Årsredovisning

för

HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB

556535-1615

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-22.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Anders Svensson, Verkställande direktör
2023-04-27

Styrelsen för HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av förvaltning av bostadsrättslägenheter i fastigheten Viggbygärde i Täby kommun.

Bolagets styrelse har sitt säte i Täby kommun.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget fortsätter sin förvaltning av bostadsrätter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Stockholm ek. för, org nr 702000-9333. Bolaget är moderbolag till det helägda dotterbolagen HSB Pelartornet i Stockholm AB, org nr 556478-5367, samt Näsby Park Centrum AB, org nr 556432-8374.

Flerårsöversikt (tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	100	3 124	209	206	200
Resultat efter finansiella poster	88	2 968	56	-20	5 013
Balansomslutning	12 151	17 360	16 343	16 079	15 871
Eget kapital	10 052	10 208	10 226	10 011	9 823
Avkastning på eget kap. (%)	1	29	1	0	51
Soliditet (%)	83	53	63	62	62

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000 000	800 000	5 425 530	-17 321	**10 208 209**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-17 321	17 321	**0**
Årets resultat				-155 788	**-155 788**
Belopp vid årets utgång	**4 000 000**	**800 000**	**5 408 209**	**-155 788**	**10 052 421**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 408 209
årets förlust	-155 788
	5 252 421
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 252 421
	5 252 421

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		100 026	164 345
Övriga rörelseintäkter		0	2 960 000
Kostnad för sålda varor och tjänster	3	143 998	-38 711
		143 998	**-38 711**
Bruttoresultat	4	**244 024**	**3 085 634**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 500	3 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-159 293	-120 478
		-155 793	**-117 290**
Resultat efter finansiella poster		**88 231**	**2 968 344**
Koncernbidrag	7	-244 022	-2 968 822
Resultat före skatt		**-155 791**	**-478**
Skatt på årets resultat	8	3	-16 843
Årets resultat		**-155 788**	**-17 321**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	9 744 668	9 744 668
		9 744 668	**9 744 668**
Summa anläggningstillgångar		**9 744 668**	**9 744 668**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bostadsrätter		240 000	240 000
		240 000	**240 000**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 149 187	9 217 050
Övriga fordringar		17 176	59 111
		2 166 363	**9 276 161**
Summa omsättningstillgångar		**2 406 363**	**9 516 161**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 151 031**	**19 260 829**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Reservfond		800 000	800 000
		4 800 000	**4 800 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 408 209	5 425 530
Årets resultat		-155 788	-17 321
		5 252 421	**5 408 209**
Summa eget kapital		**10 052 421**	**10 208 209**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		2 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**6 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	48
Skulder till koncernföretag		73 206	2 968 822
Aktuella skatteskulder		16 844	75 339
Övriga skulder		150	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 410	8 261
Summa kortfristiga skulder		**98 610**	**3 052 620**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 151 031**	**19 260 829**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

Ränteintäkter och övriga intäkter resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader
Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken den hänför sig. Den del av finansiella kostnader som avser större ny - till- eller ombyggnad aktiveras. Kostnader för uttag av pantbrev beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Varulager

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Bolaget är moderföretag till de helägda dotterbolagen Pelartornet i Stockholm AB, org nr 556478-5367, samt Näsby Park Centrum AB, org nr 556432-8374. Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.
Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Stockholm ek.för, org nr 702000-9333, med säte i Stockholm, där koncernredovisningen upprättas.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Kostnad för sålda varor och tjänster

	2022	2021
Driftkostnader	-43 233	-38 711
	-43 233	**-38 711**

Not 4 Operationella leasingavtal

Hyreskontrakt	Antal kontrakt	Kontrakts-värde
Bostäder	2	100 925
	2	**100 925**

Per 2022-12-31 uppgick kontrakten till 2 st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på tre till sex år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder, garage och p-platser ingår normalt i tillsvidareform där hyresgäster har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	3 500	3 188
	3 500	**3 188**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-158 750	-120 000
Övriga räntekostnader	-543	-478
	-159 293	**-120 478**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-244 022	-2 968 822
	-244 022	**-2 968 822**

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-16 843
Justering avseende tidigare år	3	0
Totalt redovisad skatt	**3**	**-16 843**

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-155 791		-478
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	32 093	20,60	98
Ej avdragsgilla kostnader		-112		-98
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras				-16 843
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-31 981		
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		3		
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**3**	**-3 523,64**	**-16 843**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 500 000	35 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 500 000**	**35 500 000**
Ingående nedskrivningar	-25 755 332	-25 755 332
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-25 755 332**	**-25 755 332**
Utgående redovisat värde	**9 744 668**	**9 744 668**

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Näsby Park Centrum AB	100%	100%	100 000	3 744 668
HSB Pelartornet i Stockholm AB	100%	100%	3 000	6 000 000
				9 744 668

	Org.nr	**Säte**
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	Täby
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	Stockholm

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 000 000	6 000 000
	2 000 000	**6 000 000**

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	0	0
	0	**0**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stockholm 2023-03-10

Anders Svensson
Anders Svensson
Ordförande

Sofie Roy
Sofie Roy

Henning Hansen
Henning Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB
Org.nr 556535-1615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Fastigheter Täby-Roslagen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm 2023-03-17

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



HSB Norra Stor-Stockholm
blir en del av HSB Stockholm.

HSB Stockholm blir arbetsmiljö-
certifierad enligt ISO 45001:2018.

HSB Bostad – utses till Sveriges
mest jämställda byggbolag.

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

HSB Stockholm

HSB – där möjligheterna bor



Tjänsten Digitalt styrelsestöd lanseras. Tjänsten guidar och stöttar styrelsen i styrelsearbetet under hela styrelseåret. Smarta funktioner och automation underlättar styrelsearbetet och sparar tid.

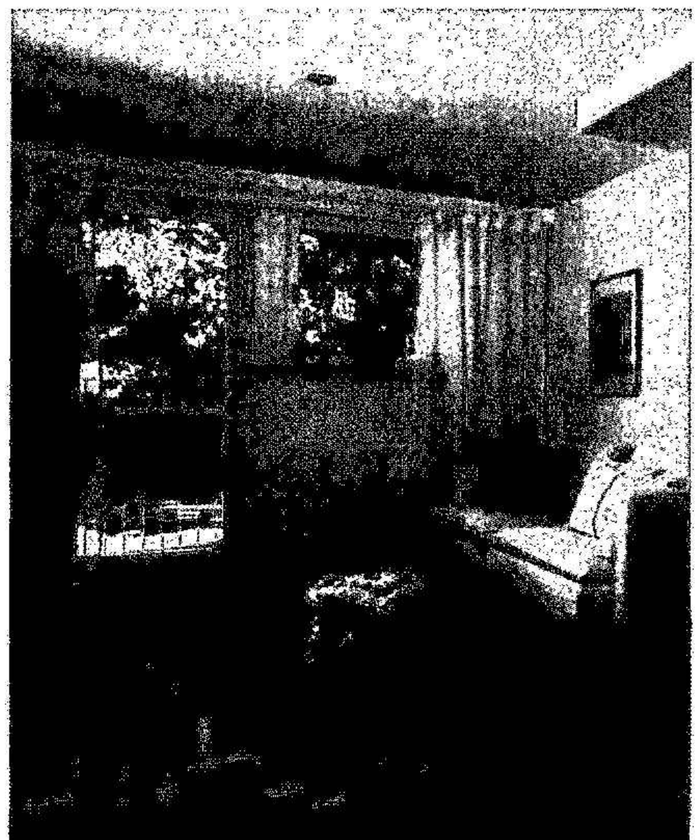
HSB Stockholms **Kund- och Medlemsservice tilldelas kvalitetsutmärkelsen Trygg Kundkontakt 2022** av branschorganisationen Kontakta.



HSB Stockholm tecknar förvaltningsavtal med Saltsjöbadens största bostadsrättsförening brf Ljuskärrsbergen 1 med 471 lägenheter.



HSB Dela-lägenheterna, som **ger unga bosparare en större chans att komma in på bostadsmarknaden** genom delat ägande med HSB Stockholm, säljer slut i HSB brf Växeln.



HSB Stockholm **omvandlar slitna lokaler till tio moderna bostadsrätts-lägenheter** i HSB brf Högdalen.



Den ekonomiska rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer med statistik från 621 bostadsrättsföreningar visar att sparandet sjunker när driftkostnader och räntekostnader ökar.



Efter tio års renovering av fastighets-beståndet i Rinkeby flyttar hyresgästerna in i den sista slutförda fastigheten.

20230601109539

HSB är vinnare i undersökningen
Sveriges Grönaste Varumärke
i branschkategorin Nybyggnation.



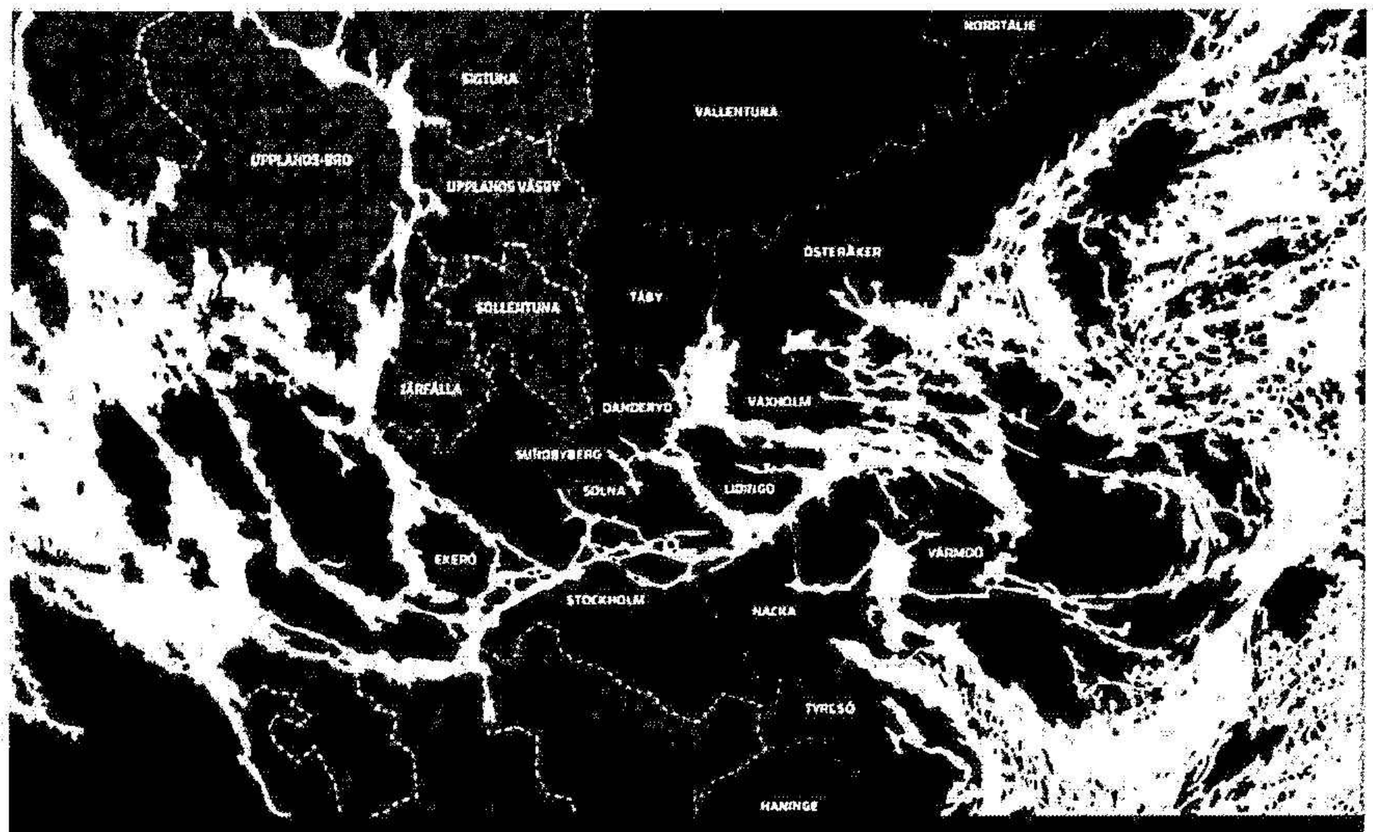


Excellent arbetsgivare 2022™

För femte året i rad tar HSB Bostad topplaceringen som Sveriges mest jämställda byggföretag, enligt Nyckeltals-institutets jämställdhetsindex JÄMIX.

HSB Stockholm blir Arbetsmiljöcertifierade enligt ISO 45001:2018. Syftet med certifieringen är att kvalitetssäkra arbetsmiljöarbetet och skapa ökad säkerhet och trivsel bland medarbetare och andra intressenter.





En fusion mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm äger rum den 2 maj 2022. Den nya organisationen bedriver sin verksamhet med nyproduktion, förvaltning och hyresfastigheter i 20 av länets 26 kommuner.

- Viktiga händelser 2
- Vd har ordet 4
- Styrelseordförande har ordet 5
- HSB Stockholm 6
- Fusionen 8
- Medlemskapet 10
- Case – Boendesociala gruppen 12
- Påverkansarbete 13
- Förvaltning brf 14
- Case – HSB brf Högdalen 16
- Juridik 17
- Hållbarhet 18
- Case – HSB brf Trim 19
- Klimatpåverkan 20
- Digitalisering 22
- Nyproduktion 24
- Case – Nyinflyttad i HSB brf Kajen 30
- Hyresfastigheter 32
- Case – Rinkeby 35
- Medarbetare – HSB Stockholm 36
- Medarbetare – HSB Bostad 38
- Medarbetare – tre frågor 40
- Ekonomi & finans 42
- Ledning, organisation och styrelse HSB Stockholm 44
- Ledning, organisation och styrelse HSB Bostad 48
- Hållbarhetsrapport 50
- Intressentdialog 65
- Riskanalys 66
- GRI-index 68
- Klimatnoter 70
- Revisorns yttrande 71
- Finansiella rapporter 72
- Förvaltningsberättelse 72
- Fem år i sammandrag 76
- Resultaträkning – Koncernen 77
- Balansräkning – Koncernen 78
- Resultaträkning – Moderbolaget 81
- Balansräkning – Moderbolaget 82
- Kassaflödesanalys 85
- Noter 86
- Styrelsens underskrifter 96
- Revisionsberättelse 97
- Föreningsstyrningsrapport 101
- Granskningsrapport 107
- Fastighetsförteckning 108

Text: Camilla Carlsson och HSB Stockholm

Grafisk form: Lotta Klöverbäck, Urax Reklam

Foto: Heléne Grynfarb: 4, 14, 17, 18, 23, 32, 36, 40, 41, 43, 44, 46, 47. Jens Dahlborg: sid. 2, 5, 9, 34, 35. Daniel Gual: sid. 10, 12, 13, 25, 34, 38, 47, 48, 49. Jonathan Eyre: sid. 2, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 22, 30, 42, 43. Jezzica Sunmo: sid. 2. Ulf Huett Nilsson: sid. 2.

Illustrationer: Studio Superb: sid. 2, 7, 24, 27, 28, 31, 63. WEC 360: sid. 28. Zynka Visual: sid. 28

Bild omslag: Milenko Todorovic och Praphai Gröndal, fastighetsskötare på HSB Stockholm. Foto: Jonathan Eyre.

t JH, BF, SE, JV, EU, PS, LH, EW, TH, TH, SE, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

2022 – ETT PÅ MÅNGA SÄTT OMVÄLVANDE ÅR



Under 2022 lämnades ingen oberörd av kriget i Ukraina, inflationen och såväl stigande räntor som elpriser. Nybyggnationen i Stockholm bromsade in och många bostadsrättsföreningar drabbades av höjda lån och driftkostnader. På HSB Stockholm tar vi oss igenom den här utmanande tiden genom att avvakta och göra oss redo att starta nya intressanta byggprojekt när tiden är rätt.

Trots rådande konjunktur fortsätter vi att utveckla våra digitala plattformar. Det är en stor kostnad som har varit svår att räkna hem och som påverkar årets resultat negativt. Tillsammans med ökade kostnader innebär detta att vi måste förbättra lönsamheten och under året genomfördes en omorganisation som på det stora hela ska resultera i en mer effektiv verksamhet.

Ännu en åtgärd som stärker HSB Stockholms lönsamhet är den flytt som började förberedas under året. 2023 lämnar vi huvudkontoret på Fleminggatan och fördelar verksamheten till fyra kontor, närmare kunderna. Beslutet att testa en modernare kontorslösning är ett resultat av de stora förändringar vi ser i både samhälle och yrkesliv som följd av pandemin. De nya kontoren bidrar till HSB Stockholms position som attraktiv arbetsgivare, främjar ett flexibelt arbetssätt och sänker tröskeln till det så viktiga mötet med medlemmar och kunder. Det är när vi träffas som HSB är som bäst.

En stor milstolpe var när HSB Norra Stor-Stockholm 2022 blev en del av HSB Stockholm. I och med fusionen finns nu HSB Stockholm i ytterligare fyra kommuner och är majoritetsägare i HSBs bostadsproduktionsbolag HSB Bostad (se sid 7–9). Trots ett tufft 2022 – eller kanske just därför – hade förvaltningsverksamheten ett framgångsrikt år med nya försäljningsrekord. Flera stora kunder strömmade till och befintliga kunder valde att bredda sina avtal med fler tjänster (se sid. 14). Det ser jag som en indikation på att vi jobbar åt rätt håll och att vårt starka varumärke står för stabilitet och trygghet i tuffa tider.

HSB Stockholm har under året arbetat tillsammans med andra bostads- och samhällsaktörer för att öka tryggheten i utsatta bostadsområden och främja en mer hållbar byggsektor (se sid. 13 och 35). Ett viktigt uppdrag för HSB Stockholm är att värna bostadsrätten och vi har därför bevakat och drivit debatt kring såväl tomträtten som ungas situation på bostadsmarknaden. Vi lämnar ett valår bakom oss och jag efterfrågar en tydligare politik och reformer som bidrar till en sundare bostadsmarknad i Stockholm.

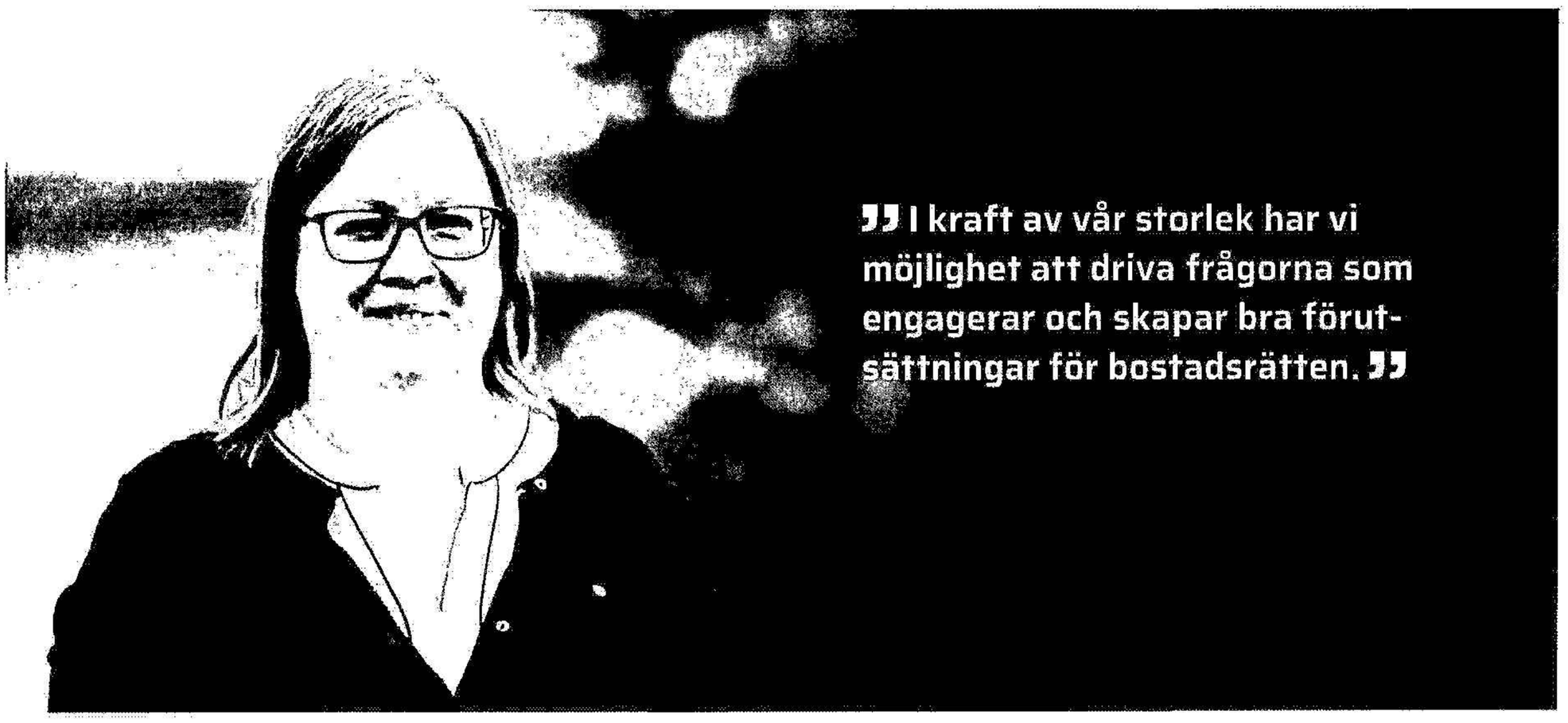
Efter 11 år som vd – och 43 år på HSB Stockholm – blir detta min sista årsredovisning. När HSB Stockholm fyller 100 år lämnar jag med stolt hand över stafettpinnen till min efterträdare. Det har varit en otrolig förmån att få verka i olika befattningar inom organisationen och att tillsammans med fantastiska förtroendevalda, medlemmar och kollegor utveckla Stockholms bostadsmarknad. Jag ser fram emot att följa HSB Stockholms resa in i nästa århundrade och önskar styrelse, medlemmar och min efterträdare stort lycka till i ert viktiga arbete.

Anders Svensson,
Vd HSB Stockholm

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095540

HUNDRA NYA MEDLEMSFÖRENINGAR HÄLSAS VÄLKOMNA



2022 innebar stora förändringar inte bara i omvärlden utan också för HSB Stockholm. En höjdpunkt var fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm, och att vi därmed fick välkomna hundratalet nya medlemsföreningar. Efter många år av gott samarbete mellan regionföreningarna var det här nästa naturliga steg, och våra nya medlemmar får nu ta del av fler tjänster, utbildningar och aktiviteter (se sid. 8–9).

Inflationen och årets räntehöjningar förklarar det särskilt stora intresse som medlemsföreningarna visade för HSB Stockholms ekonomitjänster (se sid. 14). Att få kompetent stöd i ekonomiskt oroliga tider är värdefullt och blev för mig en påminnelse om HSBs betydelse som etablerad, långsiktig bostadsaktör. HSB bildades för 100 år sedan – under en annan tuff tid för stockholmarna – och då liksom nu finns det en styrka i HSBs stora gemenskap.

I kraft av vår storlek har vi möjlighet att driva frågorna som engagerar och skapar bra förutsättningar för bostadsrätten. Skenande elpriser och regler för skyddsrum lyftes i debattartiklar, tv-inslag och när vi uppvaktade representanter för den skyddsrumsutredning som regeringen initierade 2022 (se sid. 10).

Att vi är många gör också skillnad i våra satsningar på miljö och klimat. HSB Stockholms klimatmål inkluderar medlemsföreningarnas utsläpp och 2022 lanserades en efterfrågad hållbarhetsredovisning som driver på hållbarhetsarbetet i bostadsrättsföreningarna genom att systematisera och synliggöra det (se sid. 18).

En stor del av arbetet inom medlemsverksamheten har de senaste åren handlat om att rusta HSB för ytterligare 100 år. Jag tänker på den parlamentariska utredningen vars slutsatser godkändes av stämman 2022, och därefter mynnade ut i ett slagkraftigt förändringsarbete (se sid. 10). Ett bra exempel är det påbörjade arbetet med att utveckla distriktsverksamheten. Distrikten blir fler och får tydligare roller för att bättre fånga upp och driva de frågor som berör medlemsföreningarna. En sådan fråga är trygghet i bostadsområden som vi lyfte på utbildningar, politikerdebatter och föreläsningar med polis.

HSB Stockholms uppdaterade parlamentariska organisation blir också mer lyhörd tack vare den nya rådsfunktionen där medarbetare och medlemmar arbetar tillsammans med aktuella frågor. Först att starta var det digitala rådet (se sid. 23). Digitaliseringen är högprioriterad och på regelbundna träffar bidrar en grupp medlemmar, med gedigen kompetens på området, till HSB Stockholms digitala vägval.

Vi är mitt uppe i en händelserik tid. Nu gör vi de viktiga förändringar som krävs för att öka medlemmarnas möjligheter att påverka och göra HSB Stockholm ännu bättre på att lyfta frågor som berör. Stort tack för att ni är med på den här resan!

Jenny Hjalmarson,
Styrelseordförande HSB Stockholm

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



SÅ HÄR STYRS HSB STOCKHOLM

HSB Stockholm är en ekonomisk förening som erbjuder medlemskap, bosparande, förvaltningstjänster, nyproducerade bostadsrätter samt hyresrätter. Förvaltningstjänsterna är öppna även för bostadsrättsföreningar som inte är HSB-medlemmar.

DEMOKRATISK STYRNING

Medlemmarna äger HSB och varje medlem har en röst. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där inflytandet är knutet till antalet aktier.

TIO DISTRIKT

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i nio geografiska distrikt som representerar HSB Stockholms bostadsrättsföreningar och ett distrikt som representerar HSB Stockholms medlemmar som inte innehar en bostadsrätt i HSB. Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter. Distriktsstämman är distriktets årsmöte och där väljs fullmäktige som representerar distriktet på HSB Stockholms föreningsstämma.

HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet och består av de 100 fullmäktige som distriktsstämmorna utsett. 60 fullmäktige är bostadsrättshavare och 40 fullmäktige är medlemmar som inte innehar en bostadsrätt i HSB. Föreningsstämman med sina 100 fullmäktige utser i sin tur HSB Stockholms styrelse.

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

HSBs verksamhet utgår från tre gemensamma styrdokument i verksamhetsplanering och uppföljning:

- HSB Kompassen, där bland annat hållbarhetsstrategin ingår
- HSB Kod för föreningsstyrning
- HSB Varumärkesriktlinjer

Arbetet utgår också från ett antal antagna policydokument inom bland annat finans-, miljö- och personalfrågor. De innehåller bland annat riktlinjer för arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



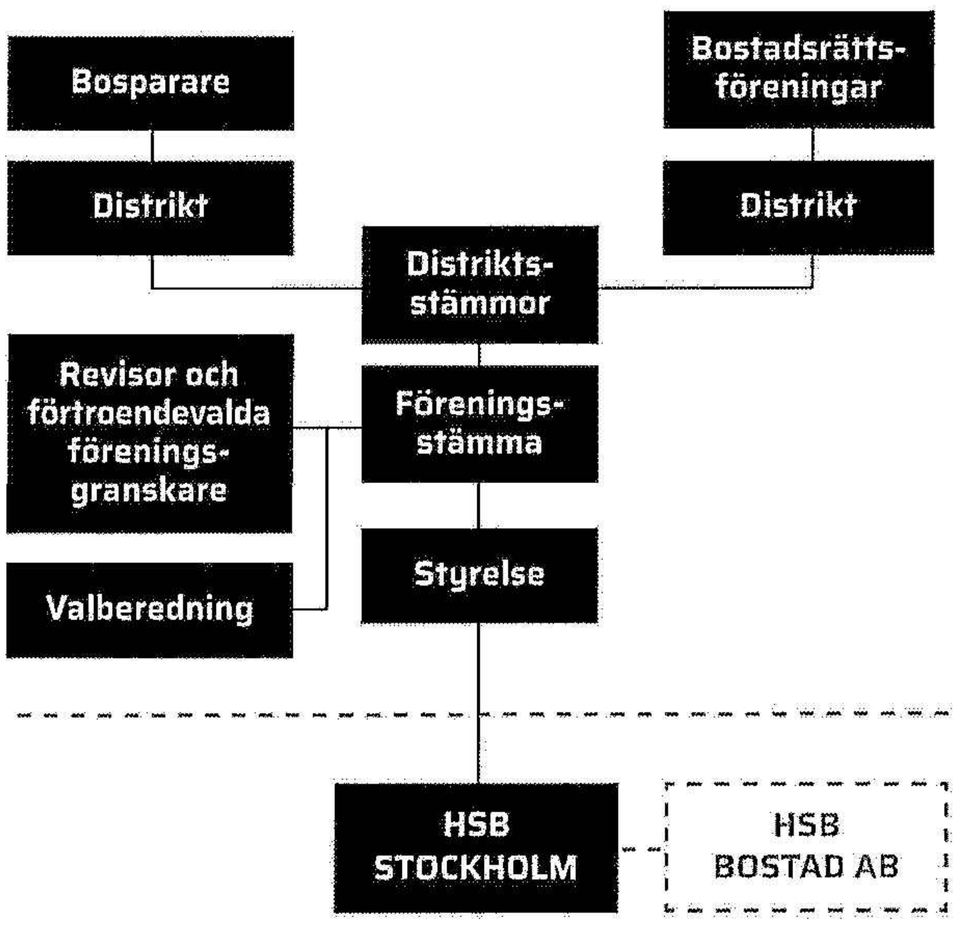
UPPDRAG OCH VISION

HSB Stockholm är en kooperation som ägs av medlemmarna och vårt uppdrag är att skapa det goda boendet. För att lyckas med det strävar vi ständigt efter att förbättra och utveckla verksamheten. Vår ekonomiska vinst är ett medel, 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.

VI VERKAR UTIFRÅN DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

DEN PARLAMENTARISKA ORGANISATIONEN





HSB BOSTAD AB INTEGRERAS I HSB STOCKHOLMS ÅRSREDOVISNING

HSB Stockholms bostadsrättsproduktion sker genom HSB Bostad AB vars uppdrag är att utveckla och bygga bostäder åt HSBs bosparare och medlemmar i Stockholms och Gotlands län. HSB Bostad AB bildades år 2000 och ägs av HSB Stockholm (54%), HSB Södertörn (5%) och HSB Projektpartner (41%). **Då HSB Stockholm är majoritetsägare redovisas även HSB Bostad ABs verksamhet i följande årsredovisning.**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

Vi blir starkare tillsammans

FUSION MELLAN HSB STOCKHOLM OCH HSB NORRA STOR-STOCKHOLM

Bygg- och fastighetsbranschen står inför stora utmaningar och förändringar. För att stärka HSBs position i Stockholmsregionen och skapa bättre förutsättningar för fler nya bostäder, hållbart byggande, digital omställning och ökad medlemsnytta, fattades under 2021 beslut om en fusion mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm.

Det formella beslutet om en fusion fattades av en extra föreningsstämma på HSB Norra Stor-Stockholm den 28 oktober 2021. Den 2 maj 2022 trädde fusionen i kraft och den tidigare regionföreningen HSB Norra Stor-Stockholm upphörde. Verksamheten i Järfälla, Sigtuna, Sollentuna och Upplands Väsby blev en del av HSB Stockholm. HSB Stockholms nya verksamhetsområde omfattar nu 20 av länets 26 kommuner.



”Det känns fantastiskt, nu kan vi kraftsamla och bygga ett starkare HSB i Stockholmsregionen. Vi har lagt ett tusenbitarspussel det senaste halvåret, och nu har det äntligen blivit dags att välkomna våra nya medlemmar och kunder till HSB Stockholm.”

Anders Svensson, vd HSB Stockholm i samband med fusionen.

FUSIONEN I SIFFROR

I och med fusionen gjordes en verksamhetsöverlåtelse vilket innebar att anställda, medlemmar och kunder i HSB Norra Stor-Stockholm flyttades över till HSB Stockholm. Därmed kunde HSB Stockholm välkomna:

100
bostadsrätts-föreningar

27 000
individuella medlemmar varav 3 500 bosparare

54
HSB-ledamöter

142
förvaltnings-kunder

100
medarbetare

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601109542



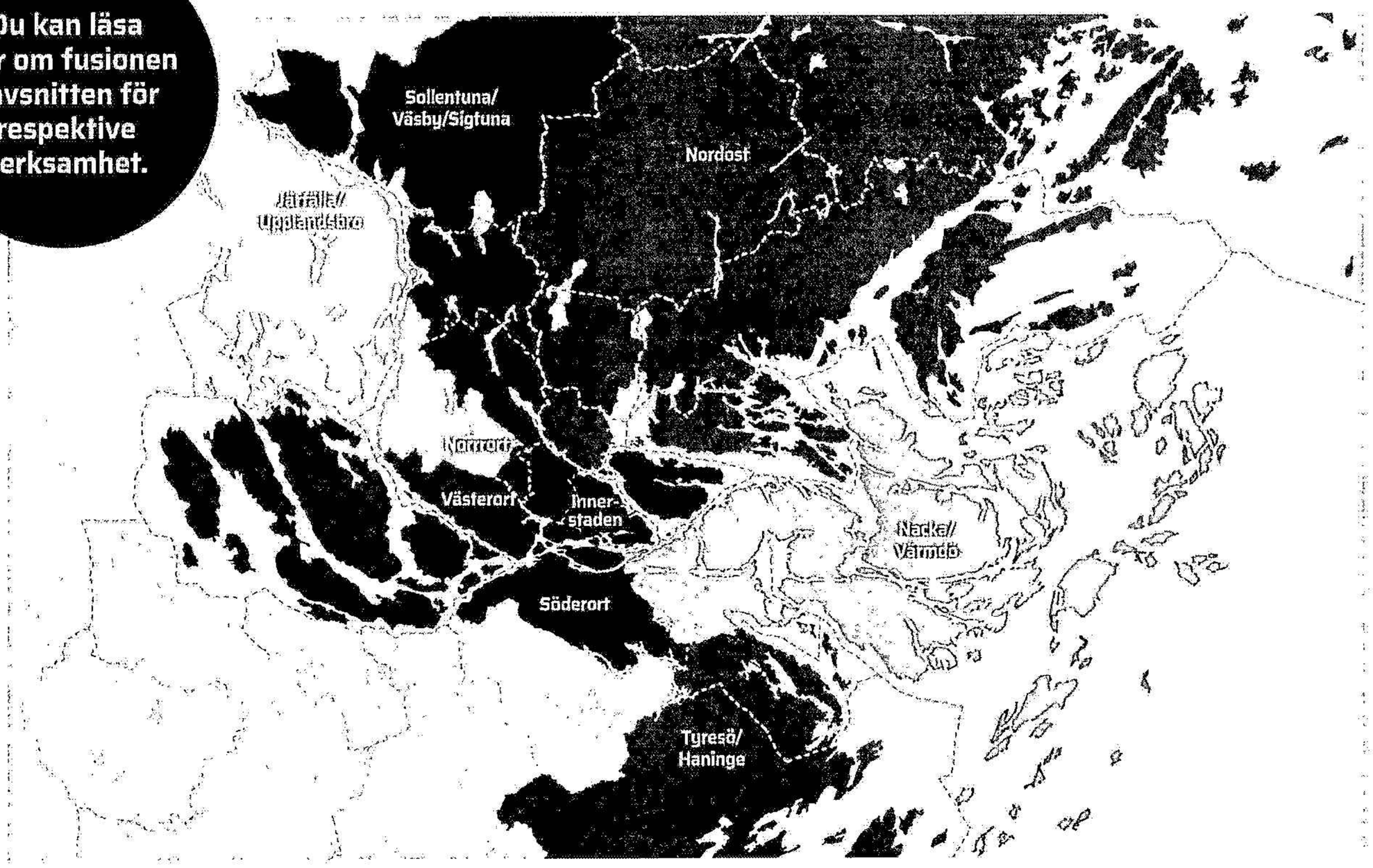


FYRA NYA HYRESFASTIGHETER

I och med fusionen utökades HSB Stockholms hyresbestånd med fyra nya fastigheter med totalt 118 hyreslägenheter samt lokaler.

- Jakobsberg 2:2785 på Vasaplatsen 2 i Järfälla
- Jakobsberg 2:964 på Margaretavägen 6 i Järfälla
- Kallhäll 7:8 på Kärnmakargränd 1 i Järfälla
- Sätuna 3:200 på Stationsgatan 4 i Märsta

Du kan läsa mer om fusionen i avsnitten för respektive verksamhet.



Förändringar i den parlamentariska organisationen
I samband med fusionen tillkom två nya geografiska distrikt - Sollentuna/Väsby/Sigtuna och Järfälla/Upplands-Bro. Samtidigt skedde några mindre förändringar i de befintliga distrikten. Distrikt Nordväst bytte namn till Västerort och sju bostadsrättsföreningar i Kungsängen som tidigare tillhörde distrikt Norrort tillhör nu det nya distriktet Järfälla/Upplands-Bro.

Distrikt Nordost
Täby, Danderyd, Vaxholm, Vallentuna, Norrtälje och Österåker

Distrikt Sollentuna/Väsby/Sigtuna
Sollentuna, Upplands-Väsby och Sigtuna

Distrikt Järfälla/Upplands-Bro
Järfälla och Upplands-Bro

Distrikt Norrort
Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista

Distrikt Västerort
Västerort, Ekerö, Solna och Sundbyberg

Distrikt Innerstaden
Innerstaden och Lidingö

Distrikt Söderort
Stockholm sydväst, söder om Söder, Farsta, Skarpnäck, Skärholmen och Hägersten

Distrikt Nacka/Värmdö
Nacka och Värmdö

Distrikt Tyresö/Haninge
Tyresö och Haninge

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

VÄL FUNGERANDE DEMOKRATISKA PROCESSER – I HUNDRA ÅR TILL



Vad har varit medlemskapets höjdpunkter under året?

– Att förslagen i HSB Stockholms parlamentariska utredning godkändes av medlemmarna. Efter två års gediget utredningsarbete kunde förändringarna träda i kraft. Kortfattat innebär det att HSB Stockholm får en tydligare organisation som gör att fler medlemmar kan och vill engagera sig. Samarbetet mellan distrikt och medlemsföreningar stärks och vi satsar på kommunikation som engagerar och ökar kännedomen om HSB.

De förändringar vi gör nu är särskilt viktiga för att HSBs förtroendevalda ska spegla medlemskåren de företräder och på det sättet skapa än bättre medlemsnytta. Vi säkerställer att fler ska kunna engagera sig i HSB i minst 100 år till.

2022 växte HSB Stockholm med hundra bostadsrättsföreningar. Berätta!

– En minst lika stor höjdpunkt var att HSB Stockholm i och med fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm fick hundra nya medlemsföreningar, fördelade på två nya distrikt: Distrikt Sollentuns/Väsby/Sigtuna och Distrikt Järfälla/Upplands-Bro. Det innebär att HSB Stockholm går från sju till nio geografiska distrikt. Under året har vi satsat på grundutbildningar och andra aktiviteter som ger distrikten en bra start. Det är jätteroligt att HSB Stockholm växer och att tjänster och utbildningar blir tillgängliga för fler. Våra nya medlemmar är nyfikna, optimistiska och har höga förväntningar som vi såklart ska leva upp till.

Årets världshändelser påverkade många bostadsrättsföreningar. Hur svarar medlemsverksamheten upp på det?

– Framför allt genom att anpassa innehållet i utbildningar och föreläsningar. En oro kopplad till stigande energipriser och räntor samt Rysslands invasion av Ukraina har resulterat i omvärldsanpassade föreläsningar om skyddsrum i bostadsrättsföreningar och hur man bör tänka kring investeringar i underhåll när räntorna stiger. Generellt fanns 2022 ett behov hos bostadsrättsföreningarna att gå tillbaka till kärnverksamheten och få vägledning i sådant som effektiv drift, snarare än att göra stora framtidsplaner. Den utvecklingen svarade medlemsverksamheten upp på.

ÅRET I KORTHET:

- **Åtgärdsförslagen i HSB Stockholms parlamentariska utredning antas av stämman.** De innebär bland annat förändringar i den parlamentariska organisationen och syftar till att öka medlemsinflytandet.
- **I och med fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm** får HSB Stockholm hundratalet nya medlemsföreningar fördelade på två nya distrikt: Järfälla/Upplands Bro och Sollentuna/Väsby/Sigtuna.
- Årets världshändelser styr medlemsverksamhetens erbjudande. Bland annat hålls **föreläsningar om skyddsrum, ekonomi- och energifrågor.**
- **Ett digitaliseringsråd bildas.** Rådet består av medlemmar med bred erfarenhet inom IT och utveckling. Medlemmarna engagerar sig på frivillig basis och rådet träffas regelbundet för att diskutera digitaliseringsprojekt inom HSB. Syftet är att stärka HSB Stockholms erbjudande.
- **En ny tjänst, Digitalt Styrelsestöd,** lanseras för de medlemsföreningar som har sin ekonomiska förvaltning hos HSB Stockholm. Tjänsten gör styrelsearbetet mer digitalt, effektivt och strukturerat.
- **HSB Stockholm utför en trygghetsundersökning** som visar att de flesta känner sig trygga där de bor, men att obehöriga i fastigheten skapar otrygghet. Ett seminarium arrangeras på ämnet där polis, socialtjänst med flera medverkar.
- **HSB Stockholm firar 100 år 2023** och beslut tas om firandets omfattning. Efter föreningsstämman 2023 sker ett jubileumsfirande, på våren ska en utställningstrailer berätta om HSBs 100 år och i augusti bjuds medarbetarna in till fest.
- Fem bostadsrättsföreningar blir **provmedlemmar i HSB Stockholm,** det innebär att de får testa medlemskapet under två år.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



HSB BOSPAR

I samarbete med Danske Bank erbjuder vi HSB Bospar. Med HSB Bospar sparar du som medlem till kontantinsatsen samtidigt som du samlar poäng som ger dig förtur till HSBs bostäder. Du väljer fritt bland våra sparformer beroende på hur hög risk du vill ta och hur länge du vill spara. Med ett bosparande kan du få förtur till HSBs cirka 25 000 hyresrätter och nybyggda bostadsrätter över hela Sverige.

Våra sparformer

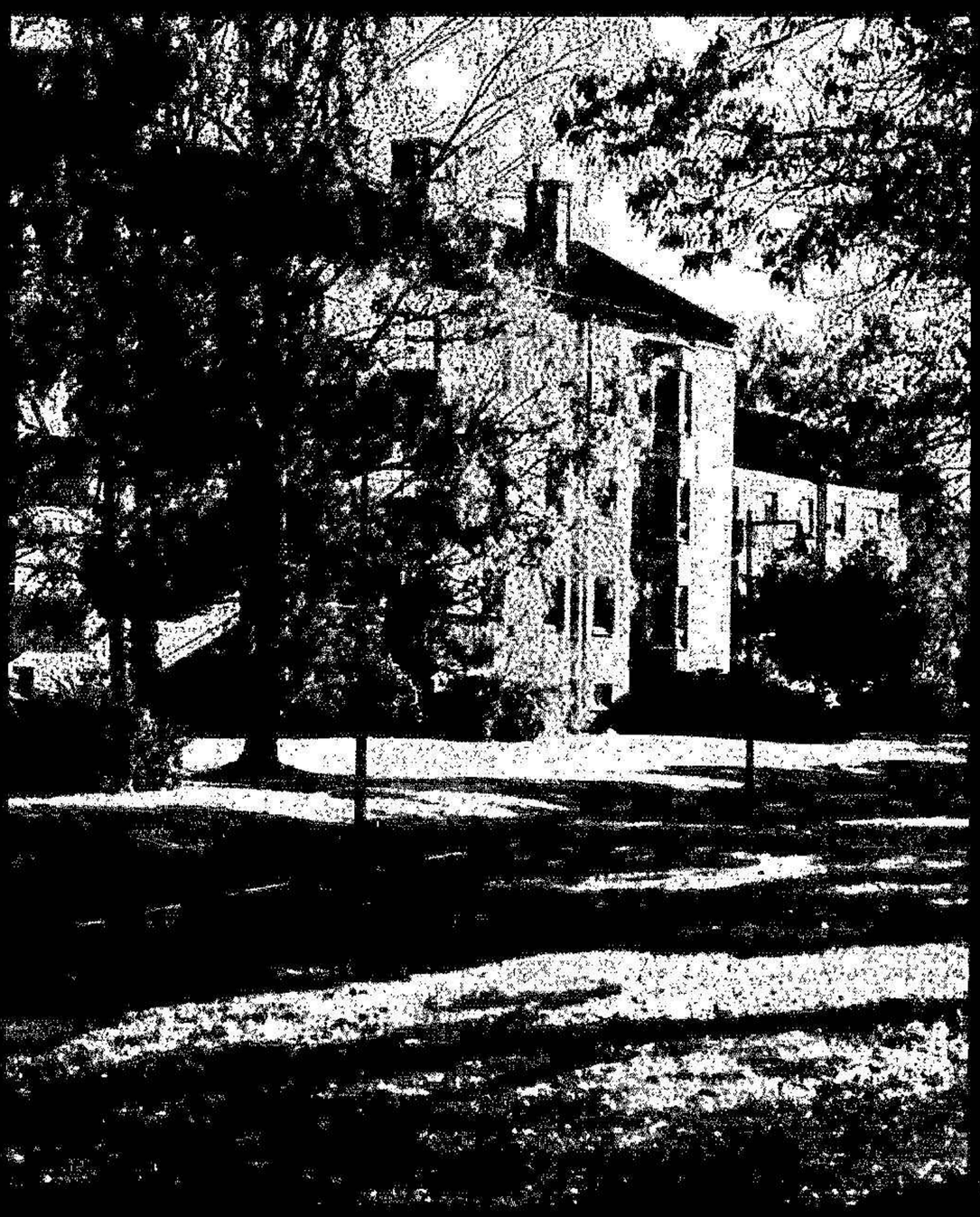
- Bosparkonto
- Fasträntekonto
- Fondsparande i ISK

HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank

Dina pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifonden. Den ger skydd för ett belopp motsvarande högst 100 000 euro per insättare. Du har äganderätt till fondandelar i HSB Depå/HSB ISK. Fondandelarna hålls därför åtskilda från bankens egna värdepapper och därmed har du rätt att få ut dem vid bankens eventuella konkurs. Skulle det mot förmodan vara så att en kunds värdepapper har blandats med bankens egna, träder det danska investerarskyddet in, där kunden kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Utbetalning av ersättning görs av Riksgäldskontoret. För mer information om Garantifonden, besök danskebank.se och garantifonden.dk.

