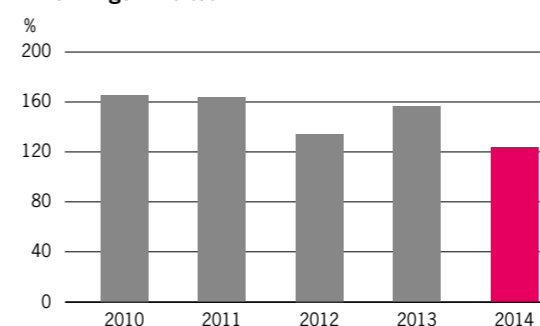
Soliditet



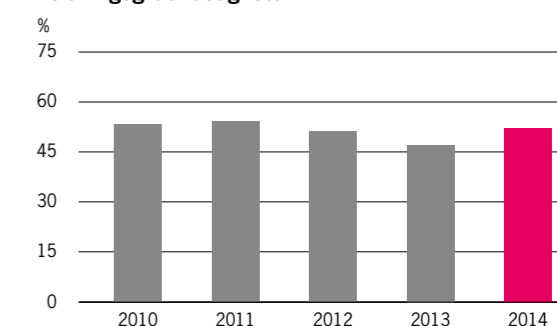
Justerad soliditet



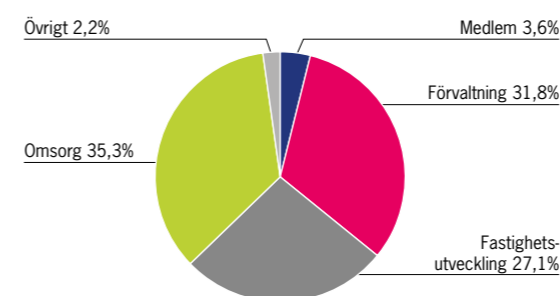
Avräkningslikviditet



Beläningsgrad fastigheter



Nettoomsättning per rörelsegren



FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkningar					
Nettoomsättning	1 068 337	1 000 824	1 006 105	951 036	993 860
Kostnad för sålda varor och tjänster	-929 512	-885 948	-890 459	-831 603	-882 983
Bruttoresultat	138 825	114 876	115 646	119 433	110 877
Central administration	-61 000	-63 145	-56 891	-52 052	-52 118
Utveckling	-17 930	-8 690	-7 907	-4 865	-5 322
Fastighetsförsäljning	42 582	87 391	27 584	4 661	26 519
Rörelseresultat	102 477	130 432	78 432	67 177	79 956
Resultat från andelar i intresseföretag	91 605	36 337	17 765	27 347	73 000
Finansnetto	-58 279	-57 813	-43 193	-45 272	-32 952
Resultat före skatt	135 803	108 956	53 004	49 252	120 004
Skatt	1 380	-11 217	-3 552	-6 174	-2 837
Årets resultat	137 183	97 739	49 452	43 078	117 167
Balansräkningar					
Fastigheter	3 152 142	2 826 064	2 738 676	2 525 328	2 057 002
Övriga anläggningstillgångar	860 102	535 683	663 679	634 437	673 079
Omsättningstillgångar	453 842	772 316	603 212	522 440	616 369
Summa tillgångar	4 466 086	4 134 063	4 005 567	3 682 205	3 346 450
Eget kapital	1 074 285	936 168	840 518	791 420	748 810
Skulder till kreditinstitut	1 337 725	1 298 382	1 486 897	1 403 997	1 127 714
Övriga skulder och avsättningar	2 054 076	1 899 513	1 678 152	1 486 788	1 469 926
Summa eget kapital och skulder	4 466 086	4 134 063	4 005 567	3 682 205	3 346 450
Nyckeltal					
Antal anställda	1 175	1 171	1 131	1 121	1 195
Nettoomsättning per anställd tkr	909	855	890	848	832
Avkastning på eget kapital %	10,5	9,6	4,8	4,7	12,8
Avkastning på totalt kapital %	4,8	4,5	2,9	3,2	4,9
Avräkningslikviditet %	123	155	134	163	165
Kassalikviditet %	24,3	44,6	39,9	33,9	45,0
Soliditet %	24,1	22,6	21,1	21,5	22,4
Justerad soliditet %	45,1	46,4	44,5	43,9	45,5
Soliditet exkl brf-inlåning %	37,8	35,0	30,4	31,1	33,3
Skuldränta %	2,1	2,3	1,9	2,2	1,8
Skuldsättningsgrad ggr	3,2	3,4	3,8	3,7	3,5
Kapitalets omsättningshastighet ggr	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Vinstmarginal %	19,3	18,2	11,2	11,9	16,7
Räntetäckningsgrad ggr	2,9	2,5	1,9	1,8	3,6
Egna hyreslägenheter, antal	3 634	3 514	3 546	3 491	3 200
Belåningsgrad fastigheter %	52	47	51	54	53
Kassaflödesanalys i sammandrag					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	85,8	104,4	191,3	131,3	*
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	-612,0	31,2	-258,4	-428,0	*
Kassaflöde från finansiering mnkr	202,8	41,5	199,3	321,5	*
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel	-323,4	177,1	132,1	24,7	*

* För år 2010 saknas jämförelsetal.

Omräkning av jämförelsetal före 2013 avseende nya redovisningsregler 2014 har ej skett.

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning		1 068 337	1 000 824	627 238	594 419
Kostnad för sålda varor och tjänster		-929 512	-885 948	-523 088	-497 902
Bruttoresultat	1-4	138 825	114 876	104 150	96 517
Central administration	2-5	-61 000	-63 145	-61 000	-63 145
Utveckling		-17 930	-8 690	-17 930	-8 690
Fastighetsförsäljning	6	42 582	87 391	-79	31 248
Nedskrivning		-	-	-12 300	-
Rörelseresultat		102 477	130 432	12 841	55 930
Resultat från andelar i intresseföretag	7	91 605	36 337	23 147	-10 412
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	10 568	13 460	31 762	37 404
Räntetäckningar och liknande resultatposter	9	1 479	1 976	2 024	2 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70 326	-73 249	-66 078	-69 342
Finansiella intäkter och kostnader		33 326	-21 476	-9 145	-40 297
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		135 803	108 956	3 696	15 633
Bokslutsdispositioner	11	-	-	10 400	-5 708
Skatt	12	1 380	-11 217	-1 886	-7 331
Årets resultat		137 183	97 739	12 210	2 594