Observera att de pengar du placerar i fonder kan både öka och minska i värde och att det inte är säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. Läs mer: HSBs bosparregler

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME





”Med vår hjälp kommer många på rätt köl.”

Jannike Norlin, medlems-
konsulent HSB Stockholm

VÅRT MÅL ÄR ATT MÄNNISKOR SKA BO KVAR

Demenssjukdom och psykisk ohälsa, beroendeproblematik och samlartvång. Sociala problem i flerbostadshus skapar många gånger störningar och konflikter mellan grannar. HSB Stockholms boendesociala grupp stöttar boende och styrelser innan det har gått för långt.

En bostadsrättsförenings styrelse är skyldig att agera vid störningar, men frågan kan vara känslig och komplex eftersom ledamöterna också är grannar till de inblandade. HSB Stockholms boendesociala grupp arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningar och hjälper styrelser att hantera olika typer av sociala problem.

Gruppen hanterar över 70 ärenden per år, det kan vara allt från sanitära olägenheter som samlartvång till regelrätta grannfejder. Arbetet handlar huvudsakligen om att utreda och bedöma klagomål och störningar, vägleda styrelser och erbjuda stöd till boende. Vid behov kontaktas också socialtjänst, psykiatri och sjukvård.

– Vi är en neutral part som värnar om den boendes integritet, ofta har personen skamkänslor och en bakomliggande problematik. När bilden klarnar kan vi tillsammans arbeta för förändring. De flesta är villiga att ta emot stöd men har inte klarat av att söka hjälp på egen hand. Målet med våra insatser är alltid att den boende ska kunna bo kvar, säger Jannike Norlin, medlemskonsulent HSB Stockholm.

Boendesociala gruppen består av fyra personer – alla med en bakgrund inom vård och hälsa samt utbildning inom samtalsterapi och medling. Utmaningarna de möter till vardags har ofta gemensamt att de saknar facit eller förutbestämd färdplan.

Det händer att styrelser som står inför sociala problem i bostadsrättsföreningen anlitar en jurist som första åtgärd. Det kan leda till avhysning eller vräkning trots att situationen ofta kan lösas på andra sätt.

– Samtalet är nyckeln och det första steget är alltid ett hembesök. Vi besökte nyligen en boende med samlartvång som inte släppt in en enda människa på över tio år. Med vår hjälp kommer många på rätt köl, säger Jannike.

20230601095544

HSB STOCKHOLM FÖR MEDLEMMARNAS TALAN I BOSTADSDEBATTEN

HSB Stockholms uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. En del av uppdraget innebär att representera medlemmarna, driva deras frågor och ta rollen som bostadsrättens främsta företrädare.

2022 påverkades många medlemsföreningar av ökade driftkostnader. Hur har HSB Stockholm kastat ljus på frågan och fört medlemmarnas talan i debatten?

– Bland annat genom rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer som samlar statistik från över 600 föreningar. Den visade mycket riktigt att driftkostnaderna ökar, vilket främst kan härledas till stigande energikostnader. Många föreningar har inte parerat ökningarna med höjda avgifter och det gör att sparandet till framtida underhåll sjunker. I likhet med tidigare år fick rapporten stor spridning, bland annat i Dagens Industri, Dagens Nyheter och TV4.

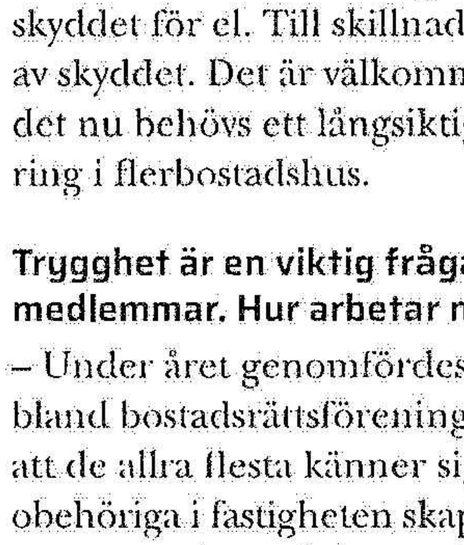
– I en debattartikel i Dagens Industri belyste vi också hur bostadsrättsföreningar påverkas av högkostnadsskyddet för el. Till skillnad från 2021 omfattas de nu av skyddet. Det är välkommet men artikeln klargör att det nu behövs ett långsiktigt stöd för energieffektivisering i flerbostadshus.

Trygghet är en viktig fråga för HSB Stockholms medlemmar. Hur arbetar ni med det?

– Under året genomfördes en trygghetsundersökning bland bostadsrättsföreningarnas styrelser. Den visade att de allra flesta känner sig trygga där de bor, men att obehöriga i fastigheten skapar otrygghet. Vi arrangerade ett seminarium på ämnet där polis, politiker, socialtjänst och representanter från civilsamhället medverkade.

Tomträttsfrågan har varit i rampljuset de senaste åren. Vad händer där?

– Som ett resultat av vårt långsiktiga påverkansarbete beslutade kommunfullmäktige i januari att sänka friköpspriset från 100 procent till 85 procent av marktaxeringsvärdet. Det är välkommet men inte tillräckligt för att underlätta friköp. Vi har därför fortsatt att belysa bristerna med tomträttsmodellen i debattartiklar och nyhetsinslag, både i lokalmedia och i räckviddstarka medier. För de föreningar som valt att inte skriva på nya avgälder väntar rättsliga prövningar, något vi självklart bevakar.



Erik Juhlin, Presschef



ÅRET I KORTHET:

- **När regeringen tillsätter en offentlig utredning** om civilbefolkningens skydd vid höjd beredskap för HSB tillsammans med övrig bransch en dialog med utredningen. Ett statligt underhållsstöd och tätare besiktningar av ansvarig myndighet efterfrågas, med målet att underlätta för bostadsrättsföreningar att följa de högt ställda kraven och budgetera för framtida underhåll. **Utredningens förslag att årligen bygga uppemot 5 000 nya skyddsrum** aktualiserar frågan också inom nyproduktionen.
- **Ungas situation på bostadsmarknaden uppmärksammas** i flera debattartiklar i lokaltidningen och HSB Stockholm bjuder in till ett lunchseminarium på ämnet där politiker diskuterar sina prioriteringar inför valet.
- **2023 firar HSB Stockholm 100 år** och under året förbereds tre stora aktiviteter som uppmärksammar jubileet.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



STORT INTRESSE FÖR EKONOMI- OCH ANALYSTJÄNSTER

Förvaltningen lämnar ett framgångsrikt år bakom sig. Vad utmärkte 2022?

– Vi skördade frukterna av vårt arbete med att sluta upp som ett HSB mot kund. Med ”ett HSB” menar jag att vi erbjuder en helhet med såväl basleverans som tjänster för att utveckla bostadsrättsföreningen. Därtill får vi positiva synergier genom att länka ihop all expertis internt; från ekonomi via förvaltning till specialister inom fastighetsprojekt och utemiljö. Det har resulterat i flera nya kunder 2022, däribland brf Ljuskärrsberget som nu är en av våra största. Det är också glädjande att en annan stor kund, HSB brf Päronet, konkurrensutsatte sitt förvaltningsavtal och sedan valde att både fortsätta och utöka sitt avtal med fler tjänster.

– En tydlig trend som förklarar årets försäljningsframgångar är att många befintliga kunder har breddat sina avtal. Från att exempelvis enbart ha ekonomitjänster väljer de att bygga på avtalet med förvaltning, fastighetsskötsel och utemiljötjänster. Det är ett fint kvitto på att vi har ett bra erbjudande, nu jobbar vi vidare härifrån.

Var några tjänster särskilt efterfrågade 2022?

– Ekonomi- och analystjänsterna hade ett mycket högt tryck. Många bostadsrättsföreningar behövde höja sina avgifter till följd av ökade driftkostnader och efterfrågade stöttning i budgetarbetet. Framåt är ekonomitjänsterna viktiga för att stötta en långsiktig ekonomisk planering som tar höjd för oförutsedda händelser.

Vad gör HSB Stockholm för att stärka kundnöjdheten framöver?

– Ett bra exempel på hur vi stärker kundnöjdheten framåt är den omorganisation som HSB Stockholm beslutade om 2022. Den innebär att vi lämnar huvudkontoret i city för att sprida ut verksamheten till fyra lokalkontor, närmare bostadsrättsföreningarna. En viktig grund till beslutet är att närheten till ett HSB-kontor ökar kundnöjdheten. Att förvaltare och fastighetsskötare finns nära och samarbetar tightare ger många fördelar för HSB Stockholms förvaltningskunder.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095345

791

Antal bostadsrätts-föreningar som köper förvaltningstjänster av HSB Stockholm

49%

Andel bostadsrättsföreningar med över 200 lägenheter inom HSB Stockholms område som köper förvaltningstjänster av oss

88%

av HSB Stockholms medlemsföreningar köper förvaltnings-tjänster av oss



ÅRET I KORTHET:

- **Förvaltningsverksamheten slår försäljningsrekord, igen.** Fjolårets försäljningsrekord på 14,7 MSEK överträffades andra året i rad och landade på starka 15,8 MSEK.
- **HSB Stockholm välkomnar nya förvaltningskunder** i och med fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm (se sid. 8–9). Kunderna får tillgång till ett bredare tjänsteerbjudande och intresset för tjänsterna inom ekonomi- och analys är särskilt stort.
- **Brf Ljuskärrsberget** tecknar avtal med HSB Stockholm och blir en av **förvaltningens största kunder.** Även nygamla kunder välkomnas, däribland HSB brf Päronet.
- **Efter 2021-års kraftiga förbättring i kundnöjdhet** ligger förvaltningsverksamheten stabilt och ökar ytterligare. Kunderna ger särskilt goda omdömen för proaktivitet och kvalitet i leveransen. Förbättringsarbetet fortsätter.
- **De leverantörer som verkar under HSB Stockholms ramavtal** kvalitetssäkras årligen utifrån olika aspekter av social-, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Bland annat säkerställs att de håller tidplaner, har kollektivavtal, god ekonomi och bra arbetsförhållanden.
- En ny tjänst lanseras för att stötta föreningarna i det nya regelverk som **från 2023 gör det obligatoriskt att sortera matavfall.** Tjänsten – som går ut på att lokalisera och upprätta en lämplig sorteringsstation – blir mycket uppskattad.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



FÖRENINGENS OUTNYTTJADE UTRYMMEN BLEV TIO NYA LÄGENHETER

Tio nya fräscha lägenheter i en stabil bostadsrättsförening – som funnits sedan 1954. Den oväntade ekvationen blev verklighet när HSB brf Högdalen i samarbete med HSB Stockholm omvandlade sina outnyttjade utrymmen till bostadsrättslägenheter.

Ett stenkast från Högdalens centrum ligger HSB brf Högdalen – en stor förening med 13 låghus som tidigare rymde flera outnyttjade hyreslokaler, styrelserum och cykelförråd. Det ville bostadsrättsföreningens förvaltare på HSB Stockholm ändra på och föreslog att de outnyttjade ytorna kunde göras om till bostadsrätter. Styrelsen såg en intressant möjlighet och engagerade HSB Stockholms konsulter inom fastighetsutveckling och projektledning. Resultatet blev tio ljusa och moderna lägenheter på 1–3 rum och kök.

– Vi såg en potential för föreningen att öka sina intäkter, få in fler medlemmar som hjälper till och stärka tryggheten genom att istället för nedsläckta utrymmen få in liv och ljus i bottenplan. Attraktionskraften höjs och som en bonus kan projektet bidra till att minska dagens bostadsbrist, säger Emil Lindhagen, Fastighetsutvecklare HSB Stockholm.

HSB brf Högdalen valde att genomföra projektet med HSBs nya affärsmodell Delad vinst. Den går ut på att HSB Stockholm tar kostnaderna och driver projektet. När alla lägenheter är sålda delas vinsten mellan bostadsrättsföreningen och HSB Stockholm. Fördelar för bostadsrättsföreningen är att de genomför ett stort projekt med lägre risker och upplägget tar inte heller mycket tid i anspråk för styrelsen. Utöver intäkter från försäljningen får föreningen ett bra tillskott i medlemsavgifter.

– Vi är mycket glada över att i samarbete med HSB Stockholm ha renoverat flera svåruthyrda lokaler till nya fräscha lägenheter. Mäklarna kallar vår förening för lilla Södermalm och det är roligt att få fler medlemmar till föreningen, säger Jenny Bladh, ordförande i HSB brf Högdalen.

Bostadsköparna fick se resultatet av projektet 2022 och intresset var stort.

– Det är inte varje dag man kan köpa ”nyproduktion” och samtidigt få den trygghet som kommer med att flytta in i en bostadsrättsförening som funnits länge, har en erfaren styrelse och stabil ekonomi. Det här är en vinst för alla parter, avslutar Emil.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS JURIDISKA FRÅGOR SPEGLAR SAMHÄLLET


Saša Srndović
Chefsjurist

Vilka frågor dominerade bland bostadsrättsföreningarna 2022?

– När Ryssland invaderade Ukraina såg vi ett otroligt engagemang och en vilja att hjälpa till ute i bostadsrättsföreningarna. I och med det väcktes också juridiska frågeställningar. Ett stort antal bostadsrättsföreningar kontaktade HSB Stockholm för att ta reda på mer om vilka möjligheter som finns att tillhandahålla lokaler och övernattningslägenheter till ukrainska flyktingar. Vi utredde möjligheterna för detta och hur ett sådant engagemang kan se ut.

– Ofta speglar de juridiska frågorna samhället. När elpriserna sköt i höjden fick vi frågor relaterade till energibesparing, exempelvis huruvida det går att avgiftsbelägga tvättstugan. Det visar att bostadsrättsföreningarna håller sig välinformerade och ser över sina möjligheter att påverka.

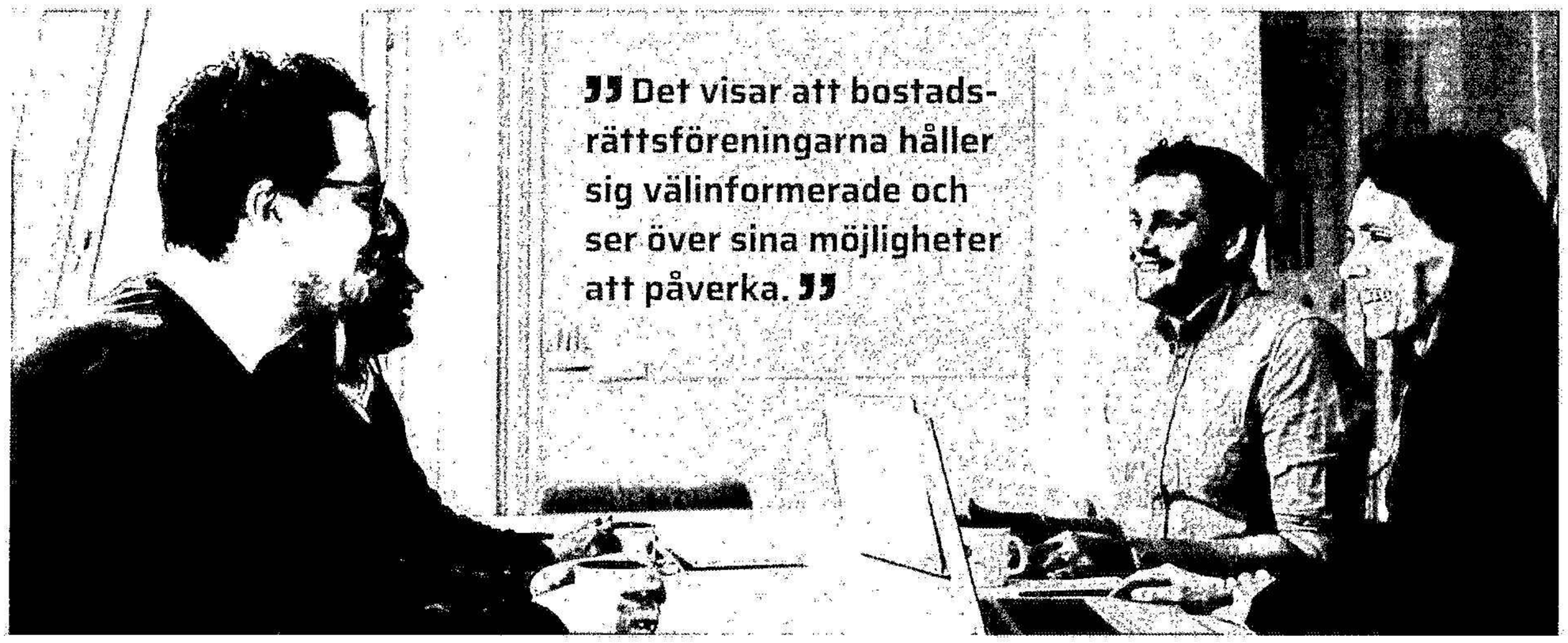
Vilka andra frågor har präglat året?

– Regelverket kopplat till andrahandsupplåtelse fortsätter att vara högintressant för våra medlemsföreningar. Andrahandsuthyrningen är ett vanligt ärende och många styrelser söker vägledning eftersom omständigheterna kan vara svåra att bedöma.

– Kameraövervakning är ett annat efterfrågat ämne på våra föreläsningar och seminarier. Här informerar vi om vilka bedömningar som behöver dokumenteras, att kameraövervakning ska ses som en sista utväg och att styrelsen måste vidta andra förebyggande åtgärder först. Vid ett inbrott ska man exempelvis se över dörrar och låsanordningar innan en kamerainstallation är aktuell. Det ligger i vårt uppdrag att hjälpa medlemsföreningarna att följa lagen och samtidigt värna de individuella medlemmarnas integritet.

Vad händer härnäst?

– Vid årsskiftet till 2023 trädde ett antal lagändringar i kraft som innebär att HSB Stockholms medlemsföreningar behöver uppdatera sina stadgar. En lagändring förtydligar vilka åtgärder i lägenheten som kräver styrelsens tillstånd och innebär också en möjlighet för bostadsrättshavaren att låta hyresnämnden pröva ärendet. En annan ändring gör det obligatoriskt att i bostadsrättsföreningens årsredovisning redovisa viss information som ger intressenter en bättre uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning. De uppdaterade stadgarna har arbetats fram och vi kommer stötta HSBs bostadsrättsföreningar med att byta stadgar under 2023.



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

FLERA TJÄNSTER MED STARK KOPPLING TILL HÅLLBARHET LANSERADES


Anna Bengtsson
Hållbarhetschef

2022 trädde HSBs nya tuffa klimatmål i kraft. Det räknar bland annat in medlemsföreningarnas utsläpp från uppvärmning och renoveringar i målet om nettonoll klimatpåverkan år 2040. Hur stöttar HSB Stockholm styrelserna i deras klimatarbete?

– Vi stöttar genom att tillhandahålla utbildningar, tjänster och ramavtal inom exempelvis energi och mobilitet. Eftersom medlemsföreningarna inkluderas i HSB Stockholms klimatmål behöver vi ha ett mycket tätare samarbete och tillsammans med föreningarna hitta gemensamma lösningar. Många föreningar har ett starkt engagemang för hållbarhetsfrågor och därför kommer vi 2023 att lansera ett klimatnätverk där vi samlar intresserade styrelserepresentanter för ömsesidigt kunskapsutbyte och inspiration.

Hur fortgår arbetet med att erbjuda hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar?

– Ett riktigt bra exempel från 2022 är lanseringen av hållbarhetsredovisningen. I dokumentet kan styrelsen enkelt besvara frågor kopplade till hållbarhet och på så vis redovisa vilka hållbarhetsåtgärder bostadsrättsföreningen arbetar med – och vad som återstår. Genom att synliggöra styrkor och utvecklingsområden bidrar hållbarhetsredovisningen till ett mer systematiskt hållbarhetsarbete. Dokumentet är också intressant för boende och blivande medlemmar.

– Vi arbetar också med att kvalitetssäkra samtliga tjänster mot bostadsrättsföreningar utifrån ett hållbarhetsperspektiv och har 2022 lanserat nya tjänster med stark koppling till miljö och hållbarhet. Förutom tjänster inom energi och boendesociala frågor finns nu även en tjänst som hjälper bostadsrättsföreningen att svara upp på nya lagkrav om fastighetsnära insamling av förpackningar och matavfall.

Vad mer gör HSB Stockholm för att möta klimatmålet?

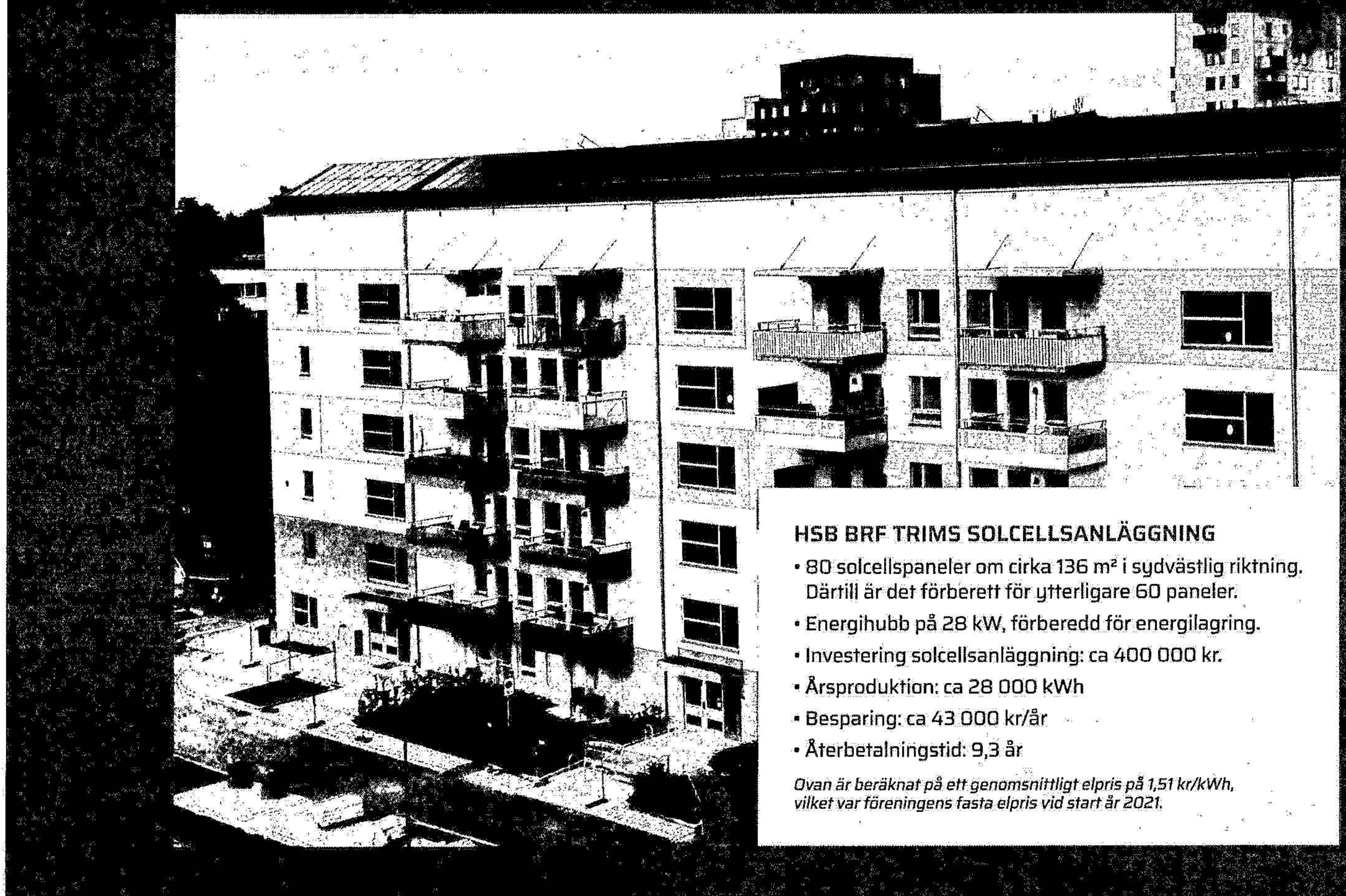
– Hela poängen är att allt vi gör måste koppla till klimatmålet, annars når vi inte hela vägen fram.

Arbetet innefattar allt från att få bättre styrning av våra inköp till hur vi transporterar oss och hur vi förvaltar våra fastigheter. Hållbarhetsperspektivet ska vara en del i alla beslut som fattas på HSB Stockholm.

ÅRET I KORTHET:

- **En mobilitetsstrategi träder i kraft.** Den sätter riktningen för hur HSB Stockholm minskar klimatpåverkan från transporter och innefattar bland annat hur medarbetarna tar sig till och från arbetet och mellan uppdrag. Att erbjuda laddinfrastruktur och på olika sätt underlätta för medarbetare att resa hållbart är exempel på åtgärder som HSB Stockholm kontinuerligt arbetar med.
- HSB Stockholm deltar i arbetet med en HSB-gemensam kemikalielista. **Kemikalieansvariga på HSB Stockholm inventerar vilka kemikalier som används ute i verksamheterna** och börjar fasa ut de kemikalier som inte finns med på listan. Målet är att förebygga föroreningar och öka användandet av miljö- och arbetsmiljöanpassade produkter.
- **HSB Stockholm fortsätter att delta i olika samhällsinitiativ kopplade till hållbarhet,** däribland Fastighetsägare i Järva som samverkar för ökad trygghet och trivsel. På webbinarier och fysiska föreläsningar utbildas medlemmar i ämnen som social hållbarhet och matavfallshantering.
- **HSB brf Bladet i Solna tilldelas HSB Stockholms hållbarhetspris** för sitt stora sociala engagemang och långsiktiga energieffektiviseringsarbete.
- **Arbetet mot en centraliserad inköpsfunktion fortsätter.** Målsättningen är att HSB Stockholm ska systematisera de egna inköpen och på så vis säkerställa att leverantörerna lever upp till HSB Stockholms hållbarhetskrav.
- HSB Stockholm arbetsmiljöcertifieras för första gången (se sid. 36) och **omcertifieras återigen för sitt miljöarbete enligt miljöledningssystemet ISO 14001.**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



HSB BRF TRIMS SOLCELLSANLÄGGNING

- 80 solcellspaneler om cirka 136 m² i sydvästlig riktning. Därtill är det förberett för ytterligare 60 paneler.
- Energihubb på 28 kW, förberedd för energilagring.
- Investering solcellsanläggning: ca 400 000 kr.
- Årsproduktion: ca 28 000 kWh
- Besparing: ca 43 000 kr/år
- Återbetalningstid: 9,3 år

Ovan är beräknat på ett genomsnittligt elpris på 1,51 kr/kWh, vilket var föreningens fasta elpris vid start år 2021.

SOLKRAFT SOM MÖTER EFFEKTTOPPARNA

I nybyggda HSB brf Trim producerar solcellsanläggningen mest energi när behovet på dygnet är som störst. Dessutom undviker bostadsrättsföreningen höjda effektkostnader genom att fördela och minimera fastighetens energianvändning. En sammanställning av det första årets drift visar att lösningen är bra för både elnät och plånbok.

Solceller är idag standard i HSBs nyproduktion i Stockholmsregionen. I Kallhällföreningen HSB brf Trim, som stod klar 2021, har HSB satsat på en större solcellsanläggning än normalt och därtill investerat i en energihubb. Med hubben går det att mäta, styra och effektivt optimera och fasbalansera fastigheten. På så vis kan energianvändningen fördelas och minimeras också när det är effektbrist.

– En solcellsanläggning som producerar rätt mängd energi utifrån aktuellt behov och därmed möter effekttoppar är det bästa alternativet för både elnät och plånbok, säger Robert Wass, verksamhetschef projektstöd på HSB Bostad och fortsätter:

– Den stora utmaningen är effekttopparna som inträffar på morgon och kväll när hushållen använder mycket energi under kort tid. När all el ska fram samtidigt blir det trångt på nätet och priserna stiger.

Återbetalningstiden minskar med stigande elpriser

De boende flyttade in i HSB brf Trim i maj 2021. Statistiken från solcellsanläggningens första år i bruk är tydlig. Produktionen har sparat föreningen över 40 000 kr under ett år, inklusive försäljning av överskottsel. Med ett genomsnittligt elpris på 1,51 kr/kWh blir återbetalningstiden för anläggningen drygt nio år och den minskar i takt med stigande elpriser.

– Solenergin går inte enbart till den gemensamma fastighetselen, utan fördelas även till lägenheterna. Anläggningen är förberedd för fler paneler och energilagring, om föreningen vill utveckla den i framtiden, avslutar Robert Wass.

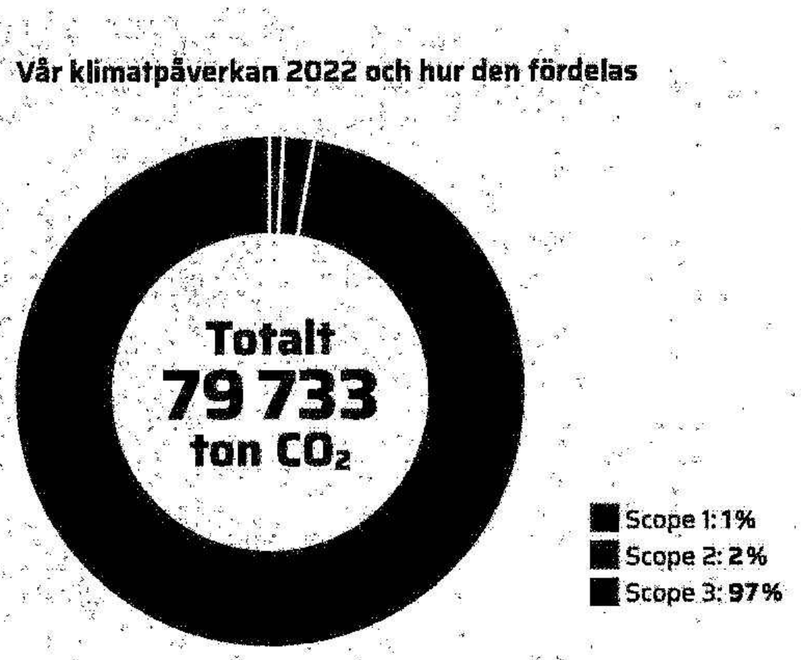
KLIMATMÅL

Under 2022 påbörjades HSBs arbete utifrån de nya klimatmålen vilka inkluderar hela HSBs värdekedja. Detta innebär att årets klimatredovisning är betydligt mer omfattande än tidigare år, även om ramverket för beräkningar, Greenhouse Gas Protocol (GHG)[1], är detsamma.

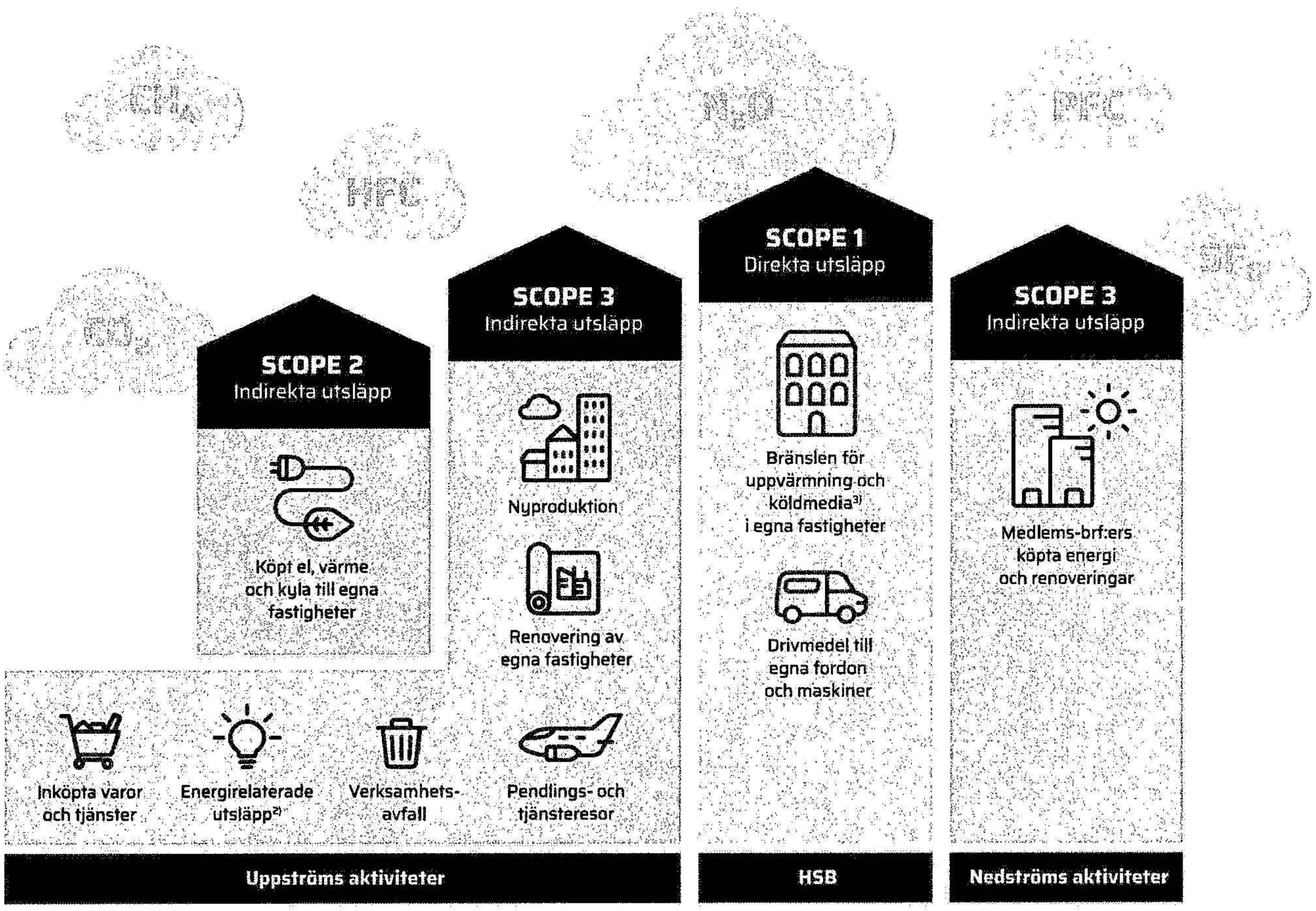
I denna redovisning för 2022 redovisas total klimatpåverkan utifrån de nya klimatmålen, men för att möjliggöra fortsatt uppföljning mot det gamla klimatmålet finns information om detta utbrutet från beräkningarna.

Basåret för de nya klimatmålen är 2020, det tidigare klimatmålets basår var 2008.

Vår klimatpåverkan 2022 och hur den fördelas



VÅR VÄRDEKEDJA



1) HSB Stockholm har sedan 2008 årligen beräknat och redovisat sin klimatpåverkan enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG).
2) Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.
3) Används för komfortkyla samt i värmepumpar.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230109548

DE NYA KLIMATMÅLEN

HSB har 2040 netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

Delmål:

-25% 2025

-50% 2030

-75% 2035

I scope 1, 2 och 3, med basår 2020.

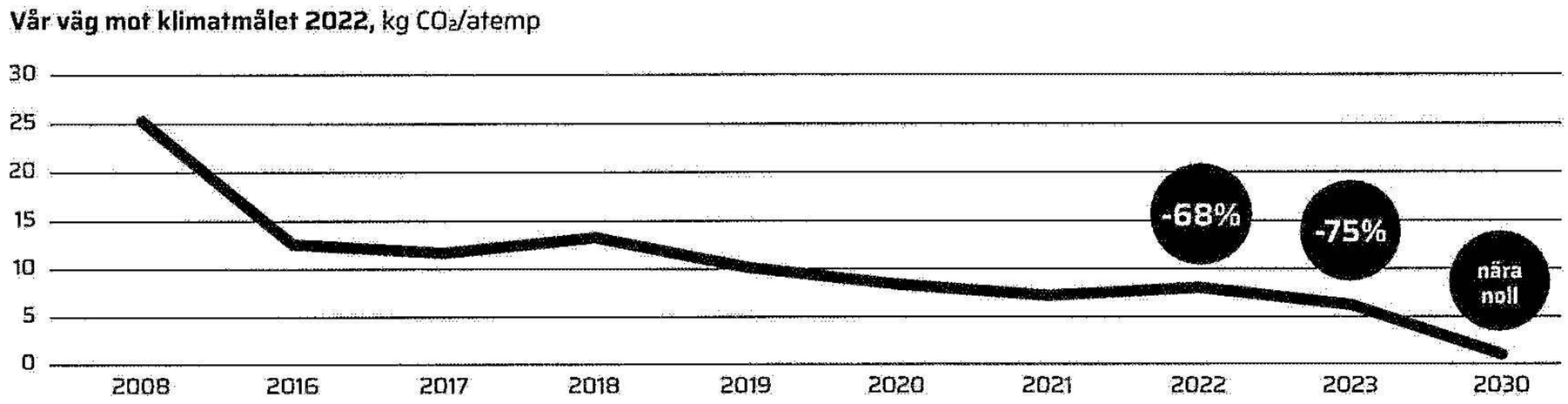
Målen innebär att klimatpåverkan ska minska både som helhet och separat inom ett antal olika områden: Nyproduktion, hyresfastigheter, medlems-brf:er, fordon och tjänsteresor, inköp av varor och tjänster, verksamhetsavfall, samt pendlingsresor. Nyckeltal för dessa områden kommer att följas upp årligen och jämföras mot basåret. På grund av pågående utveckling av datainsamlings- och beräkningsmetoder är det dessvärre svårt att göra rättvisande jämförelser i nuläget och HSB Stockholm har därför valt att inte ta med dessa i klimatredovisningen för 2022. För mer info om detta se noter på sida 70.



DET GAMLA KLIMATMÅLET

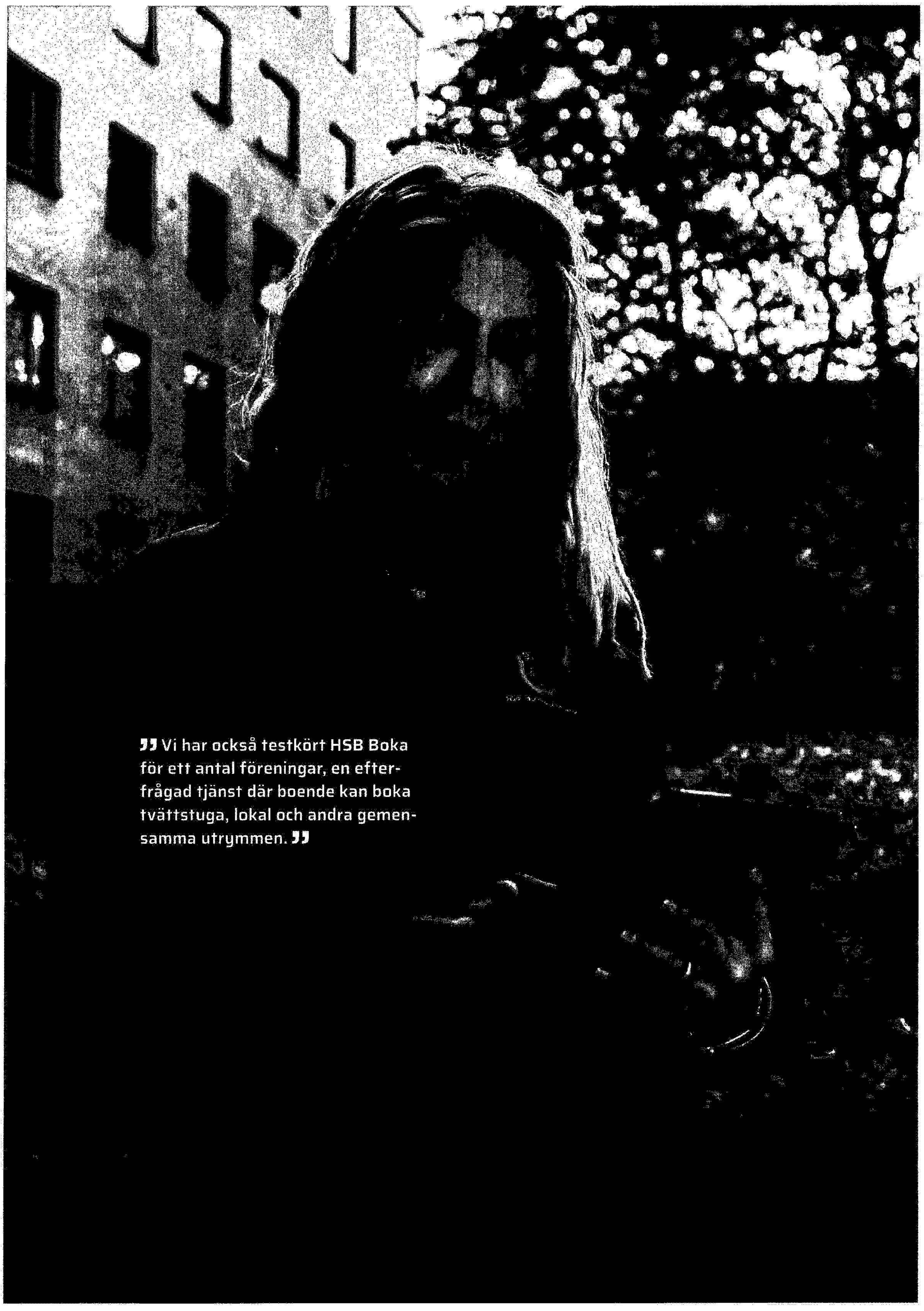
HSB Stockholms klimatpåverkan har minskat påtagligt sedan det första klimatmålet antogs 2008, mycket tack vare minskad energianvändning i våra fastigheter, mindre utsläpp från fjärrvärmen och övergång till förnybar el. Utvecklingen redovisas i diagrammet nedan, där både delmålet för 2023 och det långsiktiga målet om nära-noll till 2030[4)] finns med. Inför delmålsåret 2023 har vi ännu inte nått målet och det sker i stället en ökning av klimatpåverkan under 2022 i jämförelse med året innan. HSB Stockholm avbryter nu redovisningen enligt det gamla målet, men utfallet visar att det är av stor betydelse att HSB fortsätter att öka takten i arbetet med att minska klimatpåverkan.

Vår väg mot klimatmålet 2022, kg CO_2/atemp



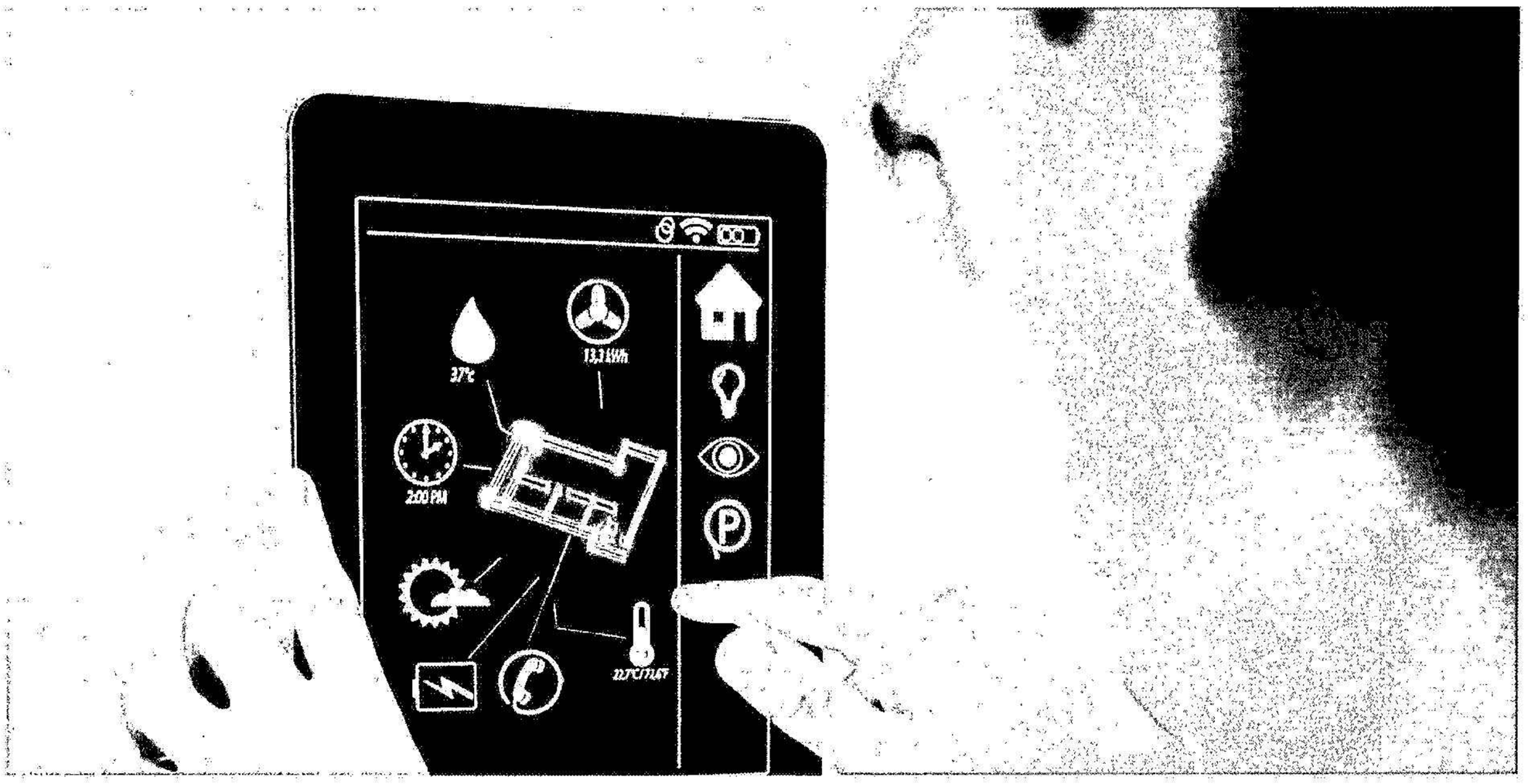
4) Det mål som nu ersätts med de nya målen till 2040 som inkluderar hela värdekedjan.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



”Vi har också testkört HSB Boka för ett antal föreningar, en efterfrågad tjänst där boende kan boka tvättstuga, lokal och andra gemensamma utrymmen.”

20230601109549



NYTT DIGITALT RÅD INVOLVERAR KUNDER OCH MEDLEMMAR

Under HSB Stockholms omfattande digitaliseringsresa har flera nya tjänster för styrelser och boende lanserats. Vilken tjänst vill du särskilt lyfta för 2022?

– Den största lanseringen 2022 är Digitalt styrelsestöd som skapats för de medlemsföreningar som har sin ekonomiska förvaltning hos HSB Stockholm. Tjänsten stöttar styrelsen under hela styrelseåret och moderniserar styrelsearbetet genom att göra det mer digitalt, effektivt och strukturerat. Styrelsen får exempelvis tillgång till mallar för kallelser och förslag till styrelsemötets dagordning. Genom att klicka sig fram i ett digitalt protokoll går styrelsemötet effektivt och avslutas med att dokumentet e-signeras och arkiveras. En smidig översikt visar status på beslutade åtgärder och tjänsten stöttar också valberedningen och kommunikationen med boende.

Har du fler exempel på efterfrågade tjänster?

– Styrelseforum och Grannforum är två nya plattformar för smidig, säker kommunikation mellan styrelsemedlemmar respektive boende. De har lanserats i en första version och fortsätter att utvecklas framåt. Vi har också testkört HSB Boka för ett antal föreningar, en efterfrågad tjänst där boende kan boka tvättstuga, lokal och andra gemensamma utrymmen. Alla tjänster föregås av pilotprojekt där medlemsföreningar testar, utvärderar och utvecklar. Det ger mycket kloka inspel och insikter.

2022 bildades ett digitalt råd för att ytterligare engagera kunder och medlemmar i utvecklingsarbetet. Berätta!

– Rådet har kommit till eftersom vi ser att digitaliseringen är något vi behöver fokusera på och där medlemmarnas delaktighet är viktig för att utvecklas i rätt riktning. Rådet består av medlemmar som engagerar sig på frivillig basis och idag utgörs det av en sammanslutning med imponerande kompetens och erfarenhet inom IT och utveckling. Rådet träffas regelbundet för att diskutera konkreta digitaliseringsprojekt inom HSB i syfte att stärka HSB Stockholms erbjudande.

Vad händer framöver kopplat till digitalisering?

– HSBs gemensamma digitaliseringsprogram har gett oss många lärdomar och erfarenheter. Vårt utvecklingsarbete kommer framåt att kännetecknas av kortare beslutsvägar och mer snabbrörlig utveckling. Framgent kommer vi att lansera tjänster och funktioner löpande via vårt digitala gränssnitt i Mitt HSB och i ännu högre grad involvera kunder och medlemmar i utvecklingsarbetet.



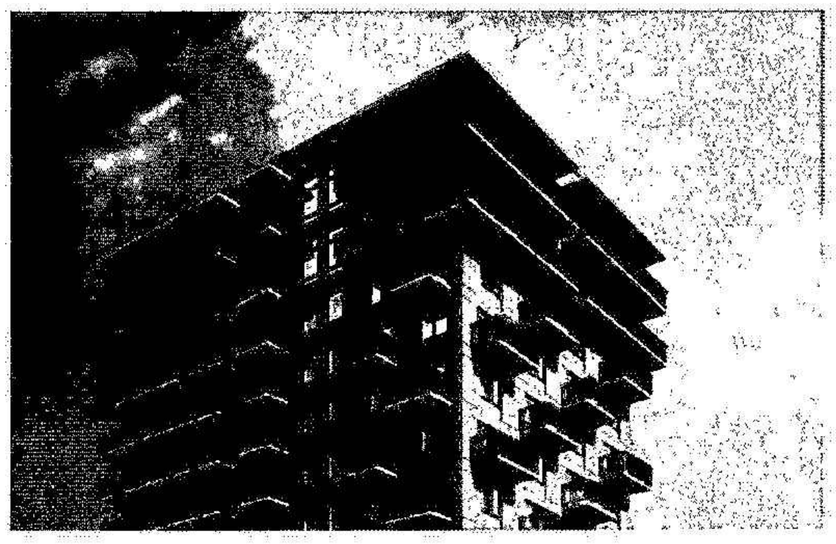
Mimmi Broberg
Tf. chef Verksamhetsutveckling

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NYPRODUKTION HSB BOSTAD AB

HSB Bostad är HSBs bostadsproduktionsbolag i Stockholms och Gotlands län med uppdrag att utveckla och bygga bostäder åt HSBs bosparare och medlemmar samt generera avkastning till ägarna. Målet är att med välplanerade, prisvärda och trygga bostäder i olika lägen skapa det goda boendet. HSB Bostad bildades år 2000 och ägs av HSB Stockholm, HSB Södertörn samt HSB ProjektPartner.





HSB BOSTADS NYPRODUKTIONSPROCESS

HSB Bostads verksamhet omfattar hela nyproduktionsprocessen från idé, förvärv, projektutveckling, programmering, projektering och produktion till eftermarknad.

1

IDÉ OCH MARKFÖRVÄRV

Utveckla affärsmöjligheter genom förhandling och samverkan med kommuner, fastighetsägare och andra aktörer. Genomföra projektupplägg och budget, analysera marknadsförutsättningar, granska potentiella markförvärv och förvärva fastigheter.

2

PROJEKTUTVECKLING

Utveckla stadsdelar och projekt samt arbeta med detaljplaner för att skapa bra bostäder samt aktivt delta i kommunernas detaljplanearbete. Vi utformar projektet genom att titta på vem som ska bo i husen och vilken identitet projektet ska ha. Vi jobbar med gestaltning och funktioner.

3

PROGRAMMERING

Projektera, ansöka om bygglov, marknadsföra projektet, upphandla mäklare, genomföra säljstart och visningar för kunder som nu kan teckna förhandsavtal. Säkra finansieringen inför byggstart. Bostadsrättsföreningens styrelse sammanträder.

4

PROJEKTERING

Förhandla och upphandla entreprenader, utförandeentreprenader och totalentreprenader, samt konsulter och andra specialister. Även arbete med samordning av projekt och hållbara tekniska lösningar.

5

PRODUKTION

Försäljningen fortsätter. Projektledning av bygget och färdigställande av husen. Kvalitetssäkrar vår produkt och följer upp. Kunderna flyttar in i sina nya hem.

6

EFTERMARKNAD

Garantitiden inträder och eventuella brister som rapporteras in åtgärdas. Två- och femårsbesiktningar genomförs och anmärkningar från besiktningen åtgärdas. Regionföreningen tar över förvaltningen av bostadsrättsföreningen.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095S0

SVÅRT ATT STARTA NYA PROJEKT, MEN REDO NÄR MARKNADEN VÄNDER

2022 präglades av stigande inflation och högre räntor. Hur har det påverkat HSB Bostads nyproduktion?

– Vi har gått in i en ny tid. Efter en lång period av extremt låga räntor, kraftigt stigande börs och låg inflation möter vi helt nya förutsättningar för nyproduktionen. Eftersom vår verksamhet är kapitalintensiv och konjunkturkänslig blir effekterna påtagliga. Omvärldsläget har också lett till nästintill okontrollerbara byggkostnader. Nu och en tid framöver kommer vi att se en kraftig minskning av bostadsbyggandet, och det gäller även HSB Bostad som avvaktar med att starta nya projekt tills dess marknaden har stabiliserats.

– HSB Bostad är i grunden en bostadsutvecklare, och vi fokuserar nu på att bygga värde och driva vår markportfölj mot byggstarter och lönsamhet. Vi har en markportfölj med 6 836 byggrätter och många nya, attraktiva HSB-föreningar planeras för framtiden. Stockholmsmarknadens komplexa myndighetsprocesser gör dock framdriften svårplanerad och osäker. Denna problematik har vuxit med åren och blivit en riktig bromskloss för nyproduktionen.

Hur har pågående nybyggnationsprojekt utvecklats under året?

Två projekt färdigställdes och vi fortsätter produktionen av fyra nya föreningar med totalt 483 bostäder (se sid. 28). Arbetet med HSB Stockholms jubileumshus i Hagastaden har under året avancerat, trots stora utmaningar i planprocessen. Vi tog också ett stort kliv mot att förverkliga Pampasområdet när planen var ute på samråd inför antagande. Området kommer i en första detaljplan att omfatta cirka 800 bostäder och en kommersiell byggrätt.

En viktig prioritering 2022 var att förbättra kundernas nöjdhet med HSB som bostadsproducent. Berätta!

– HSB har höga ambitioner. När vi mäter kundnöjdheten mot vårt branschindex ser vi att vi står oss bra vid inflyttning, men har en betydande förbättringspotential efter garantitiden. Under året har vi gjort en översyn av våra rutiner och arbetssätt. Snabbare hantering av garantiärenden och felanmälan är exempel på områden som behöver stärkas för att HSB ska ha branschens nöjdaste kunder. Vi behöver också jobba vidare med frågor som hur vi gör mer rätt från början och vad det innebär att agera kundvänligt.

Hur ser du på framtiden för HSB Stockholms nyproduktion?

– Det har varit några utmanande år för nyproduktionen av bostadsrätter i Stockholmsområdet. Nu har vi fått en ny kris att hantera men jag tror att efterfrågan kommer tillbaka om arbetsmarknaden står pall. Den stora frågan är när. Jag ser också flera tecken på att vi framöver får möjlighet att förvärva bra och prisvärda byggrätter. När marknaden stabiliseras har HSB bra förutsättningar att agera snabbt.

– Den stora utmaningen är byggstarter och lönsamhet i närtid. Samtidigt är HSB Bostad mindre exponerad för risker än många andra byggaktörer. Vi är en långsiktig aktör med god finansiell ställning.


Jonas Erkenborn
Vd HSB Bostad

ÅRET I KORTHET:

- **Bostadsbyggandet minskar kraftigt** och även HSB Bostad avvaktar med att starta nya projekt tills dess att marknaden har stabiliserats.
- I ett av de pågående nybyggnationsprojekten, HSB brf Växeln vid Telefonplan, **minskas byggproduktionens klimatpåverkan genom att bland annat använda klimatförbättrad betong** i bottenplattan, och förnybar el. All nyproduktion följer HSBs hållbarhetsindex som säkerställer att projekten uppfyller högre ambitioner än vad certifieringar och lagstiftning kräver.
- Arbetet med att realisera såväl **HSB Stockholms jubileumshus i Hagastaden** som Pampasområdet, med 800 bostäder, tar stora kliv framåt.
- **HSB ska ha branschens nöjdaste kunder** och för att förbättra kundnöjdheten ses rutiner och arbetssätt över. Branschindex visar att HSB står sig bra vid inflyttning, men har betydande förbättringspotential efter garantitiden. I den nya processen ses bland annat kontaktvägarna för felanmälan och garantifrågor över.
- **Som ett led i arbetet för sund konkurrens och brottsfria byggarbetsplatser går HSB Bostad och HSB Projektpartner med i föreningen Rättvist byggande.** Genom ett strukturerat och proaktivt arbetssätt med bland annat tydliga krav vid upphandling, granskning av hela kedjan av underentreprenörer och oannonserade kontroller på byggarbetsplatserna ska arbetslivskriminaliteten och osund konkurrens i byggbranschen motverkas.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

BOSTADSPRODUKTION I STOCKHOLM

Kvalitetstanken har alltid genomsyrat HSBs verksamhet. HSBs nyproduktion köps av våra ägare, medlemmar, vilket ställer höga krav på kvalitet och långsiktighet.

Målet är att de boende och bostadsrättsföreningen ska ha en långsiktig relation med HSB genom medlemskap och förvaltning. HSB Bostad har under 2022 arbetat systematiskt med att höja kundnöjdheten och bolagets NKI (Nöjd Kund Index) har utvecklats mycket positivt. Årligen genomför det oberoende marknadsanalysföretaget Prognoscentret, i samarbete med branschens aktörer, mätningen av NKI (Nöjd Kund Index). Mätningen omfattar kundnöjdheten i alla nyproduktionsprojekt som blivit färdiginflyttade under året. Under 2022 ökade kundnöjdheten kraftigt bland HSB Bostads inflyttade kunder och ligger långt över nyproduktionens höga branschindex.

AFFÄRSUTVECKLING

Förutsättningarna för bostadsutveckling ändrades drastiskt under 2022. Den redan höga kostnadsutvecklingen för bostadsbyggande till följd av extraordinära omvärldsfaktorer möttes under året av hastigt höjda räntor, ökade energipriser och minskade nettoförmögenheter för hushållen med efterföljande snabbt sjunkande bostadspriser. Effekten för bolagets affärsutvecklingsverksamhet 2022 blev att flytta fokus från att realisera till att utveckla dess tillgångar i markportföljen, med en begränsad byggstartsvolym under året om 217 bostäder som följd.

Vid årets utgång bestod bolagets markportfölj av 4 500 byggrätter, som kompletteras med 50 procent av samarbetsbolaget Villamarkens totala markportfölj med 4 800 byggrätter. Markportföljen bedöms utifrån medlemsnytta, riskavvägning och kapitalbindning vara väl fördelad mellan ägarföreningar, marknadsområden samt mellan tillträdda exploateringsfastigheter respektive option/markanvisningar. Under 2022 stärktes markportföljen genom nyanskaffning av totalt 220 byggrätter i Huddinge, Upplands-Bro och Järfälla. Ur Villamarkens markportfölj avyttrades 185 byggrätter med positiv resultatpåverkan under år 2022.

Genom bolagets projektutvecklingsverksamhet förädlas markportföljen fortlöpande och bygger värde i bolaget. Framdrift av detaljplaner och andra myndighetsprocesser utmanas dock fortsatt av branschgemensamma strukturella utmaningar och effektiviseringsbehov. En viktig uppgift för bolaget är därför att initiera och genomföra en målinriktad kommunpåverkan för att effektiva myndighetsprocesser, bättre hantera planrisk och öka kommunal marktilldelning, ett arbete som intensifierades i samband med höstens kommun- och regionval. Bolaget har under året nått viktiga milstolpar i planframdriften för flera av våra utvecklingsprojekt.

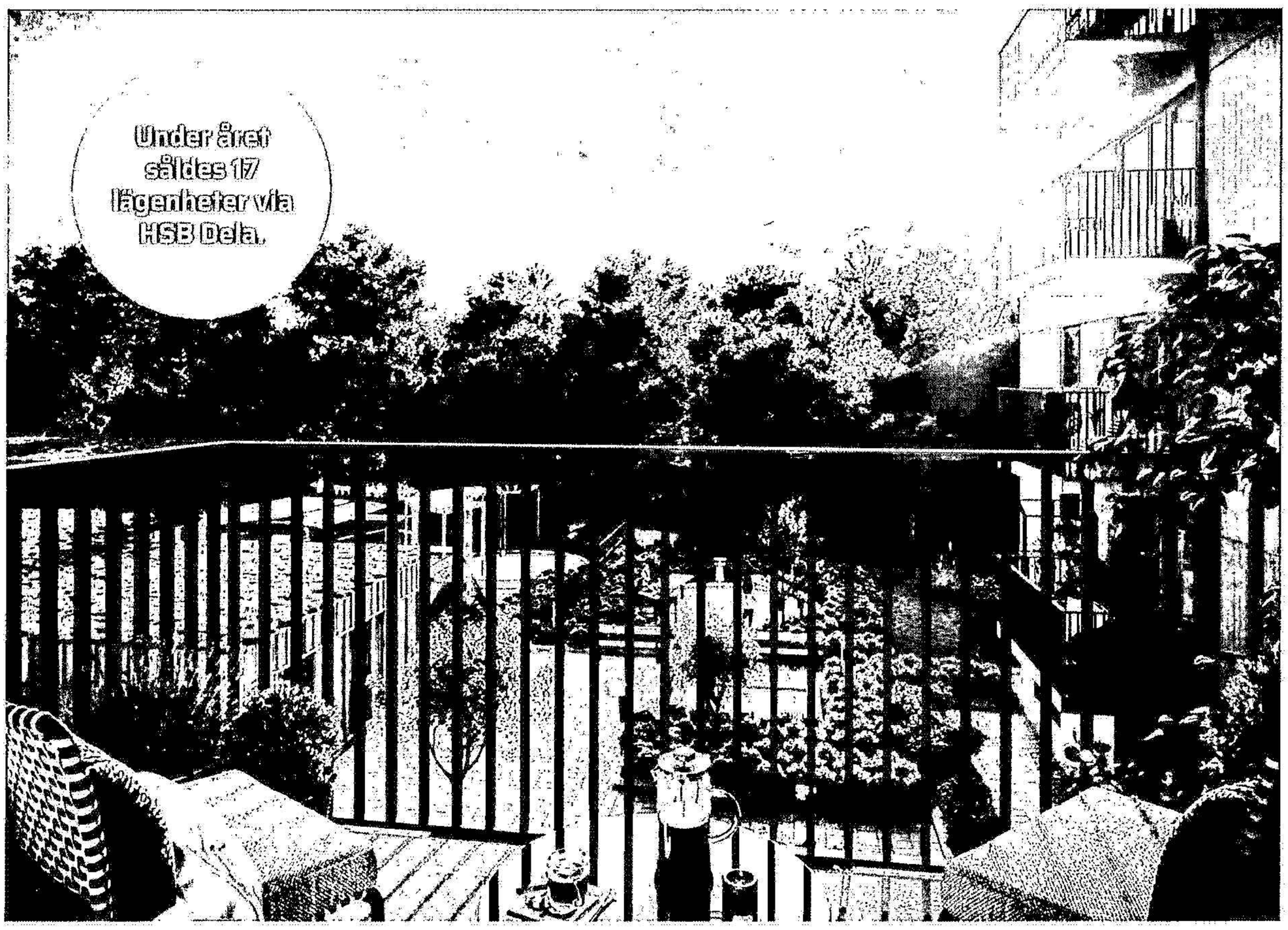
PRODUKTION

År 2022 var ett år med fortsatt ansträngt läge för nyproduktion av bostadsrätter. Pandemin, kriget i Ukraina, restriktioner mot Ryssland och lågkonjunktur är faktorer har lett till höjda energipriser, höjda räntor, materialbrist och därmed kraftigt stigande entreprenad- och materialkostnader under en historiskt mycket kort period. Detta sammantaget har inneburit negativa konsekvenser för nyproduktionen vilket krävt mycket av projekten. Byggkostnadsindex för flerbostadshus ökade med 15,6 procent vilket är den största förändringen i årstakt sedan 70-talet.

HSB Bostad hade vid årsskiftet fyra projekt med sammanlagt 483 lägenheter i produktion; HSB brf Silverskatten, HSB brf Dialogen, HSB brf Ester och HSB brf Växeln. HSB brf Växeln, som byggstartades under 2022, är ett projekt som genomförs i egen regi och med bolagets egna platsledning. Fördelarna med det är att handla upp projekten på mer delade entreprenader och leveranser och vara en mer offensiv förhandlare på marknaden. Detta för att nå så långt ut i leverantörskedjan som möjligt och därmed hålla ner kostnaderna och ha kontroll över produkten under projekterings- och produktionsfasen.

”HSB Bostad har under 2022 arbetat systematiskt med att höja kundnöjdheten och bolagets NKI (Nöjd Kund Index) har utvecklats mycket positivt.”

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF



MARKNAD OCH FÖRSÄLJNING

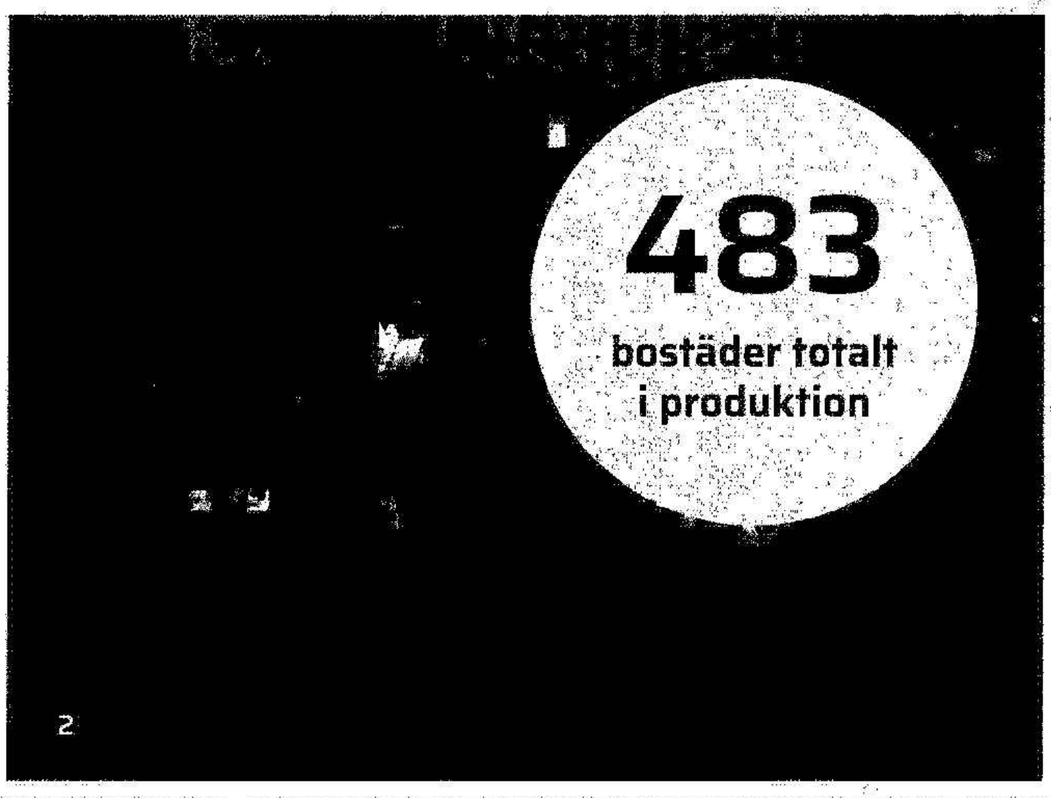
Under 2022 ändrades 2021 års goda marknadsförutsättningar för försäljning av bostadsrätter. Året inleddes med stark försäljning men efter Ukrainakrigets start försämrades förutsättningarna kraftigt. Från och med sommarmånaderna försämrades hushållens förmåga och vilja att köpa bostad genom höjda räntor, ökade levnadskostnader, skärpta krav från banker vid köp av bostad samt nedgång i bostadspriserna. Kundernas förväntningar på boprisutvecklingen är på låga nivåer och med en skenande ränta har kunderna svårt att förutse vad kostnaden för en nyproducerad lägenhet kan landa på framgent. Ränteutvecklingen påverkade nyproduktionen precis som övriga boendeformer. Pågående bostadsrättsprojekt drabbades av höjda avgifter. För att stödja våra medlemmar och köpare samt stimulera nya intressenter har HSB Bostad under hösten infört avgiftsrabatter i en majoritet av projekten. Försäljningen i branschen ligger på låga nivåer och antalet säljstartade lägenheter ligger på mycket låga nivåer. Vid slutet av 2022 präglas bostadsmarknaden av osäkerhet och avvaktan, omsättningen är låg, utbudet på successionsmarknaden är högt samtidigt som utbudet av nyproduktion är lågt. I Stockholms län föll bostadsrättspriserna med 7,8 procent under 2022 enligt Mäklarstatistik. Priserna befinner sig dock på högre nivåer än innan uppgången under pandemin.

Under 2022 sålde HSB Bostad lägenheter i projekten HSB brf Ester i Bromstensstaden, HSB brf Silverskatten i Sigtuna, HSB brf Kajen i Nacka samt HSB brf Växeln och HSB brf Dialogen vid Telefonplan. 112 lägenheter såldes totalt i projekten under 2022. Fem säljstarter genomfördes i projekten HSB brf Ester och HSB brf Växeln. 22 procent av årets sålda lägenheter såldes till medlemmar och bosparare vid säljstarterna. Under året såldes 17 lägenheter via HSB Dela och HSB Dela-lägenheterna i HSB brf Växeln sålde slut. HSB Dela innebär att en bosparare köper halva lägenheten och HSB halva. HSB Dela erbjuds i HSB brf Växeln och HSB brf Ester och ska möjliggöra för unga bosparare att ta sig in på bostadsmarknaden, och är öppet för bosparare 18–29 år.

2023060109551
Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

HSB BOSTAD PÅ KARTAN 2022









PROJEKT I PRODUKTION

1. HSB brf Silverskatten, Sigtuna
2. HSB brf Dialogen, Telefonplan-Hägersten
3. HSB brf Växeln, Telefonplan-Hägersten
4. HSB brf Ester, Bromsten-Spånga

UTVECKLINGSFASTIGHETER

● = HSB Bostads exploateringsfastigheter



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSI , AH, MF

20230601109352

Satuna torg

1 Silverkskatten

NYPRODUKTION

VALLENTUNA

UPPLANDS VÄSBY

UPPLANDS-BRO

SOLLENTUNA

TÄBY

JÄRFÄLLA

DANDERYD

VAXHOLM

SUNDBYBERG

4

SOLNA

LIDINGÖ

Gustavsberg

NACKA

STOCKHOLM

2 3

EKERÖ

TYRESÖ

HUDDINGE

SALEM

BOTKYRKA

HANINGE

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



NYPRODUKTION MED DRÖMLÄGE

Vännerna och skärgården väckte utlandssvensken Annika Tells lust att flytta hem. När hon fick nys om att HSB byggde HSB brf Kajen, med utsikt över Stockholms inlopp i Nacka, var beslutet klart. Nu hoppas hon och maken på att få en av de båtplatser som snart anläggs utanför huset.

– Tanken på att kunna bo såhär vid vattnet och ha nära till både skärgården och city fick oss att ta steget och flytta hem, säger Annika Tell. Vi kan hoppa på SL-båten till Vaxholm för att käka lunch med vänner och på julafton gick SL-båten ner till julbordet i city.

Hela bohaget de samlat på sig under åtta år i Portugal såldes och våren 2022 kom de med lätt packning till HSB brf Kajen vid Telegrafberget i Nacka.

– Jag gillar ambitionen för området, att göra det här till en levande plats med restaurang, hotell och café. Det är häftigt att se hur det tar form när människor flyttar in och förskolor växer fram.

Gym, relaxrum och bastu i huset

Utanför sovrumsfönstret och den tio kvadratmeter stora balkongen passerar båtarna förbi. Det är tyst. Huset ligger på en återvändsgata och majoriteten av de som passerar är grannar som ska ner i föreningens garage. Att gå från ett stort boende ner till en tvårummare på 52 kvadrat blev ännu lite smidigare i och med föreningens gemensamhetsutrymmen. Istället för att husera ett gästrum kan svärmor bo i övernattningslägenheten när hon är på besök.

– Vi har också en enorm terrass och ett gym som vi delar med grannarna. Snart öppnar bastun med relaxrum och utsikt över vattnet, det blir häftigt! Det har varit magiskt att flytta till nyproduktion; att inte veta exakt hur det blir och samtidigt få sätta sin prägel på lägenheten från start. Vi är jättenöjda.

Skärgårdsläge nära stan

Grannarna har stor betydelse för Annikas känsla av trivsel. Hon beskriver dem som en bra blandning och uppskattar den fina andan där man hälsar på varandra, småpratar och bryr sig om sitt hus.

Men en sak återstår för att göra boendet till något alldeles extra: att ha en egen båt.

– En stor anledning till att vi valde att flytta just hit är att vi älskar skärgården. Till sommaren skaffar vi en båt och drömmen vore att senare få en av de båtplatser som anläggs här alldeles intill.

20230601095533





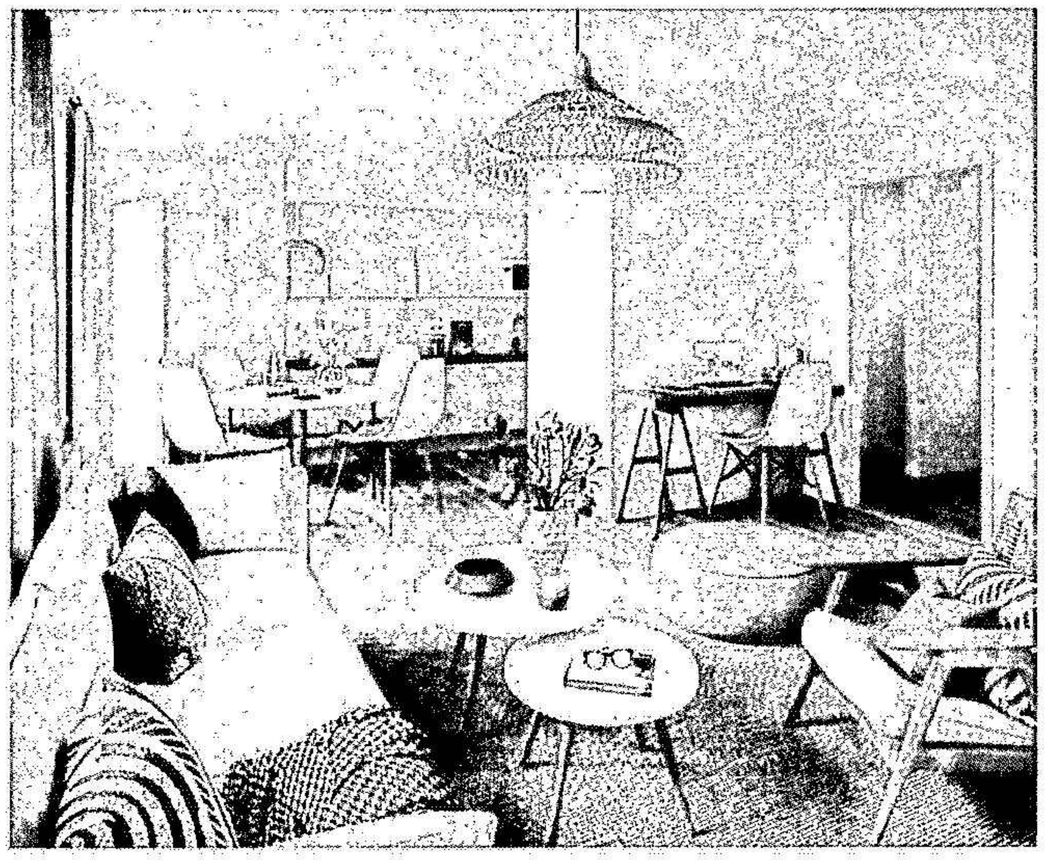
HSB STOCKHOLMS BOSTADSPRODUKTION 2022

Inflyttade
- HSB brf Kajen, 116 lägenheter
- HSB brf Atomen, 1 lägenhet
- HSB brf Dialogen 4 radhus

Byggstartade projekt:
HSB brf Växeln, 217 lägenheter

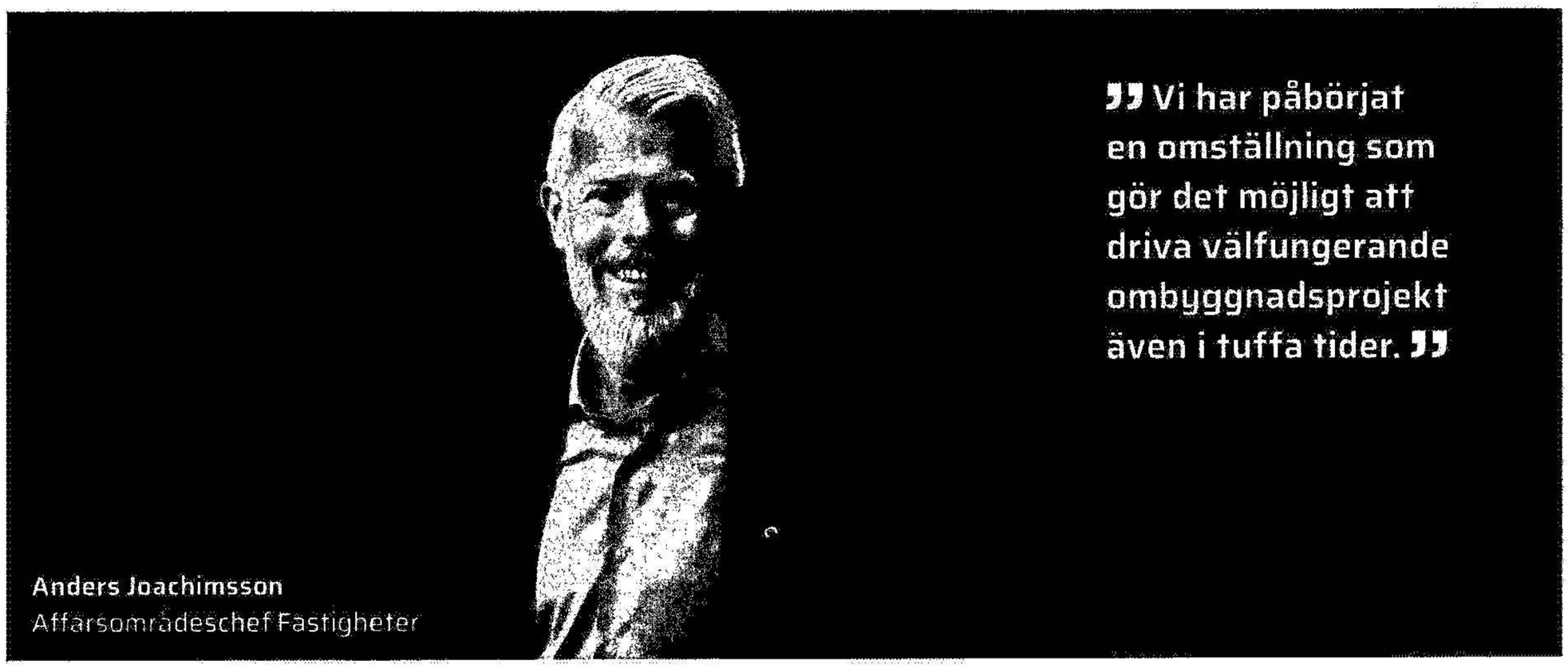
Säljstartade projekt:
Etappsläpp i HSB brf Växeln och HSB brf Ester





Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSI., AH, ME

VI HAR LAGT GRUNDEN FÖR EN MER EFFEKTIV DRIFT



Vad har hänt inom HSB Stockholms hyresfastigheter 2022?

– Det rådande världsläget har påverkat vår verksamhet och det märks framför allt i kraftigt ökade drift- och byggkostnader. Vi har mött de nya förutsättningarna genom att utveckla nya arbetssätt och anpassa oss till ett högre kostnadsläge. I och med fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm (se sid. 8–9) utökades HSB Stockholms fastighetsbestånd med fyra fastigheter och i en av dem har en större renovering påbörjats. Under 2022 gick vi också i mål med att installera fiber, fastighetsnät och lägenhetsgivare i samtliga hyresfastigheter. Därmed har vi lagt grunden för en mer effektiv drift och tagit ett viktigt steg mot att nå HSB Stockholms klimatmål (se sid. 20–21).

2022 tog HSB Stockholm ett nytt grepp om fastighetsutvecklingen. Vad innebär det?

– Att vi har påbörjat en omställning som gör det möjligt att driva välfungerande ombyggnadsprojekt även i tuffa tider. Det innebär exempelvis att vi under 2023 testar att genomföra stambyten med kvarboende hyresgäster istället för att evakuera de byggnader som ska renoveras. Möjligheten att återbruka ses också över och diskussioner pågår om att öppna en återbruksbutik för vitvaror. Sistnämnda går hand i hand med den avfallsplan för ROT-projekt som introducerades 2022 och som reglerar hur HSB Stockholm arbetar för cirkularitet. Ska branschens klimatavtryck minska måste vi, liksom alla andra aktörer, förändra där vi kan.

ÅRET I KORTHET:

- **2022 är alla HSB Stockholms fastigheter uppkopplade och försedda med smart digital driftteknik.** Det möjliggör en drift med lägre klimatpåverkan och snabbare agerande vid larm och felanmälan.
- **HSB Stockholm minskar energianvändningen i egna fastigheter med 4,2 procent,** vilket är bättre än uppsatt mål. Arbetet med att sänka mängden köpt energi följer en energistrategi som bland annat innebär investeringar i solceller, ventilationsåtervinning, bergvärme och digital infrastruktur för styrning och övervakning. Syftet är att nå HSB Stockholms klimatmål och att få lägre kostnader.
- **Ett projekt utreder hur HSB Stockholm som fastighetsägare** och samhällsaktör på ett bättre sätt ska jobba med social hållbarhet i egna fastigheter. Slutsatserna visar att mycket av det vardagliga arbetet redan idag knyter an till social hållbarhet men att det finns delar som kan utvecklas för att säkerställa att social hållbarhet genomsyrar hela verksamheten.
- **HSB Stockholms pilotfastighet för att utvärdera energiåtgärder, Skidstaven 1,** färdigställs och utvärderas. Resultaten visar att energiåtgärderna kraftigt minskat fastighetens energiförbrukning. Erfarenheterna från pilotfastigheten tas vidare i nya projekt, först ut är kvarteret Skridskoremmen med projektstart 2022.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

20230301095354

HYRESFASTIGHETER



HSB Stockholms fastigheter 2022

- 72 fastigheter med 4 070 lägenheter
- Totalt fastighetsvärde 9 767 mnkr
- Totalavkastning i fastighetsportföljen: -6,31%
- Total uthyrningsbar yta: 250 346 kvm
- Totalt hyresvärde: 404 mnkr
- 78 bostadsrättslägenheter värderade till 226 mnkr
- Energianvändningen i egna fastigheter: 128,3 kWh/atemp

Statistik uthyrning under 2022

- **390** lägenheter förmedlades till bosparande medlemmar
- **245** förstahandskontrakt
- **100** rivningskontrakt
- **13** lägenheter hyrdes ut enligt ungdomspolicyn
- **13** kooperativa lägenheter
- **19** seniorlägenheter

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NYSATSNING PÅ FASTIGHETSUTVECKLING



HSB Stockholm äger 72 hyresfastigheter. 2022 nysatsade HSB Stockholm på fastighetsutveckling och rekryterade Rikard Ståhl till rollen som fastighetsutvecklingschef.

Vad går ditt uppdrag ut på?

– Jag leder arbetet med större upprustningar och fastighetsutveckling inom befintligt bestånd, och till viss del även nyproduktion av hyresrättslägenheter. HSB Stockholm är en långsiktig fastighetsägare där fastighetsutvecklingen både ser till behoven idag och skapar bra förutsättningar för framtiden. Det är högt i tak att testa ny kunskap och teknik.

I Skidstaven 1 testar HSB Stockholm en rad energiåtgärder. Åtgärderna har mer än halverat fastighetens energiförbrukning och ökat inomhuskomforten. Hur tar ni dessa erfarenheter vidare?

– Genom att dra nytta av dom i andra projekt. Vi genomför liknande åtgärder i fler av beståndets fastigheter, först ut är kvarteret Skridskoremmen som startade 2022. Precis som i Skidstaven 1 förses fasaden med en tjockare isolering och i den monteras en energieffektiv ventilationslösning med värmeåtervinning. Åtgärderna minskar energianvändningen för uppvärmning till ungefär hälften, vilket är viktigt ur både kostnads- och klimatsynpunkt.



Gästabudet, Vällingby



Skridskoremmen, Västertorp

Kan du ge ytterligare exempel på hur ni arbetar med fastighetsutveckling?

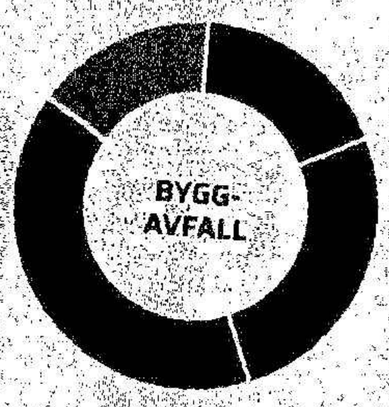
– Kvarteret Gästabudet i Vällingby som startade 2022 är ett bra exempel. Där gör vi en ROT-renovering och därefter omvandlas flera lokaler i fastigheten till lägenheter som tilldelas HSBs bosparande medlemmar. Fastighetsutveckling är ett område som aldrig stagnerar. Att utforska ny kunskap och teknik inom ramarna för en kooperation känns extra bra.

BYGG- OCH RIVNINGSAVFALL

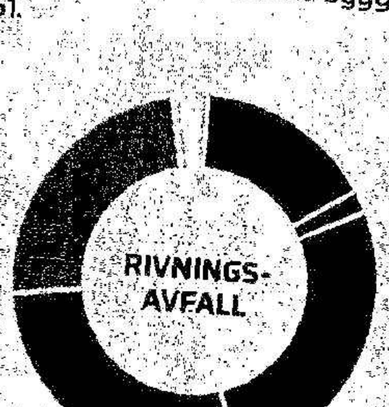
HSB Stockholm följer årligen upp allt bygg- och rivningsavfall i ROT-projekt och arbetar målinriktat med att minska avfallet och öka källsorteringsgraden. En avfallsplan har tagits fram för att skapa bättre styrning i projekten, men än så länge har inget avslutat projekt använt sig av avfallsplanen fullt ut.

Endast ett ROT-projekt avslutades under 2022, diagrammen nedan visar fördelningen av bygg- och rivningsavfall ifrån det projektet. Avfallsplanen introducerades i mitten av projektet och även om inga tydliga resultat av detta går att läsa av statistiken är erfarenheten från projektet att avfallshanteringen på plats förbättrades. I flera andra pågående projekt har det även bidragit till att frågan om återbruk fått ett betydligt större fokus. I tabellen nedan redovisas hur mängden byggavfall har förändrats under de senaste åren. Avfallsplanen och regelbunden uppföljning är viktiga faktorer för att kunna nå målet om att minska byggavfallet på sikt. För motsvarande redovisning för nyproduktion, se sid. 60-61.

TOTALT BYGGAVFALL EXKL. MASSOR (KG/M² BTA)	
2022	38,0 kg/kvm*
2021	24,3 kg/kvm
2020	23,5 kg/kvm
2019	19,9 kg/kvm
2018	12,8 kg/kvm
2017	24,5 kg/kvm



- Källsorterat för återvinning, **18 %**
- Energiåtervinning (brännbart), **26 %**
- Fyllnads- och schaktmassor, **40 %**
- Osorterat/blandat avfall, **16 %**
- Deponi, **0 %**
- Farligt avfall och elavfall, **0 %**



- Energiåtervinning (brännbart), **16 %**
- Farligt avfall och elavfall, **2 %**
- Fyllnads-/schaktmassor, **27 %**
- Osorterat/blandat avfall, **28 %**
- Källsorterat för återvinning, **24 %**
- Deponi, **3 %**

* Nyckeltalet ej jämförbart eftersom renovering av utemiljö ingick i projektet och avfall från detta samredovisas, samt att en del rivningsavfall ingår.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UE, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSI., AH, ME

HYRESFASTIGHETER I RINKEBY – FRÅN EFTERSATT TILL EFTERTRAKTAT



Upprustningen i Rinkeby är den mest omfattande som HSB Stockholm har genomfört. I tio år har hyresgäster etappvis evakuerats, lägenheter renoverats, stammar bytts och balkonger glasats in. Trots höjda hyror har nästan alla hyresgäster flyttat tillbaka och majoriteten är nöjda med genomförandet av renoveringen.