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2014	2013	2014	2013
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	3 152 142	2 826 064	1 910 752	1 730 700
Inventarier	14	21 361	24 931	18 261	21 414
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	15	156 252	54 591	97 672	6 110
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 329 755	2 905 586	2 026 685	1 758 224
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	16	–	–	24 459	24 159
Långfristiga fordringar koncernföretag	17	–	–	974 130	889 130
Andelar i intresseföretag	18	508 763	278 714	341 718	180 223
Långfristiga fordringar intresseföretag	19	81 551	81 551	81 551	81 551
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	77 175	77 175	77 175	77 175
Uppskjuten skattefordran	21	–	3 524	–	–
Andra långfristiga fordringar	22	15 000	15 197	–	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		682 489	456 161	1 499 033	1 252 238
Summa Anläggningstillgångar		4 012 244	3 361 747	3 525 718	3 010 462
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager m.m.</i>					
Lager		273	450	273	450
Bostadsrätter	23	17 711	18 289	17 045	18 163
<i>Summa varulager m.m.</i>		17 984	18 739	17 318	18 613
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		135 884	128 302	88 386	82 354
Fordringar hos koncernföretag		–	–	164 070	153 702
Fordringar hos intresseföretag		6 239	2 197	6 239	2 197
Övriga kortfristiga fordringar	24	5 396	4 816	4 254	3 347
Skattefordran		11 554	12 138	7 626	7 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	35 477	41 466	25 161	30 676
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		194 550	188 919	295 736	279 646
Kassa och bank		241 308	564 658	241 308	562 915
Summa Omsättningstillgångar		453 842	772 316	554 362	861 174
SUMMA TILLGÅNGAR		4 466 086	4 134 063	4 080 080	3 871 636

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
		2014	2013	2014	2013
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Andelskapital	26	76 346	75 252	76 346	75 252
Bundet kapital		224 626	155 996	54 868	54 791
Fria reserver		636 130	607 181	603 786	601 269
Årets resultat		137 183	97 739	12 210	2 594
Summa Eget kapital		1 074 285	936 168	747 210	733 906
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		134 037	134 640	72 711	70 825
Övriga avsättningar		1 900	500	1 900	500
Summa Avsättningar		135 937	135 140	74 611	71 325
Skulder					
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	27	1 337 725	1 298 382	1 221 475	1 182 132
Skulder till förvaltade kunder	29-30	1 500	1 000	1 500	1 000
Reversskulder		17 548	17 548	17 548	17 548
Övriga långfristiga skulder	28	10 141	14 169	10 141	14 169
Skulder till koncernföretag		–	–	45 250	75 250
Skulder till intresseföretag		24 924	24 924	24 924	24 924
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 391 838	1 356 023	1 320 838	1 315 023
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till förvaltade kunder	29-30	1 622 957	1 457 026	1 622 957	1 457 026
Leverantörsskulder		32 287	36 740	24 022	29 201
Skulder till koncernföretag		–	–	134 225	106 674
Skulder till intresseföretag		4 374	2 736	4 374	2 736
Övriga skulder	31	35 737	40 515	24 627	27 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	168 671	169 715	127 216	127 817
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 864 026	1 706 732	1 937 421	1 751 382
Summa Skulder		3 255 864	3 062 755	3 258 259	3 066 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 466 086	4 134 063	4 080 080	3 871 636
STÄLLDA SÄKERHETER	33	2 515 155	2 307 000	2 398 905	2 190 750
ANSVARSFÖRBINDELSER	33	392 271	654 587	392 271	654 587

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	135 803	108 956	3 696	15 633
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	-35 342	-14 313	36 503	46 269
Inkomstskatt på årets resultat	-1 166	-1 089	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 295	93 554	40 199	61 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	755	163	1 295	163
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 631	7 880	-16 090	15 051
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-8 637	2 842	20 108	58 697
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-13 513	10 885	5 313	73 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 782	104 439	45 512	135 813
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-508 232	-131 082	-312 215	-81 194
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	32 801	48 358	10 604	48 224
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-136 541	113 915	-248 747	40 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-611 972	31 191	-550 358	7 649
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	1 094	-2 089	1 094	-2 089
Förändring av låneskulder	35 315	-174 446	5 314	-174 446
Lämnade (-) /Erhållna (+) koncernbidrag	-	-	10 400	-5 708
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	166 431	218 052	166 431	218 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 840	41 517	183 239	35 809
Årets kassaflöde	-323 350	177 147	-321 607	179 271
Likvida medel vid årets början	564 658	387 511	562 915	383 644
Likvida medel vid årets slut	241 308	564 658	241 308	562 915

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

BELOPP I TKR	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	-	-	26 805	10 328
Erhållen ränta	4 427	6 877	26 166	30 072
Erlagd ränta	-71 670	-70 919	-67 421	-67 014
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	51 262	43 714	33 150	27 461
Icke utdelade resultatandelar i intressebolag	-93 311	-33 598	1 953	23 480
Avsättningar övrigt	6 707	-24 429	1 400	-4 672
	-35 342	-14 313	36 503	46 269

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen/Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (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.

Förstagångstillämpning av BFAR2012:1 (K3)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFAR 2012:1 (K3).

I och med övergången till BFAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av förvaltningsfastigheterna ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar då komponentansats tillämpas.

Koncernen	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Enligt årsredovisning 2013	75 252	155 996	607 181	100 148
Omräkning jämförelsetal 2013				
Aktiverad underhållskostnad				18 951
Avskrivning byggnader				-11 888
Uppskjuten skatt				-9 472
Omräkning balans 2013-12-31	75 252	155 996	607 181	97 739

HSB Stockholm

Enligt årsredovisning 2013	75 252	54 791	601 269	1 530
Omräkning jämförelsetal 2013				
Aktiverad underhållskostnad				13 230
Avskrivning byggnader				-6 989
Uppskjuten skatt				-5 177
Omräkning balans 2013-12-31	75 252	54 791	601 269	2 594

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.

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

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 förvärsanalysen 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 förvärsanalys. Övervärden som uppkommer avskrivs under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Inkomstskatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2014 inklusive eventuell korrigerig 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 skatte-regler 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 utförts.