Många känner igen HSBs flerbostadshus i Rinkeby, vars karaktäristiska och tidstypiska loftgångar från 70-talet reser sig över Järva. Fastigheterna med drygt 620 hyreslägenheter var ordentligt eftersatta när HSB Stockholm förvärvade dem tidigt 00-tal, och mellan 2011-2022 genomfördes en totalrenovering.

Mycket hög återflyttning – trots höjda hyror

HSB Stockholm har mätt nöjdheten bland boende. Siffrorna för ombyggnadsindex – som mäter det övergripande genomförandet – visar att 8 av 10 är mycket eller ganska nöjda. 97 procent av hyresgästerna har dessutom flyttat tillbaka efter renoveringen, trots höjda hyror.

I undersökningarna har HSB genomgående fått goda omdömen i frågor som rör information, bemötande och service – före, under och efter ombyggnaden. En tydlig framgångsfaktor avseende kommunikationen har varit den visningslägenhet som besöktes av 70 procent av hyresgästerna.

– Vi har jobbat hårt för att boende ska känna sig informerade, trygga och nöjda under processen. Eftersom många har andra modersmål än svenska har visningslägenheten varit ett uppskattat stöd i kommunikationen, säger Anders Joachimsson, affärsområdeschef hyresfastigheter, HSB Stockholm.

Ökad trygghet i fokus

En av frågorna högt upp på agendan har varit trygghet, såväl under själva renoveringsprocessen som i de färdiga fastigheterna. Som medlem i den ideella intresseföreningen Fastighetsägarna Järva har HSB Stockholm haft tillgång till sakkunnig expertis.

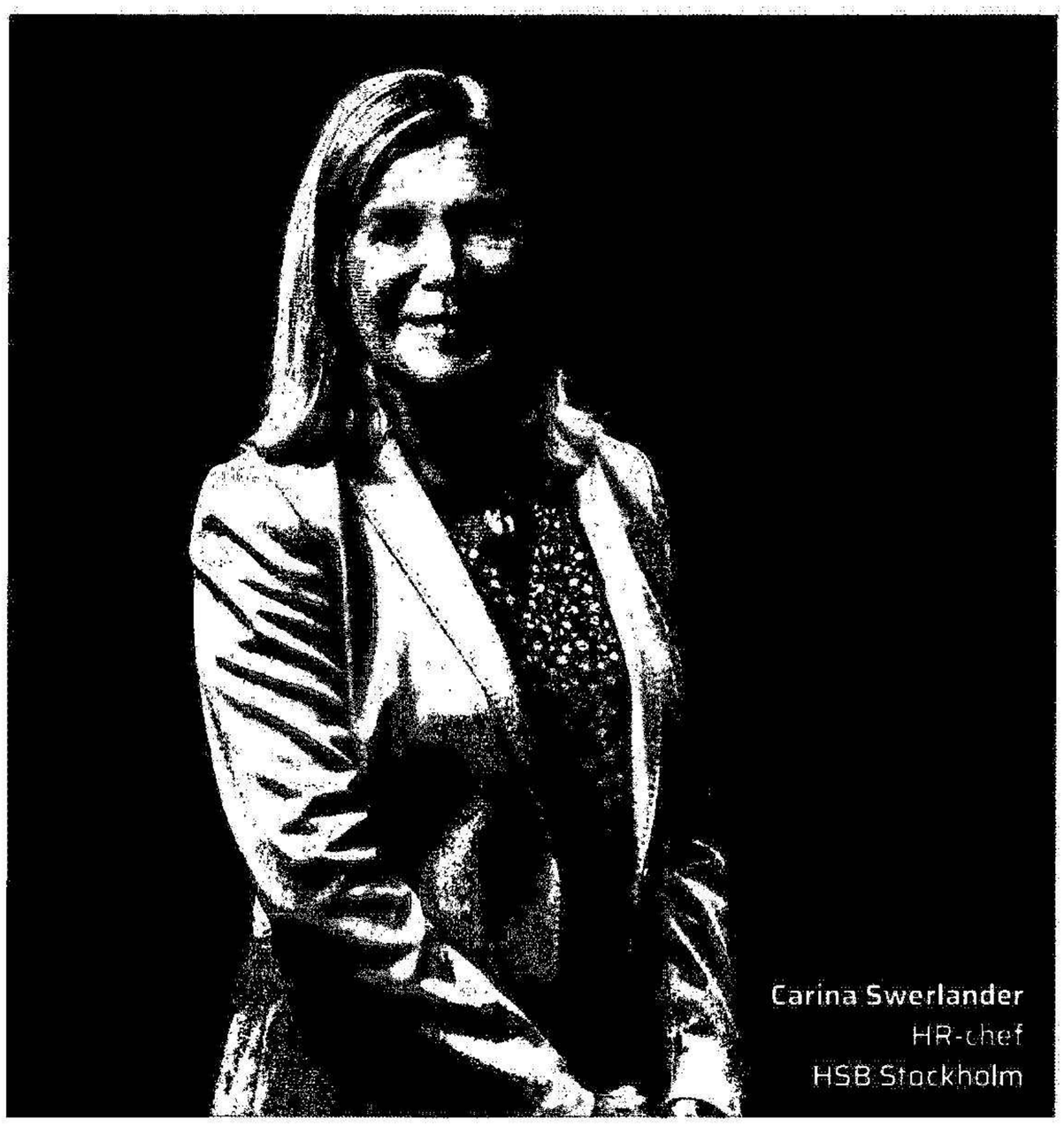
– Vi har gjort stora förbättringar i skalskyddet, som ett elektroniskt passagesystem, pansarglas i entréportarna och dörrar och fönster med högre skalskydd. För att skapa en trygg förråds- och källarmiljö har vi i samråd med Fastighetsägarna Järva valt att sektionera förrådsutrymmen, och därmed motverka passage från flera håll, säger Kristian Gauffin, ansvarig projektchef HSB Stockholm.

Gröna gårdar och stora balkonger

Även de fyra innergårdarna har fått ordentliga ansiktslyft, med fokus på ökad grönska och trygghet. Med ekosystemtjänster och biologisk mångfald, samt ytor för samvaro är målet att utemiljön ska bjuda in alla som bor i området. Ett annat både uppskattat och iögonfallande inslag är de nya inglasade balkongerna på nästan åtta kvadratmeter.

– HSB satsar på Rinkeby och vi är här för att stanna. Det tror jag återspeglar sig i den stora andelen som flyttat tillbaka, avslutar Anders Joachimsson.

INKLUDERING I FOKUS NÄR HSB STOCKHOLM VÄXER



Carina Swerlander
HR-chef
HSB Stockholm

Vilken har varit årets mest tongivande händelse?

– Fusionen mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm som trädde i kraft i maj. HSB Stockholm fick hundra nya medarbetare, vilket är en stor förändring för hela organisationen. Under året har vi jobbat med inkludering, att börja jobba i gemensamma processer och att stärka en bra företagskultur. De nya medarbetarna bjöds bland annat in till värderingsluncher i syfte att fånga upp deras upplevelser och diskutera hur HSB Stockholms värderingar speglas i vardagen.

– Samtalen synliggjorde vikten av att förklara varför vi arbetar som vi gör. Här är ledarskapet jätteviktigt och framåt jobbar vi tillsammans med cheferna för att se till att detta *varför* lyfts regelbundet. Ju större vi blir desto viktigare är ledarskapet.

En framgång 2022 var att HSB Stockholm arbetsmiljöcertifierades. Hur präglar det arbetet med arbetsmiljöfrågor?

– Det innebär att vi arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och att det pågår ett ständigt förbättringsarbete. I och med certifieringen har flera nya satsningar införts, däribland en arbetsmiljöutbildning för medarbetare och chefer. Vi har också infört en arbetsmiljö- och kulturvecka där vi fångar upp utvecklingsområden från medarbetarundersökningen. I den senaste mätningen såg vi exempelvis att medarbetarna känner stort engagemang för sitt jobb men att det för vissa innebär perioder av stress. Vi agerade genom att lyfta ämnet under arbetsmiljöveckan. Ledningsgruppen jobbar också med att tydliggöra vad som ska prioriteras och på så vis minska stressen i organisationen.

HSB Stockholm mäter personalomsättningen, och omsättningen bland medarbetare som har arbetat kortare tid än ett år var 2021 högre än branschsnittet. Hur har ni agerat för att komma till rätta med det?

– För att förstå vad utvecklingen beror på har vi haft en dialog med HSB Stockholms chefer och med dem som slutar på HSB Stockholm. Bristande utvecklingsmöjligheter och för hög arbetsbelastning är två skäl som återkommer. Nu arbetar vi för att redan i rekryteringsprocessen tydliggöra hur vi ser på kompetensutveckling och cheferna följer löpande upp arbetsbelastningen på möten och i samtal med medarbetare. Parallellt med detta har vi säkerställt att vi har tydliga uppdragsbeskrivningar vid rekrytering.

– Vi tycks vara på rätt väg – omsättningen bland de som arbetat kortare tid än ett år sjunker. För att ytterligare sänka personalomsättningen kommer vi framåt att involvera medarbetare i rekryteringsprocessen, de kan ge kandidaterna en inblick i vad jobbet innebär.

– Vi har också påbörjat en förstudie kring ett nytt HR-system som samlar all medarbetarinformation på ett ställe, från första anställningsdag till sista och alla aktiviteter däremellan. Detta underlättar HR:s, chefernas och medarbetarnas arbete och innebär på sikt att vi får en mer effektiv organisation.

2022 beslutades om en ny kontorslösning som innebär flera förändringar framåt. Berätta!

– För att kunna erbjuda en ännu attraktivare arbetsplats, öppna för ökat samarbete och ta tillvara våra resurser optimalt går vi 2023 över till aktivitetsbaserade arbetsplatser. Förändringen innebär att vi kommer att erbjuda en variation av arbetsplatser för olika behov och stärka kontoret som mötesplats.

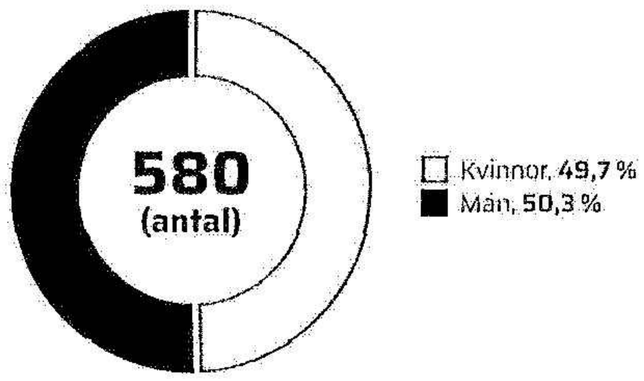
– Vi vill också komma närmare kunderna geografiskt genom att lämna huvudkontoret i city och förlägga verksamheten till fyra lokalkontor. En spännande förändringsresa som jag ser fram emot 2023.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

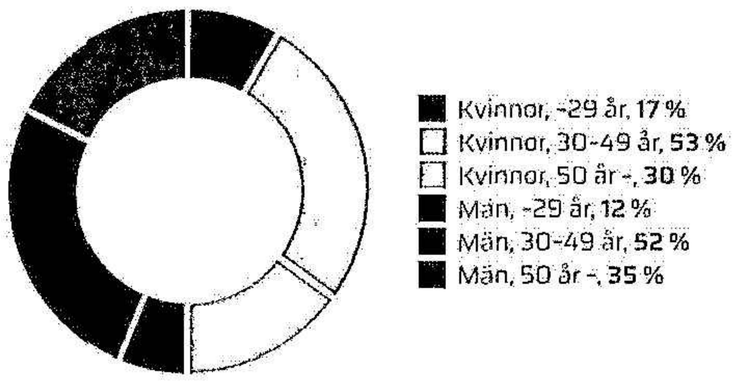
20230601095356

HSB Stockholms medarbetare* (antal)	2022	2021
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	578	510
Varav kvinnor	287	258
Respektive män	291	253
Nyanställda (tillsvidare och provanställda)	107	66
Medelålder (år)	42,5	41,3
Personalomsättning (%)	18,3	15,3
Medarbetare som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100

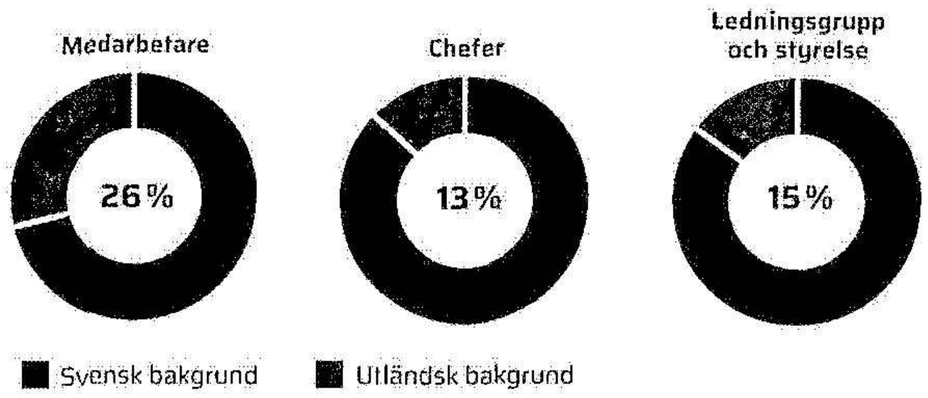
Anställda 2022, fördelat på kvinnor och män



Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%) 2022



Mångfaldsindex, utlandsfödda 2022



Anställda per verksamhetsområde (antal)	2022	2021
VD	2	3
Koncernstöd & HR	37	35
AO Medlem & Marknad	28	24
AO Förvaltning	368	308
AO Fastigheter	44	43
Kund- och Medlemsservice	80	80
Strategisk tjänsteutveckling	21	19
Summa	**580**	**512**

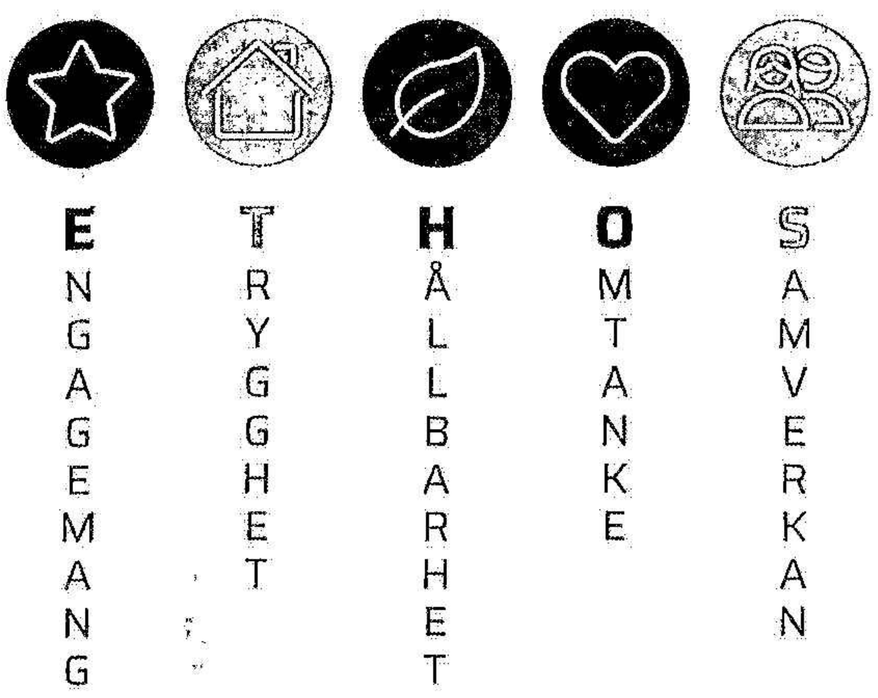
Sjukfrånvaro (%)	2022	2021
Total sjukfrånvaro	5,2	4,2
Varav långtidssjukfrånvaro (mer än 14 dagar)	3,0	2,2
Frisknärvaro (max 5 sjukdagar)	63,6	—
Kvinnor	5,4	4,1
Män	5,0	4,3
-29 år	4,5	3,9
30-49 år	4,7	3,9
50 år -	6,4	4,9

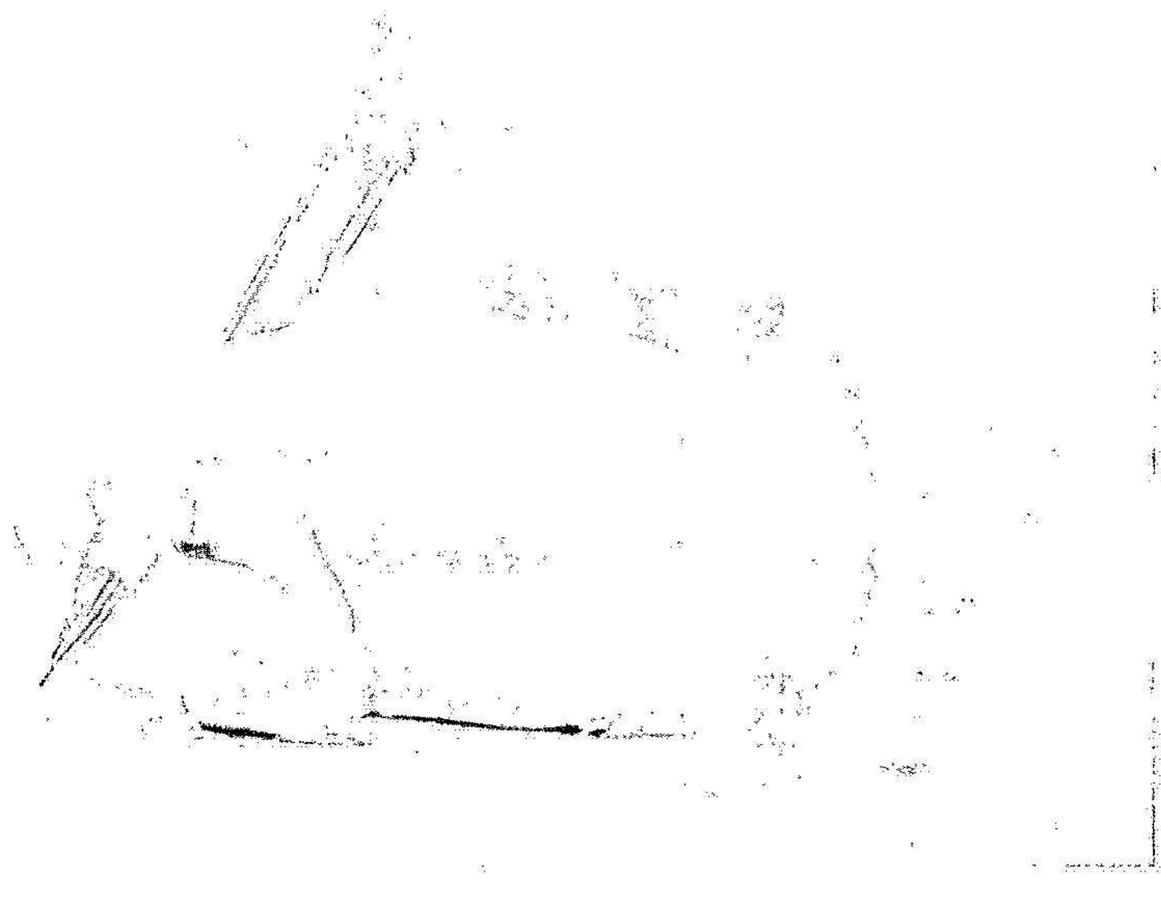
Olycksfall och tillbud (antal)
Anmälda olycksfall **46** (varav kvinnor 4 och män 37)
Anmälda färdolyckor **9** (varav män 9)
Anmälda tillbud **27**
Riskobservationer **36**
Anmälda arbetssjukdomar **0**

Kvinnor och män per avtalsområde (%)

Unionen **427** medarbetare: Kvinnor 62,5 % (62 %) och män 37,5 % (37 %)
Fastighetsanställda **143** medarbetare: Kvinnor 14,6 % (16 %) och män 85,4 % (83 %)
Byggnads, Installationsavtalet och Teknikavtalet **10** medarbetare: Kvinnor 0 % och män 100 %

* Per den 31 december 2022





Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



SVERIGES MEST JÄMSTÄLLDA BYGGBOLAG – FÖR FEMTE ÅRET I RAD

2022 utsågs HSB Bostad för femte året i rad till Sveriges mest jämställda byggbolag i Nyckeltalsinstitutets Jämställdhetsindex. Vad beror det på, tror du?

– Vi har satt upp tydliga mål och arbetat systematiskt med vårt förbättringsarbete. Jämställdhet är en del av våra värderingar och en viktig framgångsfaktor för en modern och attraktiv arbetsgivare.

I undersökningen jämförs 350 företags nyckeltal inom jämställdhet. De visar att vi har en jämställd grundstruktur och jämställda arbetsvillkor. Med det menas bland annat att vår ledningsgrupp är jämställd, att kvinnor och män har lika lön och att män i hög utsträckning tar ut föräldraledighet. Vi är på topp tio när alla branscher jämförs – det är en väldigt bra grund att jobba vidare från.

– Områden där vi kan bli bättre är jämställdhet inom vissa yrkesgrupper, som produktionsledning och bland våra chefer. Eftersom vi har låg omsättning på medarbetare går förändringsarbetet långsamt men det vi gör är att ha med mångfaldsperspektivet i våra rekryteringar. Vi eftersträvar större bredd avseende kön, ålder och etnisk bakgrund.

HSB Bostad har höga betyg i medarbetar- och ledarskapsundersökningar. Berätta om det och vilka utvecklingsområden du ser framåt?

– Vi får bra betyg av medarbetarna och efter en liten dipp under pandemin, då många jobbade hemifrån, är vi tillbaka på samma höga nivå som tidigare. Vi har engagerade medarbetare som trivs och ledare som är motiverande. Men givetvis finns det utvecklingsområden och de hänger ihop med att vi som en liten organisation har få interna karriärvägar. Med det utgångsläget är det desto viktigare att medarbetarna får utvecklas i sin roll. 2022 har vi därför identifierat grundkompetenser inom varje verksamhet som alla medarbetare ska ha och vi stöttar de som behöver stärka sin kompetens. Vi genomförde också en ledarskapsutbildning inom hållbart ledarskap.

2022 har HSB Bostad särskilt fokuserat på trivsel och friskvårdsaktiviteter som lunchyoga, teambuilding och hälsoutmaningar i lagform. Varför?

– Vi arbetar systematiskt med arbetsmiljön och då är trivsel och hälsa två viktiga delar. Särskilt under och efter pandemin har vi satsat på aktiviteter som gör att vi kommer samman och känner gemenskap. Trivselaspekten handlar också om att gemensamt sätta formerna för hur vi ska arbeta efter pandemin. För att kunna utveckla framgångsrika projekt har kontorets betydelse för kreativitet och samarbete tydliggjorts. Vi har sett över vår policy för hemarbete, vilket resulterat i bättre digital mötesteknik och konkretisering av vilka möten som ska vara fysiska. Alla ska känna sig trygga med vårt projektorienterade arbetssätt.

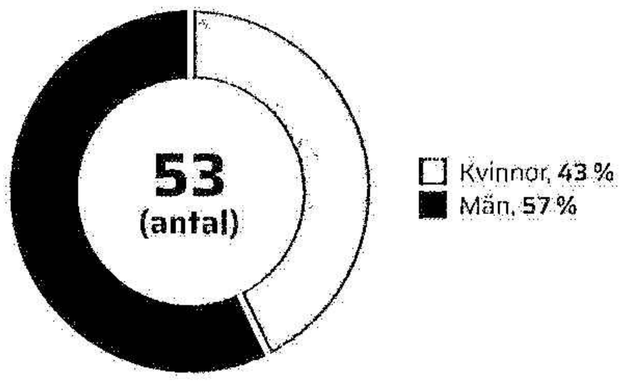


Inger Lewander
HR-ansvarig, HSB Bostad

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601093557

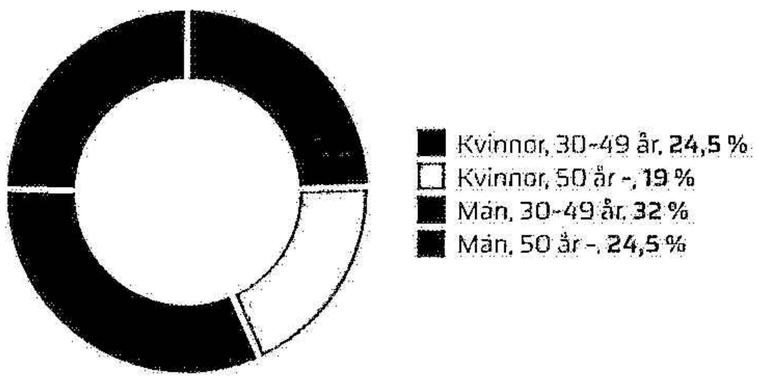
Anställda 2022, fördelat på kvinnor och män



Sjukfrånvaro (%)	2022	2021
Total sjukfrånvaro i bolaget	3,6	0,8
Varav långtidssjukfrånvaro (mer än 14 dagar)	2,4	0,3
Kvinnor	3,5	0,8
Män	3,0	0,8

Jämställdhet (%)	Kvinnor	Män
Styrelse	25	75
Ledningsgrupp	40	60
Chefer med personalansvar	27	73
Hela HSB Bostad	43	57

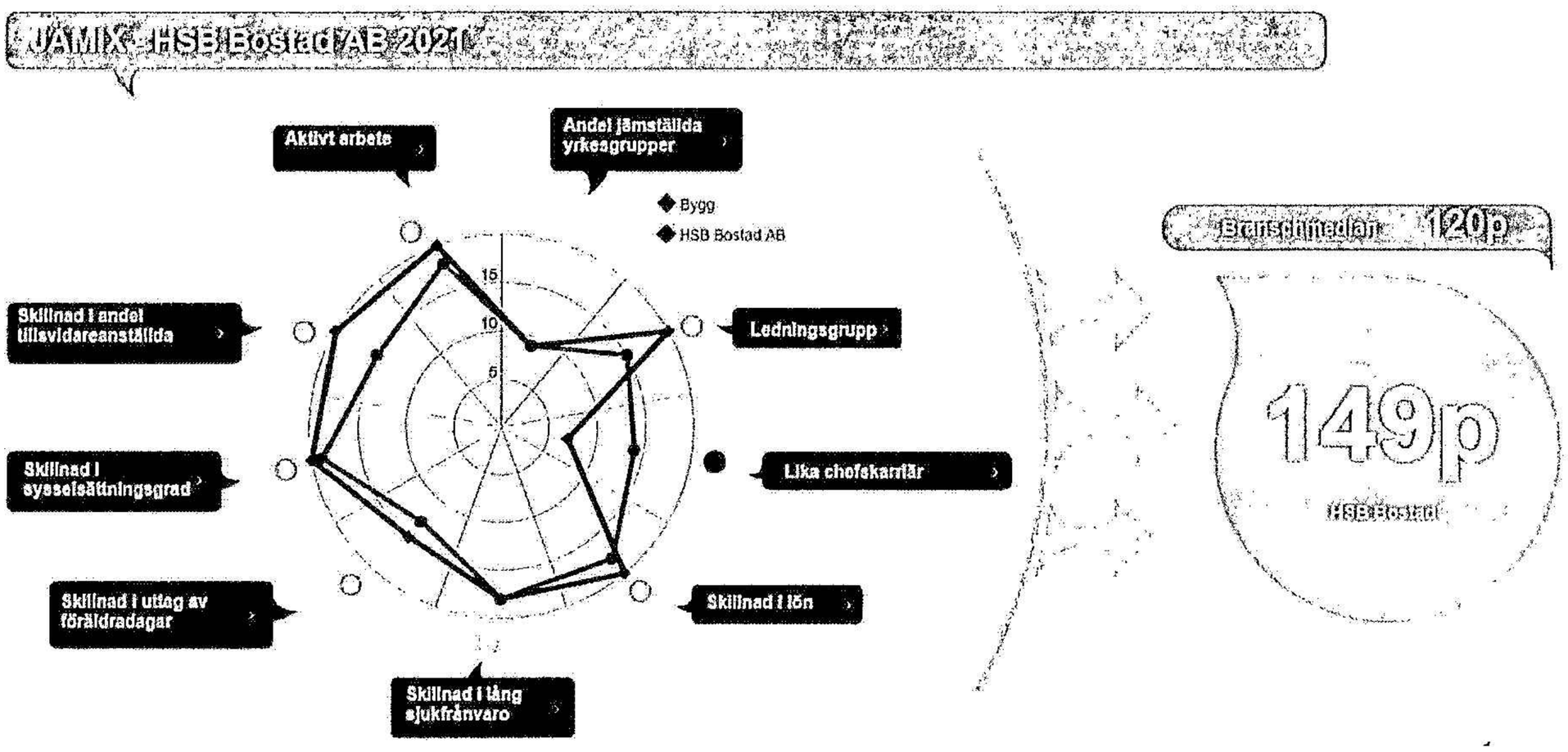
Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%) 2022



Mångfaldsindex, utlandsfödda 2022



HSB Bostad är Sveriges mest jämställda byggföretag för femte året i rad*



För femte året i rad är HSB Bostad Sveriges mest jämställda byggföretag, enligt Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsindex JÄMIX. Av samtliga bolag intar dessutom HSB Bostad placering 8 och hamnar bland de 10% mest jämställda arbetsgivarna i svenskt arbetsliv. För det tilldelas HSB Bostad certifikatet Excellent Arbetsgivare 2022.

* Det index som presenteras 2022 baseras på mätningar gjorda 2021 och därmed redovisas nyckeltal för 2021.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

HUR ÄR DET ATT ARBETA PÅ HSB STOCKHOLM?

Flera år i rad har HSB placerat sig i topp 100 när unga akademiker listar Sveriges mest attraktiva arbetsplatser. Undersökningen som utförs av Academic Work kartlägger vad som tilltalar och attraherar morgondagens arbetskraft i valet av arbetsgivare. Här berättar tre medarbetare om hur det är att jobba på HSB Stockholm.



Sara Andersson
Handläggare Styrelseservice

Vad är det bästa med din roll?
– Variationen. Jag stöttar styrelser per mail och telefon och jobbar i receptionen där jag framför allt har kontakt med boende. Kombinationen är superkul och gör arbetet levande. Det känns väldigt fint att få jobba med människors boende och jag tycker det är viktigt att visa respekt inför att frågor kopplade till boendet engagerar och väcker känslor hos de jag möter.

Vad uppskattar du mest med att arbeta på HSB Stockholm?
– Jag gillar det smått unika med att man inte måste byta jobb för att utvecklas utan kan förkovra sig där man står. Inom Kund- och medlemsservice har vi löpande interna utbildningar, både fysiska och digitala, som vi uppmuntras att gå.

Skulle du rekommendera HSB som arbetsgivare?
– Ja! HSB Stockholm är en trygg arbetsplats. Det är en stor organisation som har funnits länge och som driver på med sina stora satsningar på digitalisering och miljö. Ett sådant företag vill man ju jobba på.

”Inom Kund- och medlemsservice har vi löpande interna utbildningar, både fysiska och digitala, som vi uppmuntras att gå.”

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF



Nagwan Al-Badry
Fastighetsskötare

Vad är det bästa med din roll?

– Friheten och omväxlingen jag får av att vara ute bland folk, använda kroppen och vara i rörelse. När jag började på en utbildning till fastighetsskötare var min första känsla att det här är inget för mig. Men sen när jag fick komma ut på praktik och börja laga, fixa och lösa boendes problem blev jobbet riktigt roligt.

Vad uppskattar du mest med att arbeta på HSB Stockholm?

– Mina sköna kollegor och chefer är stora anledningar till att jag gillar att gå till jobbet. Eftersom jag är mycket ute hos kund har jag lagt tid på att bygga upp bra relationer till "mina" styrelser. Det gör otroligt mycket att vi trivs med och litar på varandra, vi har en trevlig dialog och de ger mig frihet i mitt uppdrag hos dem.

Ser du några utvecklingsmöjligheter inom HSB Stockholm?

– Jag har fått erbjudande av mina chefer att bli assistent till serviceledaren men jag känner mig väldigt nöjd där jag är och att inte vara uppbunden vid en dator. Vi får se, oavsett vill jag vara kvar på HSB Stockholm.

Cecilia Ternow
Fastighetsförvaltare/blivande ombudsman

Vad är det bästa med din roll?

– Att den överraskar. För mig består en bra dag till hälften av planerade arbetsuppgifter och resten av oförutsedda händelser. Jag gillar att vi förvaltare har många projekt igång samtidigt och att dagarna kantas av sociala kontakter.

Hur ser du på dina utvecklingsmöjligheter inom HSB Stockholm?

– De är jättebra. Snart lämnar jag förvaltaryrket, som jag tycker mycket om, och går vidare till medlemsavdelningen. Där gör mina blivande kollegor ett eminent arbete med att stärka HSB-medlemskapet. Jag ska i samverkan med förvaltningen bidra till det genom att exempelvis fånga upp vad som engagerar medlemmarna och se till att vi lyfter de frågorna på föreläsningar och andra aktiviteter. Jag ser fram emot att göra komplexa frågor begripliga och att få vara med och bidra till medlemsnyttan.

Vad utmärker HSB Stockholm som arbetsplats?

– Att det är en organisation som har högt i tak och samlar otroligt mycket kompetens. Det ligger en hjälpsamhet i luften och vi löser problem tillsammans. Möjligheten finns att delvis jobba hemifrån men jag är helst på kontoret, kollegorna ger mig energi.



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, I.H, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

PÅ STABIL EKONOMISK GRUND – TROTS OSÄKRA TIDER

Från och med 2022 ingår HSB Bostad i HSB Stockholms årsredovisning. Varför?

– I och med fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm (se sid. 8–9) gick HSB Bostad från att vara ett intressebolag till att bli ett dotterbolag där HSB Stockholm äger 54 procent. Det innebär att omsättning och kostnader från HSB Bostad ingår i årsredovisningen och att siffrorna ser något annorlunda ut jämfört med tidigare år.

Hur blev det ekonomiska utfallet 2022?

– Vi ser en positiv trend där omsättning och lönsamhet ökar i HSB Stockholms ordinära verksamhet – det vill säga i medlemsorganisationen, bostadsrättsförvaltningen samt det egna fastighetsbeståndet. Däremot drabbades även HSB Stockholm av ökade drift- och räntekostnader, dels till följd av den höga inflationen, dels på grund av engångskostnader i samband med fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm.

– Inom nyproduktionen upplever vi en avvaktande marknad vilket medför lägre omsättning och resultat från HSB Bostad än vanligt. HSB Stockholms resultat påverkas av detta, men också av nedskrivningar i utvecklingsprojekt, enskilda hyresfastigheter, samt av immateriella anläggningstillgångar som avser den gemensamma IT-satsning som görs inom hela HSB. 2022 hade HSB Stockholm ett negativt resultat på -319 mnkr som i stor utsträckning beror på nedskrivningar samt extraordinära kostnader av engångskaraktär.

Hur påverkar förändringar i omvärlden HSB Stockholm?

– Framför allt ser vi en stor påverkan på nyproduktionsmarknaden. Bostadspriserna sjunker samtidigt som produktions- och räntekostnaderna ökar, vilket urholkar marginalerna i projekten. Kommande år byggstartar HSB Stockholm troligtvis enbart ett fåtal projekt. Blygsamma resultat från nyproduktionen är med andra ord att vänta. Samtidigt har vi en stark utvecklingsportfölj med 6 836 byggrätter, och vi är redo att starta nya byggprojekt så snart läget förändras till det bättre.

– Förvaltningen slog försäljningsrekord 2022 men på sikt är det möjligt att ökade drift- och räntekostnader inte enbart påverkar HSB Stockholm som fastighetsägare utan också indirekt när kunder och medlemmar





Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

20230601095559

tvingas till hårdare prioriteringar. Det kan resultera i en mer avvaktande hållning inför de förvaltningstjänster som inte anses absolut nödvändiga, vilket i sin tur påverkar intäkterna.

– Därutöver påverkas marknadsvärdet på HSB Stockholms fastighetsbestånd. Ökade räntenivåer ökar avkastningskravet och resulterar i lägre marknadsvärde. HSB Stockholm är en försiktig aktör som säkerställer låg nettobelåning vilket gör oss mindre känsliga för marknadens svängningar.

På vilket sätt är HSB Stockholm en trygg samarbetspartner och bostadsaktör i osäkra tider?

HSB Stockholm har funnits i 100 år och vi står på ett starkt ekonomiskt fundament och kan klara av långvariga kriser. Därför är det tryggt att köpa bostad av HSB och anlita HSB Stockholm som en långsiktig samarbetspartner.

HSB Stockholm jobbar systematiskt med regelefterlevnad inom en rad olika områden och under 2022 togs beslut om att utöka vårt arbetssätt till fler områden. På HSB Stockholm genomförs varje år mängder av olika insatser för att vi ska kunna uppfylla våra medlemmars och kunders förväntningar, producera och förvalta bostäder långsiktigt och hållbart med hög kvalitet. Vi arbetar också med leverantörsuppföljning genom att granska och samverka med leverantörer, i syfte att minska risken för penningtvätt, byggfusk och fuskbolag. Här finns det mer att göra framöver men jag är extra stolt över att HSB Bostad har gått med i Rättvist byggande. Därigenom kan HSB Stockholm



Henning Hansen
Ekonomi- och finanschef

på allvar bidra till att strama upp och bekämpa det utsatta renommé som byggbranschen har. Vi förvaltar drygt 3 miljarder kr genom vår inlåningsverksamhet, därför är det viktigt att våra medlemmar och kunder känner sig trygga med att vi har en bra bas att stå på även i lågkonjunktur. Framtiden är mycket svår att sia om – men HSB Stockholm står på en trygg ekonomisk grund, även i osäkra tider.



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSI., AH, ME

LEDNING HSB STOCKHOLM



Anders Svensson
Vd

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



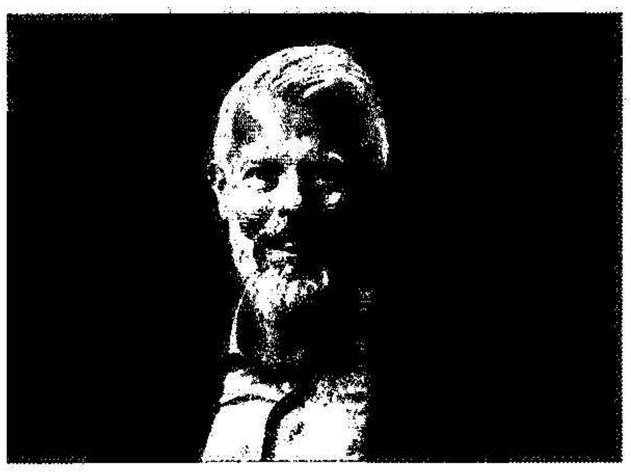
Sofie Roy
Vice vd och Affärsområdeschef Förvaltning

Född 1974.
Medlem i HSB sedan 2016.
Anställd i HSB sedan 2013.
Styrelseuppdrag: HSB Städ i Stockholm AB, HSB-ledamot.



Henning Hansen
Ekonomi- och Finanschef

Född 1981.
Medlem i HSB sedan 2019.
Anställd i HSB sedan 2019.
Styrelseuppdrag: HSB Finansstöd AB, HSB Bostad AB.



Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

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



Carina Swerlander
HR-chef

Född 1963.
Medlem i HSB sedan 2022.
Anställd i HSB sedan 2021.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Ida Alm Pellbäck
Tf. affärsområdeschef Medlem och Marknad, oktober–december 2022.

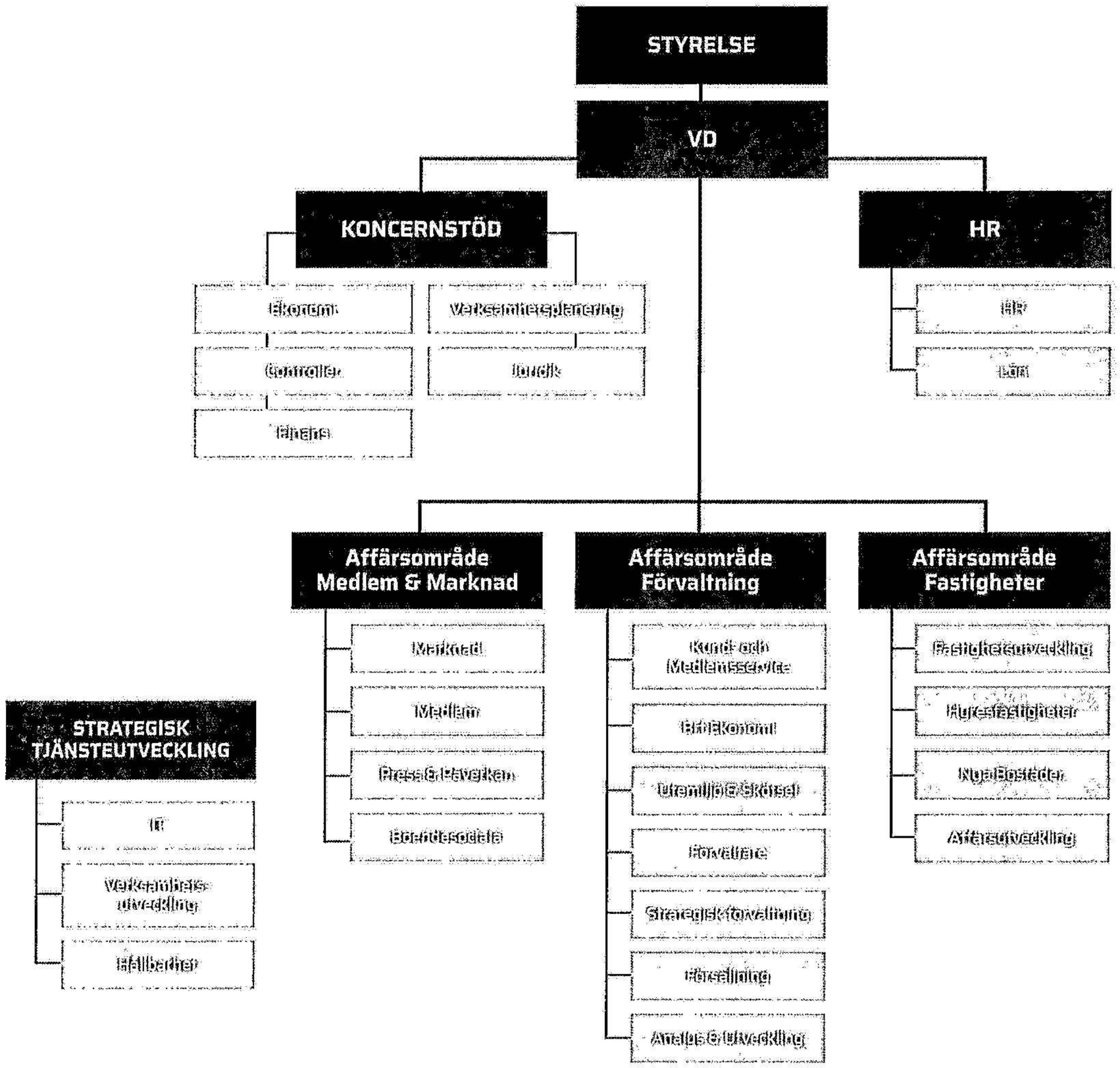
Född 1989.
Anställd i HSB sedan 2012.
Medlem i HSB sedan 2012.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

Erica Nordström ingick i ledningsgruppen till och med september 2022.
Johan Ström ingick i ledningsgruppen till och med oktober 2022.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, I H, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095360

ORGANISATION HSB STOCKHOLM



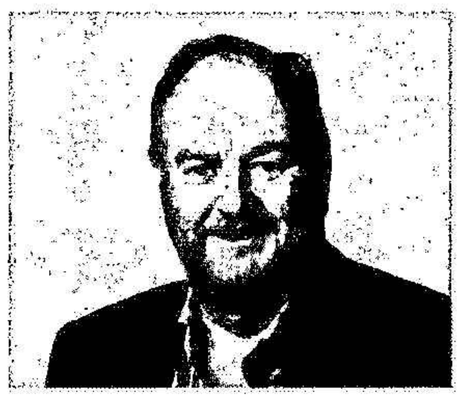
Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

STYRELSE HSB STOCKHOLM



Jenny Hjalmarson
Ordförande

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2013.
Mandatperiodens slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB Riksförbund, HSB-ledamot.
Yrke: Vd, Gösta Westerberg samt inredningssamordnare, Södermalms stadsdelsförvaltning.