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 tryggnad 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 2014 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 bokförda 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 2014, 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 tillträdesdag 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 och kreditrisk. De hanteras i vår finanspolicy och revideras varje år.

Finansieringsrisken uppstår när det är svårt att återfinansiera 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. Refinansieringsrisken har ökat de senaste åren. Dels på grund av krisen i världen och dels på grund av de förändrade krav som ställs på finansinstitut. Trots det bedöms den samlade risken för HSB Stockholm vara låg. Det beror bland annat på att vårt bestånd av egna bostadsfastigheter i Stockholm kan realiseras med kort varsel.

Med ränterisk avses den resultat effekt som en bestående 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOTER

NOT 1 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2014	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	38 936	339 221	289 419	377 513	23 248	1 068 337
Personalkostnader	-16 842	-175 169	-16 015	-318 896	-13 246	-540 168
Drifkostnader	-18 260	-147 133	-106 223	-42 637	-23 983	-338 236
Avskrivningar	-37	-1 751	-43 544	-1 709	-4 067	-51 108
Bruttoresultat	3 797	15 168	123 637	14 271	-18 048	138 825
Interna intäkter/kostnader	-8 925	261	-21 740	-1 440	31 844	-
Internt bruttoresultat	-5 128	15 429	101 897	12 831	13 796	138 825

Koncernen 2013	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	Omsorg	Övrigt*	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	38 534	317 324	270 897	351 959	22 110	1 000 824
Personalkostnader	-17 963	-171 676	-15 180	-299 198	-8 492	-512 509
Drifkostnader	-14 250	-138 195	-105 369	-46 686	-25 394	-329 894
Avskrivningar	-32	-1 302	-38 220	-1 622	-2 369	-43 545
Bruttoresultat	6 289	6 151	112 128	4 453	-14 145	114 876
Interna intäkter/kostnader	-8 470	3 337	-25 442	-1 307	31 882	-
Internt bruttoresultat	-2 181	9 488	86 686	3 146	17 737	114 876

* I rörelsegren Övrigt ingår i huvudsak ej fördelade ledningskostnader.

NOT 2 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM			KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013		2014	2013	2014	2013
Medelantal anställda	1 175	1 171	380	386	Fördelning löner och ersättningar				
varav kvinnor	883	892	180	188	Styrelse, vd, f.d vd och vice vd	5 383	7 010	3 987	4 095
Könsfördelning inom styrelsen					Övriga anställda	393 780	372 053	164 055	160 431
Antal styrelseledamöter	19	18	12	12	Pensionskostnader				
varav kvinnor	10	9	6	6	Styrelse, vd och vice vd	1 966	2 364	1 676	1 587
Könsfördelning inom företagsledning					Övriga anställda	33 956	34 220	17 328	17 888
Antal ledande befattningshavare	11	13	7	7	HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner				
varav kvinnor	4	6	1	1	Verkställande direktörens årlön uppgår till 1 897 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.				
Löner och ersättningar samt sociala kostnader					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.				
Löner och ersättningar	399 163	379 063	168 042	164 526	Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om sex månader.				
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	124 682	118 417	56 011	52 842	Övriga ledande befattningshavare				
Pensionskostnader	35 922	36 584	19 004	19 475	Uppsägningstiden för övriga medlemmar i ledningsgruppen är mellan tre och sex månader från företags sida.				
Summa	559 767	534 064	243 057	236 843	Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.				

Sjukfrånvaro %

HSB STOCKHOLM	2014	2013	2012	2011
Samtliga anställda	4,9	4,8	5,3	4,3
varav långtidssjukfrånvaro	2,4	2,6	2,6	1,7
Kvinnor	6,1	5,1	6,7	4,9
Män	3,2	4,6	4,0	3,7
29 år och yngre	3,3	2,1	2,2	2,9
30 – 49 år	4,1	4,3	4,7	3,7
Äldre än 50 år	6,8	6,7	6,9	5,3

NOT 3 AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	43 498	38 184	27 095	23 553
Inventarier	7 764	5 530	6 055	3 908
Total	51 262	43 714	33 150	27 461

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	51 108	43 545	32 996	27 292
Central administration	154	169	154	169
Total	51 262	43 714	33 150	27 461

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Framtida leaseavgifter (mnkr) med förfallodatum inom				
- 1 år	39,2	40,3	28,2	26,9
1 år – 5 år	126,7	116,6	93,7	90,5
5 år –	107,8	126,9	66,6	82,6
Total	273,7	283,8	188,5	200,0

NOT 5 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
BoRevision i Sverige AB				
Revisionsuppdrag	1 046	841	1 046	841
Revisionsnära rådgivning	42	47	42	47
EY				
Revisionsuppdrag	762	603	473	306
Revisionsnära rådgivning	83	19	75	19
Skatterådgivning	115	55	115	55
Total	2 048	1 565	1 751	1 268

NOT 6 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsförsäljning	42 582	87 391	-79	31 248
Total	42 582	87 391	-79	31 248

I fastighetsförsäljning ingår de under året avyttrade fastigheterna Kvarnen 1, Vattenkvarnen 1, Ekotemplet 7 samt avyttrade tomter i Årsta havsbad.

NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
HSB Bostad AB	93 702	55 705	25 157	13 167
HSB Bostadsholmen Holding AB	293	5 022	-	-
HSB Tjänstutveckling AB	-380	-811	-	-
Finnboda Industrielokaler HB	-1 945	-23 516	-1 945	-23 516
Nacka Mark AB	-7	-	-7	-
Finnboda Utveckling AB	-58	-	-58	-
Assent Partner	-	-63	-	-63
Total	91 605	36 337	23 147	-10 412

NOT 8 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
HSB ProjektPartner AB	7 745	8 780	7 745	8 780
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	2 817	4 674	2 217	4 074
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	-	-	21 794	24 544
Övriga fordringar	6	6	6	6
Total	10 568	13 460	31 762	37 404

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter dotterföretag	-	-	672	130
Ränteintäkter bank	878	1 580	878	1 575
Övriga ränteintäkter	601	396	474	348
Total	1 479	1 976	2 024	2 053

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader dotterföretag	-	-	-1 335	-1 629
Räntekostnader kreditinstitut	-29 826	-37 115	-24 316	-31 604
Räntekostnader specialinlåning	-8 889	-10 317	-8 889	-10 317
Övriga räntekostnader	-24 264	-18 811	-24 243	-18 787
Övriga finansiella kostnader	-7 347	-7 006	-7 295	-7 005
Total	-70 326	-73 249	-66 078	-69 342