Bengt Fasth
Vice Ordförande

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag: Fastighets AB Förvaltaren, Ekonomiutskottet, ordförande Svenska Celiakiförbundet.
Yrke: F.d. vd.



Johan Thidell
Andre vice ordförande

Född 1964.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 2012.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperiodens slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag:
Brf Vattendroppen, HSB-ledamot
Yrke: Projektledare.



Azadeh Rojhan Gustafsson
Ledamot

Född 1986.
Bor i hus i Upplands Väsby.
Medlem i HSB sedan 2016.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperiodens slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande för Svenska Afghanistankommittén
Yrke: Riksdagsledamot.



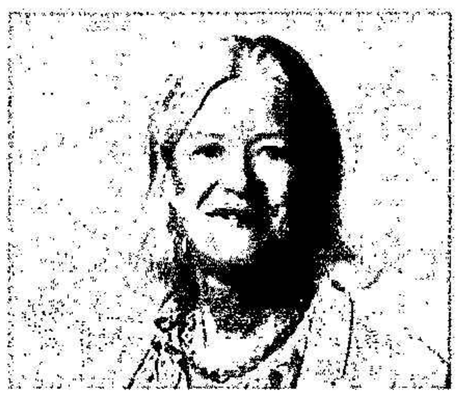
Kristina Salenstedt Linder
Ledamot

Född 1959.
Bor i Kooperativ hyresrätt, SKB på Södermalm.
Medlem i HSB sedan 1974.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperioden slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i Bosparstyrelsen.
Yrke: Studie- och yrkesvägledare.



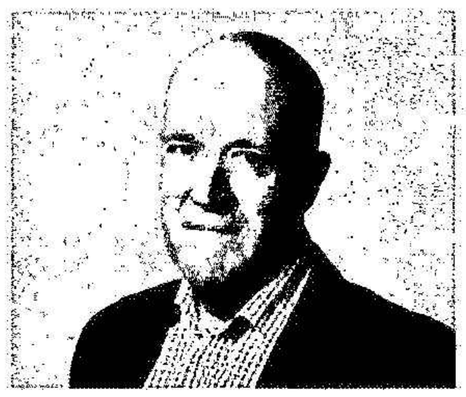
Mona Bergström Ling
Ledamot

Född 1957.
Bor i bostadsrätt i Handen.
Medlem i HSB sedan 2004.
Invald i styrelsen 2020.
Mandatperiodens slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB brf Vikingen, HSB Stockholm distrikt Tyresö/Haninge.
Yrke: Verksamhetsutvecklare.



Susanne Brunner
Ledamot

Född 1959.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 1991.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag: Brf Västan, Distriktsstyrelsen Västerort, HSB-ledamot.
Yrke: Försäkringsutredare.



Lars-Åke Henriksson
Ledamot

Född 1956.
Bor i bostadsrätt i Årsta.
Medlem i HSB sedan 1980.
Invald i styrelsen 2002 (suppleant) och ordinarie 2004.
Mandatperiodens slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag: HSB Bostad AB, brf Storängen, HSB-ledamot.
Yrke: Policyutvecklare.

Revisor och förtroendevalda föreningsgranskare



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor,
Ernst & Young AB

Utsedd ansvarig från EY 2016.
Född 1971.
Bor i villa i Vallentuna.
Exempel på övriga revisionsuppdrag: HSB Bostad AB, Fastpartner, Besqab, Familjebostäder, Heba Fastighets AB, Aros Bostad.



Kerstin Thufvesson
Förtroendevald
föreningsgranskare

Invald till uppdraget 2013.
Född 1954.
Bor i bostadsrätt i Kista.
Övriga förtroendeuppdrag: Distrikt Norrort, HSB-ledamot.
Yrke: F.d. ekonomi/administrativ chef.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

20230601095361



Nils Henström
Ledamot

Född 1965.
Bor i hyresrätt i Bern, Schweiz och bostadsrätt i Täby.
Medlem i HSB sedan 1996.
Invald i styrelsen 2004 (adjungerad) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



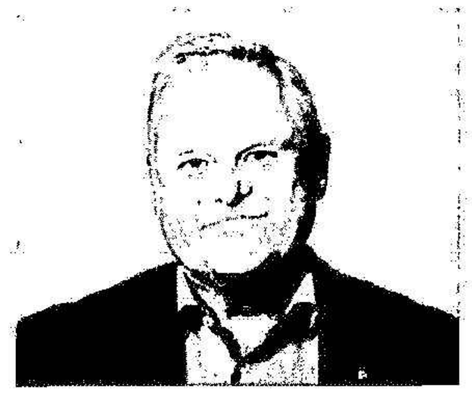
Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-distrikt Innerstaden, HSB-ledamot.
Yrke: Civilingenjör.



Stefan Johansson
Ledamot

Född 1967.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 1988.
Invald i styrelsen 2000. (suppleant) och ordinarie 2005.
Mandatperiodens slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag: Facklig företrädare för ST, Bosparstyrelsen, HSB-ledamot.
Yrke: Arbetsförmedlare.



Hans Tegnander
Ledamot

Född 1962.
Bor i bostadsrätt på Kungsholmen.
Medlem i HSB sedan 1990.
Invald i styrelsen 2017.
Mandatperiodens slut 2023.
Övriga styrelseuppdrag: HSB-distrikt innerstaden, HSB brf Göken, HSB-ledamot.
Yrke: Konsult.



Dan Matsson
Ledamot

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



Anette Gunér
Suppleant

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



Anders Hornstrand
Ledamot

Född 1960.
Bor i radhus Upplands-Väsby.
Medlem i HSB sedan 2005.
Fastighets, personalrepresentant.
Invald i styrelsen 2022.
Yrke: Fastighetsskötare.



Kenneth Strömberg
Förtroendevald föreningsgranskare

Invald till uppdraget 2011.
Född 1950.
Bor i bostadsrätt i Nacka.
Övriga revisionsuppdrag: Region Stockholm, Sveriges Kommuner och Regioner.
Yrke: F.d. ombudsman.



Mats Engström
Förtroendevald föreningsgranskare

Invald till uppdraget 2022.
Född 1960.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelsemedlem i bostadsrätts-föreningen, medlem i HSB Stockholms Digitaliseringsråd.
Yrke: F.d. managementkonsult.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

LEDNING HSB BOSTAD AB



Jonas Erkenborn
Vd

Född 1963.
Anställd i HSB sedan 2005, i HSB Bostad sedan 2015.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsbefattningar inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Förvaltningslinjen med inriktning ekonomi.



Mats Persson
Vice vd / Chef ekonomi och stab

Född 1964.
Anställd i HSB sedan 2000.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefs- och revisorserfarenhet inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Civilekonom.



Linda Younes
Chef försäljning och marknad

Född: 1978.
Anställd i HSB sedan 2002, i HSB Bostad sedan 2014.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsbefattningar inom bostadsbranschen och äldreomsorg.
Utbildning: Fil.kand. i journalistik och media.



Wafa Knutson
Chef produktion

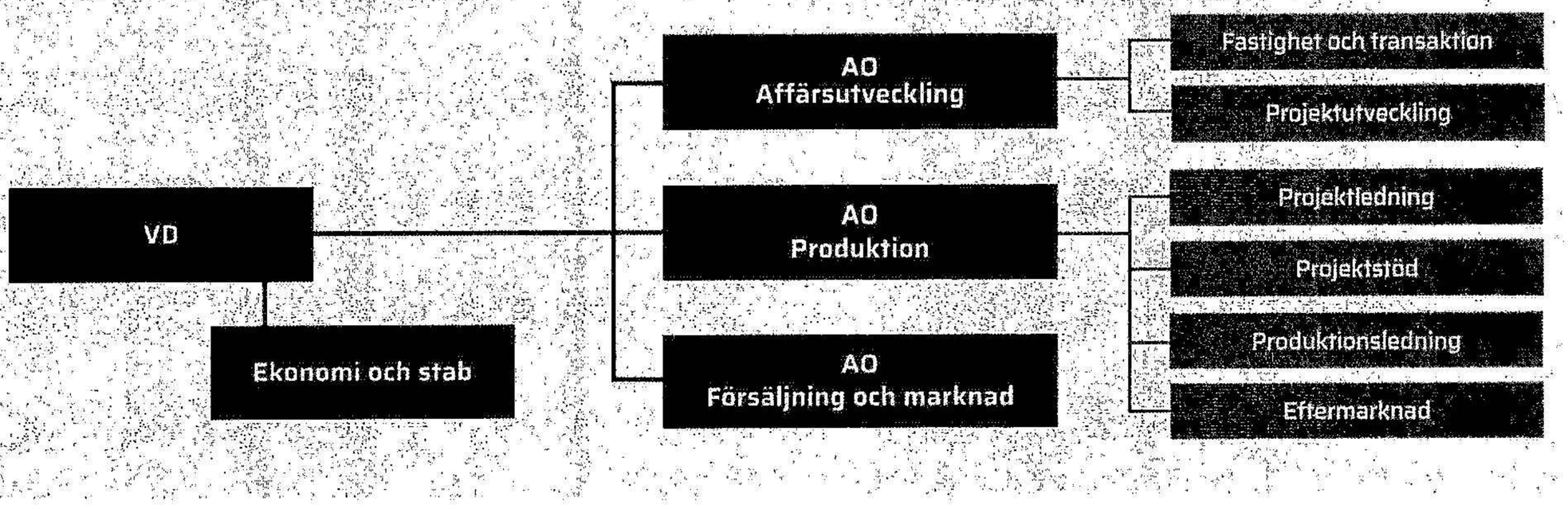
Född 1966.
Anställd i HSB Bostad sedan 2007
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefs- och projektledningserfarenhet inom nyproduktion av bostäder.
Utbildning: Civilingenjör med inriktning bärande konstruktioner.



Mattias Björk
Chef affärsutveckling

Född 1971.
Anställd i HSB Bostad sedan 2022.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefs- och projektutvecklingserfarenhet inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Högskoleingenjör och ekonomi.

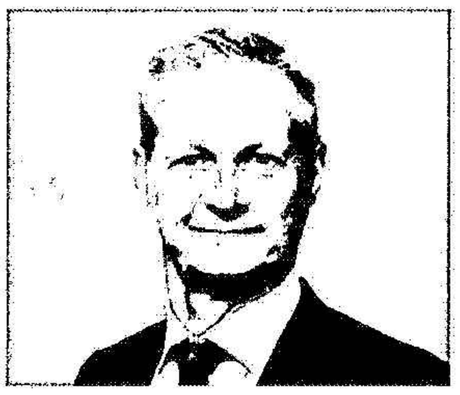
ORGANISATION HSB BOSTAD AB



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

20230601109562

STYRELSE HSB BOSTAD AB



Anders Svensson
Ordförande

Född 1962.
Anställd i HSB sedan 1980.
Invald i styrelsen 2012.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Bostads- och förvaltningserfarenhet samt kooperativa organisationer.
Utbildning: Ekonomi, företagande och ledarskap.



Anders Joachimsson
Ordinarie ledamot

Född 1965.
Anställd i HSB sedan 2006.
Invald i styrelsen 2017.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefstjänster inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Fil.mag. i samhällsplanering, fastighetsekonomi och ledarskap.



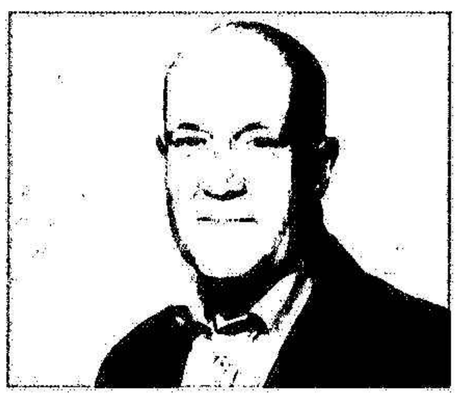
Henning Hansen
Ordinarie ledamot

Född 1981.
Anställd i HSB sedan 2019.
Invald i styrelsen 2022
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Tidigare finanschef samt konsult inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Civilekonom



Jimmy Bergman
Ordinarie ledamot

Född 1982.
Anställd i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2020.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Olika chefsbefattningar inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Ekonomi, fastighet, service management och ledarskap.



Lars Åke Henriksson
Ordinarie ledamot

Född 1956.
Ägarrepresentant.
Invald i styrelsen 2015.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Olika tjänster inom fackföreningsrörelsen.
Utbildning: Ledarskap, företagsekonomi och kommunikation.



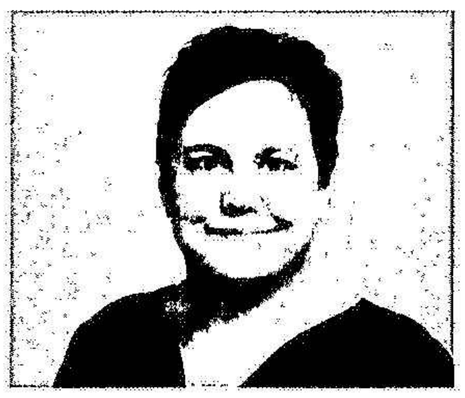
Marcus Jansson
Ordinarie ledamot

Född 1981.
Anställd i HSB sedan 2018.
Invald i styrelsen 2021.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Tidigare finanschef samt diverse ekonomi- och controllerroller inom fastighets- och mediabranschen.
Utbildning: Ekonomisk magisterexamen, juristprogrammet med inriktning mot handelsrätt, ledarskap samt auktoriserad finansanalytiker.



Birgitta Strimbold
Ordinarie ledamot

Född 1969.
Anställd i HSB sedan 2008/ HSB Bostad sedan 2014.
Arbetstagarrepresentant för Unionen, invald i styrelsen 2022
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Analyschef, marknadsanalytiker främst inom bostadsbranschen.
Utbildning: Civilekonom Stockholms Universitet, Reklam- och Kommunikationslinjen IHR.



Eva Nordström
Adjungerad ledamot

Född: 1969
Adjungerad till styrelsen 2022
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Tidigare VD på SKB (Stockholms kooperativa bostadsförening) och på HSB Riksförbund. Mångårig chefserfarenhet inom bostadssektorn samt flertalet styrelseuppdrag.
Utbildning: Grundskollärarutbildning Ma/No samt flertalet coach och ledarutbildningar.



Henrik Zäther
Ordinarie ledamot

Född 1965.
Anställd i HSB sedan 2000.
Invald i styrelsen 2017.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd och chefsbefattningar inom industrin och fastighetsbranschen.
Utbildning: Civilekonom.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

Hållbarhet i HSB 51

Hållbarhetsredovisning HSB Stockholm 54

Hållbarhetsredovisning HSB Bostad AB 57

Intressentdialog 65

Riskanalys 66

GRI-index 68

Klimatnoter 70

Revisorns yttrande 71

20230601095563

HÅLLBARHET I HSB

Under 2022 har en fusion skett med HSB Norra Stor-Stockholm vilket har lett till att hållbarhetsavsnittet nu omfattar dels HSB Norra Stor-Stockholms tidigare verksamhet samt dotterbolaget HSB Bostad. Eftersom HSB Bostad är en egen organisation med ett eget hållbarhetsarbete redovisas detta i ett separat avsnitt. Dock arbetar HSB Stockholm och HSB Bostad AB utifrån samma styrdokument och hållbarhetsstrategi vilket gör att dessa redovisas gemensamt nedan.

HSBs mål är att vi ska vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att hela tiden förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Hållbarhet ska genomsyra hela verksamheten; allt från hur vi bygger och förvaltar fastigheter, till vilka tjänster vi erbjuder medlemmar och kunder. Vi har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet vilket innebär att vi vidtar nödvändiga försiktighetsåtgärder för att förebygga att verksamheten orsakar risker för människors hälsa eller miljö.

HSBs ANSVAR

HSB har under de senaste åren arbetat mer samordnat med regelefterlevnadsfrågor. HSBs Ansvar är HSBs gemensamma samling av policys och riktlinjer. Styrdokumenten fungerar som stöd i tillämpningen av lagstiftning och andra externa regelverk, ger stöd och medlemsnytta för HSB-föreningarna och minskar varumärkes-, affärs- och verksamhetsriskerna i HSB.

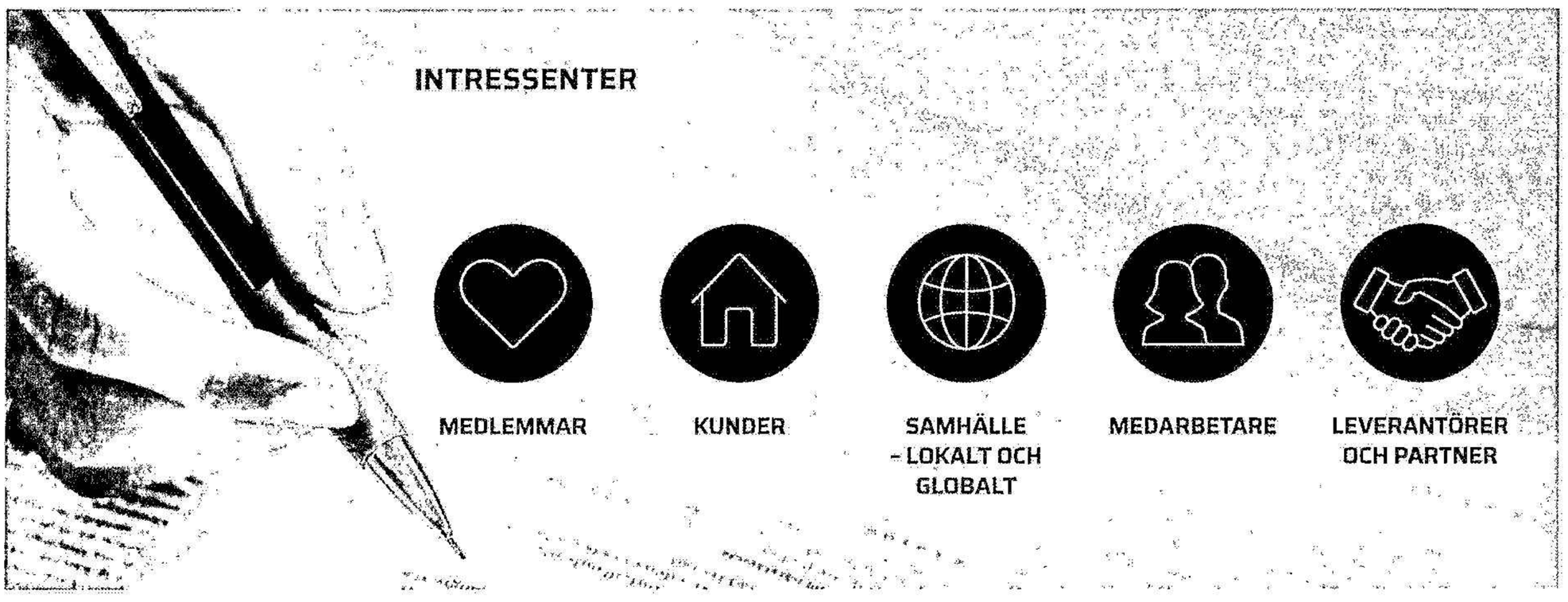
HSB Riksförbund ansvarar för HSBs Ansvar men styrdokument i form av policys och riktlinjer tas fram i samverkan med verksamheten. Policys och riktlinjer antas i förbundsstyrelsen och HSB-föreningarna och bolagen rekommenderas att ta beslut om dem i sina respektive styrelser. Både HSB Stockholm och HSB Bostad är dessutom anslutna till det HSB-gemensamma visselblåsarsystemet som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB.

VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTER

Väsentlighetsanalysen utgår från verksamhetens faktiska och potentiella risk för negativ påverkan på omvärlden samt möjlighet att göra betydande skillnad i positiv riktning. Väsentlighetsanalysen har också regelbundet stämts av med HSBs intressenter för att säkerställa att de frågor intressenterna anser viktigast för HSB att arbeta med, finns med.

Processen med att fastställa väsentliga områden initierades 2016 och inkluderade en serie workshops med HSB-föreningar och bolag. De olika delområdena inom standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000 värderades och bedömdes utifrån intressentvärde och samhällsvärde.

Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger under 2017–2018 varpå mindre justeringar gjordes. Under vintern 2022–2023 har nya dialoger hållits med HSBs viktigaste intressentgrupper. Dialogerna genomförs främst genom enkäter där HSB frågar hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål inom bland annat hållbarhetsområdet, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor. Då resultatet färdigställts först i början av 2023 har det inte lyfts in i nuvarande väsentlighetsanalys.



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

VÄSENTLIGHETSANALYS

HSBs väsentlighetsanalys har tidigare illustrerats med ett klassiskt diagram med intressentvärde på ena axeln och samhällsvärde på den andra. Nu väljer vi att justera presentationen av de väsentliga frågorna för att tydliggöra påverkansperspektivet. Väsentlighetsanalysen är i grunden densamma som tidigare men under 2022 har den setts över och de väsentliga frågorna förtydligats ur påverkansperspektivet. Det vill säga vilken påverkan och/eller risk för påverkan HSBs verksamhet har på omvärlden. De väsentliga frågorna bedöms som fortsatt aktuella. Tillägg görs dock av biologisk mångfald som identifieras som en väsentlig fråga som ökat i betydelse för HSBs verksamhet utifrån potentiell risk för negativ påverkan. En uppdelning har också gjorts av klimatpåverkan och klimatanpassning som nu hanteras som två väsentliga frågor. Under 2023 planeras en mer genomgripande uppdatering av väsentlighetsanalysen bland annat med mer kvalitativa intressentdialoger med fokus på påverkan.

HSBs väsentliga frågor

Klimatpåverkan Utsläpp av växthusgaser. - ref till GRI-index	**Arbetsmiljö** Egen personal och leverantörsled. • Nöjda medarbetare - ref till GRI-index (eget) • Säkra arbetsplatser - ref till GRI-index
Klimatanpassning Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat.	**Diskriminering och sårbara grupper** Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.
Resurseffektivitet Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden. • Energieffektivitet - ref till GRI-index • Minskat byggavfall - ref till GRI-index	**Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan** Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer. • Leverantörsbedömning - ref till GRI-index
Boende för fler Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar.	**Lokalt samhällsengagemang** Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer.
God affärsetik och motverka korruption Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer. • Utbildning av medarbetare - ref till GRI-index • Information till leverantörer och partners - ref till GRI-index	**Trygghet** Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.
Goda marknadsförings- och avtalsmetoder God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.	

RISKANALYS

HSBs förbundsstyrelse har ansvaret att ringa in de övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna identifierades av representanter från HSB-föreningar och -bolag, däribland HSB Stockholm och HSB Bostad, i samband med att väsentlighetsanalysen genomfördes. I tabellen på sid. 66–67 presenteras riskerna tillsammans med en beskrivning av hur dessa hanteras i HSB Stockholms och HSB Bostads verksamhet.

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

HSBs hållbarhetsarbete tar avstamp i vår strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del av vår affär. Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, tillväxt genom hållbara tjänster och produkter samt att HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället. På HSB vill vi vara en ledande och viktig aktör för ett hållbart samhälle. Vår strategi för hållbar tillväxt är därför baserad på väsentlighetsanalysen, internationella och nationella mål, regelverk, en branschjämförelse och analys av branschtrender. Strategin och dess mål är sedan 2017, efter ett beslut av HSB-stämman, integrerade i HSBs kompass – som är vår övergripande strategi- och verksamhetsplan.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601109564



HSBs FYRA FOKUSOMRÅDEN I STRATEGIN FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

RESURS-EFFEKTIVITET

HSB har en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.

KLIMAT

HSB har 2040 netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

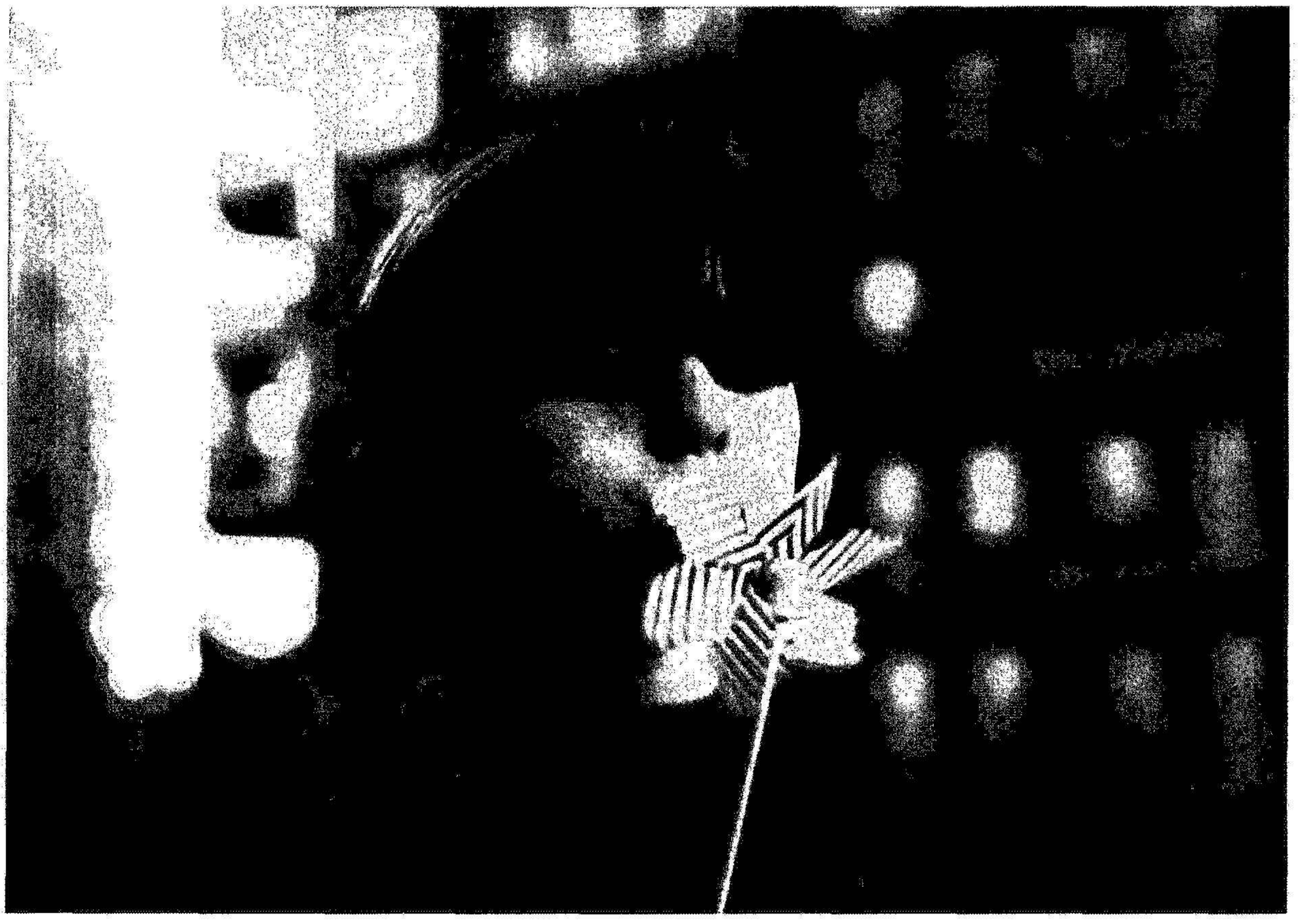
HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende.

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, I.H, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



HÅLLBARHETSREDOVISNING HSB STOCKHOLM

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2022 beskrivs i enlighet med lagkravet i årsredovisningslagen om hållbarhetsrapportering. HSB Stockholms ambition är att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, varför beskrivningen av hållbarhetsarbetet framförallt återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur.[1)]

Hållbarhetsrapporten ska med anledning av detta ses som en sammanfattning och komplettering av denna information. Hållbarhetsrapporten omfattar hela HSB Stockholms verksamhet men fokus ligger framför allt på den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, som HSB Stockholms egenägda fastigheter, förvaltningstjänster och medarbetare. De områden som behandlas i hållbarhetsredovisningen är sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter, miljö och klimat samt motverkande av korruption.

Samtliga HSB Stockholms styrdokument grundar sig på HSBs gemensamma styrdokument och flera är framtagna inom ramen för HSBs Ansvar.

De revideras sedan årligen utifrån förändringar i bland annat lagar och förordningar eller efter behov från verksamheten. Varje år fastställs policydokument av HSB Stockholms styrelse på förslag av ledningsgruppen och riktlinjer fastställs av ledningsgruppen. I följande avsnitt beskrivs hur HSB Stockholms policys och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor. En riskanalys görs också kopplad till de väsentliga frågorna, läs mer på sid. 66–67.

* HSB Stockholms nyproduktionsverksamhet sker genom dotterbolaget HSB Bostad och redovisas separat på sidorna 57–64.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSI, AH, ME

20230601095655

HSB Stockholms hållbarhetsmål

Klimat	Vi ska ha netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040 och vara anpassade till det förändrade klimatet.
Hållbara tjänster	Vi ska öka andelen hållbara tjänster.
Hållbara inköp	Vi ska öka andelen hållbara leverantörer och samarbetspartners.
Kemikalier	Vi ska minska antal kemikalier totalt samt minska andelen farliga kemikalier.
Avfall	Vi ska minska mängden avfall totalt, minska andelen farligt avfall samt öka andelen som går till återbruk/återvinning.
Kompetens	Vi ska ha medarbetare som är utbildade och väl insatta i vårt hållbarhetsarbete.

HSB STOCKHOLMS HÅLLBARHETSMÅL

I årsredovisningens olika avsnitt beskriver vi HSB Stockholms hållbarhetsarbete. HSB Stockholm har utifrån hållbarhetsstrategin, vår verksamhetsplan och vår miljöutredning antagit sex hållbarhetsmål. Dessa mål är styrande för HSB Stockholms verksamhet och ska ingå som en naturlig del i det dagliga arbetet.

Hållbarhetsavdelningen sammanställer årligen förslag på aktiviteter och nyckeltal till samtliga HSB Stockholms verksamheter inför verksamhetsplaneringen. Dessa aktiviteter och nyckeltal ska hjälpa verksamheterna att arbeta i enlighet med hållbarhetsmålen. Arbetet följs upp löpande så att vi säkerställer att vi är på rätt väg och har en överblick över hela organisationens bidrag till hållbarhetsmålen och hur vi arbetar tillsammans för att uppfylla dem.

PERSONAL, SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

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

Som ett led i detta arbete har vi sedan 2022 arbetsmiljöcertifierade i enlighet med ISO45001, ledningssystem för arbetsmiljö.

Inte bara HSB Stockholm utan också våra leverantörer och samarbetspartners ska säkerställa att de har en inkluderande, säker och icke-diskriminerande verkamhet. Därför är arbetsmiljö, jämställdhet och mänskliga rättigheter en viktig del av HSBs uppförandekod. I årsredovisningen presenteras de mätbara indikatorerna: hälsa och säkerhet, mångfald och jämställdhet samt leverantörsbedömning av sociala kriterier.

MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor och certifierades enligt miljöledningssystemet ISO 14001 redan 2007. I takt med att frågorna får allt större uppmärksamhet i samhället i stort och kraven och förväntningarna från våra intressenter ökar har nya infallsvinklar identifierats och arbetet har utvecklats. Vår hållbarhetspolicy är styrande för hållbarhetsarbetet och kommuniceras dels via intranätet och dels via HSB Stockholms miljöutbildning ”Miljöutmaningen” som hålls ett antal gånger per år för HSB Stockholms medarbetare.

HSB Stockholms största utmaningar när det gäller miljöpåverkan är, precis som för bygg- och fastighetsbranschen i stort, klimatpåverkan och resursanvändning. Under 2022 har ett omfattande arbete pågått inom HSB för att ta fram metoder för att mäta och beräkna klimatpåverkan i hela värdekedjan, i enlighet med de nya klimatmålen. Total klimatpåverkan och hur den fördelas redovisas på sid. 20–21, men då arbetet med beräkningsmetoder fortsätter finns inga jämförelser mot basårets resultat i årets redovisning. HSBs nyckeltal för klimatpåverkan samt en jämförelse mot basåret kommer att redovisas från och med 2023. Se även noter på sid. 70 om metod och avgränsning för beräkningarna.

I årets redovisning ingår liksom tidigare år en uppföljning mot det gamla klimatmålet. Resultatet från 2022 års beräkningar i enlighet med det gamla målet visar på en klimatpåverkan på 8 kilo koldioxidekvivalenter per Atemp kvm* vilket motsvarar en minskning sedan 2008 med 68 procent. Jämfört med föregående år har HSB Stockholms klimatpåverkan ökat med 281 ton. Ökningen beror både på ökad bilkörning och att den köpta fjärrvärmen hade en högre klimatpåverkan under 2022 än året innan. Förbruk-

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



ningen av fjärrvärme var dock lägre än året innan och visar att energistrategin ger resultat. Den ökade bilkörningen visar att fortsatt arbete utifrån den mobilitetsstrategi som trädde i kraft under 2022 är av yttersta vikt.

Klimatpåverkan och resursanvändning är prioriterade i vårt miljöarbete. I vår årsredovisning presenteras de mätbara indikatorerna energi, utsläpp av växthusgaser, avfall och leverantörsbedömning av miljömässiga kriterier.

* Uppvärmd yta. Total Atemp 2008: 272 884 kvm och 2022: 310 905 kvm.

ANTIKORRUPTION

För HSB Stockholms del är arbetet med antikorruption av yttersta vikt, inte minst för att vårt medlemsägande till mycket stor del bygger på förtroende, det visar inte minst vår väsentlighetsanalys. Antikorruption hamnar högst upp över de områden våra intressenter förväntar sig att vi tar ansvar för.

HSB Stockholm har uppförandekoder dels för medarbetare och dels för leverantörer och samarbetspartners. Uppförandekoderna är två av våra femton policydokument och tydliggör de etiska riktlinjer som medarbetare och leverantörer ska följa. Uppförandekoden för medarbetare ger stöd i relationen till exempelvis leverantörer, så att de etiska reglerna följs och skapar sunda affärsrelationer. Att motverka korruption är uppförandekodens huvudsakliga syfte.

Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer de minimikrav som HSB ställer på samarbetspartners, leverantörers verksamheter och leverantörskedjor.

Vår uppförandekod är baserad på internationella regler och överenskommelser såsom Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korruption och Riodeklarationen om miljö och utveckling.

Samtliga medarbetare ska genomgå en digital utbildning i antikorruption och denna ingår som en del av den obligatoriska introduktionen för nyanställda. I slutet av 2022 hade 55 % av medarbetarna genomfört utbildningen vilket visar på vikten att kommunicera den tydligare. Att alla medarbetare utbildas i frågor som rör antikorruption är nödvändigt och mäts via indikatorn antikorruption.

VÅRA LEVERANTÖRER

HSB Stockholms leverantörer innefattar bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial och tekniska system till de egna kontoren. Genom att låta uppförandekoden ingå i alla leverantörsavtal som tecknas vill vi säkerställa att leverantörerna efterlever våra etiska principer. Vi har påbörjat arbetet med att identifiera våra största leverantörer och bedöma dem utifrån miljömässiga och sociala kriterier. Bedömning och revision av våra leverantörer, och hur de lever upp till de åtaganden de förbundit sig till genom att underteckna uppförandekoden, är en fråga som vi behöver arbeta mer enhetligt med i organisationen. Det finns fortfarande en stor risk gällande bedömningen av samarbetspartners och leverantörer. Vi har ingen samordnad arbetsprocess kring, eller kontroll av, de här intressenterna och det gör att de hanteras olika beroende på var i organisationen beröringspunkten finns. Under 2021 genomfördes ett inköpsprojekt där en rad förbättringsåtgärder identifierades vilka kommer att arbetas vidare med under 2023. I detta arbete ingår också att få ett systematiskt arbetssätt för leverantörsbedömningar på plats. Vid utgången av 2022 hade 53 procent av våra stora leverantörer genomgått leverantörsbedömning samt undertecknat Uppförandekoden.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG. KSL, AH, MF

20230601095666

HÅLLBARHETSREDOVISNING HSB BOSTAD AB

Den övergripande målsättning för hållbarhetsarbetet är att senast 2045 ha en verkligt hållbar nyproduktion i alla led. Det betyder en verksamhet helt utan negativ nettopåverkan på vare sig miljö och klimat, samhället eller enskilda individer som berörs av verksamheten, samtidigt som HSB Bostad ska fortsätta att bidra till ett socialt hållbart boende.

Det övergripande målet om en verkligt hållbar nyproduktion har brutits ner i tretton konkreta delmål, som utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt och stakar ut vägen för nyproduktionens mest väsentliga hållbarhetsfrågor. I följande kapitel finns mer att läsa om nyckeltal, etappmål samt arbete och resultat under 2022.

Hållbara produkter och tjänster

1. HSB Hållbarhetsindex	HSB Hållbarhetsindex ska öka kontinuerligt fram till 2045 då målet om en verkligt hållbar nyproduktion ska vara uppnått. HSB Hållbarhetsindex är HSBs egna unika verktyg för att mäta och styra total hållbarhetsprestanda inom nyproduktionen.
2. Miljöcertifiering	Samtliga nyproducerade bostäder ska miljöcertifieras. Sedan 2012 certifierar HSB nyproduktionen med Miljöbyggnad nivå silver och tar ansvar ända fram till verifieringen efter att bygganden tagits i drift.
3. Ansvar i leverantörsledet	Samtliga stora leverantörer inom byggverksamheten ska ha hållbarhetsbedömts före upphandling. Krav på spårbarhet och säkerställande av mänskliga rättigheter, arbetsförhållande, affärsetik och miljöhänsyn i samtliga leverantörsled ska löpande skärpas.
4. Grön finansiering	All nyproduktion ska uppnå krav för hållbar finansiering senast 2030. Arbete pågår med att stegvis ställa om till nya kriterier för hållbar finansiering enligt EUs gröna taxonomi.

Resurseffektivitet och miljöhänsyn

5. Cirkularitet och byggavfall	Byggavfallet ska minska och återvinningen öka med långsiktigt mål om att nå en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall och där alla material som byggs in kan separeras för senare återbruk eller återvinning.
6. Energieffektiva bostäder	Alla nya byggnader ska vara energieffektiva och anpassade till ett framtida energisystem.
7. Bevarande av biologisk mångfald	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning samt åtgärder för skyddande av naturvärden och bostäder ska göras i samtliga projekt.

Klimat

8. Klimatneutral nyproduktion	Netto noll klimatpåverkan från hela nyproduktionen ska uppnås senast år 2040 och byggproduktionens klimatpåverkan ska ha halverats 2030 (jämfört 2020).
9. Lokal förnybar energi	Förnybar energi ska tillföras i alla projekt med långsiktigt mål om att nå netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning.

Samhällsaktör

10. Säkra byggarbetsplatser	Byggarbetsplatserna ska vara trygga och säkra och helt utan förekomst av allvarliga olyckor.
11. Bidra till ett socialt hållbart samhälle	Vi ska aktivt bidra till ett socialt hållbart byggande och boende genom satsningar på projektnivå t.ex. hjälpa unga in på bostadsmarknaden, öka tryggheten i närområdet, erbjuda praktik för någon utanför arbetsmarknaden och möjliggöra möten mellan människor.
12. Affärsetik	Alla medarbetare och styrelserepresentanter ska följa HSBs uppförandekod och få regelbunden utbildning inom affärsetik och antikorruption.
13. Mångfald och jämställdhet	*Organisationen ska vara jämställd och diversifierad på alla nivåer och i alla delar.*

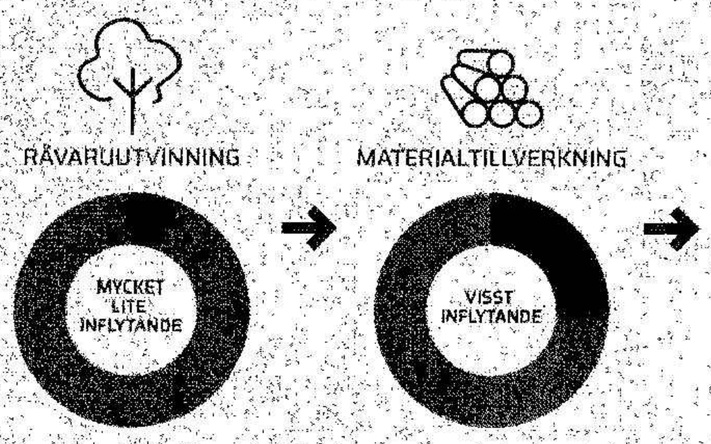
Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

HSB BOSTADS VÄRDEKEDJA

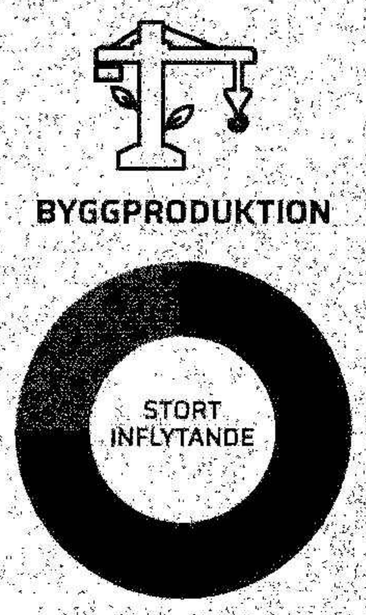
Hur den färdiga byggnaden blir och vad som ska gälla under produktionen bestäms under projektutvecklingen, men byggnadens påverkan på människor och miljö sker när den används och under byggnationen och tillverkningen av byggmaterial. Därför måste HSB Bostads hållbarhetsarbete utgå från hela värdekedjan och krav behöver ställas på leverantörerna avseende miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affärsetik.

PROJEKTUTVECKLING

Utveckling av bostäder är HSB Bostads kärnverksamhet och det är under projektutvecklingen resan mot en ny bostad börjar och de flesta beslut tas som avgör projektets hållbarhetsprestanda. Det handlar om allt från klimatpåverkan från byggmaterial, bostadens framtida energibehov till innemiljö i den nya bostaden. Här bestäms även hur produktionen ska ske, vilka material som ska användas och vilket ansvar som ställs på leverantörer.







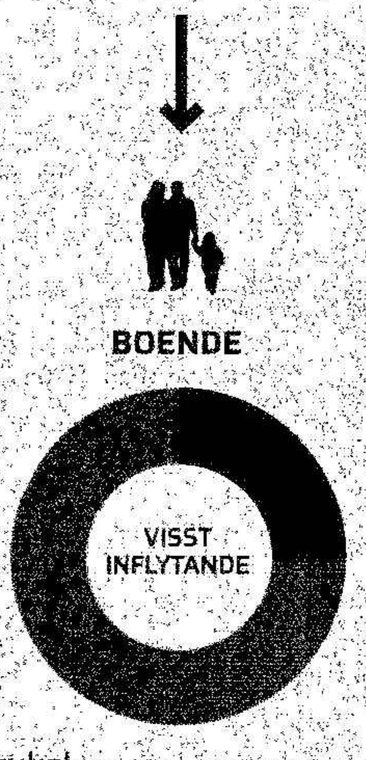
BYGGPRODUKTION OCH TILLVERKNING AV MATERIAL

Produktionen involverar flera led av entreprenörer och underleverantörer. Råvaruutvinning, produktion av byggmaterial och själva byggnaden, kräver mycket resurser och genererar mycket avfall. Hela byggprocessen står för en stor del av byggnadens totala miljö- och klimatpåverkan, ungefär lika stor klimatpåverkan som driften av byggnaden orsakar under 50 år. Som beställare har man relativt stor rådighet att påverka denna miljö- och klimatpåverkan. Byggarbetsplatsen kan vara en riskfylld arbetsmiljö. Också materialtillverkning och råvaruutvinning som sker långt ner i leverantörsleden är förknippad med risker för såväl den lokala miljön som arbetsförhållandena och brott mot mänskliga rättigheter.

BOENDE OCH FÖRVALTNING

När byggnaden är färdig och inflyttad ska den förhoppningsvis fungera som bostad under mycket lång tid. Under drifttiden är det framför allt energianvändningen som har miljö- och klimatpåverkan samt framtida renoveringar. Förvaltning, de boendes beteenden och olika val kommer att påverka byggnadens miljö- och klimatpåverkan, men att skapa bra förutsättningar redan under projektutvecklingen avseende till exempel bra klimatskal, effektiv ventilation och solceller gör stor skillnad.

Boendet påverkar också hur man mår och hur lätt det är att leva hållbart. Sådant som påverkar positivt är exempelvis ett hälsosamt och behagligt inomhusklimat, en lättillgänglig cykelparkering och källsortering, laddmöjligheter för elbil, en trygg utemiljö samt gemensamma utrymmen där man kan mötas, arbeta, leka, ta emot gäster och dela saker med varandra.