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
HSB STOCKHOLM		
Lämnat Koncernbidrag	-3 050	-8 358
Erhållet koncernbidrag	13 450	2 650
Total	10 400	-5 708

NOT 12 SKATT

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

Tkr	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	1 166	1 088	-	-
Uppskjuten skatt	-2 546	10 129	1 886	7 331
Summa skatt	-1 380	11 217	1 886	7 331
Redovisat resultat före skatt	135 803	108 956	14 096	9 925
Skatt enligt gällande skattesats	29 877	23 970	3 101	2 184
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-11 480	-9 499	434	2 046
Nedskrivning finansiell anläggningstillgång	-	-	2 706	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-20 153	-7 994	-	-
Utdelning	-1 705	-1 932	-7 601	-4 313
Skattemässig justering avskrivning	7 859	4 184	5 961	3 467
Ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	4 286	-4 092	-	315
Årets utnyttjande av underskottsavdrag	-7 530	-4 175	-4 601	-2 326
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	1 154	462	-	-
Skatt från föregående år	12	626	-	-
Uppskjuten skatt	-2 546	10 129	1 886	7 331
Summa skatt	-1 380	11 217	1 886	7 331

NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
<i>Byggnader och mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	3 200 460	3 079 605	2 050 542	1 949 568
Årets anskaffning	362 452	25 855	215 011	19 514
Omklassificeringar	39 784	147 619	2 631	134 079
Försäljningar	-43 780	-52 619	-19 344	-52 619
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 558 916	3 200 460	2 248 840	2 050 542
Ingående avskrivningar	-374 396	-340 929	-319 842	-301 006
Försäljningar	11 120	4 717	8 849	4 717
Årets avskrivningar	-43 498	-38 184	-27 095	-23 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 774	-374 396	-338 088	-319 842
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	3 152 142	2 826 064	1 910 752	1 730 700
Verkligt värde	5 230 443	4 686 403	3 945 163	3 614 102
Taxeringsvärde				
Byggnader	1 958 322	1 869 841	1 478 431	1 422 032
Mark	1 259 539	1 214 811	956 932	937 332
Summa taxeringsvärde	3 217 861	3 084 652	2 435 363	2 359 364

* I beloppet ingår nyproduktion av bostadsfastighet. Vilken redovisats som omsättningstillgång föregående år.

Värdering

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet intervallerats enligt branschgemensamma principer. Deltagandet IPD, svenskt bostadsindex, och den granskning av värderingsprinciper som genomförts med externa konsulter under året, har ytterligare säkerställt uttalandet om marknadsvärdet. Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2014, 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 motsärskilda villkor.

NOT 14 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	56 047	47 605	42 672	33 815
Årets anskaffning	4 335	22 574	3 011	20 884
Försäljningar/utrangeringar	-2 513	-14 132	-2 465	-12 027
Omklassificeringar	865	-	865	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 734	56 047	44 083	42 672
Ingående avskrivningar	-31 981	-40 127	-22 123	-29 920
Försäljningar/utrangeringar	2 372	13 676	2 356	11 705
Årets avskrivningar	-7 764	-5 530	-6 055	-3 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 373	-31 981	-25 822	-22 123
Utgående planenligt restvärde inventarier	21 361	24 066	18 261	20 549
Pågående projekt ombyggnad förhyrda lokaler				
Ingående anskaffningsvärde	865	-	865	-
Årets anskaffning	-	865	-	865
Omklassificeringar	-865	-	-865	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	-	865	-	865
Utgående planenligt restvärde pågående projekt	-	865	-	865
Utgående planenligt restvärde totalt	21 361	24 931	18 261	21 414

NOT 15 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	54 591	120 422	6 110	100 258
Årets investering	143 485	83 356	95 984	41 448
Omklassificeringar	-41 824	-149 187	-4 422	-135 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 252	54 591	97 672	6 110
Utgående planenligt restvärde	156 252	54 591	97 672	6 110

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	24 159	21 909
Årets nedskrivning	-12 600	-
Årets återförda nedskrivning	300	-
Årets lämnade aktieägartillskott	12 600	2 250
Utgående anskaffningsvärde	24 459	24 159

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	1 065	-
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 189	-
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	2 069	-24
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	387	-
HSB Omsorg AB	556542-3752	200 000	100	4 159	31 808	779
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	50	80 795	44 717
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	-	5 456	2 335
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	45 575	-11 284
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	-	1 708	286
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	-	4 799	1 825
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	-	7 393	670
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	-	4 482	399
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	4 526	181
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	-	996	-
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	-	3 745	348
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	-	7 055	340
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	8 400	8 416	-12 584
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	-	-	-	-1 921	720
HSB Järnsipen AB	556818-7636	500	100	-	249	104
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	-	466	166
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	-	435	-205
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	-	1 459	-299
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	-	709	-370
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	-	1 384	-297
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	-	574	-1 033
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	-	1 345	136
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	-	888	-73
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	-	1 956	-691
Total				24 459		

Samtliga bolagsstyrelser har säte i Stockholms län.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	889 130	828 330
Tillkommande fordringar	90 000	60 800
Amortering lån	-5 000	-
Utgående bokfört värde	974 130	889 130
HSB STOCKHOLM	2014	2013
HSB Holding Stockholm AB	35 000	-
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	4 000	-
HSB Holding AB	99 000	95 000
HSB Fastigheter Södermalm AB	50 000	50 000
HSB Ekotemplet 2 AB	21 630	21 630
HSB Ekotemplet 3 AB	48 000	36 000
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	6 000	6 000
Näsby Park Centrum AB	15 000	15 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	35 000	33 000
HSB Kakfatet AB	140 000	145 000
HSB Skolgatan AB	30 000	30 000
HSB Söderbrinken AB	24 000	24 000
HSB Stavgränd AB	47 000	28 000
HSB Terrängvägen AB	67 000	53 000
HSB Atomosfären 2 AB	30 000	30 000
HSB Regnmätaren 1 AB	47 000	47 000
HSB Läroboken AB	24 000	24 000
HSB Linaberg 13 AB	11 000	11 000
HSB Järnsipen AB	26 000	26 000
HSB Holding Fastighets AB	140 000	140 000
Total	974 130	889 130

Fortsättning NOT 18

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	66	-
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	50,00	1 836	4 296	-66
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	50,00	2 030	4 061	-
Galaxen i Filmstaden Holding AB	556695-9630	500	50,00	307	555	-
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-49 848	-3 890
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	494 585	1 096 200	245 318
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 595	9 924	-3 473
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	4 310	11 176	-1 690
Total				508 763		
HSB STOCKHOLM						
AB Nacka Exploatering	556165-1406	500	50,00	50	66	-
NackaMark Exploatering KB	916633-8401	1	49,95	1 836	4 296	-66
Filmstaden Exploaterings AB	556444-3280	500	50,00	50	104	-
Gamla Filmstaden Exploaterings KB	916639-5104	1	49,99	2 030	4 061	-
Galaxen i Filmstaden Holding AB	556695-9630	500	50,00	50	555	-
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	-	-49 848	-3 890
HSB Bostad AB	556520-6165	270 945	*48,38	327 176	1 096 200	245 318
HSB Bostadsholmen Holding AB	556855-6483	500	50,00	5 025	9 924	-3 473
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	10 000	22,5	5 501	11 176	-1 690
Total				341 718		

* Röstandel 49,995%.

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

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	277 514	322 864	182 589	273 767
Årets anskaffning	161 602	-	161 602	-
Aktieägartillskott/ Kapitaltillskott	-	10 000	-	10 000
Årets nettoresultat	68 547	36 337	-7	-10 412
Skuld Finnboda Industrilokaler HB	-	23 016	-	23 016
Utbetalningar/utdelningar	-	-113 096	-	-112 175
Försäljningar/utrangeringar	-100	-1 607	-100	-1 607
Utgående anskaffningsvärde	507 563	277 514	344 084	182 589
Ingående nedskrivning	1 200	-11 162	-2 366	-13 528
Försäljningar/utrangeringar	-	1 200	-	-
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	-	11 162	-	11 162
Utgående nedskrivning	1 200	1 200	-2 366	-2 366
Utgående bokfört värde	508 763	278 714	341 718	180 223

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 13 mars 2015



Birgitta Lönegård
Ordförande



Stefan Johansson
Vice ordförande



Lars Larsson



Lars Åke Henriksson



Camilla Edholm




Jenny Hjalmarsson



Nils Henström



Lena Dahlström



Britt Warnehed



Matz Hållander



Anders Svensson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 13 mars 2015.



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Christer Weglin
BoRevisión AB



Kenneth Strömberg
Revisor



Kerstin Thufvesson
Revisor

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAM UTARBETADE STYRDOKUMENT

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

På förbundsstämman 2013 beslutades om att anta HSB Kod för föreningsstyrning för bostadsrättsföreningar. Dessutom antogs förbundsstyrelsens förslag gällande Utbudsprocessen samt att beslut om HSB-gemensam tjänst ska ske när 2/3 medlemsmajoritet samt 40 procent av antalet HSB-föreningar står bakom ett förslag.

HSB Kompassen 2012–2015

Styrdokumentet HSB Kompassen har beslutats att vara HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering och den ligger till grund för HSB Stockholms egen verksamhetsplanering. Vår vision är identisk med den som antagits av Förbundsstämman.

I Kompassen anges ett antal mål- och fokusområden. Målen kommer att följas upp och gäller till och med 2015. I Kompassen anges även vilket utbud som HSB ska leverera 2013 och 2015. Nedan anges HSB Stockholms mål kontra dem i HSB Kompassen.

Strategiska fokusområden	Mål 2015 Kompassen	HSB Stockholms mål 2015	Utfall HSB Stockholm 2014
Bosparande	Antal bosparare ska öka med minst 3 000 nya bosparare årligen.	56 500	53 420
	Antal medlemmar ska öka med 10 000 nya medlemmar årligen.	145 000	144 158
Byggande	HSBs nyproduktionsandel av påbörjade Bostadsrättslägenheter i Sverige ska vara 15 procent i genomsnitt under perioden 2012-2015.	10% eller minst 500 lägenheter	498 lägenheter
HSB-Utbud	Se nedan		
Forskning och innovation	Utveckla en sammanhållanden forskningsstrategi som stödjer HSBs väg mot visionen.		HSB Stockholm följer förbundsstyrelsens antagna forskningsstrategi
Klimat	HSB ska ha minskat sin klimatpåverkan med 30 procent 2016. Halvering av CO2-utsläpp fram till 2023 (basår=2008).	Utsläpp Kg CO ₂ /Atemp 13.76	Utsläpp Kg CO ₂ /Atemp 13.56 Basår 2008 Kg CO ₂ /Atemp 25.00
Lönsamhet	HSB ska ha en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9% 2015*	–	9%
	En rörelsemarginal om 10%**	–	10%
	20% procent justerad soliditet***	–	> 20%
	Medverkar aktivt vid framtagande affärs- och IT-system	–	Medverkar aktivt vid framtagande av affärs- och IT-system
Opinion och lobby	Ökad synlighet i media såväl riks som lokala, regionala och nya medier.	110 positiva pressklipp	HSB Stockholm har under 2014 synts frekvent i media. 74 positiva pressklipp.

* I enlighet med respektive HSB-förenings avlämnade målsättning i JA-projektet.
** Rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster delat med nettoomsättningen.
*** Enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning.

HSB UTBUD – MEDLEM

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Enskild medlem i HSB

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

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

Utbildning av brf-styrelse

HSB-föreningen ska årligen erbjuda utbildning för följande målgrupper:

- Nyvald styrelseledamot
- Sekreterare
- Valberedning

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

HSB-ledamot

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

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

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

Digitala former för inflytande

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

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

HSB Stockholms uppföljning 2014

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

HSB Stockholm erbjuder utbildningen för dessa målgrupper.

HSB Stockholm tillämpar den gemensamt framtagna uppdragsbeskrivningen.

HSB Stockholm erbjuder nya HSB-ledamöter introduktionsutbildningen.

HSB UTBUD – FÖRVALTNING

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Underhållsplan

1) HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensamt framtagen lösning för underhållsplanering.

2) Lösningen ska inkludera utbildning i verktyget/underhållsplanering för brf-styrelse.

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi.

Ekonomisk flerårsprognos

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

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi.