RIVNING OCH ÅTERBRUK

Byggnader som behöver rivas medför idag ett resursslöseri med stora mängder avfall och ofta utmaningar avseende arbetsmiljö. HSB bygger med hög kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi arbetar mot en cirkulär process där de bostäder vi bygger och förvaltar inte ska rivas utan underhållas och renoveras och ses som materialbanker där material ska återbrukas så långt som möjligt.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSI, AH, MF

20230601095G7

HSB HÅLLBARHETSINDEX – SAMMANTAGEN HÅLLBARHETSNIVÅ

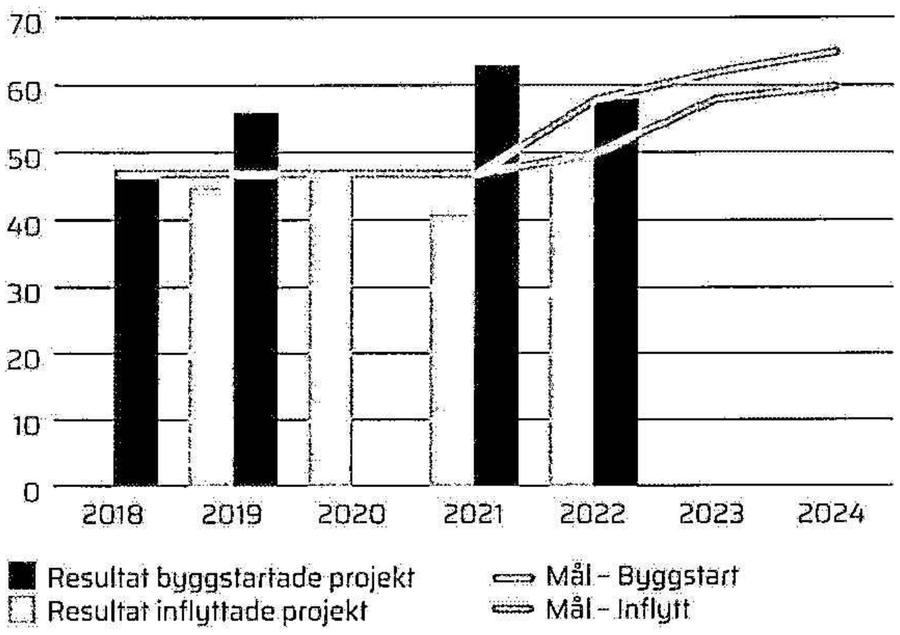
En förutsättning för att nå uppsatta mål är det systematiska hållbarhetsarbetet. Sedan 2018 mäter HSB total hållbarhetsprestanda i alla nyproduktionsprojekt med HSB Hållbarhetsindex (HI), vårt eget verktyg för uppföljning och styrning mot samtliga nyproduktionens hållbarhetsmål. Med verktyget bakom indexet poängsätts konkreta hållbarhetsåtgärder i varje projekt och den basnivå som beslutats att alla projekt minst ska nå kontrolleras. Basnivån är betydligt mer ambitiös än gällande lagar, regler och branschnormer och omfattar bland annat godkänd certifiering enligt Miljöbyggnad nivå silver, maxtak för klimatpåverkan, solceller, gemensamma ytor för social hållbarhet och åtgärder för fossilfria resor. I takt med att kraven på projekten måste höjas för att hålla takten i omställningen mot en verkligt hållbar nyproduktion höjs basnivån och målen för genomsnittligt hållbarhetsindex. Det fungerar både som styrsystem och hastighetsmätare för vilken takt HSB Bostad håller i det totala hållbarhetsarbetet.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2022	HI inflytt: 50 HI byggstart: 58	49 (49) 58 (63)
2025	HI inflytt: 62 HI byggstart: 68	
2030	HI fortsätter öka (konkret nivå sätts 2025)	
2045	En verkligt hållbar nyproduktion	

Under året har två projekt haft sista inflyttning, HSB brf Atomen i Sundbyberg och HSB brf Kajen i Nacka. Båda dessa projekt byggstartades under 2019 då målet för HI låg på 47 för såväl byggstart som inflyttning. Kajen som hade säljstart redan 2018 landar på ett HI på 45 med bland annat Miljöbyggnadscertifiering av en av tre byggnader, solcellsanläggning och stor andel laddplaster i garaget. Atomen når över målen med HI 53 genom bland annat Miljöbyggnadscertifiering av samtliga byggnader, bilpool och övernattningslägenhet. Sammantaget blir snittet för dessa två projekt 49, strax under det höjda målet för 2022, men med betydligt högre hållbarhetsprestanda än gällande lagar och regler och i enlighet med de interna mål som gällde då dessa projekt påbörjades.

HSB brf Växeln vid Telefonplan är årets enda byggstart och har ett högt Hållbarhetsindex som ligger helt i linje med årets mål för byggstarter, dvs HI 58. Projektet kommer bland annat certifieras enligt Miljöbyggnad, erbjuda lägenheter enligt HSB Dela, minska klimatpåverkan från byggprocessen genom klimatförbättrad betong i bottenplattan, ha solcellsanläggning och fina gemensamhetslokaler.

Hållbarhetsindex HSB Bostad



MILJÖCERTIFIERING

Sedan 2012 har HSB målet att certifiera all nyproduktion med Miljöbyggnad. Certifieringen är en viktig kvalitetsstämpel då byggnadernas prestanda inom energi, innemiljö och byggmaterial granskas av oberoende experter genom certifieringsorganet Sweden Green Building Council. HSB tar ansvar för certifieringen ända fram till verifieringen som görs inom tre år efter inflyttning.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2022–2045	100% prel. certifierade färdigställda lgh	58 % (80 %)
	100% godkända verifieringar	100 % (100 %)

Liksom föregående år har samtliga projekt med inflyttning under 2022 uppnått certifiering i Miljöbyggnad med byggnadsbetyg silver, men andel certifierade lägenheter för årets inflyttade projekt blir lågt då ett av de två projekten av kostnadsskäl endast har certifierat en av tre byggnader. Miljöbyggnads kriterier har dock följts för hela projektet.

Under året har HSB brf Pumpen och HSB brf Byxfickan, som HSB Bostad tidigare byggt och certifierat enligt Miljöbyggnad, haft verifiering av sin certifiering och godkänts med bibehållet byggnadsbetyg silver.

ANSVAR I LEVERANTÖRSLEDEN

HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners är en del av alla entreprenadavtal och alla stora byggentreprenörer och materialleverantörers hållbarhetsarbete ska bedömas avseende miljö, arbetsförhållande, mänskliga rättigheter och antikorruption. HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners baseras på; Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korruption och Riodeklarationen om miljö och utveckling. Hållbarhetsbedömningen sker idag genom en självskattningsenkät.

Under 2022 har HSB blivit medlemmar i föreningen Rättvist byggande och kompletterat målen för ansvar i leverantörsleden med arbete för brottsfria byggen. Målen ska konkretiseras ytterligare under nästkommande år.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial hållbarhetsbedömda.	32% (71%)
	Implementering av arbetsmodell enligt Rättvist Byggande och antagande av långsiktiga mål för brottsfria byggen.	Påbörjat
2030	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial och mindre leverantörer i riskbranscher uppnår HSBs krav på arbete med miljö, arbetsförhållande, mänskliga rättigheter och antikorruption.	
2045	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial och mindre leverantörer i riskbranscher uppnår HSBs krav. Ökande krav på spårbarhet och miljöhänsyn, arbetsförhållande, mänskliga rättigheter och antikorruption.	

* Med stora leverantörer avses stora leverantörer från vilka HSB Bostad årligen köper för sammanlagt > 1 miljon kr inkl. köp i ev. dotterbolag.

Under 2022 har HSB Bostad haft 28 stora leverantörer. Samtliga har informerats om HSBs uppförandekod för samarbetspartners och nio har besvarat HSBs hållbarhetsbedömning. Det motsvarar 32 procent av antalet och 66 procent av inköpsvolymen från dessa leverantörer. Att andelen hållbarhetsbedömda minskat beror av att inga nya utskick gjorts under året då man inväntat ett nytt frågebatteri. Målet är att nå 100 procent under 2023.

GRÖN FINANSIERING

Målsättningen är att samtliga nyproduktionsprojekt ska leva upp till kriterier för hållbar finansiering vilket innebär att såväl bostadsrättsföreningarna som lägenhetsköparna har möjlighet att teckna gröna lån, vilket ger bättre lånevillkor. Idag uppnås bankernas kriterier för grön finansiering genom godkänd Miljöbyggnadscertifiering nivå silver eller en hög energiklass. I och med EUs ramverk för hållbara investeringar, ofta kallat den gröna taxonomin skärps reglerna framåt. HSB Bostad har tillsammans med HSB ProjektPartner under året genomfört en GAP-analys mot taxonomin och kommer under 2023 påbörja en stegvis implementering samt se över målen.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2022	50% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering	100 % (100%)
2030	100% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering	

För tredje året i rad uppnådde samtliga projekt med inflyttning under 2022 bankernas nuvarande krav och fick grön slutfinansiering.

CIRKULARITET OCH BYGGAVFALL

Minimering av byggavfallet och omställning till cirkulärt byggande med återbruk och återvinning är en förutsättning för effektivt och ansvarsfullt utnyttjande av resurser. I arbetet med att ställa om till en cirkulär byggprocess arbetar HSB Bostad bland annat med minskat byggavfall, ökad återvinning och återbruk.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023	< 25 kg / kvm BTA; > 30% materialåtervinning < 5% deponi	47 kg / kvm (41) 22 % (23%) 5 % (7%)
2030	<15 kg / kvm BTA > 50% materialåtervinning; 1% deponi	
2045	Cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall, där allt spill går till återvinning. Allt material som används vid byggnation ska också kunna separeras och renovering och eventuell demontering ska materialet i första hand återbrukas och i andra hand återvinnas.	

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095S8

Sammantaget har byggavfallet per byggd kvadratmeter ökat för de projekt som avslutades under 2022 jämfört med tidigare år och ligger långt ifrån uppsatta mål. Sorteringsgraden ligger relativt jämn. HSB Bostad konstaterar att styrningen för området inte är tillräcklig och att man behöver se över hur man arbetar för minskat byggavfall. Det är också en utmaning att få in tillförlitlig statistik och en möjlig del i förklaring till de ökande avfallsmängderna är förbättrad rapportering, vilket man arbetat med genom fler avstämningar under produktionen.

Byggavfall	2020	2021	2022
Totalt avfall exkl. Massor [kg/kvm bta]	30	41	47
Totalt avfall exkl. Schaktmassor [ton]	1 581	1149	1102
Sorterat för materialåtervinning	15%	23%	22%
Sorterat för energiåtervinning (brännbart inkl. sorterat trä)	43%	58%	46%
Farligt avfall + elavfall	0,6%	0,2%	0,03%
Mineraliska massor (betong, tegel mm)	7%	11%	21%
Osorterat / blandat avfall	23%	1,0%	4,9%
Deponi	12%	6,5%	4,8%

Tabell 1 - Totalt byggavfall för under året avslutade projekt.

ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

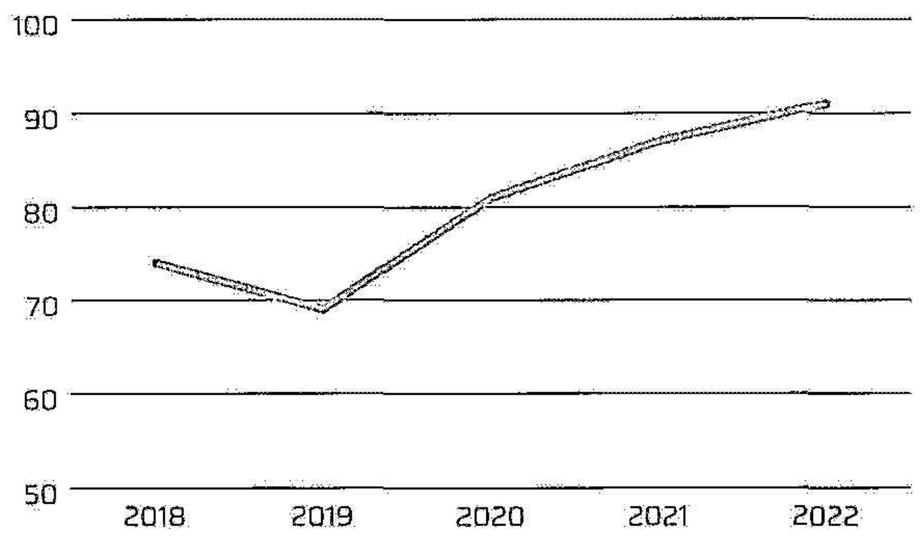
Sett till hela byggnadens livslängd utgör energi under drifttiden en betydande post avseende resursbehov och potentiell miljö- och klimatpåverkan. Därför ska HSB alltid bygga energieffektiva bostäder.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023-2045	Energiprestanda < 90% av gällande BBR-krav	91% (87%)
2045	Energieffektiva byggnader anpassade till ett framtida energisystem	

Den genomsnittliga energiprestandan för årets färdigställda projekt blev 77 kWh/kvm,år uttryckt som primärenergital. Kajen, som har bergvärme och solcellsanläggning, har en beräknad energiprestanda på 72 kWh/kvm,år medan Atomen, som värms med fjärrvärme, ligger på 82 kWh/kvm,år. Årets resultat visar att HSB Bostads trend med minskad marginal till kraven på energiprestanda enligt Boverkets Byggregler (BBR) fortsätter. Krav som kontinuerligt skärpts sedan de infördes 2006.

Vilket energikrav som gäller beror på vilken version av (BBR) som gällde vid bygglovsansökan. Från och med BBR 25 ska energi beräknas som primärenergital istället för som tidigare specifik energianvändning. 2022 är första året då de projekt som avslutats har följt de nya primärenergikravet, därmed övergår HSB Bostad från 2022 att rapportera genomsnittlig energiprestanda enligt nya nyckeltalet.

Energiprestanda i förhållande till BBR-krav



BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD

När ett område eller en fastighet utvecklas för nya bostäder får det stor påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald. Det finns stora risker att förstöra höga naturvärden och samtidigt möjligheter att återskapa värden på redan exploaterad mark. Bevarande av biologisk mångfald är ett relativt nytt mål för HSBs nyproduktion. Arbetssätt för riskanalyser och grönytefaktor för bevarande och stärkande av ekosystemtjänster, så som dagvattenhantering, luftkvalitet, minskat buller och möjlighet till rekreation, har implementerats under de senaste åren. Under 2023 ska ett större utvecklingsarbete genomföras för att ytterligare stärka processer och verktyg samt formulering av långsiktiga mål.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning genomförs i 100% av byggstartade projekt	0% (100%)
2045 / 2045	Sätts 2023	

Endast HSB brf Växeln som byggstartades under 2022 omfattas av redovisningen. Projektet har inte följt nuvarande processer för riskanalys av naturvärden och klimatanpassning, då projektets markarbeten påbörjades innan dessa rutiner fanns på plats. Projektet byggs på tidigare exploaterad och förorenad mark och risken att påträffa höga naturvärden är därmed marginell. HSB Bostad har gjort omfattande insatser med sanering av fastigheten och skyddsåtgärder mot föroreningar i marken i form av tekniska lösningar som ska utföras och kontrolleras kontinuerligt under produktionen.

KLIMATPÅVERKAN BYGGPROCESSEN

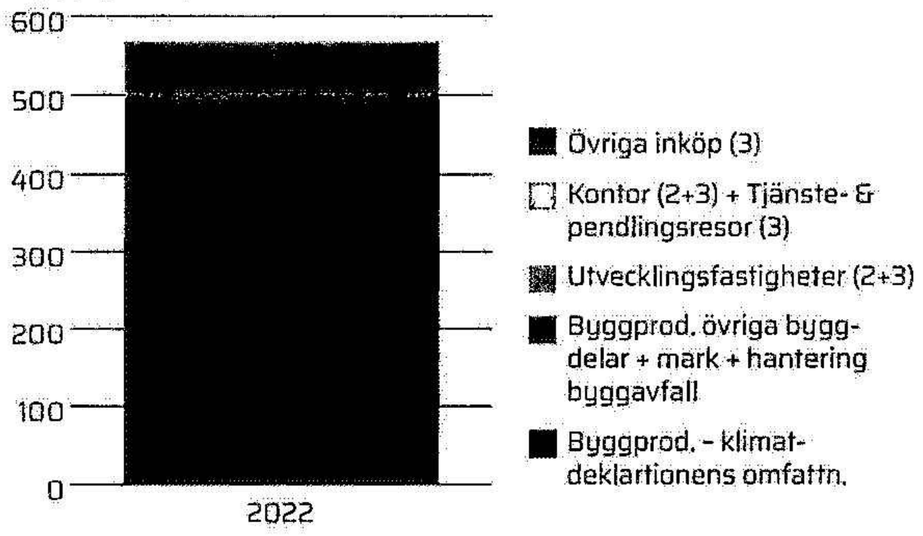
Byggbranschen står för en betydande del av Sveriges totala klimatpåverkan, och minskad klimatpåverkan från byggprocessen är ett av HSB Bostads högst prioriterade områden. HSB har undertecknat Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor men har själva satt ett tuffare mål i linje med vetenskapen och för nyproduktionen har man under 2022 valt att gå före med ett eget maxtak för klimatpåverkan på projektnivå.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2022	Nya klimatmål och projektkriterier	Genomfört
2025	20% minskning av klimatpåverkan per byggd kvm (jmf. 2020)	
2030	50% minskning av klimatpåverkan (jmf. 2020)	
2040	Netto noll utsläpp av växthusgaser	

Klimatpåverkan – utsläpp av växthusgaser	2020	2021	2022
Totalt [ton CO2e]	26 586	15 502	13 442
Totalt [kg CO2e/ BTA]	543	553	568
Scope 1 [ton Co2e]:	91	69	48
Scop 2 [ton Co2e]:	621	79	77
Scop 3 [ton Co2e]:			
Byggproduktion (A1-A5) inkl. markarb. och avfall	24 202	13 736	11 722
Tjänsteresor och pendlingsresor (bil, tåg, flyg)	45	40	28
Produktion av energibärare	82	32	21
Övriga inköp	1 545	1 545	1 545

Bostads totala klimatpåverkan per byggd kvm



Under 2022 har HSB Bostad tagit stora steg i arbetet för minskad klimatpåverkan från byggproduktionen genom att rigga organisationen och implementera nya mål och interna krav. Det har också genomförts konkreta åtgärder som minskar klimatpåverkan i byggprojekten. Klimatförbättrad betong har på allvar gjort intåg i byggbranschen under året och HSB Bostad har för första gången använt klimatförbättrad betong vid gjutning av bottenplattan i HSB brf Växeln. Då klimatpåverkan bokförs för årets avslutade projekt kommer åtgärderna under 2022 ge utslag först i kommande års redovisning. Redovisningen av klimatpåverkan från nyproduktionsprojekten för 2020–2022 baseras på schabloner frmtagna av IVL Svenska Miljöinstitutet för typiska utsläppsdata från branschen utifrån projektens stomsystem och storlek. Årets resultat omfattar två avslutade projekt och visar tydligt att byggproduktionen står för en dominerande del av HSB Bostads klimatpåverkan. Totalt sett har HSB Bostads klimatutsläpp nära halverats från 2020 men utsläppsminskningen



motsvaras helt av minskad produktion av bostäder sett till färdigställda. Eftersom produktionen just nu är ovanligt låg utgör också övriga utsläpp en större andel av totalen.

Liksom övriga HSB redovisar HSB Bostad enligt GHG-protokollet. Byggproduktionens klimatpåverkan redovisas för livscykelskede A1–A5, det vill säga utsläpp från utvinning och tillverkning av material till färdig byggnad inklusive produktion och transporter. Redovisningen omfattar hela byggprojektet inklusive de byggdelar som inte omfattas av kravet på klimatdeklaration samt schabloner för markarbetet och hantering av byggavfall. Utöver årets avslutade projekt omfattas utsläpp från energi till utvecklingsfastigheter och kontor, tjänste- och pendlingsresor samt övriga inköp. 2022 blir det första året som HSB Bostad redovisar mot HSBs nya klimatmål och även redovisningen av 2020 och 2021 har uppdaterats så att omfattning och beräkningsmetod följer de nya målen. För HSB Bostads del innebär det främst att utsläpp från markarbeten, hantering av byggavfall, övriga inköp och pendlingsresor har lagts till. För fördjupad information om klimatberäkningarna se sid. 70.

BOSTÄDER MED FÖRNYBAR ENERGI

Att installera solceller eller annan förnybar energi ger bättre förutsättningar för en fossilfri och kostnadseffektiv drift av de nybyggda bostadsrättföreningarna och bättre möjlighet att bo med lägre klimatavtryck hos HSB samtidigt som vi drar ett strå till stacken i samhällets energiomställning.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023	Solceller eller annan förnybar energi installeras i samtliga projekt	50% (33%)
2030	Installerad förnybar energi motsvarande minst 5 kWh per byggda kvm per år	
2045	Netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning på årsbasis och tillförd förnybar energi	

HSB brf Kajen har installerat solceller motsvarande 11 kW. Därmed har ett av två färdigställda projekt 2022 solceller (2021:1 av 3).

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095569

SÄKERHET PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

Byggarbetsplatser kan vara en farlig arbetsmiljö och branschen är överrepresenterad i statistik över skador och arbetsplatsolyckor. Det gör att säkerheten på HSB Bostads arbetsplatser har högsta prioritet, från bolagsledningen till produktionsledningen som ansvarar för arbetsmiljön på de enskilda byggarbetsplatserna. Genom att arbeta förebyggande med riskbedömning vid projektering och planering undviks de största riskerna. Under produktion görs analyser för de olika risker som finns för det specifika projektet, samt arbetsberedningar för enskilda moment. Medarbetare inom projekt- och produktionsledning är utbildade byggarbetsmiljösamordnare för planering/projektering och utförande, BAS-P och BAS-U.

Sedan 2020 har HSB Bostad en rutin för introduktion på våra byggarbetsplatser. Introduktionen syftar till att ge medarbetare kunskaper som de behöver för att verka för en säker byggarbetsmiljö. En introduktion finns även för entreprenörer, så att de enklare kan bidra till en god arbetsmiljö, liksom för tillfälliga besökare som gör att de kan vistas på arbetsplatsen. I syfte att minska antalet olyckor på HSB Bostads byggarbetsplatser genomförs skyddsronder regelbundet. Tillbuds- och riskrapporteringen behöver öka ytterligare för att vi ämnu mer aktivt ska kunna förebygga olyckor.

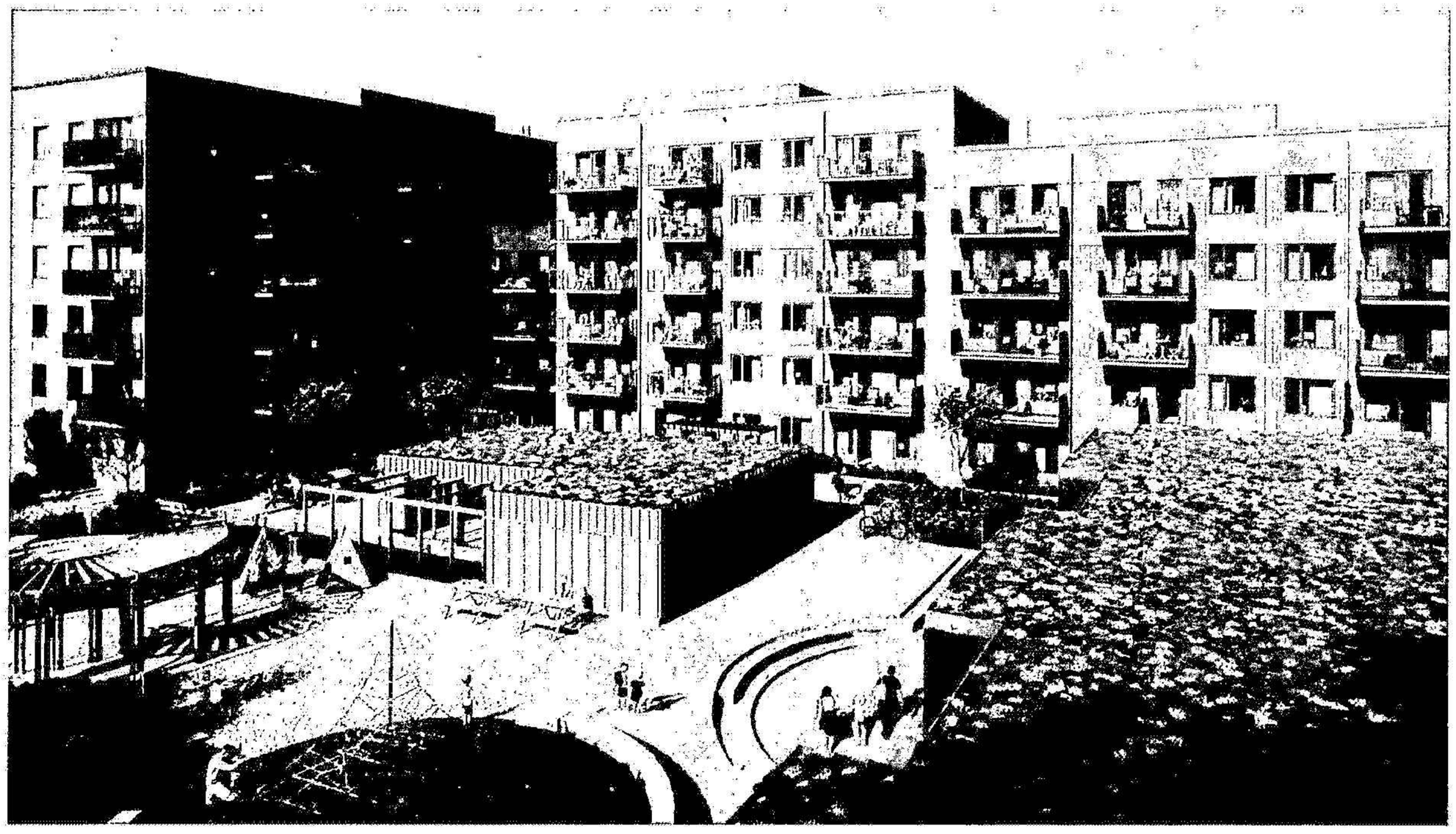
Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023	0 allvarliga arbetsplatsolyckor	1 (3)
2030	Nära 0 arbetsplatsolyckor (mäts i olyckor per 1000 kvm)	0,17 (0,39)

2022 har andelen olyckor per byggd yta minskat betydligt jämfört med föregående år. I de två projekt som avslutats 2022 har sammanlagt 4 olyckor och 19 tillbud rapporterats (2021: 3 projekt, 11 olyckor och 17 tillbud). Siffrorna omfattar såväl egna medarbetare som extern personal som arbetar på byggarbetsplatserna. För avslutade projekt innebär det 0,17 olyckor/1000 kvm BTA, (2021: 0,39). 2021-års siffror har rättats då fel upptäckts i förra årets summering. I tillägg har det under 2022 rapporterats två mindre olyckor gällande egen personal på HSB Bostads huvudkontor.

SOCIALT HÅLLBART BOENDE OCH SÄNKT TRÖSKEL TILL BOSTADSMARKNADEN

HSB Bostad för med stolthet vidare HSBs snart 100-åriga sociala engagemang genom baskrav på gemensamhetslokaler och konstnärlig utsmyckning som berikar och skapar mervärden i de bostadsmiljöer vi utvecklar. Vi skänker också 1000 kr per såld lägenhet och 100 kr per inkommit NKI-svar till biståndsorganisationen We effect. Ambitionen är att majoriteten av projekten dessutom ska investera i social hållbarhet utöver basnivån. Det görs genom att exempelvis bidra till att fler unga kan ta sig in på bostadsmarknaden genom HSB Dela, genom praktikplatser under byggtiden eller lokala satsningar på trygghet och mötesplatser.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2023	30% av inflyttade projekt har tydligt förstärk värde av social hållbarhet	Redovisas fr. 2023
2030	75% av inflyttade projekt har tydlig förstärk värde av social hållbarhet	
2045	90% av inflyttade projekt har tydlig förstärk värde av social hållbarhet	



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



AFFÄRSETIK

God regelefterlevnad, affärsetik och arbete för att förebygga oegentligheter är en självklarhet i HSB. HSBs Ansvar är HSBs gemensamma policypaket och här återfinns bland annat HSBs uppförandekod för medarbetare och HSBs uppförandekod för samarbetspartner, vilka HSB Bostad har antagit. Uppförandekoden för medarbetare är ett stöd och vägledning för hur medarbetare och beslutsfattare ska agera i relation till leverantör och kund. Koden tar upp korruption, förmåner och representation. I tillägg till uppförandekoden finns även en Etikpolicy och Riktlinjer för representation, gåvor och andra förmåner. Samtliga nyanställda medarbetare tar som del i sin introduktionsplan del av uppförandekoder och övriga policys. HSB har också tagit fram en digital utbildning i uppförandekoden och samtliga medarbetare och beslutsfattare hos HSB Bostad ska genomgå den.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2022–2045	Alla medarbetare samt representanter i styrelsen känner till HSB uppförandekod för medarbetare och har genomfört en utbildning eller annan aktivitet inom anti-korruption de senaste tre åren	100% (100%)

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Arbete med jämställdhet och mångfald är en viktig framgångsfaktor eftersom medarbetare med olika kunskaper, erfarenheter, bakgrund och perspektiv tillsammans bidrar mer till verksamhetens utveckling och måluppfyllelse. Samtliga medarbetare inom HSB Bostad ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter och vår organisation ska spegla vårt samhälle.

Mål och tidplan:		Utfall 2022 (2021)
2022–2030	Jämix topp tre i byggbranschen	1:a (1:a)
	2% ökande mångfald per år	8% (8%)
2030	Jämställd ledningsgrupp, styrelse och andel chefer samt fortsatt ökande mångfald på alla nivåer (konkret mål sätts 2023)	
2045	En jämställd och diversifierad organisation på alla nivåer och delar av organisationen	

HSB Bostad är mycket stolta att återigen bli etta, det vill säga mest jämställda företag, i Jämix årliga mätning. Mångfald mäts också i andel av personalen med utländsk bakgrund och där ligger resultatet lika förra året med 8 procent.

Vid årsskiftet 2022/2023 hade HSB Bostad 53 tillsvidareanställda och en visstidsanställd. Samtliga i bolaget är tjänstemän och omfattas av kollektivavtal och har heltidstjänster. För ytterligare information om fördelning utifrån kön, ålder och utländsk bakgrund se avsnittet Medarbetare på sid. 38–39.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095570

INTRESSENTDIALOG

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med organisationens intressenter. HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners.

HSB lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. 2022 var senaste gången HSB gjorde en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet sammanställdes i början av 2023.

INTRESSENT	DIALOGTILLFÄLLEN	NYCKELFRÅGOR
MEDLEMMAR	• Webbenkät hösten 2022 • Antal mottagare: 9243 st • Antal svarande: 629 st • Svarsfrekvens: 7%	**I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?** Skala från 1 = "Inte alls" till 5 ="I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (39%) 2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (39%) 3. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (38%) 4. Arbetar med utveckling av ny teknik (32%) 5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (29%) 6. Arbetar med mångfald, integration och icke diskrimineringsfrågor (25%) 7. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (22%)
KUNDER	• Webbenkät hösten 2022 • Antal mottagare: 3 400 st • Antal svarande: 567 st • Svarsfrekvens: 17%	**Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?** Max tre svarsalternativ möjliga. 1. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (40%) 2. Att minska energianvändningen (37%) 3. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (34%) 4. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. genom att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (29%) 5. Arbeta med utveckling av ny teknik (24%) 6. Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (21%) 7. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen hos unga (19%) 8. Stödja en hållbar konsumtion t ex genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (18%) 9. Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (17%) 10. Arbeta med lokalt samhällsengagemang (12%) 11. Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (6%)
SAMHÄLLET – LOKALT OCH GLOBALT	• Telefonintervjuer vintern 2022-2023 • 11 semistrukturerade intervjuer • Frågor ställdes till grupperna: Samhälle, kommun, branschorganisationer, forskning/universitet	**Sammanfattning av respondenternas tankar om prioriteringar framåt.** Diskussion om synen på HSB i dagsläget och tankar om viktiga prioriteringar framöver. • Nytänkande och innovation efterfrågas i ännu större utsträckning och är centralt för den framtida positioneringen, särskilt inom hållbarhetsarbetet relaterat till miljö- och klimatfrågor. • HSB bör sträva efter balans mellan förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet och nyproduktion. Viktigt att det inte blir för stort relativt fokus på nyproduktionen, förvaltningen av det befintliga beståndet är uppskattat och viktigt i och med volymen av bostäder. • HSB bör prioritera att spela en aktiv roll i frågor om social hållbarhet och knyta an till HSBs historiska arv. Det finns ett stort behov social hållbarhet inom branschen och HSB är den aktör som man anser både är bäst på det och har störst möjlighet att arbeta med det.
MEDARBETARE	• Webbenkät hösten 2022 • Antal mottagare: 2 422 st • Antal svarande: 720 st • Svarsfrekvens: 30%	**Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?** Max tre svarsalternativ. 1. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (46%) 2. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (30%) 3. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (29%) 4. Att minska energianvändningen (25%) 5. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (25%) 6. Arbeta med utveckling av ny teknik (24%) 7. Stödja en hållbar konsumtion t ex genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (21%) 8. *Arbeta med lokalt samhällsengagemang (19%)* 9. Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (17%) 10. Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (16%) 11. Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (14%)
LEVERANTÖRER OCH PARTNERS	• Webbenkät och telefonintervjuer hösten 2022 • Antal: 20 st	**I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?** Skala från 1 = "Inte alls" till 5 ="I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5 1. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (70%) 2. Har hög affärsetik (65%) 3. Arbetar med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (60%) 4. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället (55%) 5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (45%) 6. Arbetar med utveckling av ny teknik (40%) 7. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (40%)

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

RISKANALYS

Riskanalysen omfattar HSB Stockholms verksamhet inklusive HSB Bostad. Hållbarhetsriskerna har analyserats utifrån sannolikhet och konsekvens för såväl omvärlden, intressenter som för organisationen självt på kort och lång sikt. De största identifierade hållbarhetsriskerna inom miljö, personal, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption, samt organisationens åtgärder och arbete för att motverka riskerna presenteras här.

HSB Stockholm och HSB Bostad tillämpar alltid försiktighetsprincipen i all verksamhet, vilket innebär att vid osäkerhet om en aktivitet kommer medföra negativa konsekvenser så ska den undvikas eller möjliga negativa konsekvenserna förebyggas.

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	**Klimatförändring** 1. De stora utsläpp av växthusgaser som idag sker från bygg- och fastighetsbranschen innebär en stor risk då det bidrar till klimatförändringarna, med allvarliga konsekvenser i omvärlden, för intressenter samt för HSBs verksamhet. 2. Fler extremväder och höjda havsnivåer vid ett förändrat klimat innebär ökad risk att bostäder skadas vilket får stora konsekvenser för HSBs kunder och medlemmar.	• Vetenskapligt baserat mål antaget om netto noll klimatpåverkan från hela verksamheten 2040 och halvering av utsläppen till 2030 jämfört med 2020. • Krav att samtliga nyproduktionsprojekt inte överskrider maxgräns för klimatpåverkan, satt något tuffare än dagens branschsnitt och inom systematiken för HSB Hållbarhetsindex (HI) sporras projekt att gå ännu längre. Åtgärder på projektnivå omfattar bland annat klimatförbättrad betong, genomtänkt projektering och övergång till mer förnybara, återbrukade och återvunna byggmaterial. Styrs också mot minskad klimatpåverkan från drift och boende med krav och incitament för energieffektiva byggnader, förnybar energi, minskat byggavfall, bättre möjligheter till källsortering och mer hållbara resor för boende. • Riskanalys avseende naturvärden och klimatanpassning ska genomföras i tidigt skede och nödvändiga åtgärder vidtas. Verktyg samt vägledning för analys och riskbedömning finns. • Antagen mobilitetsstrategi med aktiviteter som ska minska klimatpåverkan från transporter. • Kartläggning av klimatarbetet i HSB brf och informationsinsatser kring detta • Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. • Efterlevnad av Hållbarhetsprogram för ROT-projekt. • Erbjuda utemiljötjänster kopplade till klimatanpassning som exempelvis rådgivning kring gröna tak för att fördröja dagvattnet eller plantering av träd för att få in mer grönska som renar koldioxid och sänker temperaturen. • Erbjuda energitjänster för att minska bostadsrättsföreningars energianvändning, nå bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. • Flytt av servrar till molnet vilket minskar vår klimatpåverkan.
	Utarmning och brist på resurser (energi och material). Byggproduktion kräver mycket material och energi och medför stora risker att bidra till utarmning av ändliga och begränsade resurser, vilket i sin tur innebär risk för brist på nödvändiga resurser med stora konsekvenser för både omvärlden och HSB.	• Mål om en cirkulär byggprocess i nyproduktionen med nära noll byggavfall som till 100% återvinns senast 2045 och styr mot målet med bl.a. krav på samtliga projekt att mängden byggavfall ska understiga maxgräns och minst nå miniminivå för andel återvinning. Processer för ökat återbruk ska utvecklas. • Kravställande på entreprenörer att avfall som uppstår i om- och nybyggnadsprojekt i våra hyresfastigheter ska hanteras och källsorteras i enlighet med Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från samtliga projekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår och en avfallsplan är framtagen. • Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i egna fastigheter, i våra egna lokaler samt hos våra kunder och medlemmar (bostadsrättsföreningar). Nya rutiner är framtagna för att svara upp mot ny lagstiftning. • Utfasning av farliga kemiska ämnen genom krav på samtliga nyproduktionsprojekt att använda Byggvarubedömningen för miljöbedömning och loggbok, vilket bl.a. möjliggör framtida cirkularitet av byggmaterial. • Utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen vid renoveringar i våra egna fastigheter genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen. Ett arbete pågår för att alla produktgrupper ska omfattas av dessa krav. • Användande av systemet Chemgroup för förvaltningskemikalier. Systemet hjälper oss att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Vi arbetar för att minska antalet förvaltningskemikalier och det finns också förbättringspotential gällande riskbedömningar. • Mål att samtliga projekt i nyproduktion ska installera solceller för att tillföra förnybar energi. • Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering.
	Boende för flera. Risk att HSBs medlemmar och andra grupper inte har råd med ett bra boende.	• HSB Dela är ett unikt koncept för att hjälpa unga in på Bostadsmarknaden. HSB Bostad har sedan 2021 lanserat flera projekt med HSB Dela däribland brf Ester i Bromsten. Genom HSBs bosparande samt opinionsarbete verkar man också för att få fler att spara och därmed öka möjligheterna att ha råd med kontantinsatsen och ha möjlighet att efterfråga en bostad. • HSB Bostad arbetar med produktplattformen för att utveckla mer kostnadseffektiva bostäder som kan passa en bred målgrupp. • Öronmärkta hyresrätter för ungdomar 18–25 år.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	**Bristande mångfald, trakasserier och diskriminering** Risk att medarbetare diskrimineras eller utsätts pga. olikheter (tillgänglighet, jämställdhet och mångfald).	• Mål om mångfald samt mätning av mångfaldsindex i styrelse, ledningsgrupp och bland medarbetare/chefer. • Lönekartläggningar. • Medarbetarundersökningar (innehåller bland annat frågor om diskriminering och trakasserier). • Riktlinje och rutin för Kränkande särbehandling finns och är känd i organisationen. • Framtagande av riskanalyser och handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på medarbetarundersökningen som innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230510109371

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
PERSONAL	**Organisatorisk och social arbetsmiljö** Risk att arbetssituationen för medarbetare leder till stress-relaterad ohälsa.	• Risk för stressrelaterad ohälsa följs upp årligen i medarbetarundersökningar (NMI) och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. • Årliga medarbetarsamtal med samtliga medarbetare och personalvård, såsom hälsoundersökningar är andra exempel på hantering i verksamheten. • Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd.
	Kompetensförsörjning	• Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. • Kartläggning av framtida kompetensförsörjningsbehov.
	Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktionsentreprenader Byggproduktion innebär idag stor risk för skador och olyckor med stora konsekvenser för såväl individer som HSBs varumärke.	• Aktivt förebyggande arbete i entreprenader med egen produktionsledning med regelbundna skyddsronder i elektroniskt system och utbildningar. • Vid totalentreprenader ställs tydliga arbetsmiljökrav i entreprenadavtalen, bl.a. kring skyddsronder och arbetsmiljöplan. Olyckor och allvarliga tillbud rapporteras enligt lag till Arbetsmiljöverket och uppföljning görs under produktion vid byggmöten.
	Arbetsplatsolyckor i befintliga fastigheter	• Årliga egenkontroller i fastigheter (fastighetsskötares arbetsplats). • Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. • Användande av ett webbaserat system som ger stöd i det systematiska arbetsmiljö- och förbättringsarbetet. • *HSB Stockholm har en miljö- och arbetsmiljökommitté som sammanträder i två nivåer:* • Central nivå (VD, HR, ett antal affärsområdes- och verksamhetschefer, miljöstrateg samt fackliga företrädare) behandlar övergripande arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, sjukdom, rehabilitering, anmälda olyckor, tillbud och miljöavvikelser. • Lokal nivå (servicechefer och arbetsmiljöombud) behandlar vad som händer i verksamheten, följer upp rapporteringar, erfarenhetsutbyten med mera. Den lokala arbetsmiljökommittén rapporterar till den centrala efter varje möte.
	Arbetsplatsolyckor vid entreprenader	• Risker fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ingår som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören till Arbetsmiljöverket enligt lag. Rutin för vår egen uppföljning för avslutade projekt är nu på plats.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	**Socialt ansvarstagande och mänskliga rättigheter** Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns främst i leverantörskedjan där stora utmaningar kan finnas.	• HSBs webbverktyg för leverantörsbedömning används sedan 2017 för att bedöma stora leverantörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. Förbättringspotential finns för hur HSB Stockholm bedömer och utvärderar sina leverantörer. • HSBs uppförandekod för samarbetspartners berör bland annat ansvar för mänskliga rättigheter i leverantörsledet och är en avtalsbilaga i samtliga entreprenadavtal och större byggmaterialupphandlingar. • Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen. • Hållbarhetsaspekter tas med i urvalet av fonder för bosparandet. Ett utvecklingsarbete kring kriterierna för detta pågår utifrån EU:s nya disclosure-förordning om hållbara investeringar.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	**Affärsetik, korruption och arbetslivskriminalitet** Vid markanskaffning, entreprenadupphandling och i leverantörsleden på byggarbetsplatserna finns de största riskerna för korruption och brottslighet.	• Uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention. • Uppförandekod för samarbetspartners berör bland annat antikorruption och är en avtalsbilaga i samtliga entreprenadavtal och större byggmaterialupphandlingar. Alla leverantörer kontrolleras också avseende F-skatt, momsregistrering, att de inte är blufföretag, samt avseende kopplingar till styrelsen och medarbetare med vissa behörigheter. • Obligatorisk digital utbildning för medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor. • System för klagomålshantering avseende betaltjänster och visselblåsarsystem finns. • Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt att de inte är blufföretag. Kontroller görs också avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i anlitade bolag. • HSB har under 2022 blivit medlemmar i föreningen Rättvist byggande (RB) och implementering av RBs rutiner och kontroller för förstärkt arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser pågår.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

GRI-INDEX

HSB Stockholm har rapporterat med referens till GRI 2021. Detta index ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var i årsredovisningen som dessa återfinns.
Redovisningen avser perioden 2022-01-01–2022-12-31.

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll:
Anna Bengtsson, hållbarhetschef, anna.bengtsson@hsb.se, 010-4421005.

GRI STANDARD	Upplysning	Sida
GRI 2: Generella upplysningar 2021		
	2-1 Organisationsinformation	6-9
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	7-8, 51, 72
	2-3 Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	68, 72
	2-4 Förändring (omskrivning) av information	7-8, 20, 51, 72
	2-5 Extern granskning	71
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	7-8, 20, 56, 58, 73
	2-7 Anställda	37, 39
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	6-7, 44-49, 102-103
	2-10 Nominering och val av högsta styrelseorgan	102-105
	2-14 Högsta besultande organs roll i hållbarhetsrapportering	105
	2-15 Intressekonflikt	106
	2-16 Kommunicering av kritiska frågor	106
	2-17 Samlad kunskap inom högsta beslutande organ	105
	2-18 Utvärdering av högsta beslutande organets arbete	105
	2-19 Ersättningspolicyer	105
	2-20 Process för att besluta om ersättningspolicyer	104,105
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4,5
	2-23 Policyåtaganden	51, 54, 64, 106
	2-28 Medlemskap i organisationer	35, 59
	2-29 Metoder för intressentdialog	51, 65
	2-30 Kollektivavtal	37
GRI 3: Väsentliga frågor 2021		
	3-1 Process för att besluta om väsentliga frågor	51-52
	3-2 Lista över väsentliga frågor	52
	3-3 Hantering av väsentliga frågor	52, 66-67
GRI 205: Antikorruption 2016		
	205-1 Verksamheter utvärderade med avseende på risker relaterade till korruption	43, 56, 59-60
	205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	56, 64
GRI 302: Energi 2016		
	302-1 Energiförbrukning inom organisationen	32-34, 61
	302-3 Energiintensitet	32-34, 61
	302-4 Minskning av energiförbrukning	32-34, 61

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG. KSL, AH, ME

GRI STANDARD	Upplysning	Sida
GRI 305: Utsläpp 2016		
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	20-21, 61-62
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (scope 2)	20-21, 61-62
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	20-21, 61-62
	305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser	20-21, 61-62
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	20-21, 61-62
GRI 306: Avfall 2020		
	306-1Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	20, 34, 58, 60-62, 66
	306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	32, 34, 58, 60-61, 66
	306-3 Avfall som genererats	34, 60-61
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016		
	308-1 Nya leverantörer som bedömda utifrån miljökriterier	56, 59-60
	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	58
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018		
	403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	3, 36
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	67
	403-4 Medarbetares delaktighet, samråd och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	36, 38, 67
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	36
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	38, 67
	403-9 Arbetsskador	37, 63
	403-10 Arbetsrelaterade sjukdomar	37
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016		
	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	37, 39
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016		
	414-1 Nya leverantörer utvärderas utifrån sociala kriterier	56, 59-60

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095772

KLIMATNOTER

METODBESKRIVNING FÖR BERÄKNING AV KLIMATPÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN

HSBs nya klimatmål antogs vid en tidpunkt då det saknades relevant vägledning för Scope 3-beräkningar för vår bransch. Under 2022 har därför ett stort projekt pågått nationellt inom HSB för att identifiera metoder för datainsamling och beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan i enlighet med GHG. Inom ramen för detta projekt genomfördes beräkningar för vårt basår 2020.