Energitjänster

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

Medlemsnytta: Bidra till hållbar utveckling och minskade kostnader.

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

AFF-mallar

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

Medlemsnytta: Ekonomisk trygghet, effektivitet och kvalitet.

Trygghet att brf-styrelse "köper rätt saker".

HSB Certifiering

HSB ska tillhandahålla HSB Certifiering

Medlemsnytta: Säker och trygg ekonomi där medlemmarna är delaktiga.

HSB Stockholms uppföljning 2014

HSB Stockholm erbjuder den gemensamt framtagna Underhållsplan-Online.

HSB Stockholm erbjuder utbildning i verktyget för brf-styrelse.

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

HSB Stockholm erbjuder energistatistik och energioptimering.

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



Finnboda Udde, Nacka

Illustration: arkitektur - Diakrit

HSB UTBUD – NYPRODUKTION

HSB-KVALITET 2 år Klart 2013

Handbok för HSB-producerat boende

1) HSB ska gemensamt framställa en handbok innehållande riktlinjer för HSBs nyproduktion.

2) Såväl tidigare framtagna som befintliga checklistor för nyproduktion ska ligga till grund för arbetet.

3) Handboken ska utgå från HSBs kärnvärderingar ETHOS.

4) Handboken ska vara ett levande dokument som årligen uppdateras inom ramen för gemensamt utvecklingsarbete inom HSB.

5) Bospararnas behov och hur HSB tillfredsställer dem ska ingå.

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

HSB-KVALITET 4 år Klart 2015

Fokus på bostadsrätt

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

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

Handbok, tillämpning

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

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

HSB Stockholms uppföljning 2014

HSB Stockholm har medverkat i såväl framtagandet som revidering av handboken.

Mallar för eventuella avvikelser har tagits fram i samarbete med HSB Bostad.

HSB Kod för föreningsstyrning

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma. På Förbundsstämman 2014 fastställdes även en "HSB Kod för bostadsrättsföreningar".

HSB Varumärkesriktlinjer

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB Varumärkesriktlinjer tagits fram. Dessa antogs på Förbundsstämman 2011. HSB Stockholm följer på alla sätt de gemensamt antagna riktlinjerna. I avvaktan på ny webb – HSB.SE – lanserades ett eget domännamn, Förvaltningsbutiken.se, i samband med en förvaltningskampanj.

ORDINARIE FÖRENINGSSÄMMAN 2014

Årets föreningsstämma hölls den 7 april. Stämman genomfördes en måndagskväll. Totalt deltog 83 av 100 utsedda fullmäktige.

Stämman inleddes med tal av Veronica Palm, riksdagsledamot från Stockholms kommun och socialdemokratisk bostadspolitisk talesman. Till stämman hade 15 motioner lämnats in. Motionerna samt styrelsens svar finns i sin helhet på www.hsb.se/stockholm/foreningsstyrning.

Motion 1–3 Ang bosparande, bosparregler och "Nya bosparandet" och avtalet med Swedbank
Förbundsstyrelsen har under året antagit nya bosparregler.

Motion 4 ang kostnadsreduceringsprogram

Motionen avsågs men tillsammans med samarbetspartnern Swedbank pågår arbete med att få ett kostnads-effektivare system.

Motion 5 ang medlemsavgift

Motionen avsågs

Motion 6 ang uppföljning av stämmobeslut

Motionen avsågs, men att i kommande föreningsstyrningsrapporter tydligt redogöra för uppföljning av föregående års stämmobeslut.

Motion 7 ang initiativ, inflytande och påverkan

Motionen ansågs besvarad med hänvisning till bland annat det antagna bostadspolitiska programmet.

Motion 8 ang marknadskommunikation och nya lägenheter

Motionen bifölls eftersom all marknadskommunikation redan idag och i fortsättningen ska vara faktabaserad.

Motion 9 ang valberedningen ska följa instruktionen

Motionen ansågs besvarad genom att instruktionen årligen prövas huruvida valberedningen följer fastställd instruktion

Motion 10 ang borttagande av tvångsanslutning

Motionens attsats att organisera bosparandet direkt under Riksförbundet avsågs samt att attsatsen om att bosparare själv ska välja vilken region man ska tillhöra besvarades med att så är det redan idag.

Motion 11 ang medlemsdialog och deltagande

Motionen besvarades med bland annat hänvisning till medlemsdialogen HSB 100 år.

Motion 12 ang bygga för medlemmarna

Motionen bifölls och i styrelsens verksamhetsplan har mål satts för att en ökad andel köper våra nyproducerade bostadsrätter. Motsvarande mål finns även i HSB Bostads verksamhetsplan.

Motion 13 ang hållbart kollektivhus i söderförort

Motionen avsågs men att inom ramen för dialogen med medlemmarna och bospararna fånga upp förslag kring ett hållbart boende i kooperativ hyresrätt

Motion 14 ang byggemensaker

Motionen besvarades med att HSB Stockholm arbetar med inflytandeåtgärderna genom vår parlamentariska organisation. För projekt- och bostadsutveckling har vi en nära dialog med vårt intressebolag HSB Bostad. Idén med samverkan genom byggemensaker är intressant. För att inhämta mer kunskap och erfarenheter om Byggemensaker kommer en särskild träff att genomföras med motionärerna.

Motion 15 ang anslutning till STokab

HSB Stockholm deltar i arbetet med omförhandling av avtalen via HSB Inköp.

VALBEREDNINGENS ARBETE

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

Arbetet i valberedningen inleddes med att alla som har förtroendeuppdrag tillfrågas om de står till förfogande för en ny period. Parallellt har valberedningen enskilda samtal med ordförande och vd. Information om att valberedningen vill ha in nomineringar har funnits i såväl tidningar som på hemsidan. Sista dag för nominering fastställdes av föreningsstämman till den 13 februari 2014. Valberedningen skickade ut sitt förslag tillsammans med kallelsen till föreningsstämman samtidigt som förslaget presenterades på hemsidan.

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman 2013 att fastställa ombud till HSB Riksförbunds stämma 2104. Styrelsen fastställde ombuden på styrelsemöte den 7 februari 2014.

När det gäller arvoden för styrelsen med flera har valberedningen uppdragit åt Ekonomiutskottet att bereda detta inför föreningsstämman.