En slutsats från det gemensamma projektet är att datainsamlings- och beräkningsmetoder inom vissa kategorier ytterligare behöver utvecklas. Detta för att framåt ha en säkerställd och hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid. En vidareutveckling av datainsamlings- och beräkningsmetoderna har därför påbörjats och kommer att pågå under våren 2023.

För klimatredovisningen 2022 innebär detta att vissa delar inte har beräknats utan utgår i stället ifrån 2020 års utfall. Dessa delar är: inköpta varor och tjänster, renoveringar i egna fastigheter och medlems-brf, verksamhetsavfall och medlems-brf:ernas köpta energi. När nya metoder är på plats kommer klimatberäkningar för såväl basåret 2020, som detta verksamhetsår 2022, att korrigeras.

I tabellen nedan tydliggörs hur de olika kategorierna har hanterats i 2022 års beräkning:

Scope och kategori enligt GHG	Hantering 2022
Scope 1	Beräknat
Scope 2	Beräknat. Normalårskorrigerad data kommer ses över vilket kan påverka basår och nyckeltal.
Scope 3	
Kat 1	2020 års utfall använt. Metod under utveckling.
Kat 2	• Nyproduktion: Beräknat • ROT-projekt: 2020 års utfall använt. Metod under utveckling.
Kat 3	Beräknat
Kat 5	2020 års utfall använt. Metod under utveckling.
Kat 6	Beräknat
Kat 7	Både 2020 och 2022 utgår ifrån pendlingsenkät genomförd 2022.
Kat 14	• Energianvändning brf: 2020 års utfall använt. Metod under utveckling. • ROT-projekt brf: 2020 års utfall använt. Metod under utveckling

Normalårskorrigering

För att kunna jämföra energiåtgång mellan olika år behöver energistatistiken korrigeras utifrån varma eller kalla år, eftersom det påverkar energiåtgången i fastigheter. Korrigeringen görs mot ett normalår/normalperiod. Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) bytte normalperiod från 1981-2010 till 1991-2020 vid månadsskiftet mars/april 2022. Medeltemperaturen i Sverige har ökat med 0,5°C mellan normalperioden 1981-2010 och 1991-2020 vilket resulterar i ett minskat uppvärmningsbehov.

Förändringen innebär ett hack i energistatistiken när man jämför utfall mellan år där olika normalperioder använts. För att kunna jämföra året 2022 med tidigare år behöver även tidigare energistatistik korrigeras enligt den nya normalperioden. Detta har inte gjorts för uppföljningen av det gamla klimatmålet, men kommer att ses över under vårens utvecklingsarbete för att säkerställa att basår för de nya målen använder samma normalårsperiod.

Källor för emissionsfaktorer

I HSBs klimatberäkningar har följande källor använts för emissionsfaktorer:

Utsläppsfaktorer för HSB klimatberäkning 2022		Källor
SCOPE 1	Stationär förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022)
	Flyktiga emissioner	GWP värden på köldmedia från Svenska Kyl & Värmepumpföreningen
	Mobil förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022)
SCOPE 2	Fjärrvärme	Energiföretagens lokala miljövärden (2021)
	Elektricitet	El (platsbaserad): Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); El(marknadsbaserad): emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); emissonsfaktor för residualmix utgiven av Grexel (2021)
SCOPE 3	Köpta varor och tjänster	CEDA 5.05 (2019)
	Kapitalvaror	Nybyggnation: HSB verktyget, baserad på IVL siffror; Renoveringar: Klimatutsläpp inom Byggservice - Användning av klimatkalkyler vid ROT-arbeten Zander & Johnsson, 2020); Schabloner för vissa byggdelar (IVL, 2020), Boverkets klimatdatabas v02.03.000 (2022)
	Avfall	ecoinvent v3.8; BEIS (2020) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting, UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS)
	Tjänsteresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor med bil, flyg, färja och buss, utgivna av Naturvårdsverket (2020)
	Pendlingsresor	Beräkning av klimatutsläpp från pendlingsresor med bil, utgivna av Naturvårdsverket (2020)
	Produktion energibärare	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2020); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommitten (2021); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); uppskattad emissonsfaktor för residualmix utifrån värden från Grexel (2021)
	Franchises	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommitten (2021); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); renoveringar: Klimatutsläpp inom Byggservice - Användning av klimatkalkyler vid ROT-arbeten Zander & Johnsson, 2020); Schabloner för vissa byggdelar (IVL, 2020), Boverkets klimatdatabas v02.03.000 (2022)

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601109573

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 50–70 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

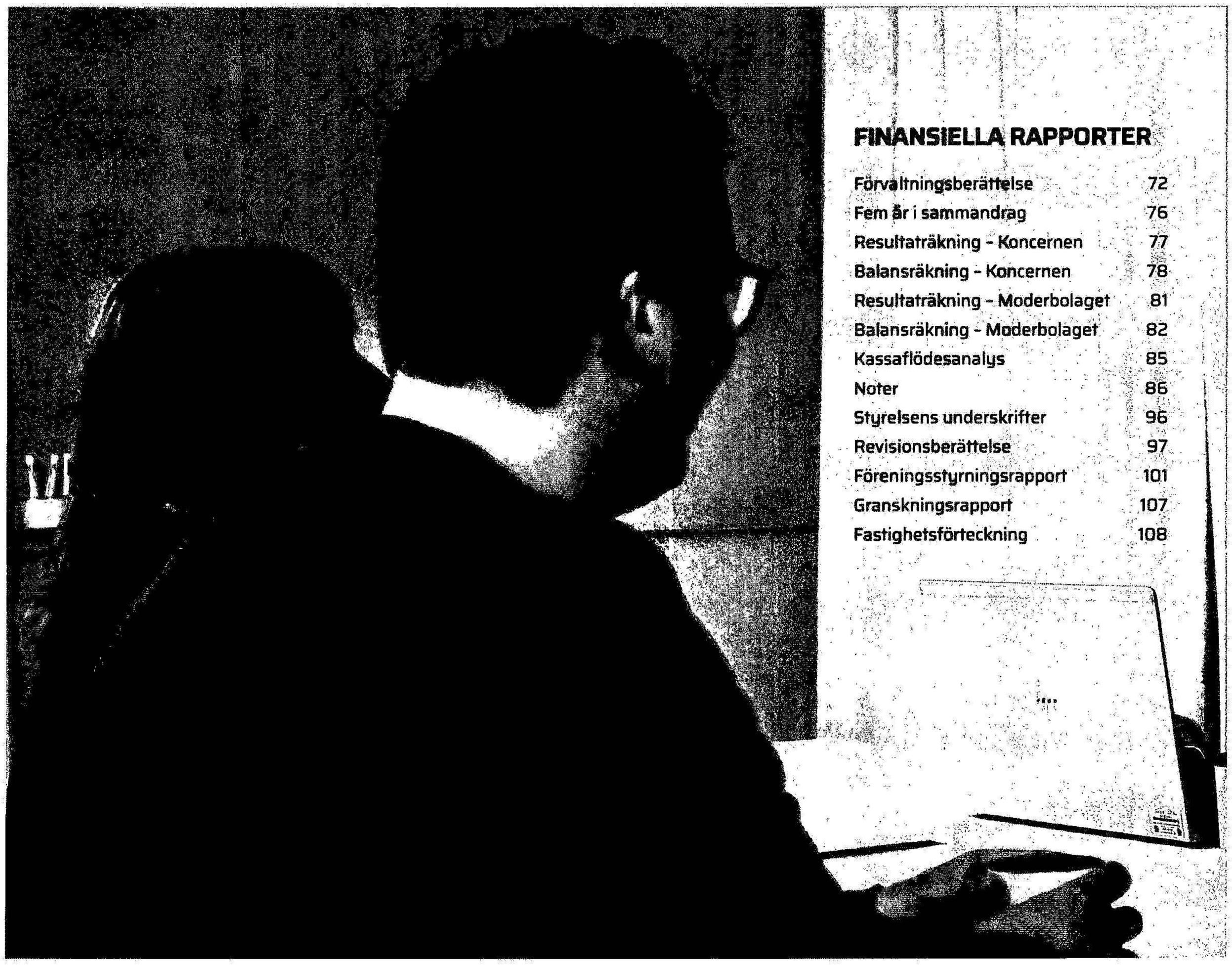
Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning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

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	72
Fem år i sammandrag	76
Resultaträkning - Koncernen	77
Balansräkning - Koncernen	78
Resultaträkning - Moderbolaget	81
Balansräkning - Moderbolaget	82
Kassaflödesanalys	85
Noter	86
Styrelsens underskrifter	96
Revisionsberättelse	97
Föreningsstyrningsrapport	101
Granskningsrapport	107
Fastighetsförteckning	108

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 2022.

Siffror för 2021 uppges inom parentes.

FUSION

Under året har en fusion mellan HSB Stockholm och HSB Norra Stor-Stockholm genomförts, där den senare föreningen numera uppgår i koncernen för HSB Stockholm. Fusionen vann laga kraft den 2 maj 2023. Genom fusionen har HSB Stockholm tagit över Norra Stor-Stockholms medlems- och förvaltningsverksamhet, fyra fastigheter samt Norra Stor-Stockholms ägarandel i HSB Bostad. Detta medför att HSB Stockholm har blivit majoritetsägare i HSB Bostad varför bolaget skall redovisas som ett dotterbolag istället för ett intressebolag. Detta betyder att hela HSB Bostads resultat- och balansräkning skall konsolideras med HSB Stockholms på koncernnivå.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet individuella medlemmar uppgick till 183 043 (155 552) vid årets utgång och antalet bostadsrättsföreningar var 582 (483).

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, IH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar som är relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och seniorverksamhet. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSBs Riksförbund, f.n. i samarbete med Danske Bank. Nyproduktion i regionen sker huvudsakligen i dotterbolaget HSB Bostad AB. Digitaliseringen leds av HSB Affärsstöd AB som är ett dotterbolag till HSB Riksförbund. Betalningar leds av HSB Finansstöd AB, dotterbolag till HSB Riksförbund, där HSB Stockholm anslöt sig som ombud 2018.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 2 178,8 mnkr (908,7), en ökning med 1 270,0 mnkr (17,3). Koncernens resultat efter skatt uppgick för verksamhetsåret till -349,1 mnkr (41,7).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

Förvaltningsverksamheten verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Tjänsterna riktar sig till bostadsrättsföreningar i Storstockholm, både de som är medlemmar i HSB Stockholm och andra bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Under 2022 har ytterligare steg tagits i organisationen för att utveckla affärsmodellen och tjänsteutbudet för att kunna erbjuda våra förvaltningskunder nya värdeutvecklande och hållbara tjänster.

Omsättningen har ökat till 557,0 mnkr (424,1). Resultatet uppgår till 64,0 mnkr (24,1).

MEDLEMSVERKSAMHET

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland bostadsrättsföreningarna. Syftet med distriktsaktiviteterna är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i förenings- och fastighetsägarfrågor. Årets distriktsstämmor var välbesökta precis som tidigare år. Antal ombud inklusive bosparare som deltog var 212 (283), och de representerade 120 (135) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningar. Under året har HSB-ledamöterna deltagit på 5 046 styrelsesammanträden (4 319). Omsättningen för medlemsverksamheten har ökat till 55,3 mnkr (48,0). Resultatet uppgår till -8,7 mnkr (-4,5).

HYRESFASTIGHETER

HSB Stockholm har i uppdrag att långsiktigt äga, förvalta och utveckla en portfölj med hyresfastigheter. Innehavet av egna fastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan av hyreslägenheter. Det bidrar också till att skapa ekonomisk stabilitet och god värdeutveckling av föreningens kapital. Genom aktiv portföljförvaltning och nyproduktion är ambitionen att antalet hyreslägenheter ska öka över tid. Tillkommande fastigheter i samband med fusion samt tillskapande av ett mindre antal hyreslägenheter i de utvecklings- och ombyggnadsprojekt som har slutförts under året gör att det sammanlagda antalet hyreslägenheter uppgår till 4 070 (3 946) vid årets utgång. Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fastigheterna Kvarntullen 1 i Rinkeby, Läroboken 14 i Bromma samt Porten 1 i Solna. Ett omfattande projekt för installation av fiber i samtliga fastigheter och lägenheter avslutades under året. Omsättningen har ökat till 406,6 mnkr (399,7) främst beroende på fusion, omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnationer och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet i fastighetsverksamheten uppgår till 88,4 mnkr (128,9).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

HSB Bostad har i uppdrag att utveckla och bygga bostäder åt främst HSBs bosparare och medlemmar. Vid årets slut bestod HSB Bostads markportfölj av ca 4 300 byggrätter för i huvudsak bostadsrätter. För att möta det långsiktiga målet om en volym på ca 500 byggstartade bostäder per år är målet över tid att ha en markportfölj på minst 4 500 byggrätter. Portföljen innehåller byggrätter i många attraktiva områden, från Stockholms innerstad och närförort till centrala lägen i kranskommunerna. Utöver denna markportfölj förfogar bolaget över ca 2 600 byggrätter främst för småhus eller småhusbyggrätter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Koncernens samtliga fastigheter har internvärderats enligt branschgemensamma principer och med stöd av deltagandet i MSCI, svenskt fastighetsindex och den externa bokslutsvärdering som genomförts av Svefa.

Fastigheterna har bedömts ha ett värde på 13 167 mnkr (10 202 mnkr) vid årsskiftet. Hyresfastigheterna utgör 9 767 mnkr (10 202 mnkr) motsvarande en minskning på 4,3 procent. Den uthyrningsbara ytan var 250 346 kvm (238 705) och hyresvärdet uppgick till 404,3 mnkr (375) per årsskiftet. Exploateringsfastigheterna utgör 3 400 mnkr och avser ca 4 300 byggrätter.

Det finns ett väsentligt övervärde på 5 372 mnkr i förhållande till bokfört värde på 7 795 mnkr.

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten ska följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Enligt finanspolicyn, och HSB Koden, skall inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning och lånelöfte. Avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 procent och uppgick vid årsskiftet till 139 procent (128 procent). Se även not 34. För eventuell överlikviditet erbjuder HSB Stockholm bättre ränta på placeringskonto och möjlighet till fastränteplaceringar.

Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet till totalt 3 137 mnkr (2 714) varav 807 mnkr (847) på fastränteplaceringar och 222 mnkr (169) på placeringskonto.

Den 31 december 2022 var summan av likvida medel, checkräkningskredit och lånelöften 3 227 mnkr (2 386). Pantbrev i HSB Stockholms egna fastigheter är säkerhet för merparten av kontokrediter och checkningskrediter.

Under året har Förbundsstyrelsen fattat beslut om att ändra definitionen för avräkningslikviditeten där belåningsutrymmet upp till 65 procent av marknadsvärdet kan ingå i beräkningsunderlaget. Ändringen kommer gälla fr o m 1 januari 2023.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgår till 134,6 mnkr (200,7) för koncernen och för moderföreningen till 81,8 mnkr (132,5).

HR

Genomsnittligt antal årsanställda inom koncernen är 632 (510) varav 578 (510) är anställda inom HSB Stockholm och 54 på HSB Bostad. Ökningen av antalet anställda inom HSB Stockholm beror på fusionen med HSB Norra Stor-Stockholm. Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse, vd och vice vd med 5,1 mnkr (5,6) för HSB Stockholm. För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3. Kontinuerligt under året genomfördes pulsmätningar där medarbetarnas engagemang mättes samt om de rekommenderar HSB Stockholm som arbetsgivare. Utfallet är genomgående mycket högt och årets mätning visar att majoriteten av våra medarbetare ger oss ett attraktionsvärde långt över branschens benchmark.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095775

HÅLLBARHET

HSB Stockholm är sedan 2007 miljöcertifierat enligt ISO 14001 och arbetar därmed systematiskt med miljöledning inom verksamheten. HSB Stockholm ingår i HSBs riksomfattande samverkan kring hållbarhetsfrågor. HSB Stockholm har sex hållbarhetsmål som utgår från HSBs hållbarhetsstrategi och vår miljöpåverkan. Dessa mål är styrande för vår verksamhet. Utifrån dessa tas relevanta aktiviteter och nyckeltal fram för samtliga verksamhetsområden i organisationen. På detta sätt blir det tydligt att hela verksamheten ansvarar för att bidra till uppfyllande av hållbarhetsmålen. Läs mer om miljö- och klimatarbetet i hållbarhetsrapporten.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har HSB Stockholm ek. för. valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten överlämnades till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Läs hållbarhetsrapporten på sid 50–71.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 717 056 771 kr
Årets resultat	- 138 238 942 kr
Summa fritt eget kapital	**1 578 817 829 kr**

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

Överföra till dispositionsfond	1 578 817 829 kr
Summa	**1 578 817 829 kr**

DEFINITIONER

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

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	2 178 756	908 715	891 374	878 569	836 632
Kostnad för sålda varor och tjänster	-2 206 844	-747 584	-854 914	-764 450	-726 633
Bruttoresultat	**-28 088**	**161 131**	**36 460**	**114 119**	**109 999**
Central administration	-185 206	-111 953	-87 232	-72 899	-67 543
Utveckling	-9 309	-1 729	-1 767	-8 890	-14 765
Fastighetsförsäljning	—	325	69 000	1 064	1 477
Övriga rörelsekostnader	-114 544	-9 877	—	—	—
Rörelseresultat	**-337 147**	**37 897**	**16 461**	**33 394**	**29 168**
Resultat från andelar i koncernföretag	45 827	—	—	—	—
Resultat från andelar i intresseföretag	1 129	41 780	39 181	19 945	44 211
Finansnetto	-52 411	-35 142	-37 790	-32 589	-31 318
Resultat före skatt	**-342 602**	**44 535**	**17 852**	**20 750**	**42 061**
Skatt	-6 482	-2 824	-18 135	-2 899	-3 096
Årets resultat	**-349 084**	**41 711**	**-283**	**17 851**	**38 965**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 347 585	5 215 246	5 119 993	5 065 643	4 140 664
Övriga anläggningstillgångar	263 397	859 120	801 471	1 074 184	934 459
Omsättningstillgångar	4 449 327	477 899	437 241	572 155	665 814
Summa tillgångar	**10 060 309**	**6 552 265**	**6 358 705**	**6 711 982**	**5 740 937**
Eget kapital *	2 602 612	1 821 732	1 779 965	1 779 977	1 762 411
Skulder till kreditinstitut	2 616 572	1 564 600	1 391 921	1 788 337	877 771
Övriga skulder och avsättningar	4 841 125	3 165 933	3 186 819	3 143 668	3 100 755
Summa eget kapital och skulder	**10 060 309**	**6 552 265**	**6 358 705**	**6 711 982**	**5 740 937**
NYCKELTAL					
Årsanställda	632	510	516	495	465
Nettoomsättning per anställd tkr	3 447	1 782	1 727	1 775	1 799
Avkastning på eget kapital %	-12,3	2,0	0,8	0,9	1,9
Avkastning på totalt kapital %	-3,5	1,2	0,9	0,9	1,3
Avräkningslikviditet %	139	128	118	108	127
Soliditet %	25,9	27,8	28,0	26,5	30,7
Justerad soliditet %	56,2	54,1	51,2	48,2	53,4
Skuldränta %	0,7	0,7	0,8	0,7	0,8
Skuldsättningsgrad ggr	2,9	2,6	2,6	2,8	2,3
Vinstmarginal %	-13,2	8,8	6,3	6,1	8,9
Räntetäckningsgrad ggr	-6,1	2,3	1,5	1,6	2,3
Egna hyreslägenheter, antal	4 070	3 946	3 926	4 006	3 707
Belåningsgrad fastigheter %	33	39	42	46	41
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG					
Kassaflöde från löpande verksamhet mnkr	398	104,3	82,7	154,2	142,1
Kassaflöde från investeringsverksamhet mnkr	983	-251,6	187,9	-1 124,0	-386,7
Kassaflöde från finansiering mnkr	-302	182,6	-301,9	855,6	265,0
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel mnkr	1 079	35,3	-31,3	-114,2	20,4

* Eget kapital inkl minoritetens andel.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095756

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN 2022	2021
Nettoomsättning		2 178 756	908 715
Verksamhetens kostnader		-2 206 844	-747 584
Bruttoresultat	2-5	**-28 088**	**161 131**
Central administration	3-6	-185 206	-111 953
Utveckling		-9 309	-1 729
Fastighetsförsäljning	7	—	325
Övriga rörelsekostnader	8	-114 544	-9 877
Rörelseresultat		**-337 147**	**37 897**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	45 827	—
Resultat från andelar i intresseföretag	10	1 129	41 780
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-3 332	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	5 467	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-54 546	-35 258
Resultat från finansiella poster		**-5 455**	**6 638**
Resultat efter finansiella poster		**-342 602**	**44 535**
Skatt	14	-6 482	-2 824
Årets resultat		**-349 084**	**41 711**
Resultat hänförligt till			
- Moderföreningens andelsägare		-319 059	—
- Minoritetsintresse		-30 025	—

Transaktion 09222115557188667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	8 035	104 823
Summa immateriella anläggningstillgångar		*8 035*	*104 823*
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	5 257 100	5 020 469
Inventarier	17	4 809	6 232
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	18	90 485	194 777
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 352 394*	*5 221 478*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	—	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	20	—	—
Andelar i intresseföretag	21	—	654 597
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	244 452	87 370
Uppsjuten skattefordran	23	61	864
Andra långfristiga fordringar	24	6 040	5 234
Summa finansiella anläggningstillgångar		*250 553*	*748 065*
Summa Anläggningstillgångar		**5 610 982**	**6 074 366**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager		218	—
Exploateringsfastigheter	25	2 449 954	—
Bostads- och äganderätter	26	32 633	10 994
Pågående arbeten för annans räkning		16 707	—
Summa varulager m.m.		*2 499 512*	*10 994*
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 315	66 405
Fordringar hos intresseföretag		101	661
Upparbetad ej fakturerad intäkt	27	120 717	—
Övriga kortfristiga fordringar		286 019	25 584
Skattefordran		10 784	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	30 114	32 558
Summa kortfristiga fordringar		*529 049*	*125 208*
Kassa och bank		1 420 766	341 697
Summa Omsättningstillgångar		**4 449 327**	**477 899**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 060 309**	**6 552 265**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095777

BALANSRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN 2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Andelskapital		96 584	78 585
Bundet kapital		172 895	197 291
Dispositionsfond		1 968 078	1 504 145
Årets resultat		-319 059	41 711
Eget kapital hänförligt till moderföretagets medlemmar		1 918 499	1 821 732
Minoritetsintresse		684 113	—
Summa Eget kapital		**2 602 612**	**1 821 732**
Avsättningar	30		
Uppskjuten skatteskuld		383 614	184 360
Avsättningar pensioner		7 030	6 110
Tilläggsköpeskillingar		486 160	—
Övriga avsättningar		450	—
Summa Avsättningar		**877 254**	**190 470**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 573 723	1 564 600
Övriga långfristiga skulder	32	16 548	16 548
Skulder till intresseföretag		11 973	13 115
Summa långfristiga skulder		*1 602 244*	*1 594 263*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 042 849	—
Skulder till förvaltade kunder	33-34	3 136 691	2 714 101
Leverantörsskulder		101 218	42 669
Skulder till intresseföretag		—	168
Skatteskulder		—	6 891
Övriga skulder	35	334 882	38 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	362 559	143 042
Summa kortfristiga skulder		*4 978 199*	*2 945 800*
Summa Skulder		**6 580 443**	**4 540 063**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 060 309**	**6 552 265**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – KONCERNEN

KONCERNEN, TKR	Andels-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	78 585	197 291	1 504 145	41 711	—	1 821 732
Disposition av 2021 års resultat	—	2 857	38 854	-41 711	—	—
Övertaget genom fusion	17 832	-100	397 925	—	—	415 657
Förändring av andelskapitalet	168	—	—	—	—	168
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	—	-27 154	27 154	—	—	—
Årets resultat	—	—	—	-319 059	-30 025	-349 084
Minoritets andel av bundet eget kapital och balanserad vinst	—	—	—	—	714 138	714 138
Belopp vid årets utgång	**96 584**	**172 895**	**1 968 078**	**-319 059**	**684 113**	**2 602 612**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095578

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	HSB STOCKHOLM 2022	2021
Nettoomsättning		921 878	777 550
Verksamhetens kostnader		-867 319	-651 928
Bruttoresultat	2-5	**54 559**	**125 622**
Central administration	3-6	-185 206	-111 953
Utveckling		-9 309	-1 729
Fastighetsförsäljning	7	—	325
Övriga rörelsekostnader	8	-114 544	-16 703
Rörelseresultat		**-254 500**	**-4 438**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	66 296	—
Resultat från andelar i intresseföretag	10	1 129	34 322
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	59 843	49 445
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	3 664	308
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-38 260	-35 262
Resultat från finansiella poster		**92 672**	**48 813**
Resultat efter finansiella poster		**-161 828**	**44 375**
Erhållna koncernbidrag		21 692	13 267
Lämnade koncernbidrag		-460	—
Resultat före skatt		**-140 596**	**57 642**
Skatt	14	2 357	-505
Årets resultat		**-138 239**	**57 137**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	8 035	104 823
Summa immateriella anläggningstillgångar		*8 035*	*104 823*
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	2 545 800	2 361 758
Inventarier	17	13 910	6 222
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	18	33 303	143 286
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 593 013*	*2 511 266*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	736 764	28 300
Långfristiga fordringar koncernföretag	20	2 364 035	2 387 735
Andelar i intresseföretag	21	—	593 331
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	243 632	87 150
Uppskjuten skattefordran	23	61	864
Andra långfristiga fordringar	24	6 040	5 234
Summa finansiella anläggningstillgångar		*3 350 533*	*3 102 614*
Summa Anläggningstillgångar		**5 951 580**	**5 718 703**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager		218	—
Exploateringsfastigheter	25	—	—
Bostadsrätter	26	11 563	10 754
Pågående arbeten för annans räkning		16 707	—
Summa varulager m.m.		*28 488*	*10 754*
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		70 510	66 013
Fordringar hos koncernföretag		214 569	181 015
Fordringar hos intresseföretag		101	661
Upparbetad ej fakturerad intäkt	27	—	—
Övriga kortfristiga fordringar		9 652	6 402
Skattefordran		7 637	12 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	20 980	31 286
Summa kortfristiga fordringar		*323 449*	*298 044*
Kassa och bank		621 557	341 697
Summa Omsättningstillgångar		**973 494**	**650 495**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 925 075**	**6 369 198**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG. KSL, AH, ME

20230601095579

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN 2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Andelskapital		99 623	81 623
Bundet kapital		110 207	134 504
Dispositionsfond		1 717 057	1 413 108
Årets resultat		-138 239	57 137
Summa Eget kapital		**1 788 648**	**1 686 372**
Avsättningar	30		
Uppskjuten skatteskuld		75 190	78 014
Avsättningar pensioner		7 030	6 109
Övriga avsättningar		450	—
Summa Avsättningar		**82 670**	**84 123**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 320 191	1 310 565
Övriga långfristiga skulder	32	16 548	16 548
Skulder till koncernföretag		90 000	90 000
Skulder till intresseföretag		11 973	13 115
Summa långfristiga skulder		*1 438 712*	*1 430 228*
Kortfristiga skulder			
Skulder till förvaltade kunder	33-34	3 136 691	2 714 101
Leverantörsskulder		29 619	37 167
Skulder till koncernföretag		193 095	254 085
Skulder till intresseföretag		—	168
Övriga skulder	35	45 269	36 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	210 371	126 079
Summa kortfristiga skulder		*3 615 045*	*3 168 475*
Summa Skulder		**5 053 757**	**4 598 703**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 925 075**	**6 369 198**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL – MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM, TKR	Andels-kapital	Bundna reserver	Dispositions-fond	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	81 623	134 504	1 413 108	57 137	1 686 372
Disposition av 2021 års resultat	—	2 857	54 280	-57 137	—
Övertaget genom fusion	17 832	—	222 515	—	240 347
Förändring av andelskapitalet	168	—	—	—	168
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	—	-27 154	27 154	—	—
Årets resultat	—	—	—	-138 239	-138 239
Belopp vid årets utgång	**99 623**	**110 207**	**1 717 057**	**-138 239**	**1 788 648**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UE, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095800

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	-342 602	44 535	-161 828	44 375
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet mm	278 294	92 574	207 817	45 997
Betald skatt	-18 389	-6 906	6 235	700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-82 697**	**130 203**	**52 224**	**91 072**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	453 864	5 762	-12 900	5 452
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	12 123	-11 074	-14 737	21 762
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	14 960	-10 668	4 461	-38 563
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**480 947**	**-15 980**	**-23 176**	**-11 349**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**398 250**	**114 223**	**29 048**	**79 723**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-136 013	-201 715	-83 116	-133 648
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6 685	-54 960	-6 685	-54 960
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	—	1 762	—	1 762
Netto likvidpåverkan fusion HSB Norra Stor-Stockholm	373 825	—	428 988	—
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	751 926	-6 521	6 486	84 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**983 053**	**-261 434**	**345 673**	**-102 146**
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	175 527	56	167	97
Utdelning till minoritetsintresse i DB	-28 939	—	—	—
Förändring lån	-365 545	172 679	-11 751	48 046
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	-83 277	9 822	-83 277	9 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-302 234**	**182 557**	**-94 861**	**57 965**
Årets kassaflöde	**1 079 069**	**35 346**	**279 860**	**35 346**
Likvida medel vid årets början	341 697	306 351	341 697	306 351
Likvida medel vid årets slut	**1 420 766**	**341 697**	**621 557**	**341 697**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	—	43 127	66 030	35 669
Erhållen ränta	5 467	116	63 507	49 753
Erlagd ränta	-54 546	-35 258	-38 260	-35 262
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	248 201	100 283	201 532	56 880
Utrageringar av tillgångar	155	9 877	155	6 704
Resultatandelar i intressebolag	-1 143	1 347	-1 143	1 347
Resultat överlåtande företag vid fusion	4 008	—	4 008	—
Realisationsresultat	1 894	-1 762	1 894	-1 762
IB Uppskjuten skatt HSB Margaretavägen ej resultatpåverkan	9	—	—	—
Avsättningar	25 170	-17 171	1 371	-17 172
	278 294	**92 574**	**207 817**	**45 997**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Belopp i tkr om inget annat anges.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningstiden uppgår till 5 år. Bolaget har valt kostnadsföringsmodellen när det gäller utgifter som avser framtagandet av internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter avseende dagliga reparationer kostnadsförs i den perioden de uppkommer.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningstiden uppgår till 5 år.

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

Koncernredovisning
Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderföreningen har ett bestämmande inflytande. 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.
- Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intresseföretag avses bolag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i intresseföretagens resultat minskat med erhållen utdelning. *I likhet med full konsolidering görs även här en förvärvsanalys.* Övervärden som uppkommer skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

I koncernen bedrivs bostadsutveckling i dotterbolaget HSB Bostad. Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättning redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad. Beräkningen av successiv vinstavräkning sker dels på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till hela entreprenaduppdraget dels på basis av faktiskt antal upplåtelseavtal i förhållande till totalt antal lägenheter. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredsställande sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet.

Försäljningen av mark och uppförandet av byggnaden sker enligt avtal med Bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person. Bostadsrättsföreningen är ett redskap för föreningens medlemmar för beställning, uppförande och förvaltning av fastigheten till gagn för bostadsrättshavarna. HSB ingår avtal om markförsäljning samt entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. HSB svarar gentemot den bostadsrättsföreningen för uppförandet av föreningens hus enligt ett totalentreprenadavtal som ingås med bostadsrättsföreningen. Beslut om att ingå entreprenadavtalet tas av bostadsrättsföreningens styrelse och entreprenadavtalet undertecknas för bostadsrättsföreningens räkning av föreningens firmatecknare. Styrelsen utser även en styrelseledamot till beställarombud i entreprenaden. Eventuella beslut om ändringar eller tillägg i entreprenaden tas av bostadsrättsföreningens styrelse såsom beställare. Även besiktningsman för slutbesiktning ska godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att påverka utformningen av fastigheten som ska uppföras. Skulle ändringar göras som väsentligt påverkar de ekonomiska förhållandena ska ny obligatorisk ekonomisk plan upprättas. Avtalet ger bostadsrättsföreningen normala beställarrättigheter mot bolaget. Mäklare hanterar försäljningen av bostadsrätterna genom direkta avtal med bostadsrättsföreningen. De individuella bostadsköparna tecknar upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen bär hela värderisken i fastigheten. HSBs relation till bostadsrättsföreningen baseras juridiskt i sin helhet på avtal mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095811

Skatter
Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2022 inklusive eventuell korrigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten har beräknats med 20,6 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas.

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

Intäkter
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Ersättning för utförda tjänster inom administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning intäktsredovisas i de redovisningsperioder som tjänsterna utförs. Vid avyttring 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.

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

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.

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 tryggande av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2022 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Förvaltningsfastigheter
Koncernens marknadsmässiga värden för fastigheter bedöms utifrån en intern värderingsmodell enligt branschgemensamma principer. Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyresintäkter för 2022, 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 MSCI, Svenskt Fastighetsindex. Genom MSCI analyseras och jämförs vår fastighetsportfölj med branschen, främst utifrån ett avkastnings- och värdeperspektiv. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per kontraktsdag om det 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.

Exploateringsfastigheter
I koncernen utgörs exploateringsfastigheter av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt. Exploateringsfastigheter klassificeras som varulager och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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

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

Med ränterisk avses den resultateffekt som en ränteförändring har på koncernen 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. Den kan vara på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Stockholms kunder är i huvudsak föreningar och hyresgäster i egna fastigheter men till viss del också koncern- och intressebolag. Kreditrisken bedöms som låg.

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

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

Säkringsredovisning
För att säkra föreningen avseende ränterisker relaterade till långfristiga fastighetslån har avtal om ränteswappar ingåtts. Ränteswapparna utgör därmed säkringsinstrument. Föreningen har dokumenterat mål och strategi för riskhantering enligt föreningens finanspolicy som fastställs årligen av styrelsen.

Föreningens bedömning är att den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumenten och det säkrade kassaflödet avseende räntor överensstämmer med målen för riskhanteringen i föreningens finanspolicy och att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under säkringsinstrumentens löptider.

Då villkoren för säkringsredovisning enligt BFNAR 2012:1 kap 11 är uppfyllda redovisas inte värdeförändringar på säkringsinstrumenten under den tid säkringsförhållandet består.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättat enligt indirekt metod.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2022	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.	HSB Bostad	Övrigt[1)]	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	55 306	556 978	406 570	1 131 611	28 291	2 178 756
Personalkostnader	-36 316	-312 218	-39 174	-71 830	-27 360	-486 898
Driftskostnader	-27 666	-179 182	-154 970	-1 165 683	-63 218	-1 590 719
Avskrivningar	—	-1 574	-124 000	—	-3 653	-129 227
Bruttoresultat	**-8 676**	**64 004**	**88 426**	**-105 902**	**-65 940**	**-28 088**
Koncerninterna intäkter/kostnader	181	7 985	-7 164	-10 544	9 542	—
Internt bruttoresultat	-8 495	71 989	81 262	-116 446	-56 398	-28 088

Koncernen 2021	Medlem	Förvaltning	Fastighetsutv.		Övrigt[1)]	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	47 976	424 127	399 736	—	36 876	908 715
Personalkostnader	-28 356	-251 398	-34 569	—	31 486	-282 837
Driftskostnader	-24 163	-147 057	-141 227	—	-52 727	-365 174
Avskrivningar	—	-1 555	-95 019	—	-2 999	-99 573
Bruttoresultat	**-4 543**	**24 117**	**128 921**	**—**	**12 636**	**161 131**
Koncerninterna intäkter/kostnader	—	15 296	-16 551	—	1 255	—
Internt bruttoresultat	-4 543	39 413	112 370	—	13 891	161 131

1) I Övrigt ingår Central admin och Utveckling.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Medelantal anställda	632	510	578	510
varav kvinnor	310	258	287	258
Könsfördelning inom styrelsen				
Antal styrelseledamöter	14	11	14	11
varav kvinnor	6	5	6	5
Könsfördelning inom företagsledning				
Antal ledande befattningshavare	6	7	6	7
varav kvinnor	3	3	3	3
Löner och ersättningar samt sociala kostnader				
Löner och ersättningar	-340 563	-245 978	-302 005	-245 978
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-119 196	-82 914	-104 715	-82 914
Pensionskostnader	-71 815	-4 310	-63 062	-4 290
Summa	**-531 574**	**-333 202**	**-469 782**	**-333 182**

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Fördelning löner och ersättningar				
Styrelse, vd och vice vd	-5 096	-5 546	-5 096	-5 546
Övriga anställda	-335 467	-240 414	-296 909	-240 414
Pensionskostnader				
Styrelse, vd och vice vd	-2 267	-1 548	-2 267	-1 548
Övriga anställda	-69 548	-2 762	-60 795	-2 742

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner
Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 622 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

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

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

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

Överenskommelse om avgångsvederlag varierar mellan noll till tolv månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2022	2021
Samtliga anställda	5,1	4,2
varav långtidssjukfrånvaro	2,9	2,2
Kvinnor	5,3	4,1
Män	4,9	4,3
29 år och yngre	4,5	3,9
30-49 år	4,5	3,9
Äldre än 50 år	6,2	4,9
Frisknärvaro, anställda med 0 sjukdagar	63,6	43,4

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095822

NOT 4 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Fördelning per tillgångstyp				
Avskrivningar				
Byggnader	-106 590	-95 014	-59 204	-51 616
Inventarier	-3 739	-4 162	-4 844	-4 157
Immateriella	-7 625	-1 107	-7 625	-1 107
Summa avskrivningar	**-117 954**	**-100 283**	**-71 673**	**-56 880**
Nedskrivningar				
Byggnader	-18 500	—	-18 500	—
Summa nedskrivningar	-18 500	—	-18 500	—
Total	**-136 454**	**-100 283**	**-90 173**	**-56 880**
Fördelning per funktion				
Verksamhetens kostnader	-129 227	-99 573	-82 946	-56 171
Utveckling	-7 225	-708	-7 225	-707
Central administration	-2	-2	-2	-2
Total	**-136 454**	**-100 283**	**-90 173**	**-56 880**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

Framtida leaseavgifter (mnkr) med förfallodatum inom	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
- 1 år	-41,1	-56,2	-35,2	-50,6
1 år - 5 år	-59,9	-61,8	-38,2	-41,0
5 år -	-42,7	-25,6	-30,7	-10,5
Total	**-143,7**	**-143,6**	**-104,1**	**-102,1**

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

	2022		2021	
Hyreskontrakt	**Antal kontrakt**	**Kontraktsvärde, mnkr**	**Antal kontrakt**	**Kontraktsvärde, mnkr**
Lokalkontrakt	512	57	202	33
Bostäder	4 148	364	4 012	334
Garage och p-platser	1 269	7	1 166	7
Total	**5 929**	**428**	**5 380**	**374**

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
EY				
Revisionsuppdrag	-2 569	-1 302	-1 418	-1 302
Revisionsnära rådgivning	-117	-161	-117	-161
KPMG				
Skatterådgivning	-470	-370	-415	-370
Övriga uppdrag	—	-9	—	-9
Total	**-3 156**	**-1 842**	**-1 950**	**-1 842**

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Fastighetsförsäljning	—	325	—	325
Total	**—**	**325**	**—**	**325**

Fastighetsförsäljning 2021 avser försäljning av Sicklaön 37:22.

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Nedskrivning av immateriella tillgångar	-114 389	—	-114 389	—
Nedskrivning andelar HSB Holding Stockholm AB	—	—	—	-10 000
Utrangering av fastighetskomponent	-155	-9 877	-155	-6 703
Total	**-114 544**	**-9 877**	**-114 544**	**-16 703**

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Utdelning från HSB Bostad AB	—	—	66 030	—
Utdelning från HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	—	—	266	—
Försäljning av Ängstibble Mark AB	45 827	—	—	—
Total	**45 827**	**—**	**66 296**	**—**

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
HSB Bostad AB	—	43 127	—	35 669
Finnboda Industrilokaler HB	1 143	-1 152	1 143	-1 152
Gamla Filmstaden Exploaterings AB	-14	-195	-14	-195
Total	**1 129**	**41 780**	**1 129**	**34 322**

HSB Bostad övergår från intressebolag till dotterbolag i och med fusionen HSB Norra Stor -Stockholm under året.

NOT 11 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	—	—	63 175	49 445
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	-3 332	—	-3 332	—
Total	**-3 332**	**—**	**59 843**	**49 445**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	128	214
Ränteintäkter bank	4 754	—	3 393	—
Övriga ränteintäkter	713	116	143	94
Total	**5 467**	**116**	**3 664**	**308**

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader dotterföretag	—	—	-2 514	-1 978
Räntekostnader kreditinstitut	-30 363	-16 869	-24 183	-14 949
Räntekostnader specialinlåning	-4 839	-3 755	-4 839	-3 755
Övriga räntekostnader	-18 389	-13 110	-5 745	-13 056
Övriga finansiella kostnader	-955	-1 524	-979	-1 524
Total	**-54 546**	**-35 258**	**-38 260**	**-35 262**

NOT 14 SKATT

Skillnad mellan koncernens redovisade skatt och skatt baserad på gällande skattesats, 20,6%.