STYRELSENS ARBETE

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

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

Styrelsearbetet 2014

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

**FÖLJANDE FRÅGOR AV VIKT HAR BEHANDLATS UNDER ÅRET:****Styrelsemöte 1/2014, 20 januari**

- Beslut om förvärv av fastigheterna Elverket 5 & 6 i Sundbyberg

Styrelsemöte 2/2014, 7 februari

- Rapport om nya bosparregler
- Ledningens kommentarer gällande revisorernas rapport från löpande granskning
- Tertialrapport III-2012, gällande verksamhet, resultat samt finans- och risk.
- Fastställande av bostadspolitiskt program.
- Fullmäktig till HSB Riksförbunds Förbundsstämma
- Nomineringar till HSB Riksförbund, HSB Projektpartner AB samt Stiftelsen HSB Garantifond.
- Beslut om representanter i hel- och delägda bolag
- Beslut om Renovering av Skidstaven1, Västertorp
- Beslut om renovering av Ekotemplet 3 i Hässelby
- Beslut om säljstart för HSB Brf Finnoda Pirar i Nacka
- Beslut om säljstart för HSB Brf Dammtorp i Sundbyberg
- Verksamhetsrapport från HSB Omsorg

Styrelsemöte 3/2014, 7 mars

- Bokslut och förvaltningsberättelse 2013.
- Revisorernas rapport för 2013.
- Rapport om nya bosparregler
- Genomgång av styrelsens årliga styrelseutvärdering.
- Styrelsens förslag till föreningsstämman 2014 inkl yttrande över inkomna motioner samt förslag till medlemsavgift 2015.
- Svar på remisser till HSB Riksförbund gällande Kod för föreningsstyrning
- Ombud att företräda HSB Stockholms aktier vid HSB Bostads bolagsstämma och HSB Projektpartner stämma.
- Verksamhetsrapport HSB Bostad
- Förvärv av aktier i HSB Bostad
- Nyemission och nytt aktieägaravtal HSB Bostad

7 april 2014

- Ordinarie föreningsstämma HSB-salen

Styrelsemöte 4/2014, 11 april

- Genomgång av resultat av medarbetarundersökning 2014
- Rapport från ordinarie föreningsstämma.
- Verksamhetsrapport Medlem & Marknad.
- Verksamhetsrapport Fastighetsutveckling
- Oden hotell, konvertering till hyresfastighet
- Sälj- och villkorad byggstart HSB Brf Klockarängen, Danderyd
- Information om kommande försäljning av fastigheten Kvarnen, Rinkeby
- Konstituering av styrelsen
- Firmateckning
- Arvodesfördelning
- Beslut om arbetsordning för styrelsen
- Beslut om ansvars- och befogenhetsfördelning för styrelsen och vd
- Beslut om finanspolicy för HSB Stockholm
- Beslut om miljöpolicy för HSB Stockholm
- Beslut om revidering av verksamhetsplan och riktlinjer för betaltjänstverksamheten.

Styrelsemöte 5/2014, 6 maj

- Försäljning av tomträtterna till fastigheterna Kvarnen 1 och Vattenkvarnen 1 i Rinkeby

Styrelsemöte 6/2014, 13 juni

- Tertialrapport I-2014, gällande verksamhet, resultat samt finans- och risk.
- Förslag till ny verksamhetsplaneringsmodell
- Rapport från medlemsdialogen
- Fastighetsförsäljning Hässelby, Ekotemplet 7.
- Beslut om ombyggnad av del av Kvarntullen 3 i Rinkeby

Styrelsemöte 7/2014, 3 juli

- Förvärv av tomträtten till fastigheten Ramstycket 1 i Stockholm

Planeringskonferens och styrelsemöte 8/2014, 4-6 september

- Justering av firmatecknare
- Verksamhetsplanering 2015 – 2017 samt fastställande av mål
- Fastställande av strategi gällande Fastighetsutveckling och förvaltning av HSB Stockholms fastighetsportfölj
- Styrelsens sammanträdes- och arbetsplan 2015
- Beslut om program vid styrelse- och utskottskonferens den 20 september
- Försäljning av aktier i HSB Tjänsteutveckling AB samt överlåtelse av andel i HSB Gemensam IT
- Beslut om lättnad av sekretess av regelefterlevnad för betaltjänstverksamheten
- Sälj- och villkorad byggstart i HSB Brf Finnoda Pirar i Nacka
- Vds rapport om ny organisation
- Vds rapport om ledningsgruppens löner 2014
- Ordförandes rapport om vds lön 2014 samt styrelsens årliga utvärdering av vd

STYRELSENS NÄRVARO

Sammanträde	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Birgitta Lönegård	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Stefan Johansson	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Lars Larsson	•	•	•	•	•	•	•	•	-	•	•
Lars-Åke Henriksson	•	•	•	•	-	•	•	•	•	•	•
Nils Henström	•	•	•	•	-	-	•	-	•	•	•
Lena Dahlström	•	•	•	•	-	•	-	•	•	•	•
Roland Gröndal	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Camilla Edholm	-	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Eva Nordström**	-	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jenny Hjalmarsson	•	•	-	•	•	•	•	•	•	•	•
Britt Warnehed	•	-	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Mats Hällander	•	•	•	•	-	•	•	•	•	•	•
Ann Panzar***	•	•	•	•	-	-	-	•	•	•	•
Mårten Nybom*	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

* avgick från sammanträde 7
 ** avgick från sammanträde 8
 *** avgick från sammanträde 9

Extra styrelsemöte 9/2014, 10 oktober

- Rapport medlemsundersökning 2014 samt beslutsfattarindex 2014
- Verksamhetsrapport HR-avdelningen
- Tertialrapport II-2013, gällande verksamhet, resultat samt finans- och risk.
- Fastställande av verksamhetsplan 2015–2017 – justeringar av nyckeltal
- Beslut om att fastställa dagordning för distriktsstämmorna
- Verksamhetsrapport HSB Bostad
- Beslut om sälj- och villkorad byggstart HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg.

Extra styrelsemöte 10/2014, 5 december

- Styrelsens årliga utbildning i rutiner gällande penningvävt
- Genomgång av Nöjd medlems- och kundindex 2014
- Genomgång av Nöjdinternkund index 2014
- Budget och verksamhetsplan 2015 fastställdes.
- Revidering av sammanträdesplan 2015
- Kontroll av regelefterlevnad och godkännande av årsplaner för riskkontroll
- Förvärv av del av fastigheten Tollare 1:16 i Nacka
- Godkännande av exploateringsavtal kv. Brofästet i Stockholm
- Information om ev. kommande fastighetsförvärv

Extra styrelsemöte 11/2014, 16 december

- Nomineringar till HSB Riksförbund, HSB Projektpartner med flera.

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 mm kopplade. Det gäller exempelvis attestreglemente, avstämningsrutiner mm. 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. Tertialvis 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 tertialvis en särskild rapport som underställs styrelsen för godkännande. I denna föreslås kompenserande åtgärder i syfte att begränsa och/eller kontrollera finansiella risker.

INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

FINANSIELL RAPPORTERING OCH UPPFÖLJNING

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

REVISION

HSB Stockholms föreningsstämma utser 1 yrkesrevisor samt 2 förtroendevalda. Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare 1 revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret 2014 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 föreningen uppfattning för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING VD

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

AVVIKELSER FRÅN KODEN

Inga avvikelser förekommer.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av Borevision AB enligt separat granskning

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2014. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 40-60.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Stockholm ekonomisk förening för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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


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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 mars 2015


Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor


Christer Weglin
BoRevision AB


Kenneth Strömberg
Revisor


Kerstin Thufvesson
Revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1995	96	3 780	6	115	6 887 660	95 080 000
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014	44	2 333	2	28	3 384 555	53 961 000
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorrgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	5	538	5 033 391	55 206 000
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1937		42	2 222	4	340	3 049 255	49 926 000
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594			8 566 832	130 158 000
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	2	208	2 542 988	39 690 000
Gammalgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 373 897	62 318 000
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	2	39	1 208 984	20 594 000
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 359			1 565 434	28 400 000
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1928	1999	32	1 455	1	191	2 518 757	38 346 000
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620			2 713 861	42 400 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1995	32	1 350	1	7	2 291 293	35 060 000
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1927	1995	42	2 541	1	66	3 833 792	58 109 000
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1911	1984	25	1 918	2	273	2 860 158	46 913 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1997	64	2 439			4 197 763	65 000 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	217	3 362 649	49 514 000
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	1999	41	1 860	5	216	3 419 829	53 526 000
Nattvårdsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	2	63	3 260 606	58 070 000
Nattvårdsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	2	86	2 515 901	38 141 000
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	2	137	1 849 214	34 700 000
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 158 565	45 716 000
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	36	2 481	3	244	3 801 470	59 290 000
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	5	260	6 424 994	95 303 000
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	2	41	2 794 198	44 153 000
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1951	1994	188	5 260	3	1 032	11 320 178	151 822 000
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2010-2011	31	1 411	2	81	2 700 102	41 240 000
Stormyråsen 1	Levertinsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	14	372	8 203 959	120 141 000
Älgskyttearne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2009	53	2 312	1	73	4 019 081	58 881 000
INNERSTADEN TOTALT				1 393	64 236	74	4 671	111 859 366	1 671 658 000
VÄSTERORT									
Ammarsfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	3 458 556	56 716 000
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741			4 594 721	34 800 000
Ekotemplet 3	Astrakangatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	9	679	3 431 781	98 329 000
Gästabudet 2	Rättar vigs väg 100-126	1959	Renov. löp.	102	6 767	11	337	12 567 995	76 215 000
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957		18	999	1	60	7 656 166	15 320 000
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946		29	1 585	1	214	1 346 583	23 987 000
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	5	214	1 881 467	44 046 000
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1 355	4 686 501	48 516 000
VÄSTERORT TOTALT				505	29 010	43	3 399	39 623 770	397 929 000

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder	Antal lokaler	Totalyta lokaler	Totalt hyresvärde	Taxeringsvärde
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	1	93	2 156 602	23 291 000
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949		36	1 926	2	53	2 492 389	31 931 000
Dalkarlskugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412			7 583 773	71 800 000
Gåsö 2	Farsta strandplan 5, 15	1994				1	863	1 294 332	13 000 000
Jungfruholmen 1	Vårbergsgatan 2-12	1965		122	6 216	6	438	6 339 298	47 359 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 009 093	22 400 000
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	5	446	4 959 413	52 597 000
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	1986	22	1 050			1 084 144	12 000 000
Pastellen 3	Pastellgränd 3-19	2003		18	1 366	1	1 258	4 564 184	30 811 000
Ramstycket	Skebokvarnsvägen 211-233	1954		123	7 301	19	1 538	3 909 095	94 884 000
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948		43	2 666	6	253	3 374 421	42 149 000
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		48	1 520			3 215 368	-
Sicklaön 37:42	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831			12 495 524	148 819 000
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948		36	2 124	1	103	2 433 738	25 165 000
Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951		48	3 174	4	371	4 069 411	36 490 000
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980				1	296	104 470	4 126 000
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	4 535 786	48 726 000
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 388 625	30 027 000
Älta 101:4	Torvmossevägen 8-24	1993		18	872			1 032 465	9 616 000
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2 231	1	88	3 462 287	33 141 000
SÖDERORT TOTALT				937	55 330	57	6 247	73 504 418	778 332 000
NORRORT									
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971		39	2 082	4	822	2 745 998	16 570 000
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971				1	2 281	3 933 666	-
Kvarntullen 3	Rinkebysvägen 65-73	1971		132	7 011	1	63	7 220 128	47 436 000
Kvarntullen 4	Rinkebysvägen 75-85	1971	2012, 2014	129	6 808	6	433	8 916 458	68 451 000
Kvarntullen 8	Rinkebysvägen 87-113	1971		317	16 546	5	384	17 291 229	113 555 000
Märsta 1:133	Skolgatan 1 A-G	1954		63	3 348	3	269	3 791 867	28 005 000
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957		57	2 937	2	114	3 091 287	22 449 000
Porten 1	Ryttargatan 4	1938		30	1 090	4	281	1 368 427	21 403 000
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947		32	1 790	2	183	2 240 274	31 204 000
NORRORT TOTALT				799	41 612	28	4 830	50 599 334	349 073 000
MARKÄGANDE									
Årsta havsbad mark				39	2 082	4	822	2 745 998	20 869 000
Mark totalt				0				0	20 869 000
TOTALT				3 634	190 188	202	19 147	275 586 888	3 217 861 000

HSB – FÖR DET GODA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

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