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt	-3 487	-4 923	—	—
Skatt hänförlig till tidigare år	98	-223	98	-223
Uppskjuten skatt	-3 094	2 321	2 258	-282
Summa skatt	**-6 482**	**-2 824**	**2 357**	**-505**
Redovisat resultat före skatt	-342 602	44 535	-140 596	57 642
Skatt enligt gällande skattesats	**70 576**	**-9 174**	**28 963**	**-11 874**
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-64 389	-5 882	-4 814	-2 732
Ej skattepliktiga intäkter	39 948	10 805	20 658	10 598
Effekt av ändrad skattesats	-1 481	1 129	-115	-115
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	-8 924	3 780	-8 924	3 780
Justerad temporär skillnad	124	61	—	61
Skatt hänförlig till tidigare år	98	-223	98	-223
Årets underskott som ej aktiveras	-33 510	—	-33 510	—
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiverats	-8 864	-3 321	—	—
Övriga poster	-60	—	—	—
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-6 482**	**-2 824**	**2 356**	**-505**

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående immateriella anläggningstillgångar	107 361	52 401	107 361	52 401
Årets anskaffning	6 684	54 960	6 684	54 960
Årets anskaffning tillfört vid fusion	18 390	—	18 390	—
Nedskrivning	-119 283	—	-119 283	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13 152**	**107 361**	**13 152**	**107 361**
Ingående avskrivningar	-2 538	-1 431	-2 538	-1 431
Årets avskrivningar	-7 079	-1 107	-7 079	-1 107
Årets avskrivning tillfört vid fusion	-1 336	—	-1 336	—
Nedskrivning	5 836	—	5 836	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 117**	**-2 538**	**-5 117**	**-2 538**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**8 035**	**104 823**	**8 035**	**104 823**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

20230601095833

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	5 843 244	5 693 811	2 918 092	2 822 154
Årets anskaffning	87 707	47 889	58 184	20 558
Årets anskaffning - tillfört vid fusion	178 599	—	101 838	—
Omklassificeringar	148 597	141 022	131 155	111 197
Försäljningar/utrangeringar	-250	-39 478	-250	-35 817
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 257 897**	**5 843 244**	**3 209 019**	**2 918 092**
Ingående avskrivningar	-822 775	-757 362	-556 334	-533 831
Årets anskaffning - tillfört vid fusion	-54 770	—	-30 297	—
Årets nedskrivning	-18 500	—	-18 500	—
Försäljningar/utrangeringar	95	29 601	95	29 113
Årets avskrivningar	-104 847	-95 014	-58 183	-51 616
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 000 797**	**-822 775**	**-663 219**	**-556 334**
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	**5 257 100**	**5 020 469**	**2 545 800**	**2 361 758**
Verkligt värde	9 766 883	10 201 814	6 272 547	6 607 958
Taxeringsvärde				
Byggnader	3 976 487	2 997 081	2 507 720	1 925 943
Mark	3 236 920	2 305 088	2 336 088	1 669 784
Summa taxeringsvärde	**7 213 407**	**5 302 169**	**4 843 808**	**3 595 727**

Värdering

Koncernens fastighetsportfölj har värderats av externt auktoriserat värderingsföretag (Svefa) i syfte att fastställa portföljens marknadsvärde 2022-12-31. Värderingsuppdraget är flerårigt och innefattar besiktning av ca 25 % av beståndet per år. Uppdraget har utförts i Datscha som så kallad samordnad värdering. Värderingen baseras på faktiska hyresintäkter för 2022 samt schablonberäknade drift och underhållskostnader. Som underlag för taxebundna kostnader har använts budgeterade kostnader för 2023. Svefa har bedömt direktavkastningskrav, marknadshyror och delar av drift och underhållskostnader. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastighet eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

NOT 17 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	57 046	59 051	56 992	58 997
Årets anskaffning	1 346	1 571	1 346	1 571
Årets anskaffning - tillfört vid fusion	12 678	—	34 994	—
Försäljningar/utrangeringar	-232	-3 576	-233	-3 576
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**70 838**	**57 046**	**93 099**	**56 992**
Ingående avskrivningar	-50 814	-50 228	-50 770	-50 189
Avskrivningar - tillfört vid fusion	-11 119	—	-24 328	—
Försäljningar/utrangeringar	232	3 576	232	3 576
Årets avskrivningar	-4 328	-4 162	-4 323	-4 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-66 029**	**-50 814**	**-79 189**	**-50 770**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**4 809**	**6 232**	**13 910**	**6 222**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, I.H, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NOT 18 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	194 777	183 544	143 286	142 963
Årets investering	46 851	152 869	23 587	111 965
Omklassificeringar	-151 143	-141 636	-133 570	-111 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**90 485**	**194 777**	**33 303**	**143 286**
Utgående planenligt restvärde	**90 485**	**194 777**	**33 303**	**143 286**

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	28 300	28 300
Årets anskaffning	—	10 000
Förvärv genom fusion	691 464	—
Årets nedskrivning	—	-10 000
Årets lämnade aktieägartillskott	17 000	—
Utgående anskaffningsvärde	**736 764**	**28 300**

Fotsättning Not 19

Företag	**Org. nummer**	**Antal andelar**	**Kapitalandel %**	**Bokfört värde**	**Eget kapital**	**Resultat**
HSB Bostad AB	556520-6165	597 034	53,79	659 550	1 466 234	-91 440
HSB Förvaltning AB	556093-6105	10 000	100	1 000	6 023	—
HSB Hemservice AB	556550-2340	1 000	100	2 780	3 222	—
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	1 000	100	50	3 702	-1
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	388	—
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	17 050	12 700	-13 941
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	—	6 924	-105
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	—	16 481	8
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	—	2 623	-604
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	—	575	-344
Svärdlången 8 Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	—	3 140	-161
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	3 445	69 629	-2 363
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	—	4 030	-362
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	—	6 104	-1 600
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	—	6 988	-2 006
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	—	9 124	-90
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	916629-6765	—	—	—	-1 385	-59
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	—	—	—	1 969	-6
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	10 052	-156
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	—	6 805	-84
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	—	7 120	4
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	—	10 013	109
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	16 400	6 463	-4 749
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	—	—	—	8 740	1 083
HSB Järnspiken AB	556818-7636	500	100	—	3 732	-75
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	—	742	-361
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	—	1 453	-1 320
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	—	176	-1 284
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	—	133	-1 058
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	—	2 410	-1 629
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	—	1 456	-1 101
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	—	2 080	-709
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	—	35 455	666
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	—	6 353	-1 847
HSB Kolding 1 AB	559198-3464	500	100	—	2 088	-6 916
HSB Kolding 2 AB	559198-3431	500	100	—	3 111	-9 231
HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	916627-6346	990	99	12 234	1 269	269
HSB Fastigheter Margaretavägen AB	556819-7692	500	100	19 680	754	687
Total				**736 764**		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095384

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 387 735	2 472 235
Tillkommande fordringar	27 200	26 500
Amortering lån	-50 900	-111 000
Utgående bokfört värde	**2 364 035**	**2 387 735**

HSB STOCKHOLM	2022	2021
HSB Holding Stockholm AB	300 000	320 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	9 500	6 000
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	37 500	45 000
Autopiloten 3	28 030	21 030
Svärdlången 8 Fastighets AB	28 900	28 900
Stockholm Kolding 1 AB	450 700	442 700
Stockholm Kolding 2 AB	589 175	589 175
HSB Holding AB	83 300	89 000
HSB Ekotemplet 2 AB	18 630	21 630
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Södermalm AB	37 000	37 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	30 000	35 000
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 000	2 000
HSB Holding Fastighets AB	184 300	179 500
HSB Järnspiken AB	80 000	80 700
HSB Linaberg 13 AB	10 000	11 000
HSB Läroboken AB	39 700	39 000
HSB Regnmätaren 1 AB	44 600	44 600
HSB Atomosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Terrängvägen AB	68 500	72 500
HSB Stavgränd AB	58 200	58 200
HSB Söderbrinken AB	43 000	43 000
HSB Kakfatet AB	112 000	112 000
HSB Fastigheter Margaretavägen AB	700	—
HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	2 500	—
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	2 000	6 000
Pelartornet i Stockholm AB	4 300	4 300
Total	**2 364 035**	**2 387 735**

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	654 597	649 169	593 331	595 361
Omklassificering av HSB Bostad AB från intressebolag till koncernbolag pga fusion	-654 547	—	-593 281	—
Årets nettoresultat	—	7 458	—	—
Avregistrering Filmstaden Exploaterings AB	-50	—	-50	—
Avregistrering Gamla Filmstaden Expl KB	—	-2 030	—	-2 030
Utgående bokfört värde	**—**	**654 597**	**—**	**593 331**

Fortsättning not 21

Företag	Org. nummer	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN						
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	—	-23 946	2 285
Total				**—**		

HSB STOCKHOLM						
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	1	50,00	—	-23 946	2 285
Total				**—**		

Bolagsstyrelserna har sitt säte i Stockholms län.

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	87 370	87 150	87 150	87 150
Årets anskaffning genom fusion	156 482	—	156 482	—
Årets anskaffning HSB Dela	600	220	—	—
Utgående anskaffningsvärde	**244 452**	**87 370**	**243 632**	**87 150**
Utgående bokfört värde	**244 452**	**87 370**	**243 632**	**87 150**
Innehav				
HSB Riksförbund	132 182	87 065	132 182	87 065
Finansiella instrument	111 362	—	111 362	—
HSB Brf Ester[1]	495	—	—	—
HSB Brf Växeln[1]	325	—	—	—
Övriga	88	305	88	85
Total	**244 452**	**87 370**	**243 632**	**87 150**

1) Andelar i bostadsrättsföreningar avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Dela.

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Inventarier	61	61	61	61
Finansiella anläggningstillgångar	—	803	—	803
Utgående värde	**61**	**864**	**61**	**864**

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Kapitalförsäkringar	6 040	5 234	6 040	5 234
Total	**6 040**	**5 234**	**6 040**	**5 234**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

NOT 25 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ackumulerad ingående värde genom fusion	2 833 316	—	—	—
Nyanskaffningar/ aktiverade kostnader	246 457	—	—	—
Aktiverad ränta	17 674	—	—	—
Nedskrivningar	-80 000	—	—	—
Omklassificieringar	-16 789	—	—	—
Överfört till produktion	-533 170	—	—	—
Försäljningar	-17 534	—	—	—
Total	**2 449 954**	—	—	—

NOT 26 BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående bokfört värde	10 994	16 756	10 754	16 206
Årets anskaffning genom fusion	95 765	—	4 616	—
Årets anskaffning	20 830	—	—	—
Överlåtelser av bostadsrätter	-94 956	-5 762	-3 806	-5 452
Utgående bokfört värde	**32 633**	**10 994**	**11 563**	**10 754**

NOT 27 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Upparbetade intäkter	1 269 253	—	—	—
Fakturerat belopp	-34 544	—	—	—
Byggnadskreditiv	-1 113 992	—	—	—
Total	**120 717**	—	—	—

NOT 28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förutbetalade driftskostnader	5 003	9 110	765	7 838
Upplupna förvaltningsintäkter	6 036	6 518	6 036	6 518
Förutbetalade hyreskostnader	3 284	9 799	3 284	9 799
Övriga upplupna intäkter	15 791	7 131	10 895	7 131
Total	**30 114**	**32 558**	**20 980**	**31 286**

NOT 29 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 717 056 771 kr
Årets resultat	-138 238 942 kr
Summa fritt eget kapital	**1 578 817 829 kr**

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

Överföra till dispositionsfond	1 578 817 829 kr
Summa	**1 578 817 829 kr**

NOT 30 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Tilläggsköpeskillingar[1]	486 160	—	—	—
Uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga övervärden	383 614	184 360	75 190	78 014
Pensionsskuld kapitalförsäkring	7 030	6 110	7 030	6 109
Övriga avsättningar	450	—	450	—
Total	**877 254**	**190 470**	**82 670**	**84 123**

1) Avsättningar avser en beräkning av framtida tilläggsköpeskillingar på befintliga fastigheter.

NOT 31 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Lån	2 616 572	1 564 600	1 320 191	1 310 565
Total	**2 616 572**	**1 564 600**	**1 320 191**	**1 310 565**

Kapitalbindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övriga reverser
2023	83,8%	1 685 878	3 136 691
2024	0,0%	—	—
2025	2,3%	133 444	—
2026	7,4%	423 250	—
2027	0,0%	—	—
2028	6,5%	374 000	—
Total	**100%**	**2 616 572**	**3 136 691**

Kapitalbindningen i låneportföljen i bank är 1,9 år (3,5 år)
Ränteswapar uppgår till nominellt belopp 1 400 mnkr (1 300 mnkr)
Räntebindningstiden i swapportföljen i bank är 2,0 år (2,7 år)

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095835

NOT 32 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Reversskulder	16 548	16 548	16 548	16 548
Total	**16 548**	**16 548**	**16 548**	**16 548**

NOT 33 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Avistamedel	2 107 375	1 698 427	2 107 375	1 698 427
Placeringskonto	222 056	168 714	222 056	168 714
Inlånade avistamedel	**2 329 431**	**1 867 141**	**2 329 431**	**1 867 141**
Tidsbunden inlåning	807 260	846 960	807 260	846 960
Total	**3 136 691**	**2 714 101**	**3 136 691**	**2 714 101**

Av tidsbunden inlåning förfaller 807 260 tkr till betalning inom ett år från balansdagen.

Föregående år var motsvarande belopp 846 960 tkr.

NOT 34 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	**2022**	**2021**
Likvida medel	1 420 766	341 697
Finansiella placeringar	111 937	—
Checkkredit och lånelöfte	1 694 000	2 044 000
Summa tillgängliga medel	**3 226 703**	**2 385 697**
Inlånade avistamedel	**2 329 431**	**1 867 141**
Avräkningslikviditet	**139%**	**128%**

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditet följer HSB Stockholms finanspolicy.

NOT 35 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Skulder hos extern motpart	157 817	—	—	—
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	16 374	12 137	14 123	12 131
Momsskuld	45 532	18 634	22 106	18 427
Övrigt	115 159	8 158	9 040	6 317
Total	**334 882**	**38 929**	**45 269**	**36 875**

NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Upplupna löner och semesterreservationer	64 385	16 519	58 181	16 519
Upplupna sociala avgifter	22 727	14 400	17 987	14 400
Upplupna förvaltnings-kostnader	46 457	21 509	33 358	15 773
Upplupna räntor	15 228	692	1 836	692
Förutbetalda förvaltningsintäkter	79 563	54 337	75 706	54 338
Förutbetalda avgifter och hyror	44 054	35 188	23 008	23 960
Reservation entreprenader	89 834	—	—	—
Övrigt	311	397	295	397
Total	**362 559**	**143 042**	**210 371**	**126 079**

NOT 37 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighets-inteckningar	4 377 932	3 763 647	2 115 802	2 455 737
varav dotterföretag	5 911	—	—	—
Total	**4 383 843**	**3 763 647**	**2 115 802**	**2 455 737**
Eventual-förpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	1 266 760	1 719 770	1 266 760	1 719 770
Borgensförbindelser	2 143 250	128 250	—	—
Regressansvar handelsbolag	14 642	13 116	14 642	13 116
Övriga eventual-förpliktelser	16 812	16 800	15 974	16 800
Total	**3 441 464**	**1 877 936**	**1 297 376**	**1 749 686**

NOT 38 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har avtal ingåtts med HSB Projekt Partner AB om förvärv av deras andelar (50%) i intresseboalget Finnboda Industrilokaler HB. Därmed övergår bolaget fr o m 1 januari 2023 till ett 100% ägt dotterbolag inom koncernen.

I samband med förvärvet har HSB Stockholm ställt moderbolags-borgen för förpliktelser avseende exploateringsavtalet i Finnboda Industrilokaler HB. Borgen är till förmån för Nacka kommun och begränsat till 43 000 000 kr.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 10 mars 2023

Jenny Hjalmarson
Ordförande

Bengt Fasth

Johan Thidell

Azadeh Rojhan Gustafsson

Kristina Salenstedt Linder

Mona Bergström Ling

Susanne Brunner

Lars-Åke Henriksson

Nils Henström

Ulrika Fält

Stefan Johansson

Hans Tegnander

Anders Svensson
Vd

Dan Matsson

Anders Hornstrand

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 10 mars 2023.

ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095866

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Stockholm Ek För för år 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72–96 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Information om verksamheten samt hållbarhetsrapport (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovis-ningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentlig-heter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision ör att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens och verk-ställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredo-visningen och koncernredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovis-ningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händel-ser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transak-tionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisions-bevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärs-aktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovis-ningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncern-redovisningen har vi även utfört en revision av styrel-sens och verkställande direktörens förvaltning av HSB Stockholm Ek För för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095387

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME



UT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FHZ, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095888

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Stockholm är en bostadskooperativförening inom HSB-rörelsen som ägs och styrs av cirka 180 000 medlemmar. HSB Stockholms uppdrag är att bedriva medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar som är relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Stockholms efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, Hantering av HSBs varumärke samt HSBs kod för föreningsstyrning. De tre styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

HSB KOMPASS – VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSBs kompass ligger till grund för HSB Stockholms verksamhetsplanering.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

HSB Stockholm följer styrdokumenten HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Utgör ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

"Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla 1 januari 2021. Därefter har ytterligare en uppdatering av HSBs kod för föreningsstyrning gjorts på HSB Riksförbunds årsmöte 2022 gällande avräkningslikviditeten. Den nya koden börjar gälla från 1 januari 2023.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara", i stället för den tidigare principen "följ eller förklara".

Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Koden. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Denna föreningsstyrningsrapport är den första enligt den nya koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Stockholms föreningsstämma.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

HSB Stockholms verksamhetsidé är att i samverkan med medlemmarna skapa det Goda Boendet. Syftet med verksamheten är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. HSB Stockholms främsta målgrupper är medlemmar, blivande medlemmar samt förtroendevalda inom HSB Stockholm.

Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS.

Att HSB Stockholm gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med medlemmarna och övriga intressenter genom bland annat:

- HSB Stockholms Föreningsstämma
- Distriktverksamheternas och bospargruppens stämmor
- Process och fastställande av distriktens och bosparstyrelsens mål- och verksamhetsplan
- Medlems- och kundundersökningar
- Distrikts- och ordförandeträffar
- Utbildningsverksamheten för förtroendevalda och medlemmar
- Löpande kund- och medlemsdialog
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparare och hyresgäster, samt information via Mitt HSB och hemsida.
- Styrelsestöd till bostadsrättsföreningar
- HSB-ledamotsträffar

HSB Stockholm verkar på styrelsens uppdrag för en tydlig och stark koppling mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Ett normalt verksamhetsår är fyllt av aktiviteter som stärker relationen mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamhet. Till stödet i arbetet finns HSBs gemensamma framtagna styrdokument samt av styrelsen beslutade policydokument.

Inom de övergripande regler och principer som HSB Stockholm förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FNs globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning.

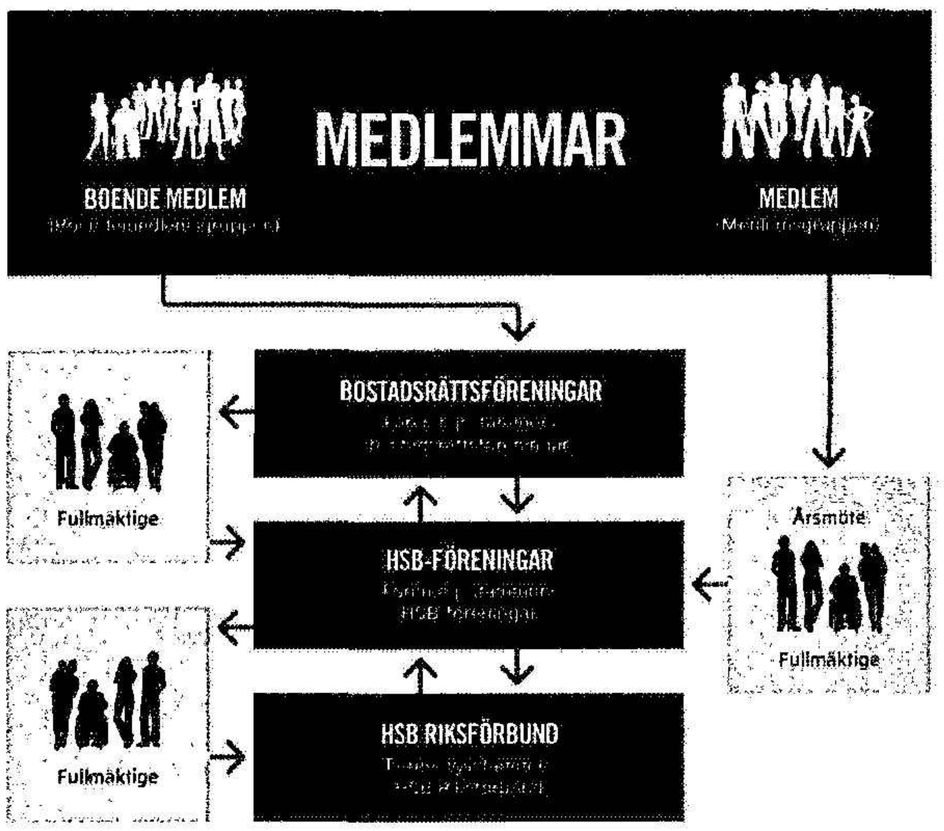
HSB Stockholm är en miljö- och arbetsmiljöcertifierad organisation enligt ISO-standarderna 14001 samt 45001.

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

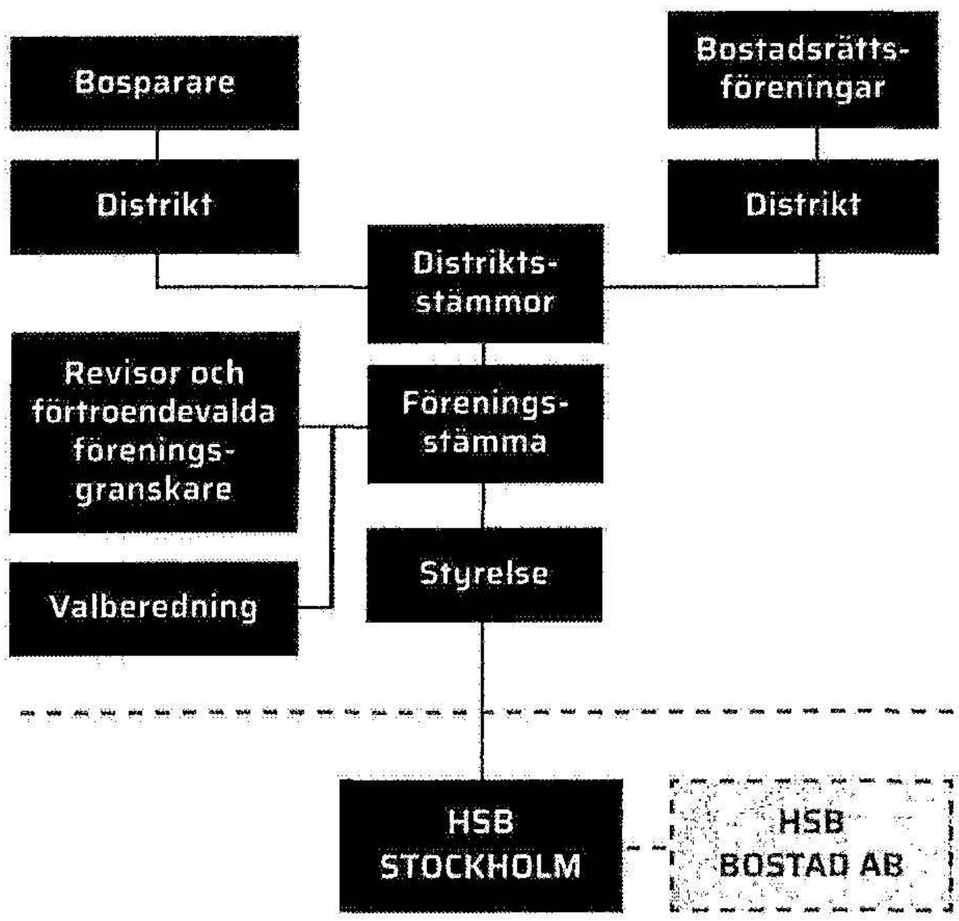
HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

HSB Stockholm har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



DEN PARLAMENTARISKA ORGANISATIONEN



Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095589

MEDLEMSGRUPPER
Medlemmar i HSB Stockholm tillhör en av följande två grupper.

Boendemedlemsgruppen:
Består av HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Stockholm som innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening. Enskilda medlemmar som innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening och som bosparar hör till Boendemedlemsgruppen.

Medlemsgruppen:
Består av medlemmar i HSB Stockholm som inte innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening.

FULLMÄKTIGE
Föreningsstämman är HSB Stockholms högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

FÖRDELNING AV FULLMÄKTIGEPLATSER
Distriktsindelning:
Föreningen är indelad i distrikt. Styrelsen fastställer distriktsindelning.

Medlemsgruppen utgör ett distrikt. Boendemedlemsgruppen utgörs av flera geografiska distrikt.

På distriktsstämman väljs fullmäktige till föreningsstämman.

Distriktsrepresentanter och deras suppleanter väljs på följande sätt.

Boendemedlemsgruppen:
Varje bostadsrättsförening i distriktet som är medlem i föreningen väljer en distriktsrepresentant och en suppleant för varje påbörjat hundratal lägenheter som är upplåtna som bostadslägenheter i bostadsrättsföreningen per den 31 december året före valet av fullmäktige.

Mandattiden är ett år eller till dess nästa ordinarie distriktsstämma hållits. Distriktsrepresentant och suppleant kan väljas om.

Medlemsgruppen:
Samtliga medlemmar i medlemsgruppen kallas till distriktsstämma. Samtliga på distriktsstämman närvarande medlemmar i medlemsgruppen är distriktsrepresentanter att på distriktsstämman utse fullmäktige till föreningsstämman.

På ordinarie distriktsstämma väljs fullmäktige och suppleant till föreningsstämman. Föreningsstämmans befogenheter utövas av totalt ett hundra (100) fullmäktige varav sextio (60) utses av boendemedlemsgruppen och fyrtio (40) av medlemsgruppen. Fördelningen av fullmäktige i boendemedlemsgruppen görs proportionerligt mellan distrikten och i förhållande till antalet lägenheter som är upplåtna som bostadslägenheter.

Mandattiden för fullmäktige och suppleant är ett år eller till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Fullmäktig och suppleant kan väljas om.

NOMINERINGAR TILL HSB STOCKHOLMS STYRELSE OCH ÖVRIGA FÖRTROENDEUPPDRAG INOM HSB STOCKHOLM
HSB Stockholms medlemmar kan lämna nomineringar till de förtroendeuppdrag som utses vid föreningsstämman. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

MOTIONSHANTERING
Av HSB Stockholms stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång.

Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande tillställas fullmäktige och anslås på hemsidan i samband med kallelsen till föreningsstämman.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på HSB Stockholms hemsida.

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE
Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

HSB Stockholm har ca 180 000 medlemmar, fördelat på boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen, som deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses och vilken medlemsgrupp man tillhör.

HSBS NORMALSTADGAR
HSB Stockholm har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Stockholms verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar, och enligt HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar ska medlemsföreningarna samverka med HSB Stockholm.

AFFÄRSRELATION
Förvaltningsverksamheten:
En mycket hög andel av medlemsföreningarna nyttjar HSB Stockholm tjänster. Högst är lojaliteten i den ekonomiska förvaltningen där avtal finns med cirka 90 procent av medlemsföreningarna. Även avseende teknisk förvaltning, ombyggnadstjänster med mera är lojaliteten hög med en växande volym, vilket indikerar att HSBs leveranser uppfattas som värdeskapande. Via bland annat våra fokusgrupper, avstämningsmöten och kundundersökningar får medlemsföreningarna möjlighet att påverka och utveckla verksamheten.

Nyproduktion och hyresfastigheter:
HSB Stockholm producerar attraktiva bostadsrätter som uppskattas av medlemmarna.

112 lägenheter såldes totalt i nyproduktionsprojekten under 2022. 22 procent av årets sålda lägenheter såldes till medlemmar och bosparare vid säljstart.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, MF

Även HSB Stockholms hyresrätter är mycket uppskattade av medlemmarna. Via bland annat kund-, medlems- och hyresgästundersökningar samt boendekommittéer i HSB Stockholms hyresfastigheter har medlemmarna möjlighet att påverka verksamheten.

ÄGARRELATION

Föreningsstämman genomfördes fysiskt på HSB Stockholms huvudkontor den 4 april 2022. Stämman sändes även digitalt för att möjliggöra för medlemmarna att ta del av HSB Stockholms föreningsstämma. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 80 av 100 möjliga.

Utöver föreningsstämman finns en rad möjligheter att ur ett ägarperspektiv påverka verksamheten. Ett urval av dessa presenteras i avsnitt 2.1.

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska det väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

HSB Stockholms ordinarie föreningsstämma hålls normalt i april varje år. Så snart HSB Stockholm styrelse beslutat om datum för föreningsstämman läggs information om detta ut på hemsidan.

På hemsidan ges information om vilka som har motionsrätt, hur det går till att skriva en motion, när motionen ska ha inkommit samt vart motionerna ska skickas. Senast den 31 januari ska motioner ha inkommit. På hemsidan finns även information från valberedningen om hur det går till att nominera kandidater till olika förtroendeuppdrag inom HSB Stockholm.

Kallelse till årsmötet skickas med e-post till fullmäktige och publiceras samtidigt tillsammans med årsredovisningen, föreningsstyrningsrapporten, föreningsgranskarnas rapport, valberedningens redogörelse och förslag, eventuellt inkomna motioner med styrelsens yttrande samt övriga stämmohandlingar på hemsidan. Handlingar läggs även upp digitalt i mötessystemet där fullmäktige kan gå in och skriva in eventuella yrkanden både innan och under stämman.

Stämmohandlingarna är utformade så att fullmäktige har möjlighet att bilda sig en klar uppfattning om de ärenden som ska behandlas.

Föreningsstämman livesändes via föreningens hemsida för medlemmar utanför fullmäktige.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport.

Motion angående *Vilka ska Bosparstyrelsen företräda och hur?* behandlades.

Protokollet från föreningsstämman finns publicerat på hemsidan.

2.5 VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Valberedning utses av föreningsstämman. Beredningen består för närvarande av sex (6) ordinarie ledamöter som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete inom HSB Stockholm. För administrativa göromål – protokoll, kallelser, lokalbokning, dokumentförvaring etcetera – biträds beredningen av en tjänsteman från HSB-kontoret.

Valberedningen tar del av styrelsens årliga utvärdering, har kontinuerlig kontakt med de valda styrelseledamöterna och genomför även intervjuer med såväl styrelseledamöter som vd för att skaffa sig en klar bild av hur styrelsearbetet bedrivs. Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete inom ramarna för den "Instruktion för valberedningen" som antagits av stämman.

Inför stämman 2022 genomfördes intervjuer med nya styrelsekandidater, styrelsens ordförande, vd, styrelsens ledamöter, styrelsens arbetstagarrepresentanter samt med föreningsgranskarna.

Styrelseledamoten Camilla Edholm tackade nej till att kandidera för omval.

Valberedningen föreslog omval om två år av Stefan Johansson, Lars-Åke Henriksson och Mona Bergström Ling och nyval av Kristina Salenstedt Linder, Azedah Rojan Gustafsson och Johan Thidell vilka därefter valdes därefter på stämman den 4 april.

På valberedningens förslag beslutade stämman den 4 april att hemställa att HSB Riksförbund fortsatt skulle utse EY till föreningens revisor.

Till föreningsgranskare föreslogs omval av Kenneth Strömberg, Kerstin Thufvesson samt nyval av Mats Engström. Dessa valdes därefter på stämman den 4 april.

Vidare tog valberedningen fram förslag till arvoden för styrelsen och föreningsgranskarna vilka fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2022:

- Inge Gustafsson, ledamot och ordförande, född 1953, ledamot Bosparstyrelsen
- Sylvia Larsson, ledamot, född 1949, HSB Brf Rosen
- Elsie Nilsson, ledamot, född 1945, HSB Brf Hamnkapten, HSB-ledamot
- Roland Gröndal, ledamot, född 1946, HSB Brf Nunnan, HSB-ledamot, Tomträttsrådet

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG. KSL, AH, ME

20230601095900

- Leif Holmgren, ledamot, född 1963, ledamot Bosparstyrelsen, HSB-ledamot
- Bengt Harju, ledamot, född 1958, HSB Brf Fjället, HSB-ledamot, ordförande i distrikt Järfälla Upplands Bro.

Mandattiden är två år.

2.6 STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av tolv stämmovalda styrelseledamöter, två ordinarie arbetstagarrepresentanter samt en arbetstagarsuppleant.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning som är föremål för årlig översyn.

Under år 2022 hölls tio styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 1–2 september där även delar av HSB Stockholms ledningsgrupp deltog. Vid detta möte behandlades verksamhetsplanen 2023–2025, för att därefter formellt fastställas vid styrelsemötet den 9 december 2022. Varje år hålls även strategiska diskussioner samt utvärdering av hållbarhetsstrategi och mål vilket behandlades vid styrelsekonferensen den 10 juni 2022.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2022 genomfördes utvärderingen via en digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledamöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet den 11 februari 2022.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämmovalda ledamöter:

- Jenny Hjalmarson, ordförande, närvarande vid nio (9) styrelsemöten.
- Bengt Fasth, vice ordförande, närvarande vid tio (10) styrelsemöten.
- Johan Thidell, andre vice ordförande, närvarande vid nio (9) styrelsemöten.
- Stefan Johansson, ledamot, närvarande vid tio (10) styrelsemöten.
- Ulrika Fält, ledamot, närvarande vid nio (9) styrelsemöten.
- Susanne Brunner, ledamot, närvarande vid tio (10) styrelsemöten.
- Azadeh Rojhan Gustafsson, ledamot, närvarande vid fyra (4) sammanträden.
- Lars-Åke Henriksson, ledamot, närvarande vid nio (9) sammanträden.
- Nils Henström, ledamot, närvarande vid tio (10) sammanträden.
- Hans Tegnander, ledamot, närvarande vid tio (10) sammanträden.
- Kristina Salenstedt Linder, ledamot, närvarande sju (7) sammanträden.
- Mona Bergström Ling, ledamot, närvarande vid tio (10) sammanträden.
- Camilla Edholm, ledamot, närvarande vid ett (1) sammanträde. Avgick på stämman 2022.

Förutom dessa stämmovalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Unionen som Fastighetsanställdas Förbund. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Dan Mattson, Unionen, som närvarande vid nio (9) styrelsemöten, och Anders Hornstrand, Fastighetsanställdas Förbund från och med juni 2022 som närvarande vid sju (7) styrelsemöten. Suppleanter har varit Anette Gunér, Unionen som närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.

För utförligare presentation av styrelsen, se HSB Stockholms hemsida: https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-stockholm/

Under 2022 tillsattes ett Digitaliseringsråd där andre vice ordförande Johan Thidell ingår.

2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och koncernledning, beslutas av styrelsen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vd:s lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd och rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

BETALTJÄNST- OCH INLÅNINGSVERKSAMHET

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilket det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt ombesörjning av betalningar för kunders räkning.

Verksamheten riktar sig till juridiska personer och innebär att HSB Stockholm tillhandahåller tjänster som bland annat omfattar avisering av avgifter och hyror, hantering av leverantörsfakturor, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklarationer samt årsredovisning.

Föreningen är sedan 2008 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet och är sedan 2018 ansluten som ombud till HSB Finansstöd AB, som är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av FI att bedriva betaltjänstverksamhet.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

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

RISKBEDÖMNING

I föreningens verksamhetsplanering sker årligen och löpande omvärldsbevakning och identifiering av såväl finansiella risker som övriga risker för verksamheten. Kompenserande åtgärder arbetas in i verksamhetsplanen. Tertialvis sker en uppföljning av måluppfyllelse i förhållande till verksamhetsplanen, som rapporteras till styrelsen. 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 minimera koncernens finansiella risker.

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. Föreningens fastighetsbestånd värderas en (1) gång årligen i samband med årsbokslutet.

Värderingen utförs i samarbete med en extern samarbetspartner, för närvarande Svefa, och underlaget ingår i analyserna i finans- och riskrapporten. Föreningen får dessutom stöd i värderingsarbetet genom sitt deltagande i MSCI Svenskt Fastighetsindex.

FÖRENINGSGRANSKNING

I och med nya krav om enbart auktoriserade revisorer i företag som bedriver inlåningsverksamhet beslutade föreningsstämman 2019 att ändra stadgarna för HSB Stockholm och införa föreningsgranskare istället för förtroendevalda revisorer. Föreningsgranskarnas uppdrag är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen vilket bland annat innebär granskning av efterlevnaden av HSBs kod för föreningsstyrning samt granskning av denna föreningsstyrningsrapport. Föreningsgranskarna ska vidare samarbeta med revisorn och hitta naturlig avgränsning gentemot dennes uppdrag.

Följande föreningsgranskare valdes på föreningsstämman 2022:

- Kerstin Thufvesson, HSB brf Imatra i Kista.
- Kenneth Strömberg, HSB brf Tollare Hamnplan i Nacka.
- Mats Engström, HSB-medlem sedan 1982.

REVISION

Den auktoriserade revisorns uppdrag omfattar granskning av intern kontroll, förvaltning och granskning av den finansiella informationen. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder.

Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning. Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska styrelsen en gång per år, utan närvaro av vd eller annan person från föreningsledningen, träffa föreningens revisor. Detta genomfördes i samband med styrelsemötet den 11 mars 2022, då möte hölls med revisor Fredric Hävren, EY.

Föreningens uppfattning är för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, ALI, ME

20230601109591

GRANSKNINGSRAPPORT TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Uppdraget föreningsgranskarna har är att övergripande granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

För genomförandet av uppdraget som föreningsgranskare har vi haft interna möten, samt även haft möten med valberedningens ordförande, styrelsens ordförande och föreningens revisor.

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen anger att föreningen ej avviker från HSBs kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten på sid 101 i årsredovisningen.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av företrädesvis publicering av information på föreningens webbplats inför stämman. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande enligt avsikten med HSBs kod för föreningsstyrning.

Stockholm den 10 mars 2023

Kenneth Strömberg	Kerstin Thufvesson	Mats Engström
Förtroendevald	*Förtroendevald*	*Förtroendevald*
föreningsgranskare	*föreningsgranskare*	*föreningsgranskare*

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighets-beteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyres-värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
INNERSTADEN									
Amorina 4	Love Almqvists väg 8, Lidnersgatan 3	1933	1996	96	3 780	5	115	7 902	191 275
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	4 234	123 118
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	5 680	139 860
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	1960	43	2 294	4	340	3 262	104 805
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	9 840	244 976
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	2 919	69 000
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	4 949	127 511
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	1977	24	981	3	39	1 417	44 372
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	0	0	1 851	60 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 798	132 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	3 986	100 953
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	4 138	106 816
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	1	0	2 963	75 976
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	3 116	87 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 607	71 208
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 396	117 144
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 514	97 188
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 664	106 726
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	2 859	74 474
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	3	138	2 153	73 199
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 572	98 125
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	37	2 510	2	244	4 547	129 290
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	7 560	189 416
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	3 240	89 810
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	13 111	315 600
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	3 045	80 493
Stormyrtösen 1	Levertinsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	16	372	9 204	250 826
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 635	127 192
INNERSTADEN TOTALT	**28**			**1 395**	**64 251**	**81**	**4 591**	**129 161**	**3 428 353**
NORRORT									
Jakobsberg 2:964	Margaretavägen 6,10, 14-24	1953		58	3 387	8	788	5 137	57 144
Jakobsberg 2:2785	Vasaplatsen 4	1991		0	0	2	1571	1 030	8 975
Kallhäll 7:8	Kärnmakargränd 1-5	1985		60	3 665	1	1083	7 497	71 810
Kolding 1	Bornoholmsg. 2-10, Dragörgränd 1-7, Ladbygränd 1-7, 2-4, Limfjordsgränd 1-5, 2-10, Saltholmsgränd 1-3, 2-8, Svaneksgränd 1-3, 2	1993		177	15 902	0	0	24 097	244 481
Kolding 2	Bornholmsg. 1-3, Kolding. 4-6, Kronoborgsgränd 2-16, Roskildegränd 1-5, 2-10, Årvingev. 3-9	1992		249	20 957	10	920	31 750	331 495
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971	2022	45	2 723	0	0	3 977	28 936
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2281	4 571	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	0	0	11 113	135 600
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	131	7 055	3	306	11 400	141 671
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971	2020	321	16 779	4	301	28 209	325 288
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	4 288	45 941
Porten 1	Ryttargatan 4	1938	2021	38	1 431	0	0	3 418	51 600
Sätuna 3:200	Stationsgatan 4	1966		0	0	9	1615	1 565	9 139
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947	2019	35	2 066	2	153	4 107	77 597
NORRORT TOTALT	**14**			**1 303**	**83 914**	**43**	**9 132**	**142 159**	**1 529 677**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

20230601095592

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyres-värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
SÖDERORT									
Arrendatorn 1	Sockenvägen 391-399	1940	1993	30	1 470	2	99	2 597	39 158
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	2	58	2 891	60 557
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	3 134	49 855
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	128	3 315	46 326
Dalkarlshugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	7 967	134 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 324	38 476
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	5 902	94 832
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	2 141	48 000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	2 987	41 067
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	44	2 799	4	133	4 141	84 295
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		0	0	0	0	335	0
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	13 845	247 969
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	3 403	73 355
Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	52	3 406	1	78	5 224	109 540
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	2	576	483	6 144
Svärdlången 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	60	1 682	1	89	3 070	62 359
Söderbymalm 3:392	Sleipnervägen 109	1968	2005	0	0	2	525	370	3 399
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	800	754	5 881
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 030	5	269	4 904	68 702
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	5 198	88 592
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	326	2 893	57 030
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-1997		31	2 231	2	338	3 871	59 368
SÖDERORT TOTALT	**22**			**830**	**49 252**	**48**	**4 503**	**81 751**	**1 418 905**
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	5 282	218 056
Ammarfjället 1:2	Margretelundsvägen 13&15	2020		37	2 431	0	0	5 856	0
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 804	62 000
Ekotemplet 3	Astrakangatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	8	524	13 012	175 771
Gästabudet 2	Rättar Vigs väg 100-126	1959	Renoverat löpande	102	6 703	10	401	8 694	130 084
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 578	24 881
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946	2021	29	1 585	4	214	3 073	45 161
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	7	234	4 041	75 320
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1355	5 878	87 436
VÄSTERORT TOTALT	**8**			**542**	**31 376**	**46**	**3 328**	**51 218**	**818 709**
MARKÄGANDE									
Haninge Skogs-Ekeby 6:57				0	0	0	0	0	0
Haninge Skogs-Ekeby 6:58				0	0	0	0	0	0
Årsta havsbad mark				0	0	0	0	32	17 763
MARKÄGANDE TOTALT	**9**								
INSPRÄNGDA LGH/LOKALER									
Insprängda lgh/lokaler				78	5 343	2	67	7 274	
TOTALT	**72**			**4 148**	**234 136**	**220**	**21 620**	**411 596**	**7 213 407**

Transaktion 09222115557488667707 Signerat JH, BF, SB, JT, UF, LH, NH, HT, MBL, DM, KS, KT, FH2, AS, SJ, ARG, KSL, AH, ME

HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm
112 84 Stockholm | Flemminggatan 41
020-442 10 00
hsb.se/stockholm

Verifikat

Transaktion 09222115557488667707

Dokument

HSB Stockholm Årsredovisning 2022
Huvuddokument
110 sidor
Startades 2023-03-10 09:40:13 CET (+0100) av Fatma Hastaoglu (FH1)
Färdigställt 2023-03-10 19:25:34 CET (+0100)

20230601095O3

Initierare

Fatma Hastaoglu (FH1)
HSB Stockholm
fatma.hastaoglu@hsb.se

Signerande parter

Jenny Hjalmarson (JH)
Personnummer 197407106702
tilljennyhj@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Kristina Hjalmarsson"
Signerade 2023-03-10 09:44:15 CET (+0100)

Bengt Fasth (BF)
Personnummer 195310059331
bengt.fasth53@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Arne Fast"
Signerade 2023-03-10 11:05:19 CET (+0100)

Susanne Brunner (SB)
Personnummer 195905193065
s.m.brunner@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE BRUNNER"
Signerade 2023-03-10 09:58:10 CET (+0100)

Johan Thidell (JT)
Personnummer 196412163971
johan@thidell.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN THIDELL"
Signerade 2023-03-10 10:44:20 CET (+0100)

Ulrika Fält (UF)
Personnummer 650205-0203

Lars-Åke Henriksson (LH)
Personnummer 5608220017

Verifikat

Transaktion 09222115557488667707

ulrika.falt@scania.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Teresia Björnsdotter Fält"
Signerade 2023-03-10 10:28:15 CET (+0100)

larsaakehenriksson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ÅKE HENRIKSSON"
Signerade 2023-03-10 18:44:43 CET (+0100)

Nils Henström (NH)
Personnummer 6510173310
nils.henstrom@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Henström"
Signerade 2023-03-10 10:20:03 CET (+0100)

Hans Tegnander (HT)
Personnummer 196206138296
hans.tegnander@fastighetsprojekt.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS OLOF TEGNANDER"
Signerade 2023-03-10 09:46:08 CET (+0100)

Mona Bergström Ling (MBL)
Personnummer 195704287142
vikingen.mona@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA BERGSTRÖM LING"
Signerade 2023-03-10 10:29:34 CET (+0100)

Dan Matsson (DM)
Personnummer 196507241153
dan.matsson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN MATSSON"
Signerade 2023-03-10 10:47:05 CET (+0100)

Kenneth Strömberg (KS)
Personnummer 195011031076
kenneth.stromberg50@telia.com

Kerstin Thufvesson (KT)
Personnummer 19540501-4001
kerstin.thufvesson54@gmail.com

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557488667707

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH STRÖMBERG"
Signerade 2023-03-10 11:30:29 CET (+0100)

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN TUFVESSON"
Signerade 2023-03-10 10:18:04 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH2)
Personnummer 197110240251
Fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2023-03-10 19:25:34 CET (+0100)

Anders Svensson (AS)
Personnummer 196207260032
anders.svensson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS SVENSSON"
Signerade 2023-03-10 09:52:49 CET (+0100)

Stefan Johansson (SJ)
Personnummer 6706025175
stefans.email@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN JOHANSSON"
Signerade 2023-03-10 09:49:31 CET (+0100)

Azadeh Rojhan Gustavsson (ARG)
Personnummer 8602061346
azadeh.rojhan@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AZADEH GUSTAFSSON ROJHAN"
Signerade 2023-03-10 10:04:49 CET (+0100)

Kristina Salenstedt Linder (KSL)
Personnummer 195901220102
toaction@gmail.com

BankID

Anders Hornstrand (AH)
Personnummer 196005261158
anders.hornstrand@hsb.se

BankID

Verifikat

Transaktion 09222115557488667707

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Margit Kristina Salenstedt Linder" Signerade 2023-03-10 10:02:18 CET (+0100)	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Erik Hornstrand" Signerade 2023-03-10 09:46:43 CET (+0100)*
Mats Engström (ME) *Personnummer 6001280178* *mats.engstrom60@outlook.com* BankID *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ENGSTRÖM" Signerade 2023-03-10 10:40:38 CET (+0100)*	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify