20240415055334

Årsredovisning

för

HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB

556535-1615

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 8 april 2024

Eva Nordström

20240415053335

Årsredovisning

för

HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB

556535-1615

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415055336

Styrelsen för HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning av Brf Viggbygärde lgh 237 försäljningspris 1 550 000 kr.

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)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	79	100	3 124	209	206
Resultat efter finansiella poster	1 335	88	2 968	56	-20
Balansomslutning	12 611	12 151	17 360	16 343	16 079
Eget kapital	9 965	10 052	10 208	10 226	10 011
Avkastning på eget kap. (%)	13	1	29	1	0
Soliditet (%)	79	83	53	63	62

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

20240415053337

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000 000	800 000	5 408 209	-155 788	**10 052 421**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-155 788	155 788	**0**
Omräkningsdifferens				1	**1**
Årets resultat				-87 359	**-87 359**
Belopp vid årets utgång	**4 000 000**	**800 000**	**5 252 421**	**-87 358**	**9 965 063**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 252 421
Omräkningsdifferens	1
årets förlust	-87 359
	5 165 063
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 165 063
	5 165 063

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

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415053338

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		78 846	100 026
Övriga rörelseintäkter		1 385 000	0
Kostnad för sålda varor och tjänster	3	-41 547	143 998
		-41 547	**143 998**
Bruttoresultat	4	**1 422 299**	**244 024**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 143	3 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-88 506	-159 293
		-87 363	**-155 793**
Resultat efter finansiella poster		**1 334 936**	**88 231**
Koncernbidrag	7	-1 422 297	-244 022
Resultat före skatt		**-87 361**	**-155 791**
Skatt på årets resultat	8	2	3
Årets resultat		**-87 359**	**-155 788**

20240415053339

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	9 769 668	9 744 668
		9 769 668	**9 744 668**
Summa anläggningstillgångar		**9 769 668**	**9 744 668**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Bostadsrätter		125 000	240 000
		125 000	**240 000**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 716 065	2 149 187
Övriga fordringar		0	17 176
		2 716 065	**2 166 363**
Summa omsättningstillgångar		**2 841 065**	**2 406 363**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 610 733**	**12 151 031**

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415065340

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		5 252 421	5 408 209
Årets resultat		-87 359	-155 788
		5 165 063	**5 252 421**
Summa eget kapital		**9 965 063**	**10 052 421**
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		**2 000 000**	**2 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		640 789	73 206
Aktuella skatteskulder		0	16 844
Övriga skulder		150	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 731	8 410
Summa kortfristiga skulder		**645 670**	**98 610**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 610 733**	**12 151 031**

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FLI2, EN, FLH

20240415053341

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.

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415053342

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.

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415053343

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Kostnad för sålda varor och tjänster

	2023	2022
Driftkostnader	-41 547	-43 233
	-41 547	**-43 233**

Not 4 Operationella leasingavtal

Hyreskontrakt	Antal kontrakt	Kontrakts-värde
Bostäder	1	56 772
	1	**56 772**

Per 2023-12-31 uppgick kontrakten till 1 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

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 143	3 500
	1 143	**3 500**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-88 333	-158 750
Övriga räntekostnader	-173	-543
	-88 506	**-159 293**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-1 422 297	-244 022
	-1 422 297	**-244 022**

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, ELH

20240415053344

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	2	3
Totalt redovisad skatt	**2**	**3**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-87 361		-155 791
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	17 996	20,60	32 093
Ej avdragsgilla kostnader		-36		-112
Ej avdragsgilla intäkter		2		
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-17 962		-31 981
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		2		3
Redovisad effektiv skatt	**0,00**	**2**	**0,00**	**3**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 500 000	35 500 000
Inköp	25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 525 000**	**35 500 000**
Ingående nedskrivningar	-25 755 332	-25 755 332
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-25 755 332**	**-25 755 332**
Utgående redovisat värde	**9 769 668**	**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
Dalagatan 42,Fastighets AB	100%	100%	250	25 000
				9 769 668

	Org.nr	**Säte**
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	Täby
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	Stockholm
Dalagatan 42,Fastighets AB	559451-7939	Stockholm

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415105345

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	**2 000 000**

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	0	0
	0	**0**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stockholm

Anders Joachimsson
Ordförande

Henning Hansen

Frida Liljehammar Hult

Eva Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415053346

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 2023.

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 2023 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

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415053347

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 2023 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.

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, FN, FLH

20240415053348

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 det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557512335272 Signerat AJ, HH, FH2, EN, FLH

20240415053549

Verifikat

Transaktion 09222115557512335272

Dokument

Årsredovisning 2023 HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-03-07 10:14:28 CET (+0100) av Fatma Hastaoglu (FH1)
Färdigställt 2024-03-07 20:36:46 CET (+0100)

Initierare

Fatma Hastaoglu (FH1)
HSB Stockholm
fatma.hastaoglu@hsb.se

Signerare

Anders Joachimsson (AJ)
Personnummer 19651204-1010
anders.joachimsson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Joachimsson"
Signerade 2024-03-07 11:01:56 CET (+0100)

Henning Hansen (HH)
Personnummer 19810313-8775
henning.hansen@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENNING TAUBE HANSEN"
Signerade 2024-03-07 10:25:43 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH2)
Ernst & Young
Personnummer 19711024-0251
fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2024-03-07 20:36:46 CET (+0100)

Eva Nordström (EN)
Personnummer 19690322-9000
eva.nordstrom@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"
Signerade 2024-03-07 15:47:20 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240415053350

Verifikat

Transaktion 09222115557512335272

Frida Liljehammar Hult (FLH)
Personnummer 19760128-0089
frida.liljehammar.hult@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LILJEHAMMAR HULT"
Signerade 2024-03-07 12:37:30 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

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

HSB Stockholm

- HSB 100 år – ett storslaget jubileumsfirande!
- Den tio år långa upprustningen av 600 lägenheter i Rinkeby avslutas
- Tjänsten All inclusive ökar tryggheten för bostadsrättsföreningar vid stora renoveringar

HSB – där möjligheterna bor

VIKTIGA HÄNDELSER 2023

1

2

3

4

1. **HSBs klimatmål blev validerat av Science Based Targets initiative (SBTi)** – ett kvitto på att vårt klimatmål är relevant, vetenskapligt förankrat och bidrar till att nå Parisavtalets mål.

2. **För sjätte året i rad tar HSB Bostad förstaplatsen i utnämnandet av Sveriges mest jämställda byggföretag,** enligt Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsindex JÄMIX. HSB Bostad tilldelas även utmärkelsen "Excellent Arbetsgivare 2023".

3. **HSB Stockholm tecknar avtal med HSB brf Tellus** för att genomföra deras stambyte. Föreningen har 590 lägenheter. Det blir därmed ett av HSB Stockholms största stambyten någonsin.

4. **Den 1 maj tillträder Eva Nordström rollen som vd för HSB Stockholm.** Hon kommer närmast från ett regeringsuppdrag för samhällsbyggande i norr. Hon har sedan tidigare lång erfarenhet av ledande befattningar inom bostads och fastighetsbranschen, bland annat inom HSB.

5. **Rapporten bostadsrättsbarometern släpps** i juni och HSB Stockholm uttalar sig kring brf-ekonomi i media löpande under året.

6. **Upprustningen av HSB Stockholms stora fastighetsbestånd i Rinkeby slutförs under året.** En rapport släpps som visar att 8 av 10 hyresgäster är nöjda med renoveringen och att 97 procent av hyresgästerna har flyttat tillbaka.

7. **HSB Stockholm omvandlar outnyttjad vindsyta** till fyra nya lägenheter i HSB brf Staren i Sundbyberg.

8. **HSB fyller 100 år vilket bland annat firas med en jubileumsstämma** och ett besök av HSBs utställningstrailer i Kungens kurva.

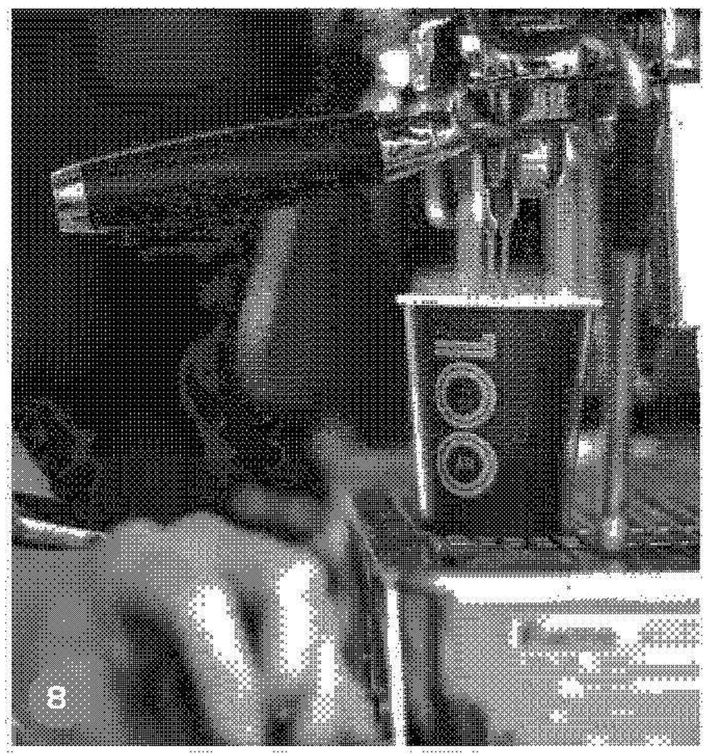
9. **I slutet av året införs ett HSB-gemensamt system för brf-ekonomi.** Det nya ekonomisystemet möjliggör lansering av flera digitala tjänster framöver, vilka i förlängningen ska underlätta styrelsearbetet.

10. **HSB Stockholm flyttar** från kontoret på Fleminggatan och två nya baskontor invigs, ett i Solna och ett i Hammarby Sjöstad.

5

6

7


8

9

10

Transaktion 09222115555512327789 Signerat JH, BF, JT, UF, I H, MBI , DM, KT, FH2, S.I, ARG, KSI , AH, MF, BH, KF, FN

INNEHÅLL

- Viktiga händelser 2
- Vd har ordet 4
- Styrelseordförande har ordet 5
- HSB Stockholm 6
- Ett år av förändring 8
- Medlemskapet 10
- Påverkansarbete 12
- Juridik 13
- Förvaltning brf 14
- Hållbarhet 16
- Digitalisering 17
- Nyproduktion: HSB Bostad 18
- Hyresfastigheter 24
- Medarbetare – HSB Stockholm 26
- Medarbetare – HSB Bostad 27
- Ekonomi & finans 28
- Ledning, organisation och styrelse HSB Stockholm 30
- Ledning, organisation och styrelse HSB Bostad 34
- Hållbarhetsrapport 36
- Intressentdialog 53
- Riskanalys 54
- GRI-index 56
- Klimatnoter 58
- Revisorns yttrande 59
- Finansiella rapporter 60
- Förvaltningsberättelse 61
- Fem år i sammandrag 64
- Resultaträkning – Koncernen 65
- Balansräkning – Koncernen 66
- Resultaträkning – Moderbolaget 69
- Balansräkning – Moderbolaget 70
- Kassaflödesanalys 73
- Noter 74
- Styrelsens underskrifter 84
- Revisionsberättelse 85
- Föreningsstyrningsrapport 89
- Granskningsrapport 95
- Fastighetsförteckning 96

Text: Camilla Carlsson, Clara Renhuldt, HSB Bostad och HSB Stockholm.

Grafisk form: Lotta Klöverbäck, Urax Reklam

Foto: Heléne Grynfarb sid. 2, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 16, 17, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 88.
Jonathan Eyre sid. 3, 8, 11, 15. Daniel Gual sid 2, 10, 12, 27, 34, 35.
Jens Dahlborg sid 2. Jan Augustsson/Bergslagsbild sid 2.

Illustrationer: Sid 7. Studio Superb. Sid 18. Studio Superb. Sid 19. Studio Superb.
Sid 20. wec360. Sid 22. Studio Superb. Sid 43. Zynka. Sid 47. Zynka.
Sid 48. Studio Superb. Sid 49. Studio Superb. Sid 52. Studio Superb.

Bild omslag: Foto: Jonathan Eyre

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel

Transaktion 09222115557515232717189 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

VÅRA 100 ÅR VISAR ATT KRISER KOMMER OCH GÅR

Världskrig och finanskriser, yuppie-era och pandemi. 2023 fyllde HSB Stockholm hundra år och under alla dessa år har många omvälvande händelser passerat revy. Nu står vi återigen mitt uppe i en omtumlande tid där inflation, krig och skenande byggkostnader radikalt förändrar förutsättningarna i bygg- och bostadsbranschen. Då är det hoppingivande att blicka tillbaka på HSBs hundra år och påminnas om att kriser kommer och går. Att läget är tufft just nu råder det ingen tvekan om och vi anpassar vår verksamhet, samtidigt är kriser en chans att tänka till och bli ännu lite krispigare.

Trots utmanande tider står vår strategi för hållbar tillväxt fast och vi behöver öka takten ytterligare för att nå det mål om nettonoll klimatpåverkan 2040 som HSB har antagit. Genom att fortsätta sätta fokus på resurseffektivitet, klimat och tillväxt genom hållbara tjänster och produkter blir vi en konkurrenskraftig aktör i ett hållbart samhälle. 2023 kom också med höjdpunkter. Vi rodde i land den tio år långa upprustningen av våra fastigheter i Rinkeby och det med fina betyg i form av nöjda hyresgäster och hög återflyttning. Flera spännande byggprojekt stod redo att starta upp och vi lanserade ett nytt kunderbjudande som går ut på att HSB Stockholm går in som totalentreprenör till ett fast pris. På så vis kan vi erbjuda den ekonomiska trygghet som många kunder efterfrågar för att genomföra stora investeringsprojekt. Det gångna årets utmaningar har svetsat ihop oss både internt och som bransch. Tillsammans med andra bostadsaktörer har vi i ett upprop opponerat oss mot de planerade avgiftshöjningar för vatten, avfall och värme som slår hårt mot bostadsrättsföreningar. Vi har också drivit debatt om startlån och på det stora hela är HSB Stockholm agendasättande i frågor som rör bostadsrätten.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser har ett tufft uppdrag att navigera i dessa utmanande tider. Här stöttar HSB Stockholm, bland annat genom att belysa riskerna med att många föreningar har alltför låga avgifter för att trygga sin ekonomi långsiktigt. Fler HSB-ledamöter utbildades och de senaste årens digitaliseringsresa realiserade flera efterfrågade tjänster till brf-styrelser. Digitaliseringen gjorde också att vi kunde fortsätta den omställningsresa som går ut på att se över kostnader och effektivisera där vi kan. Här är flytten från huvudkontoret i city till fyra baskontor ett spännande kapitel där vi tar oss tid att hitta fram till nya koncept och arbetsformer. När jag 2023 praoade ute i verksamheten blev jag verkligen påmind om att varje medarbetare är en ovärderlig kugge i HSB Stockholms maskineri. Att svara på samtal med kund- och medlemsservice, gå på kundbesök och kolla in stamrenoveringar berikar – jag ska fortsätta praoa också när jag inte är ny på jobbet längre.

I maj tillträdde jag som vd för HSB Stockholm – det känns som att komma hem! Jag började min yrkesbana i HSB och har arbetat hela mitt vuxna liv med bostadsfrågor i medlemsägda organisationer. HSB Stockholms breda verksamhetsparaply gifter på ett fint sätt ihop all den kunskap jag har samlat på mig genom åren. Jag har stor respekt för att tiderna kräver tuffa, ansvarsfulla beslut men jag vet också att även detta kommer att passera och då kommer HSB Stockholm att stå ännu starkare. Detta tack vara alla engagerade medlemmar, styrelser och medarbetare, ni är alla oerhört viktiga för HSB Stockholm.

Eva Nordström,
Vd HSB Stockholm

Transaktion 09222115555753327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

2023 BJÖD PÅ BÅDE BOKSLUT OCH NYSTART

2023 gjorde vi bokslut över HSB Stockholms fantastiska 100 år och firade med flera välbesökta aktiviteter. Parallellt med det började vi sjösätta vår nya organisation som har en stark lokal förankring och där våra distrikt är centrala nav. Det känns fint att med den här nystarten manifestera en fortsättning på HSB Stockholms långa historia, vi är bara i början av förändringsarbetet och nu ska vi hitta fram till nya sätt att arbeta och samverka. Under året har vi bland annat undersökt hur vi stärker samarbetet mellan distrikten och vi startade ett påverkansnätverk med representanter från HSB Stockholms nio distriktsstyrelser. Med det vill vi öka medlemsinflytandet och utveckla det bostadspolitiska påverkansarbetet lokalt och regionalt.

Apropå nystart så har styrelsens kanske viktigaste uppgift 2023 varit att söka (och finna!) en ny vd. Vi känner en stor trygghet i att Eva Nordström är rätt person att bygga HSB Stockholm framåt och hon har rivstartat sitt uppdrag med att leda oss genom dessa utmanande tider. Precis som HSB Stockholm är våra medlemsföreningar påverkade av rådande ränteläge och stigande kostnader. Det är påfrestande, samtidigt upplever jag att medlemsföreningarna har kontroll och agerar. Handlingskraften som finns ute i bostadsrättsföreningarnas styrelser speglas i det stora intresset för våra analystjänster och andra tjänster som erbjuder stöd till bostadsrättsföreningen. Vi ser också ett stort intresse för att förkovra sig och samla kunskap med hjälp av medlemsverksamhetens utbildningar. I HSB Stockholms erbjudande hittar medlemsföreningarna stöd att ta kontroll över sin ekonomi och fatta ansvarsfulla beslut. För att ge ytterligare stöttning har vi ökat tillgängligheten på våra styrelsekurser genom att erbjuda många av dem digitalt och vi har kompetenssäkrat och utbildat fler HSB-ledamöter.

2023 kom också med nya digitala verktyg och förberedelser inför lanseringen av flera efterfrågade tjänster. Tillsammans bidrar de här nya digitala tjänsterna till att göra styrelsearbetet enklare, mer effektivt och de ökar transparensen i bostadsrättsföreningens ekonomi. Både hos HSB Stockholm och ute i medlemsföreningarna pågår ett omställningsarbete för att fullt ut dra nytta av digitaliseringen. 2023 tillsattes ett tillfälligt digitaliseringsråd med förtroendevalda som har relevant erfarenhet på området, rådet hjälper till att peka ut riktningen framåt och är ett bollplank i HSB Stockholms digitala utveckling. För digitaliseringen är just en utveckling. Vi är inte i mål och det vi gör nu är att använda de stöd som finns till hands, bara då kan vi upptäcka nya utvecklingsmöjligheter. Som ni har märkt var 2023 ett år med full riktning framåt och jag vill tacka alla medlemmar, förtroendevalda och medarbetare som på olika sätt bidrar till att vi gemensamt skapar det goda boendet.

Jenny Hjalmarson,
Styrelseordförande HSB Stockholm

Transaktion 09222115555765232771789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SL, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

SÅ HAR 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 kompletteras av riktlinjer inom en rad områden.

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JA, UF, IH, MBI, DM, KA, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

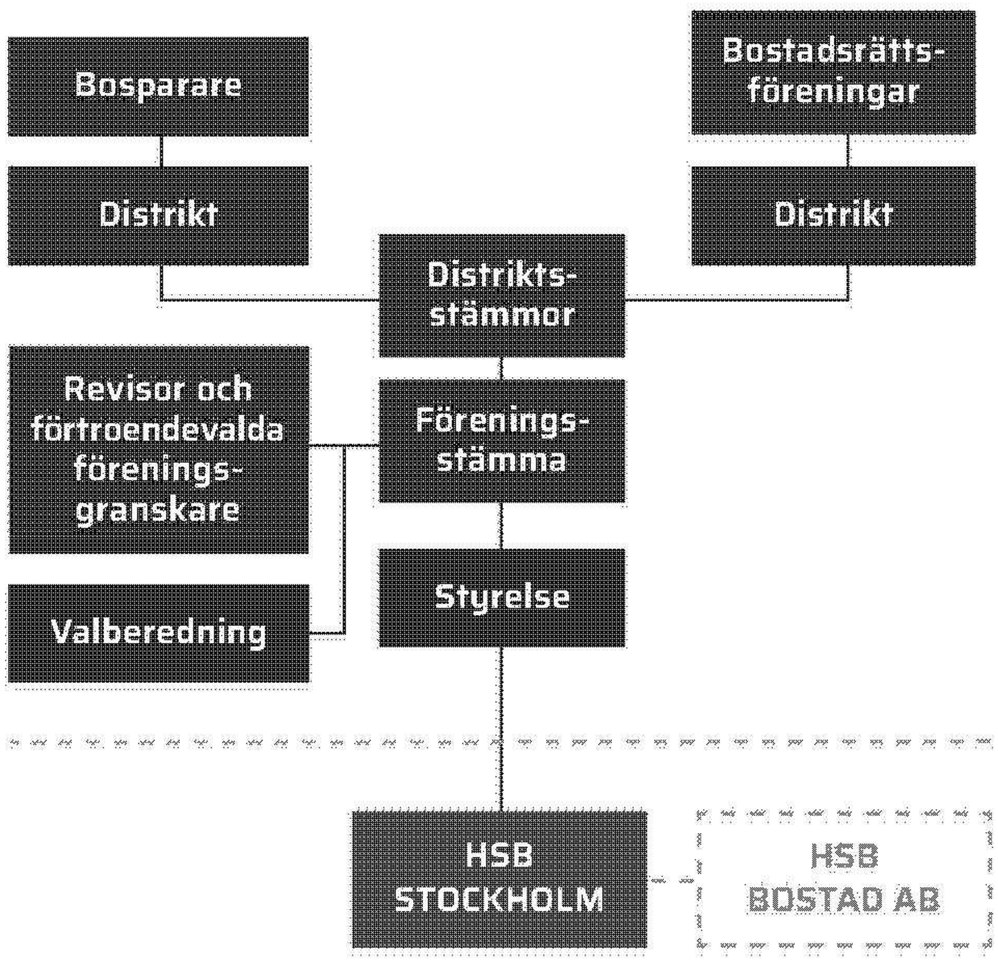
UPPDRAG OCH VISION

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

HSB Stockholms bostadsrättsproduktion sker genom dotterbolaget HSB Bostad AB vars uppdrag är att utveckla och bygga bostäder åt HSBs bosparare och medlemmar i Stockholms och Gotlands län. Aktiebolaget HSB Bostad 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.

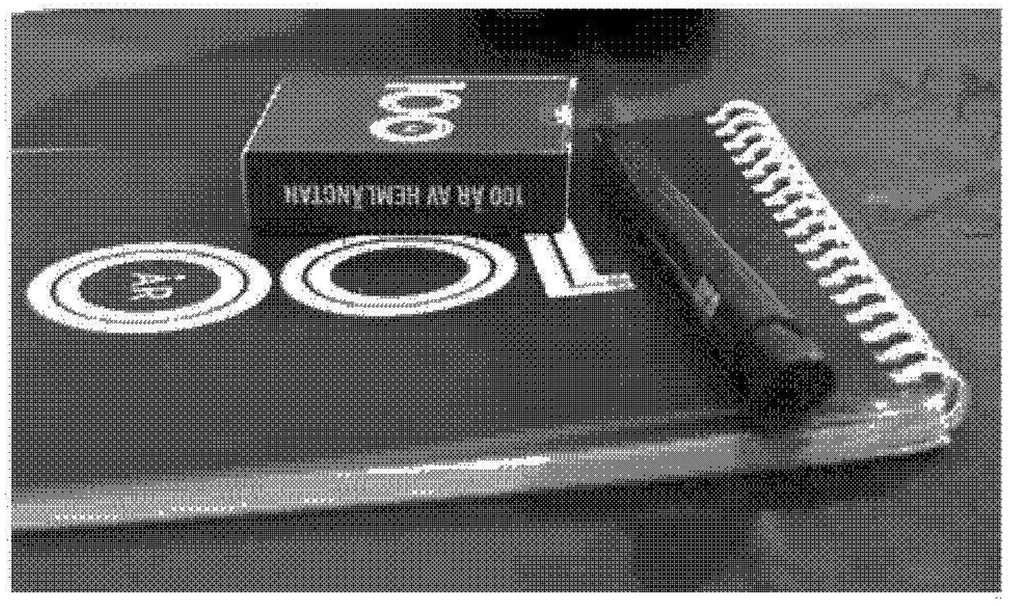
Transaktion 09222115555753327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

ETT ÅR AV FÖRÄNDRING – VÄGEN IN I ETT NYTT HSB-ÅRHUNDRADE

2023 är året då HSB fyllde 100 år – ett storslaget jubileum som har uppmärksammats på flera sätt under årets gång. Förutom att fira den hundraåriga historien har fokus under året också varit på att ställa om inför framtiden. Vår omvärld har förändrats och för att fortsätta vara en trygg aktör under de kommande hundra åren behöver organisationen anpassas efter de nya förutsättningarna.

FIRANDE AV HSB 100 ÅR

För att fira jubiléet, skildra historien och visa upp framtidens boende reste en utställningstrailer runt om i landet under våren. Den 27 och 28 maj besökte trailern Kungens kurva. I trailern fanns möjlighet att lära sig om HSBs historia och kliva in i ett 1920-talskök via VR.



HSB Stockholms hundrade föreningsstämma genomfördes på Stockholm Waterfront Congress Centre den 22 april. I samband med stämman uppmärksammades och firades HSBs historia som är fylld av innovationer och samhällsengagemang.

Transaktion 09222115557512327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KF, FN

BASKONTOREN

Solna
Englundavägen 5a, Solna
240 medarbetare (inkl. HSB Bostad) tillhör baskontoret

Luma, Hammarby Sjöstad
Lumaparksvägen 9, Stockholm
95 medarbetare tillhör baskontoret

Jakobsberg
Vasaplatsen 4, Järfälla
140 medarbetare tillhör baskontoret

Midgård, Haninge
Sleipnervägen 115, Handen
70 medarbetare tillhör baskontoret

NYA ARBETSSÄTT OCH KONTOR

Den 28 april flyttade HSB Stockholm från kontoret på Fleminggatan 41. I samband med flytten gjordes en förändring – i stället för ett huvudkontor har HSB Stockholm nu fyra baskontor.

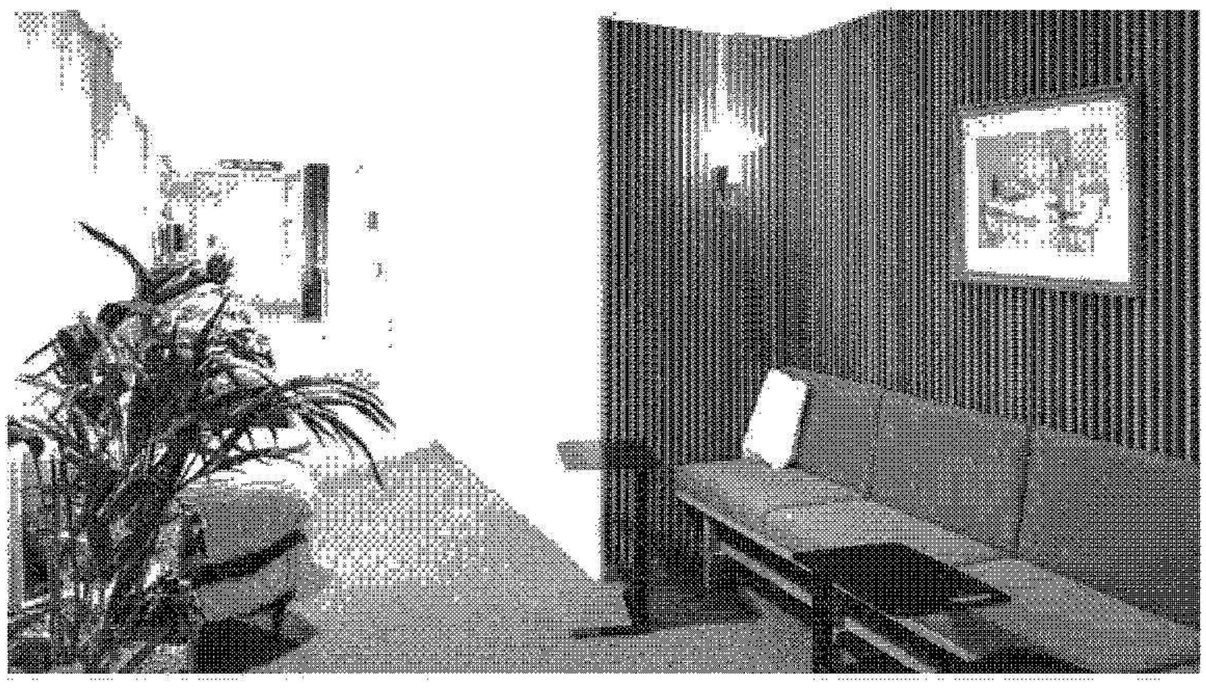
HSB Stockholms befintliga kontor i Haninge och Jakobsberg bevarades som baskontor. Den 4 september invigdes det nya baskontoret i Solna Business Park, vilket delas med HSB Bostad. Den 2 oktober invigdes baskontoret i Lumafabriken i Hammarby Sjöstad. Hyresvärd för de två nya kontoren är Fabege.

Med fyra baskontor runt om i Stockholm ska HSB omfamna det hybrida arbetssättet och öka närheten till medlemmar och kunder. Varje medarbetare tillhör ett av baskontoren, samtidigt som alla kontor är till för alla.

ORANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

I januari 2023 genomfördes en förändring av organisationens struktur, som innebar större fokus på de två affärsområdena Bostadsrätt och Fastigheter (se organisationsschemat på sidan 31).

2023 har varit en turbulent tid med stor ekonomisk oro. För att säkerställa en lönsam verksamhet, i dag och i framtiden, behöver vi anpassa oss till de nya förutsättningarna. Under hösten 2023 fattades därför beslut om ett omställningsprogram. Syftet är att sänka HSB Stockholms kostnader och öka våra intäkter, för att långsiktigt säkerställa en ekonomi i balans.



Transaktion 09222115555751232777789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SL, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

MEDLEMMARNA I FOKUS NÄR HSB FYLLDE 100 ÅR

2023 fyllde HSB Stockholm hundra år. Hur har det uppmärksammats av medlemsverksamheten?

– På vår årliga sommaravslutning för HSB- och distriktsstyrelseledamöter firade vi med sång och berättelser om HSBs hundraåriga historia. Det var en välbesökt kväll och vår nya vd var på plats för att presentera sig och träffa förtroendevalda. Under året har det genomförts stadsvandringar i HSBs fotspår och en trailer besökte Kungens kurva under en helg i maj där hundratals nyfikna fick lära känna HSB. På distriktsstämmorna har den fina jubileumsfilmen visats och broschyren HSB 100 år har delats ut.

– Vi har också firat genom att säkra medlemsinflytandet framåt. För första året har alla nio distrikt jobbat utifrån den uppdaterade arbetsordningen för stärkt medlemsinflytande. Den bygger på slutsatserna av en omfattande parlamentarisk utredning och ska leda till att en större del av medlemskåren kan och vill engagera sig i HSB.

HSB-ledamoten, en representant från HSB som deltar i styrelsearbetet, är den mest uppskattade medlemsförmånen. Vad gör ni för att HSB-ledamoten ska vara fortsatt relevant?

– 2023 har vi nyrekryterat och dragit igang en kvalitetssäkring som består av fyra digitala kurser. Det innebär att vi utbildar både nya och befintliga HSB-ledamöter så att alla står på en gemensam, stark kunskapsgrund. Målet är att samtliga 315 HSB-ledamöter ska ha genomgått kvalitetssäkringen under 2024. HSB-ledamotens roll är unik för HSB och vi känner stort ansvar för att den ska fortsätta att vara en så uppskattad del av medlemskapet.

HSB Stockholms utbildningar för styrelsemedlemmar väcker ett stort och ökande intresse. Hur svarar ni upp på det?

– 2023 ökade kursutbudet inom de områden som medlemmarna efterfrågar och flera föreläsningar blev tillgängliga online i Mitt HSB och på vår Youtube-kanal. Nu finns exempelvis alla grundkurser i styrelsearbete som föreläsningar i Mitt HSB.

– Det rådande världsläget har väckt en önskan bland medlemmarna att hålla sig informerade. Det har vi bland annat svarat upp på genom att erbjuda föreläsningar på områden som brf-ekonomi, brf-juridik och energioptimering. I oroliga tider är HSB Stockholm en trygg hand att hålla i.

”2023 ökade kursutbudet inom de områden som medlemmarna efterfrågar och flera föreläsningar blev tillgängliga online i Mitt HSB och på vår Youtube-kanal.”

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JP, UF, IH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

MEDLEMMAR 2023

Individuella medlemmar	Bospar[illegible]re	Brf medlemmar
181 043	57 448	583

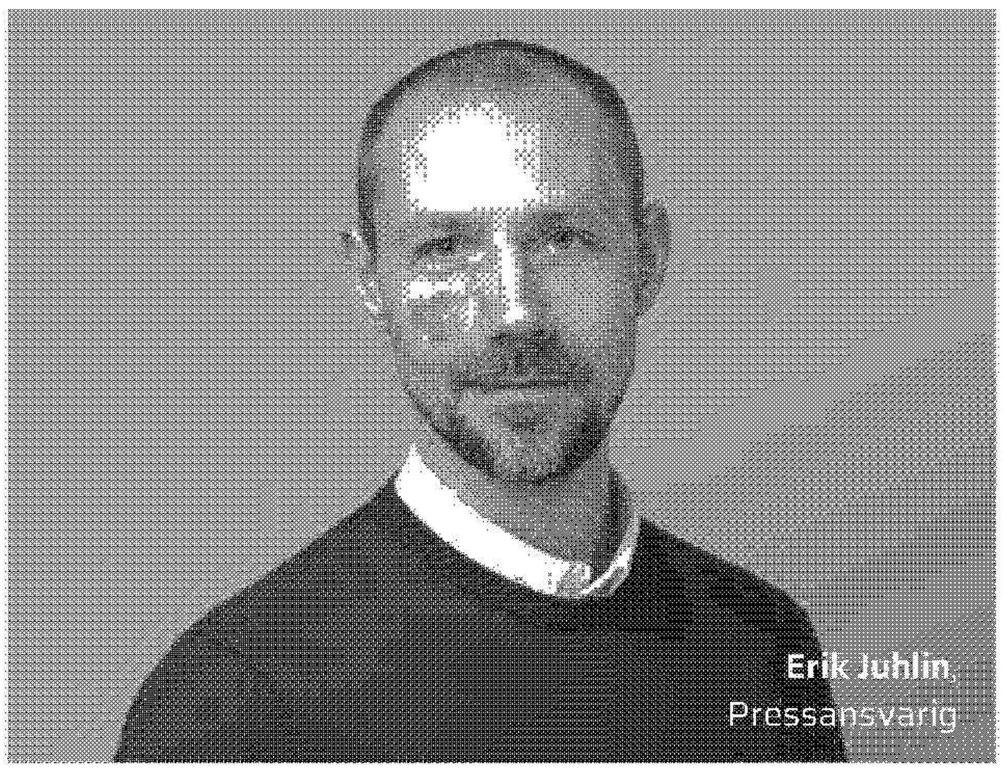
ÅRET I KORTHET

- **HSB Stockholm fyller 100 år.** Det uppmärksammas med bland annat 100-årstema på den årliga sommaravslutningen och en jubileumsstämma. Även utställningstrailern som besöker Kungens kurva lockar många besökare. HSB Stockholm tar fram en jubileumsfilm och ett jubileumsmagasin.
- **Medlemsverksamheten hanterar över 300 stadgeärenden,** framför allt hjälper de brf-styrelser att uppdatera stadgarna i enlighet med de lagändringar som gäller från och med 1 januari 2023.
- **HSB-ledamoten fortsätter att vara den mest uppskattade medlemsförmånen.** Ett kvalitetssäkringsarbete startar för att stärka och kompetenssäkra nya och befintliga HSB-ledamöter. Antalet HSB-ledamöter ökar och når målet om att 315 personer ska vara engagerade i uppdraget.
- **Trycket på HSB Stockholms utbildningar är stort.** Nu är deltagarantalet tillbaka på samma höga nivå som innan pandemin. Bland årets uppskattade teman återfinns regler för matavfallshantering, solceller, laddstolpar samt drift och energi.
- **Alla HSB Stockholms nio distrikt jobbar utifrån den uppdaterade arbetsordningen** som stärker medlemsinflytandet. Syftet är att en större andel av medlemmarna ska vilja och kunna engagera sig i HSB.
- **Antalet individuella medlemmar minskar och brf-medlemmar ökar.** Åtta bostadsrättsföreningar blir provmedlemmar och får testa medlemskapet under två år.

Transaktion 09222[illegible] Signerat JH, BF, [illegible], UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NYTT PÅVERKANSNÄTVERK ÖKAR MEDLEMSINFLYTANDET

Tillsammans med sina medlemmar ska HSB Stockholm skapa det goda boendet. En central del av uppdraget är att driva frågor som gynnar både medlemmar och bostadsrätten som upplåtelseform.



Erik Juhlin, Pressansvarig

2023 startades ett nytt påverkansnätverk med representanter från HSB Stockholms nio distriktsstyrelser. Varför?

– För att öka inflytandet och nyttan för våra medlemmar genom att utveckla det bostadspolitiska påverkansarbetet lokalt och regionalt. Distrikten har gett oss ett tydligt mandat och uppdrag att arbeta vidare med tre prioriterade frågor: olovliga andrahandsupplåtelser, stigande kommunala taxor och frågan om ökad trygghet.

Under året aviserades kraftiga höjningar av fjärrvärmepriset från årsskiftet 2023/2024. Hur agerar HSB Stockholm på den här utvecklingen?

– Hela branschen, såväl stora fastighetsägare som bostadsrättsföreningar, har gått samman i denna fråga. Ett monopol måste hanteras varsamt och vi har tydligt opponerat oss mot dessa oskäliga höjningar. Många bostadsrättsföreningar har också ansökt om medling i Fjärrvärmenämnden. Utöver det har vi uppmärksammat hur de höjda vatten- och avfallstaxorna påverkar bostadsrättsföreningarnas redan ansträngda ekonomi.

Många bostadsrättsföreningar går en tuff prövotid till mötes, det uppmärksammandes i rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer som kom i juni. Vad visar rapporten?

– Att avgifterna inte höjs i samma takt som föreningarnas drift- och räntekostnader stiger, det har lett till att sparandet sjunkit till oroväckande låga nivåer. Avgifterna behöver höjas, i vissa fall kraftigt. Syftet med rapporten är att öka kunskapen om hur bostadsrättsföreningarnas ekonomi fungerar och dess innehåll uppmärksammades av de flesta räckviddstarka medierna. Det är tydligt att HSB Stockholm har etablerat sig som en av de främsta experterna i frågor som rör ekonomi i bostadsrättsföreningar.

ÅRET I KORTHET:

- **Stockholms bostadsrättsbarometer släpps för femte året i rad och får stort medialt genomslag.** Rapporten visar att sparandet sjunker påtagligt och att den genomsnittliga föreningen står inför kraftiga avgiftshöjningar 2024.
- **Fastighetsbransch och bostadsrättsföreningar bedriver gemensamt arbetet** för att uppmärksamma fjärrvärmeproducenternas kraftiga prishöjningar, som anses oskäliga.
- **För att utveckla det lokala bostadspolitiska påverkansarbetet och öka medlemsnyttan** bildas ett påverkansnätverk med representanter från samtliga distriktsstyrelser. Arbetet pågår fortlöpande under året.
- **Under våren släpps rapporten Höjda hyror och nöjda hyresgäster – en omöjlig ekvation?** HSB Stockholms drygt tio år långa renovering i Rinkeby nyanserar debatten om miljonprogrammets upprustning, och visar att social omtanke kan kombineras med fastighetsägarens ekonomiska intressen (se sid. 24).
- **Stockholms stads friköpsfönster,** som skulle underlätta friköp av mark för bostadsrättsföreningar med tomträtt, stängs vid årsskiftet 2022/2023. Utfallet visar tydligt att HSB Stockholms linje bekräftas; de nya friköpsvillkoren blev verkningslösa.

Transaktion 09222115555753327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

”Våra föreläsningar om andrahandsupplåtelser och kameraövervakning var väldigt uppskattade.”

Saša Srndović
Chefsjurist

UPPDATERADE STADGAR EFTER LAGÄNDRING

Vilken juridisk fråga präglade 2023?

– Som en följd av ändringar i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen behöver alla bostadsrättsföreningar uppdatera sina stadgar. Lagändringen trädde i kraft 1 januari 2023 och för att underlätta processen tog HSB fram uppdaterade stadgar och stöttade medlemsföreningarna i revideringsarbetet. På föreläsningar och i artiklar tydliggjorde vi hur lagändringen påverkar styrelsens arbete och redde ut många av de frågetecken som ändringarna förde med sig.

Kan du ge exempel på vad lagändringen innebär?

– En nyhet är att det blir tydligare vad som gäller när bostadsrättshavaren vill göra åtgärder i lägenheten och vilka åtgärder som kräver tillstånd. Styrelsen har också fått utökade möjligheter att skydda sådant man anser har särskilt värde i lägenheten, såsom historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Informationen i årsredovisningen utökas också. Syftet är att ge intressenter en bättre bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning.

Vilka andra frågor väckte intresse ute i bostadsrättsföreningarna?

– Våra föreläsningar om andrahandsupplåtelser och kameraövervakning var väldigt uppskattade. Andrahandsupplåtelser är ett vanligt ärende som många styrelser söker vägledning kring, eftersom omständigheterna kan vara svåra att bedöma. Ofta ökar känslan av otrygghet när de som bor i huset inte vet vem som nyttjar en lägenhet. Många bostadsrättsföreningar vill också ha rådgivning i frågor som hur och när kameraövervakning får användas för att exempelvis motverka skadegörelse. Här är det viktigt att vi förmedlar hur styrelserna ska hantera bevakningen, så att den är laglig och bostadsrättsföreningen värnar de boendes integritet.

Transaktion 09222115555753327789 Signerat: JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

BEFINTLIGA AFFÄRER VÄXER OCH BLIR MER LÖNSAMMA

Vad kännetecknar förvaltningsverksamheten 2023?

– Under året har vi fördjupat våra kundrelationer. Det är i vår befintliga affär som vi växer och ökar i lönsamhet. Det lyckas vi med tack vare ett nära samarbete mellan yrkesgrupper internt och medarbetarnas förmåga att se hur våra tjänster kan svara upp på nya kundbehov. Möjligheten att fördjupa våra kundrelationer förstärktes också av att HSB Stockholm i år flyttade till fyra områdeskontor runtom i Stockholm. Nu är vi geografiskt närmare kunderna och arbetar i lokala team som gör medarbetarna till något av experter på ”sina” områden.

– I mötet med våra kunder blev det tydligt att många påverkades, och fortsätter att påverkas, av stigande drift- och räntekostnader. En effekt av det var ett stort och ökande intresse för våra tjänster inom låneförvaltning och underhållsplanering, där vi bland annat är ett stöd vid låneförhandlingar och sätter långsiktiga underhållsplaner.

HSB Stockholms analystjänster efterfrågas alltmer. Varför väcker de stort intresse?

– För att HSBs långsiktiga perspektiv är unikt och högaktuellt med tanke på den ekonomiskt ansträngda tid vi lever i. Det finns en stor vilja bland kunderna att ta kontroll över sin ekonomi och få stöd i att fatta ansvarsfulla beslut. Den tjänst som växte mest under året, Fastighetsanalys och underhållsplanering, är ett bra exempel på det. I den tar vi avstamp i en gedigen besiktning av fastigheten och med utgångspunkt i den gör vi en femtioårig underhållsplanering som möjliggör en långsiktig ekonomisk planering. Besiktningen genomförs av en underhållsstrateg. Kombinationen hög kompetens och effektiva planeringsverktyg skapar en tjänst som är riktigt uppskattad och användbar.

2023 lanserades All inclusive, en ny tjänst som har vuxit fram ur ett uttalat kundbehov. Vad innebär den?

– Att vi erbjuder våra kunder större trygghet vid stora byggprojekt genom att gå in som totalentreprenörer och ta över byggherreansvaret. Vi ger ett fast pris på entreprenaden, vilket skapar ekonomisk förutsägbarhet. All inclusive lanserades sent 2023 men vi ser redan att den är efterfrågad och att bankerna är positiva till konceptet. Som tiderna är nu värderas trygghet och stabilitet högt.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

791

Antal bostadsrätts-föreningar som köper förvaltningstjänster av HSB Stockholm

50 %

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

88 %

av HSB Stockholms medlemsföreningar köper våra förvaltningstjänster

ÅRET I KORTHET:

- **Ett tufft världsekonomiskt läge till trots** har förvaltnings-verksamheten en tillväxt på 5,3 procent. Bakom resultatet står ett brett tjänsteutbud, gott internt samarbete och kompetenta medarbetare.
- **Tjänsten All inclusive lanseras** och får positiv respons. Den innebär att HSB Stockholm går in som totalentreprenör till ett fast pris och tar över byggaktöransvaret, syftet är att öka kundernas trygghet vid stora investeringar.
- **Räntehöjningarna som påverkar många föreningar** ökar intresset för HSB Stockholms lånetjänster, som bland annat innebär att kunderna får stöd i ränteförhandlingar.
- **Fastighetsanalys och underhållsplanering är den tjänst som ökar mest under året.** I den genomförs en omfattande besiktning av fastigheten, baserat på besiktningen upprättas en långsiktig underhållsplan och budget. Överlag efterfrågas HSB Stockholms analystjänster alltmer. De svarar upp på ett behov bland kunderna att ta kontroll över sin ekonomi och få stöd i att fatta ansvarsfulla beslut.
- **Med anledning av kraftiga höjningar av fjärrvärmepriset** 1 januari 2024 uppmanas alla kunder att göra en medlingsansökan till Fjärrvärmenämnden (se sid. 12).

Transaktion 09222115555152327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

VI INKLUDERAR HELA VÄRDEKEDJAN I HÅLLBARHETSARBETET

Anna Bengtsson
Hållbarhetschef

2023 validerades HSBs klimatmål av Science Based Targets initiative (SBTi), vad innebär det?

– Valideringen är ett kvitto på att vårt klimatmål är relevant, vetenskapligt förankrat och bidrar till att nå Parisavtalets mål. Valideringen gäller vårt uppdaterade och tuffare klimatmål från 2022 som innebär att vi ska ha nettonoll klimatpaverkan till 2040, i hela värdekedjan. Målet berör alltså såväl leverantörskedjan uppströms som boende och bostadsrättsföreningar nedströms. Det är här – i våra indirekta utsläpp – som majoriteten av var klimatpåverkan finns och här kan vi göra stor skillnad.

Hur arbetar ni för att inkludera hela värdekedjan i ert hållbarhetsarbete?

– Under året har vi utarbetat en modell för att beräkna klimatpåverkan från den här sortens indirekta utsläpp och vi har stärkt samarbetet inom värdekedjan. De leverantörer HSB Stockholm väljer att samverka med ska ta ansvar och vi arbetar på en uppdaterad inköpspolicy som ställer ännu högre krav på arbetsmiljö och miljöpåverkan. I år har vi också anställt en inköpsansvarig som säkerställer att de avtal som HSB Stockholm ingår är korrekta och att leverantörer lever upp till ställda hållbarhetskrav. Nedströms i värdekedjan är den största utsläppsposten våra medlemsföreningars energianvändning och vi arbetar för att tillhandahålla ännu fler tjänster som stöttar bostadsrättsföreningarnas arbete för ökad hållbarhet.

2023 genomförde HSB Stockholm en omfattande kontorsflytt, från huvudkontoret i city till flera områdeskontor. Hur konkretiserades hållbarhetsarbetet i det projektet?

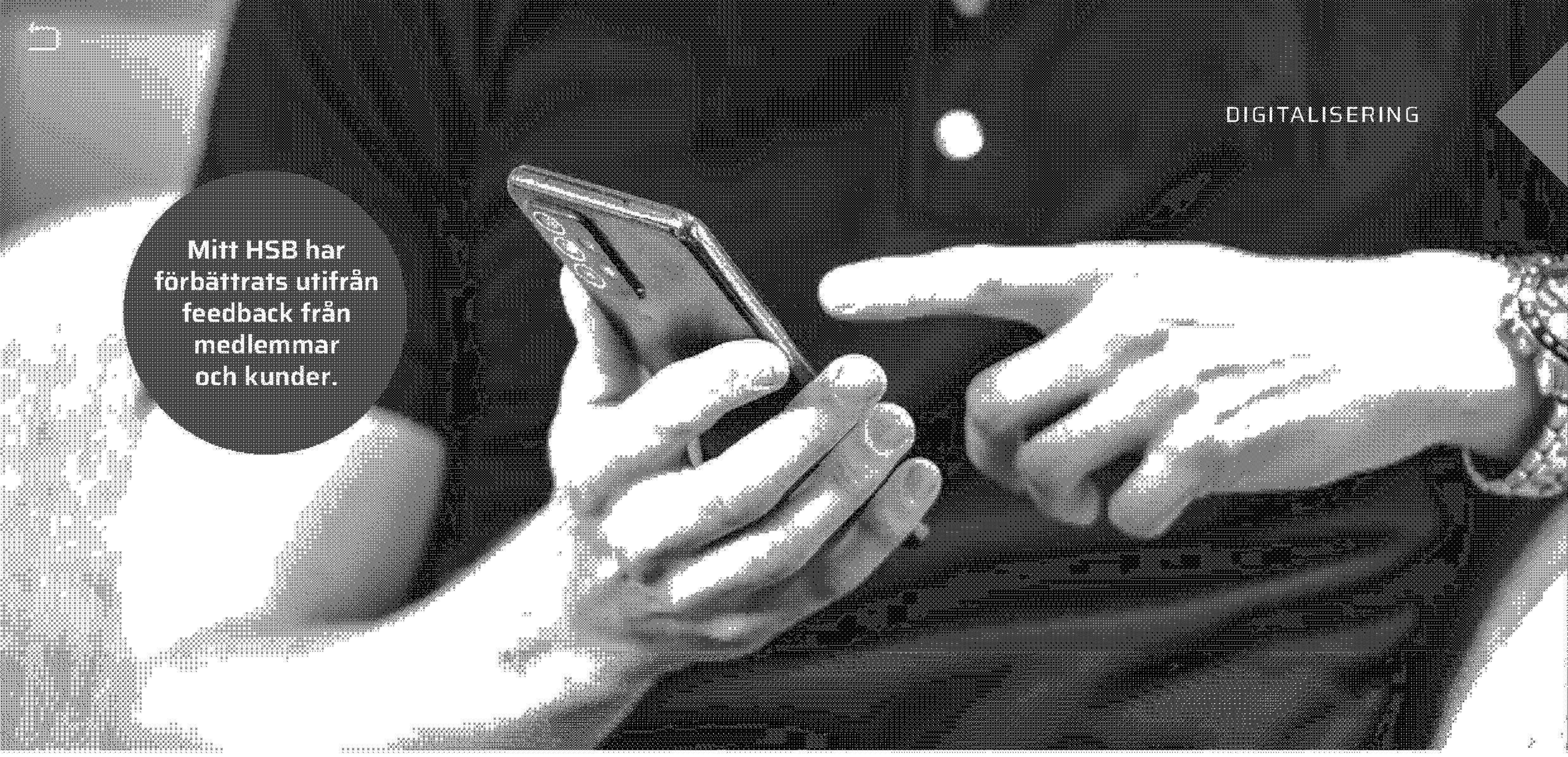
– Vi gjorde ett stort arbete med att tvätta och restaurera för att kunna återbruka så mycket som möjligt. Av den lösa inredningen på våra nya kontor är nu cirka 70 procent återbrukad. Belysning och skärmar mellan bord är exempel på sådant som behövde köpas in nytt på grund av de nya lokalernas förutsättningar. Genom att återbruka har vi uppskattningsvis sparat minst 81 000 kilo koldioxidekvivalenter. Det motsvarar på ett ungefär klimatpåverkan från produktionen av nästan tre ton nötkött. Det bor en stolthet i att vi har tagit hand om sakerna och inte bara blåst ut allt och köpt nytt.

Hållbarhetsrapporten hittar du på sid 36–59

ÅRET I KORTHET:

- **HSB brf Bränneriet på Reimersholme får HSB Stockholms hållbarhetspris** för sitt sprudlande föreningsliv, sina gemensamma parkområden och satsningar på biologisk mångfald.
- **CSRD, EUs nya direktiv för hållbarhetsrapportering,** träder i kraft 2024 och året kantas av omfattande förberedelser. Bland annat görs en dubbel väsentlighetsanalys som ligger till grund för det fortsatta arbetet. Den innebär att HSB Stockholm inte enbart rapporterar sitt eget avtryck utifrån olika aspekter av hållbarhet utan också hur omvärlden påverkar den egna verksamheten.
- **En inköpsansvarig anställdes med syfte att utveckla och systematisera inköpsarbetet.** Detta förväntas leda till ett färre antal leverantörer och bättre kännedom om de vi anlitar och samarbetar med för att säkerställa hållbarhetsaspekterna i leverantörskedjan.
- **HSBs klimatmål valideras av Science Based Targets initiative (SBTi).** Valideringen är ett kvitto på att HSBs klimatmål är vetenskapligt förankrat och relevant.
- **HSB Stockholm gör en omfattande kontorsflytt, från city till fyra områdeskontor.** I samband med flytten görs ett stort arbete med återbruk och majoriteten av möblerna återanvänds på de nya kontoren. Den beräknade koldioxidbesparingen motsvarar minst 81 000 kilo koldioxidekvivalenter.

Transaktion 09222115557452327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN



ÖKAD ANVÄNDARVÄNLIGHET OCH NYA DIGITALA TJÄNSTER

2023 har HSB Stockholm genomfört två stora utvecklingsprojekt. Ni har uppdaterat systemet för budget och verksamhetsplanering och infört en ny ekonomimodell för HSBs bostadsrättsföreningar. Varför har ni gjort de här förändringarna?

– HSB Stockholms uppdaterade verktyg för budget, prognos och verksamhetsplan ger oss ett system som är billigare i drift med bättre support. Vi har gått från en föråldrad lösning till en mer modern och renodlad standardversion. Det är en viktig del i vår omställning till effektivare och smartare arbetssätt.

– Bytet av ekonomisystem skapar bland annat möjligheter till nya digitala tjänster för våra kunder och medlemmar. Nu har vi en ekonomimodell som är gemensam för hela HSB och som gör att vi kan fortsätta att utveckla gemensamma digitala tjänster.

Med de nya systemen kan också tjänsteutbudet vidareutvecklas. Vilka nya tjänster lanseras härnäst?

– Vi förbereder för lansering av tre efterfrågade tjänster under 2024. Det är Brf Budget, ett verktyg som bland annat innebär att styrelsen kan arbeta med budgeten i Mitt HSB och att en budget kan skapas automatiskt. Tjänsten Arvode och utlägg säkerställer bland annat att utbetalningar av arvoden sker enligt stämmobeslut och så har vi årsredovisningstjänsten där hela processen numera går att göra digitalt. De här tjänsterna avlastar och effektiviserar styrelsearbetet och bidrar till att göra bostadsrättsföreningens ekonomi mer transparent.

Vad mer har hänt inom Mitt HSB 2023?

– Mitt HSB har förbättrats utifrån feedback från medlemmar och kunder. Vi arbetar ständigt med att göra plattformen mer användarvänlig. De digitala tjänsterna för överlåtelser och köhantering har uppdaterats och det har blivit enklare och effektivare att hantera ändringar för årsavgifter och hyror. Efter ett förbättringsförslag från en av våra bostadsrättsföreningar har också blanketten för andrahandsansökan utvecklats.

2023 tillsattes ett tillfälligt digitaliseringsråd som ska fungera som ett bollplank till HSB Stockholms digitala utveckling. Rådet består av förtroendevalda med erfarenhet av produkt- och tjänsteutveckling och digitalt utvecklingsarbete. Vilka var rådets fokusfrågor under året?

– Rådet har lyft de frågor som innebär relevanta förbättringar för kunder, medlemmar, boende och bosparare, exempelvis frågor som berör ärendehantering, navigeringen i Mitt HSB och funktionaliteten i det digitala tjänsteutbudet. De har bidragit aktivt med tankar, idéer och förbättringsförslag. Rådets roll som bollplank och stöd under året har varit väldigt uppskattat av verksamheten.

Mimmi Broberg
Utvecklingschef

Transaktion 09222115565552327189 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

TUFFA TIDER – MEN STOCKHOLMS BOSTADSBEHOV ÄR FORTSATT STORT

Vad kännetecknade 2023, utifrån HSB Bostads perspektiv?

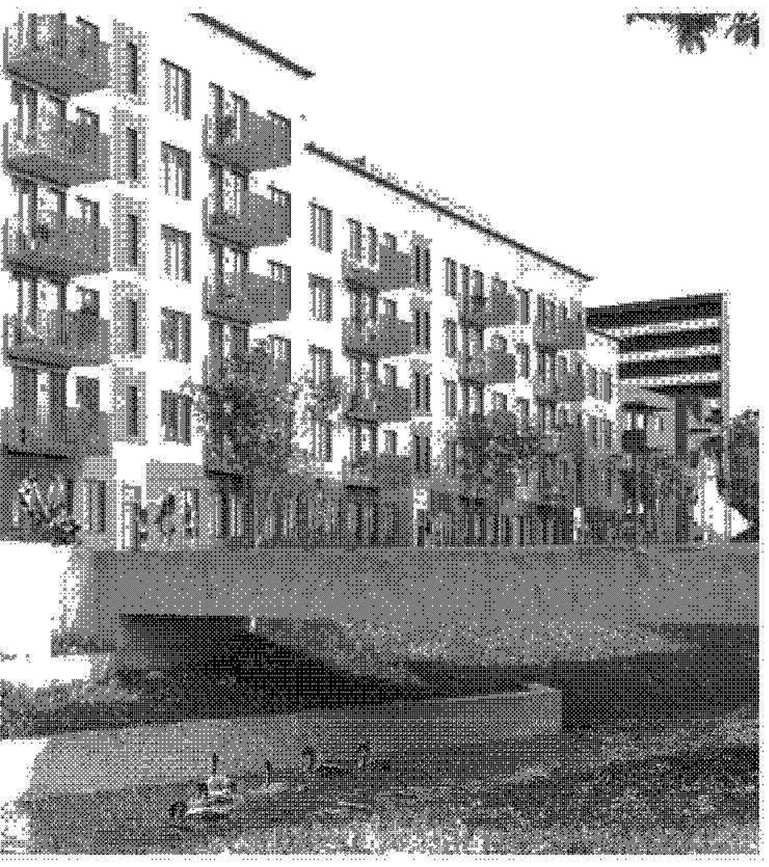
– I likhet med andra bostadsutvecklare har vi påmints om att vi verkar i en omvärldsberoende och konjunkturkänslig bransch. Få har undgått nyproduktionens kraftiga inbromsning som en följd av stigande räntor och rusande byggkostnader. Detta berör givetvis också HSB Bostad som på grund av det rådande marknadsläget avvaktar med att starta nya byggprojekt. Kalkylerna går helt enkelt inte ihop.

– Vi ser också hur alltmer komplexa myndighetsprocesser och en överansträngd infrastruktur i Stockholmsregionen påverkar förutsättningarna för att bygga och sälja bostäder. Det är en utmaning som gör att det tar för lång tid att få fram projekt och här efterfrågar vi större samordning och lyhördhet från myndighetshåll. Om vi trots detta lyfter blicken finns ett hoppingivande faktum: bostadsbehovet i Stockholmsregionen är fortsatt stort. Även om vi just nu avvaktar vad gäller byggstarter arbetar vi hårt för att utveckla vårt bostadserbjudande och driva fram nya projekt. Så fort marknaden vänder är vi redo att kicka igång nya attraktiva byggprojekt.

ÅRET I KORTHET:

- **Ökande räntor och stigande byggkostnader** har lett till en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet både för HSB Bostad och branschen i stort. HSB Bostad byggstartade inga projekt 2023 och uppvisar ett negativt ekonomiskt resultat.
- **För att möta den avvaktande marknaden och låga försäljningstakten** arbetar HSB Bostad med säljstärkande åtgärder som avgiftsrabatter, HSB Dela, hyrköpsmodell och försäljning till juridisk person. Åtgärderna leder till att fler försäljningar kan genomföras, men förändrar inte HSB Bostads förutsättningar i stort.
- **HSB ska ha branschens nöjdaste kunder.** För att förbättra kundnöjdheten driver HSB Bostad ett ambitiöst förbättringsarbete som innebär att en ny organisation med nya arbetssätt och rutiner har sjösatts.
- **All nyproduktion följer HSBs hållbarhetsindex,** vilket säkerställer att projekten uppfyller högre ambitioner än vad certifieringar och lagstiftning på området kräver. Ett viktigt mål i HSB Bostads hållbarhetsplan är en helt klimatneutral verksamhet år 2040.
- **Arbetet med att realisera HSB Stockholms jubileumshus i Hagastaden** avancerar trots utmaningar i planprocessen. Detaljplanen för östra Hagastaden antas i slutet av året 2023.
- **HSB Bostad har höga ambitioner i jämställdhetsarbetet och utnämndes för sjätte året i rad** till Sveriges mest jämställda byggbolag (se sid. 27).

Transaktion 09222115555765232717889 Signerat JH, BF, JE, UF, IH, MBI, DM, KE, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN



Hur agerar HSB Bostad på det rådande marknadsläget?

– Vi är aktiva med olika typer av säljstärkande åtgärder för de cirka 400 lägenheter som är i produktion och vi fortsätter att driva fram vår markportfölj mot byggstart. Vi ser en fin utveckling i bland annat Pampasområdet med planerad byggstart 2027. Utöver det ser vi över vår markportfölj och kommer att prioritera vilka projekt som är genomförbara. I stort har 2023 varit ett år då vi har vårdat likviditeten genom att minska våra omkostnader för lokaler och påbörja en anpassning av organisationen.

– HSB är en samhällsbyggare. Regelverk gällande olika aspekter av hållbarhet präglar i allt större utsträckning byggsektorn och sett ur ett långsiktigt perspektiv är hållbarhetsarbetet viktigt för att stärka var konkurrenskraft. 2023 har vi finslipat HSB Bostads hållbarhetsplan genom att implementera en uppgraderad version av certifieringen Miljöbyggnad och ett vässat HSB Hållbarhetsindex, mot målet att vara klimatneutrala 2040. Vi är också aktiva enligt modellen Rättvist byggande som innebär ett proaktivt och strukturerat arbete för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

I år har HSB byggt bostäder i 100 år, vad väcker det för tankar hos dig?

– Vi befinner oss i en tid med bostadsbrist och svåra ekonomiska förutsättningar. Det påminner mycket om den situation som rådde i Stockholm för hundra år sedan. HSB kom till ur viljan att förbättra levnadsförutsättningarna för människor och visionen om *det goda boendet* skapades. Samma kreativitet och entreprenörskap som gjorde HSB framgångsrikt då behöver vi plocka fram idag. Det här året har gett oss många skäl att återkoppla till HSBs historia.

Bolagets nyproduktionsprocess

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.

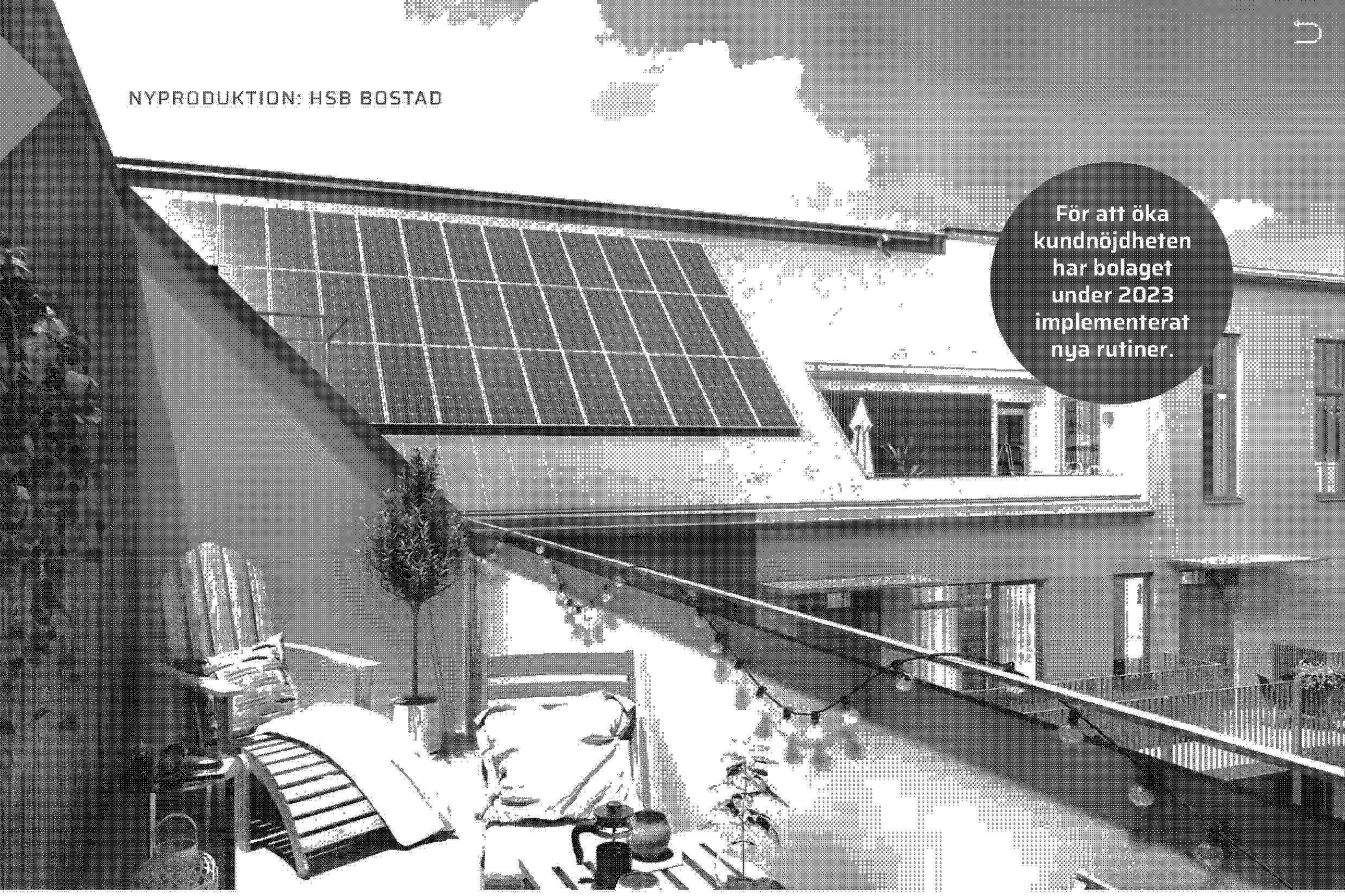
3 PROGRAMMERING
Projektera, ansöka om bygglov, marknadsföra projektet, upphandla mäklare, genomföra säljstart och visningar för kunder som nu kan teckna förhandsavtal. Säkra finansieringen inför byggstart. Bostadsrättsföreningens styrelse sammanträder.

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 09222115555155232711789 Signerat JH, BF, JA, UF, LH, MBL, DM, KA, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN



UTMANANDE ÅR FÖR NYPRODUKTIONEN

Bostadsproduktion i Stockholmsregionen är konjunkturkänslig och hårt konkurrensutsatt. HSB Bostad är särskilt exponerat på grund av vår smala verksamhet med bostadsutveckling för bostadsrätter.

Det nya marknadsläget med kraftigt ökade ränte- och byggkostnader har påverkat bolaget och branschens möjligheter att byggstarta nya projekt. Året har följaktligen kännetecknats av att fullfölja vår pågående produktion med kvalitet och att vårda vår likviditet.

Med vårt starka och trygga varumärke har vi också en särskild möjlighet att marknadsföra våra osålda lägenheter och åstadkomma framdrift i vår projektportfölj.

Ambitionen att erbjuda hållbara bostäder med nöjda kunder sker fortsatt genom ett kontinuerligt förbättringsarbete. För att öka kundnöjdheten har bolaget under 2023 implementerat nya rutiner och arbetssätt för bland annat besiktningar och kontroller av lägenheterna inför inflyttning, hantering av kundärenden samt närmare samverkan med förvaltning.

Affärsutveckling: fokus på att bygga värde

År 2023 innebar utmanande förutsättningar för bolagets affärsmodell avseende nyproduktion av bostäder. En föregående hög kostnadsinflation i kombination med exceptionella ränteförändringar med försvagad bostadsmarknad som följd har utmanat all form av bostadsutveckling under året. Att påbörja nya byggstarter med acceptabla riskmarginaler under dessa förutsättningar har inte varit möjligt och inga byggstarter har därmed genomförts under året.

Även transaktionsmarknaden för såväl kommersiella- som bostadsbyggrätter har haft stora utmaningar till följd av försvagad marknad och ökad nivå av investeringsrisk varmed bolaget summerar året med att inga förvärv eller försäljningar har genomförts.

Transaktion 09222115557515232717189 Signerat: JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

Bolagets markportfölj uppgår till cirka 4 100 bostadsbyggrätter och understiger målet om 4 500 byggrätter. Markportföljen har under året reducerats med anledning av att utvecklingsprojekt i bland annat Haninge och Sigtuna avvecklats till följd av avbrutna detaljplaneprocesser och ej hållbara marknadsförutsättningar. Samtliga avbrutna utvecklingsprojekt baserades på villkorade förvärv eller köpoptioner varmed den ekonomiska konsekvensen är begränsad. Utöver bolagets direktägda markportfölj uppgår andelen av det delägda bolaget Villamarkens markportfölj till cirka 2 400 byggrätter.

I en i övrigt avvaktande marknad koncentreras bolagets affärsutveckling till att bygga värde genom att med en prioriterad projektutveckling förädla befintliga markportföljer, minska dess kapitalbindning och möjliggöra framtida byggstarter. Under året har bland annat erhållits färdiga detaljplaner för totalt 710 stycken bostadsbyggrätter i Nacka, Botkyrka och Stockholm. Antalet byggrätter i markportföljen med färdiga detaljplaner uppgår därmed till 37 procent och antalet i pågående planläggning är 51 procent, vilket överstiger bolagets förädlingsmål i markportföljen.

Kostnadsökningar påverkar byggstarter och produktion

De kraftigt stigande kostnaderna på byggmaterial och byggvaror sedan hösten 2021 har påverkat entreprenadmarknaden negativt. Utvecklingen har inverkat på såväl projekt i pågående produktion som entreprenörers förutsättningar att lämna anbud på nya projekt. Konkurserna bland byggentreprenörer har även ökat dramatiskt. Detta sammantaget har krävt systematisk och löpande riskhantering för att begränsa konsekvenserna för bolagets pågående nyproduktionsprojekt. För att möjliggöra effektiviseringar och ta fram projektanpassningar av nya bostadsprojekt har bolaget arbetat med tät dialog och samverkan med samarbetspartners.

HSB Bostad hade vid årsskiftet 2023/2024 två bostadsrättsprojekt med sammanlagt 369 lägenheter i produktion; HSB brf Ester och HSB brf Växeln. Projekten beräknas vara färdiginflyttade sommaren 2025. HSB brf Växeln, som byggstartades under 2022, är ett projekt som genomförs i egen regi och med bolagets interna produktionsledning. 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 samt ha kontroll över produkten och kvaliteten under projekterings- och produktionsfasen. Under 2023 har två bostadsrättsföreningar med sammanlagt 114 lägenheter blivit färdigställda; HSB brf Dialogen och HSB brf Silverskatten.

Under året har HSBs hållbarhetsverktyg HSB hållbarhetsros och index genomgått en större uppdatering sedan sjösättningen 2017. Verktyget har anpassats till EU-taxonomin och nya versionen av certifieringssystemet Miljöbyggnad 4.0. Under 2023 har bolaget fokuserat på att projektera för minskad klimatpåverkan i de projekt som planeras att starta de närmaste åren. Bolaget har även arbetat med att kartlägga riskerna i markportföljen vad gäller fastigheter med behov av klimatanpassning eller med hänsyn till befintliga naturvärden.

Som ett led i arbetet för sund konkurrens och brottsfria byggarbetsplatser är bolaget med i föreningen Rättvist byggande. Under 2023 har HSB Bostad implementerat Rättvist byggande i projekten. Det innebär tydliga krav vid upphandling, granskning av hela kedjan av underentreprenörer och oannonserade arbetsplatskontroller.

Marknad och försäljning

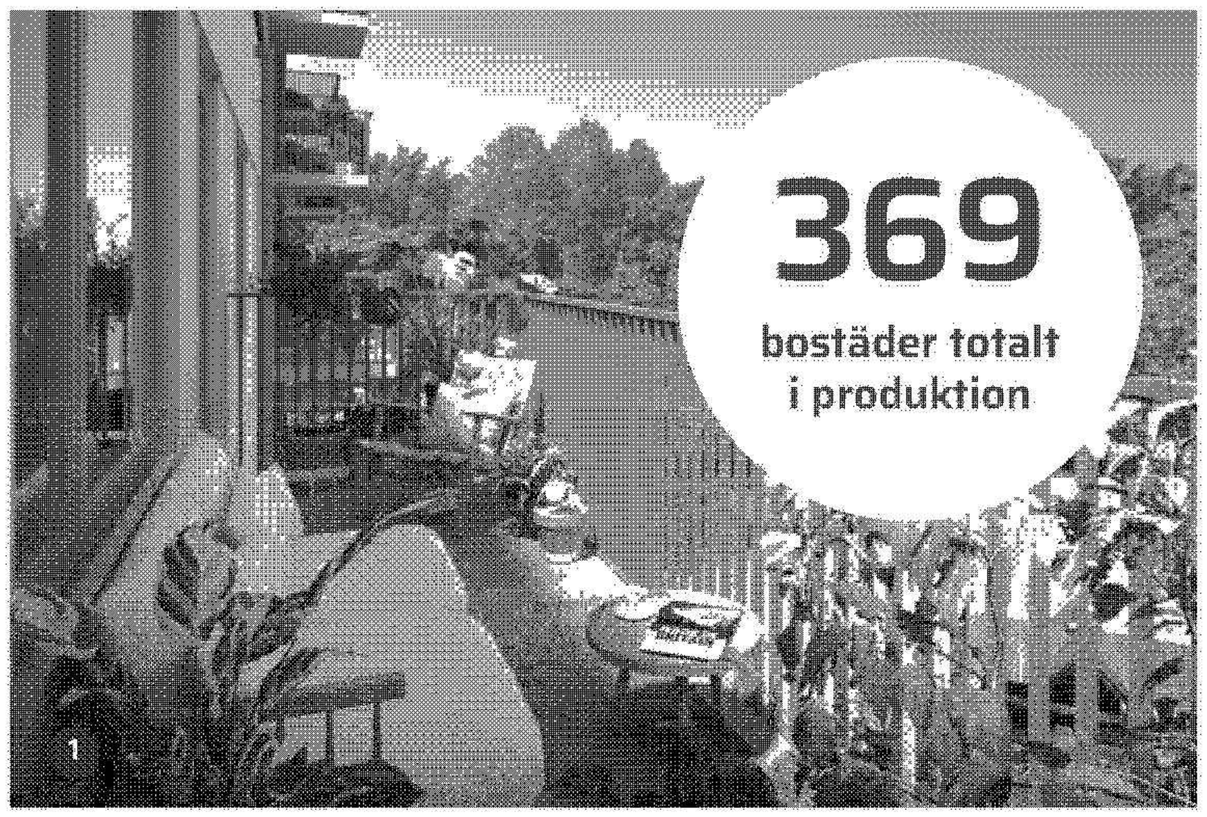
Under 2023 märktes hushållens minskade förmåga och vilja att köpa bostäder tydligt på Stockholmsmarknaden. Ökade räntekostnader i kombination med ökande levnadskostnader påverkade marknaden mycket negativt. Utbudet av lägenheter till försäljning var mycket högt, omsättningen mycket låg och bostadspriserna inom nyproduktion sjönk under året. En fungerande successionsmarknad är en förutsättning för försäljning av nyproducerade lägenheter. En stabil och trygg boprisutveckling och förutsägbar kostnadsutveckling krävs för att kunderna ska vilja och våga köpa bostad på ritning. Dessa förutsättningar har inte funnits på Stockholmsmarknaden under 2023. Under året har både antalet sålda och säljstartade lägenheter legat på rekordlåga nivåer i branschen.

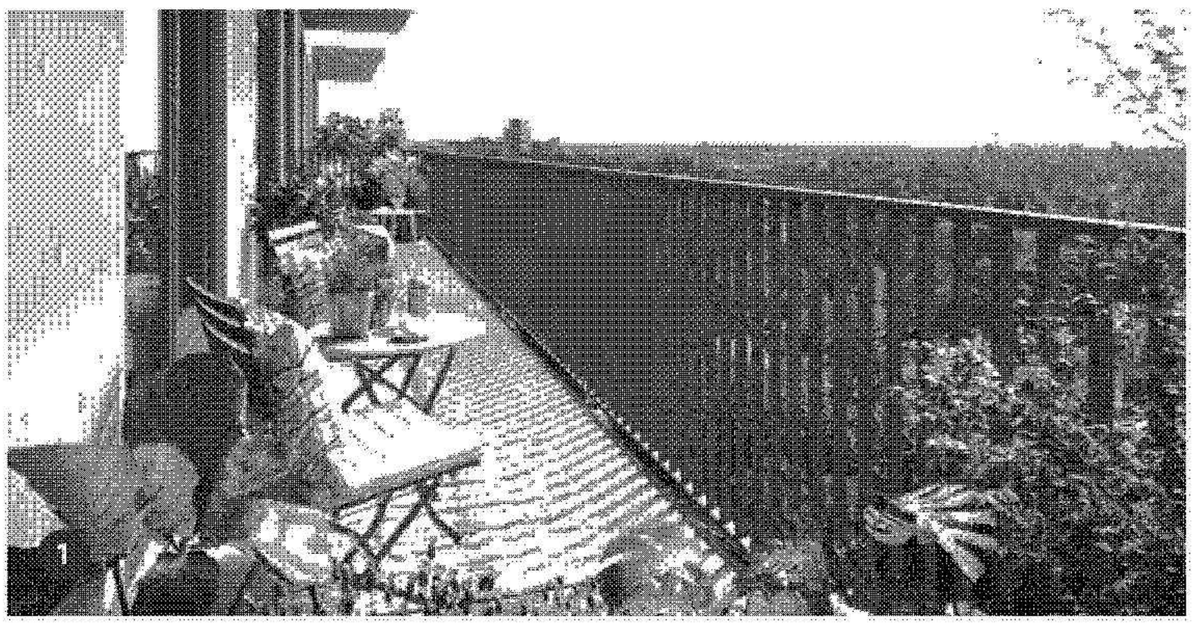
HSB Bostad säljstartade etapper i två projekt under 2023, HSB brf Växeln vid Telefonplan och HSB brf Ester i Bromsten. Totalt sålde bolaget 57 lägenheter i fyra projekt. Köparna bestod till 79 procent av medlemmar och bosparare, en tydlig ökning gentemot tidigare år. Försäljningsgraden i pågående produktion var 59 procent.

Under året har HSB Dela-lägenheter erbjudits i HSB brf Ester. HSB Dela innebär att en bosparare köper halva lägenheten och HSB halva. I och med de försvårade förutsättningarna under 2023 att köpa bostad i Stockholm så vidgades åldersspannet för att köpa med HSB Dela till att omfatta äldre bosparare än tidigare 18–29 år. Totalt såldes åtta HSB Dela lägenheter i HSB brf Ester under året. I HSB brf Växeln infördes möjligheten för juridiska personer att köpa lägenhet för att öka målgruppen för projektet.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

HSB BOSTAD PÅ KARTAN 2023





PROJEKT I PRODUKTION

1. HSB brf Växeln, Telefonplan-Hägersten
2. HSB brf Ester, Bromsten-Spånga

UTVECKLINGSFASTIGHETER

= HSB Bostads exploateringsfastigheter

GOTLAND

Transaktion 09222115557453271789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

Transaktion 09222115557535327789 Signerat H, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KF, FN

MJUKA VÄRDEN OCH EKONOMI – EN FULLT MÖJLIG EKVATION

Efter tio år är upprustningen av HSB Stockholms hyresfastigheter i Rinkeby klar, över 600 lägenheter har renoverats. Ni samlar era erfarenheter i en rapport som visar att miljonprogrammet kan renoveras på ett ansvarsfullt sätt. Berätta!

– Vår rapport visar att ekvationen höjda hyror och nöjda hyresgäster faktiskt går ihop. Åtta av tio hyresgäster är nöjda med renoveringen och 97 procent har flyttat tillbaka trots att hyrorna höjts med i genomsnitt 50 procent. HSB Stockholm är en långsiktig fastighetsägare i Rinkeby och med rapporten vill vi visa att upprustningen av miljonprogrammet, tvärtemot vad debatten ofta antyder, kan kombinera mjuka sociala värden med ekonomiska intressen.

Vad tror du ligger bakom den här lyckade ekvationen?

– Storskaligheten har gjort att vi har kunnat arbeta repetitivt och effektivt i en process där vi hela tiden utvärderat och utvecklat, inte bara det byggtekniska utan även åtgärdsprogram och hyressättning. Vi har också haft ett uttalat fokus på tillgänglighet, kommunikation och dialog, där vår visningslägenhet blev en tydlig framgångsfaktor. Under upprustningen byggde vi ett områdeskontor som visar att HSB är i Rinkeby för att stanna.

HSB Stockholm arbetar målmedvetet för att minska hyresfastigheternas energianvändning och det med bra resultat. Vad har hänt 2023?

– De senaste årens investeringar i fiber, fastighetsnät och uppkopplade styr- och reglersystem gör att vi har kunnat ta nästa steg i vår energistrategi. Vi fortsätter på inslagen väg med uppgraderingar och injusteringar av våra anläggningar, den nya tekniken gör att vi direkt ser effekterna av vårt arbete. Med bättre övervakning vågar vi också prova nya idéer. I år har vi genomfört lyckade tester av effektbegränsningar av fjärrvärme, ändrade effektabonnemang och ett vattensparprojekt. Resultatet av arbetet är att vi minskade energianvändningen i våra egna fastigheter med 2,3 procent 2023.

Anders Joachimsson
Affärsområdeschef
Hyresfastigheter

ÅRET I KORTHET:

- **Renoveringen av HSB Stockholms fastigheter i Rinkeby är klar.** En rapport släpps som visar att det går att förena fastighetsägarens ekonomiska intressen med nöjda hyresgäster och hög återflyttning. Rapporten nyanserar debatten om miljonprogrammets upprustning och visar hur HSB Stockholm arbetar i egenskap av långsiktig fastighetsägare.
- **Med statligt stöd för energieffektiviseringar i flerbostadshus** genomför HSB Stockholm ett fasadprojekt på en fastighet i Västertorp, energibesparingen beräknas bli över 20 procent och inomhusklimatet förbättras avsevärt.
- **Ett omfattande arbete påbörjas för att ytterligare effektivisera och prioritera genomförandet av planerat underhåll och ROT-projekt** i HSB Stockholms hyresfastigheter. Investeringsramen reduceras och anpassas till det rådande ekonomiska läget.
- **ROT-projekt genomförs i enlighet med HSBs Hållbarhetsprogram.** Fokus är bland annat att förbättra avfallshanteringen och öka återbruket.
- **Fortsatt fokus ligger på att öka intäkterna från och minska vakanserna i HSB Stockholms bestånd.** Projektet Proaktiv uthyrning bidrar till det genom nya hyresobjekt, förbättrad marknadsföring och nya rutiner och arbetssätt.
- **I samråd med hyresgästerna** likvideras den kooperativa hyresrättsföreningen Sockerkakan i Sköndal och de 67 lägenheterna omvandlas till vanliga hyresrätter.
- **Stamrenoveringar påbörjas** i tre av HSB Stockholms hyresfastigheter, 170 lägenheter berörs.

Transaktion 09222115557452327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

HSB Stockholms fastigheter	2023	2022
Antal fastigheter	72	72
Antal lägenheter	4 070	4 070
Totalt fastighetsvärde, mnkr	9 373	9 767
Totalavkastning i fastighetsportföljen, %	-4,38	-6,31
Total uthyrningsbar yta, kvm	251 375	250 346
Totalt hyresvärde, mnkr	424	404
Antal bostadsrättslägenheter	97	78
Totalt värde bostadsrättslägenheter, mnkr	288	226
Energianvändning i egna fastigheter, kWh/atemp	128,2	128,3

Statistik uthyrning	2023	2022
Antal lägenheter förmedlade till bosparare	349	390
Antal förstahandskontrakt	256	245
Antal rivningskontrakt	39	100
Antal lägenheter uthyrda enligt ungdomspolicyn	29	13
Antal kooperativa lägenheter	4	13
Antal seniorlägenheter	18	19
Antal förmedlade enligt HYR/KÖP	12	—

Transaktion 09222115557530327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

STARKARE GEMENSKAP I TUFFA TIDER

Vilka händelser har präglat HSB Stockholm 2023, sett ur ett medarbetarperspektiv?

– 2023 lämnade vi huvudkontoret på Fleminggatan och fördelade verksamheten till fyra baskontor i Jakobsberg, Haninge, Solna och Hammarby Sjöstad. I och med denna förändring minskar våra lokalkostnader, vi kommer närmare kund och skapar en modern kontorslösning som bidrar till HSB Stockholms attraktivitet som arbetsgivare. En annan viktig händelse var att vi agerade på det rådande ekonomiska läget. I enlighet med HSB Stockholms omställningsprogram minskade medarbetarkåren genom att ersättningsrekryteringar, om möjligt, inte gjordes vid naturliga avgångar. I och med en omorganisation kunde vi också minska antalet chefer och medarbetare, framför allt inom HSB Stockholms stödfunktioner. Vår förhoppning är att i dessa tuffa tider skapa en större starkare gemenskap i organisationen – varje medarbetare är en viktig pusselbit för att vi ska lyckas med vårt uppdrag.

– Parallellt med den här omställningen arbetar vi för att HSB Stockholm ska fortsätta att vara en uppskattad arbetsplats. Vi är arbetsmiljöcertifierade, vilket innebär att vi jobbar systematiskt och proaktivt med arbetsmiljöfrågor och stärker våra medarbetare och chefer genom olika utbildningar. Bland annat har vi gjort en stor satsning på självledarskap som fortsätter 2024. Under året har vi också fokuserat på att minska personalomsättningen bland medarbetare som är på sitt första anställningsår. Här har vi tidigare sett att omsättningen stuckit ut, men den sjunker. Det är mycket tack vare en tydligare uppdragsbeskrivning vid rekrytering och information på introduktionsutbildningen för nyanställda. Vi kan också konstatera att stressnivån bland chefer och medarbetare sjönk något 2023 och vikten av återhämtning fortsätter att stå i fokus. Som arbetsgivare uppmuntrar vi och följer upp att fler tar ut alla sina semesterdagar. Återhämtning är ju en förutsättning för ett hållbart arbetsliv.

HSB Stockholm

Anställda per verksamhetsområde (antal)	2023	2022
VD	3	2
Ekonomi/Finans & HR/lön	23	48[1]
Verksamhetsstöd och utveckling	86	21[2]
AO Bostadsrätt	388	465
AO Hyresfastigheter	38	44
Totalt anställda	**538**	**580**

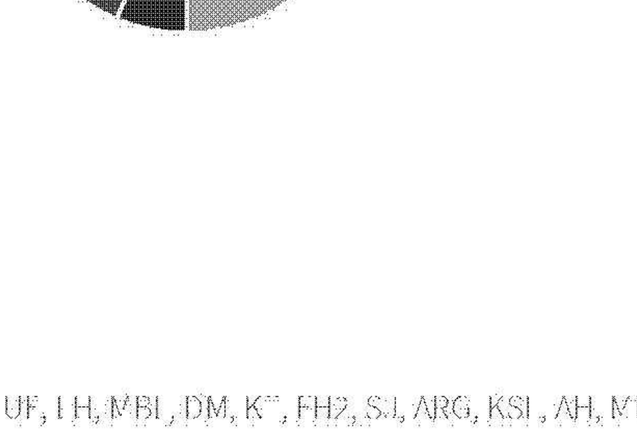
Sjukfrånvaro (%)	2023	2022
Total sjukfrånvaro	4,8	5,2
Varav långtidssjukfrånvaro (mer än 14 dagar)	3,0	3,0
Frisknärvaro (max 5 sjukdagar)	69,7	63,6
Kvinnor	5,4	5,4
Män	4,3	5,0
-29 år	4,2	4,5
30 - 49 år	4,0	4,7
50 år -	6,2	6,4

Mångfaldsindex, utlandsfödda (%)	2023	2022
Styrelse och ledning	13,0	15,0
Chefer	14,0	13,0
Medarbetare (inkl. ledning och chefer)	27,2	26,0

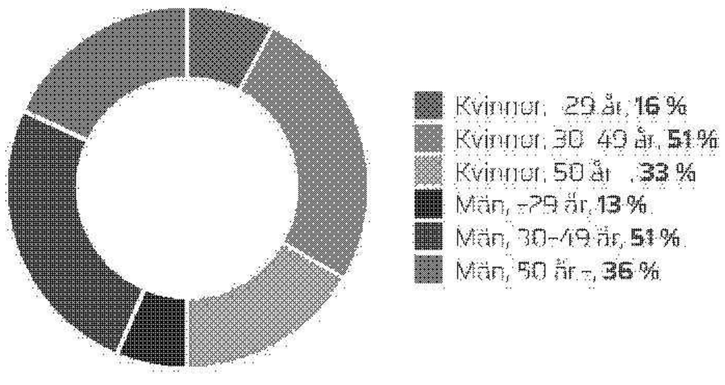
Kvinnor och män per avtalsområde[3] (%)	2023	2022
I-avtal TJM: 399 (427) medarbetare		
Kvinnor	62,4	62,5
Män	37,5	37.5
Fastighetsanställda: 135 (143) medarbetare		
Kvinnor	16,3	14,6
Män	83,7	85,4
Teknikinstallation 4 (10) medarbetare		
Män	100	100

1) Koncernstöd 37 anställda före omorganisation.
2) Strategisk utveckling före omorganisation.
3) Antal personer exkl. vikariat.

Anställda 2023, fördelat på kvinnor och män



Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%) 2023



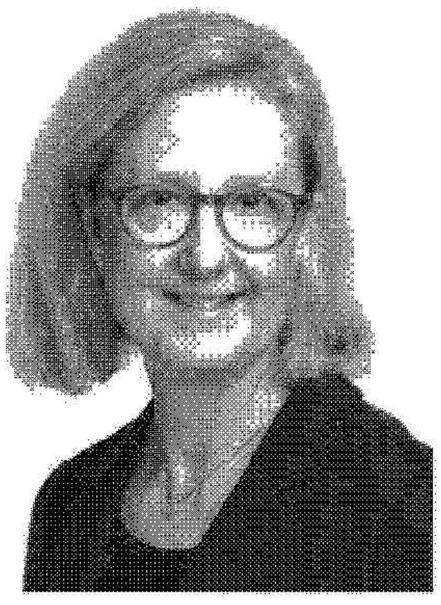
Transaktion 09222115565552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

RÄTT KOMPETENS PÅ PLATS

Vilka händelser har präglat HSB Bostad 2023, sett ur ett medarbetarperspektiv?

– En av årets stora händelser var flytten från kontoret på Kungsholmen till nya lokaler i Solna. I en uppföljande undersökning ser vi att medarbetarna är positiva till flytten och 90 procent tycker att vi har ett trivsamt kontor. Under årets slut anpassades organisationen till lägre produktionsvolymer på grund av de rådande marknadsförutsättningarna för nyproduktion. Bolaget kommer även fortsättningsvis inneha kompetens till att omfatta hela nyproduktionsprocessen.

– Under 2023 har vi fortsatt arbetet med att vara en attraktiv arbetsplats. Vi har genomfört flera uppskattade trivsel- och friskvårdsaktiviteter och har en välfungerande struktur för systematiskt arbetsmiljöarbete som bland annat innebär att vi gör regelbundna skyddsronder på våra kontor och byggen. För att säkerställa att våra underentreprenörer hanterar arbetsmiljöfrågor och erbjuder schyssta villkor för sina medarbetare, arbetar vi aktivt med externa oannonserade kontroller av våra byggarbetsplatser genom föreningen Rättvist Byggande. Något som vi tycker är extra viktigt för oss inom HSB. Under året införde vi också miljöronder där vi följer upp att kemikalier och avfall hanteras rätt på våra byggarbetsplatser med egen produktionsledning. Som en del i HSB Bostads jämställdhetsarbete deltar vi i Nyckeltalsinstitutets Jämställdhetsindex. Av de 350 företag som medverkar tillhör vi de tio procent som får bäst resultat och för sjätte året i rad blev vi utnämnda till branschens mest jämställda byggbolag. Det är ett kvitto på att vi har en jämställd grundstruktur och jämställda arbetsvillkor, men vi vill såklart bli ännu bättre. Hälften av HSB Bostads yrkesgrupper är idag jämställda. Det är bra men den stora utmaningen framöver är att få in fler kvinnor inom produktionsledning. Därför informerar vi om HSB Bostads verksamhet på Nackademins arbetsmarknadsdag och tar in praktikanter med olika bakgrund och kön. HSB Bostad har låg personalomsättning så förändringsarbetet tar sin tid, men det går helt klart framåt.



Inger Lewander
HR-ansvarig, HSB Bostad

HSB Bostad

Anställda	2023	2022
Medelantalet anställda	51	54
Varav kvinnor	22	23
Antal styrelseledamöter	8	8
Varav kvinnor	2	2
Antalet ledande befattningshavare (ledningsgrupp)	5	5
Varav kvinnor	2	2
Medarbetare som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100

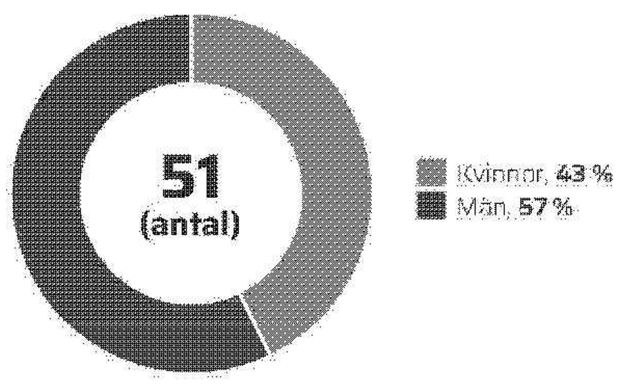
Sjukfrånvaro %	2023	2022
Samtliga anställda	2,3	3,6
Varav långtidssjukfrånvaro	1,4	2,4
Kvinnor	1,1	3,5
Män	3,2	3,0
29 år och yngre	0	0
30-49 år	2,9	2,2
Äldre än 50	1,6	4,6

Mångfaldsindex, utlandsfödda (%)	2023	2022
Styrelse	12,0	0
Ledningsgrupp	20,0	20,0
Medarbetare (inkl. ledning och chefer)	8,0	8,0

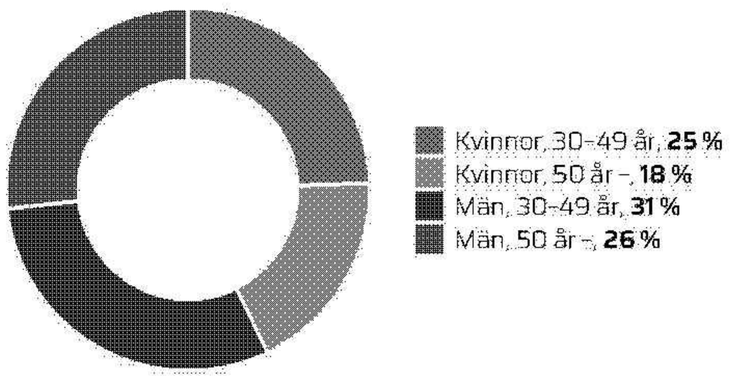
Kvinnor och män per avtalsområde[1] (%)	2023	2022
I-avtal TJM: 49 medarbetare		
Kvinnor	43,0	43,0
Män	57,0	57,0

1) Antal personer exkl. vikariat.

Anställda 2023, fördelat på kvinnor och män



Kvinnor och män i olika åldersgrupper (%) 2023



Transaktion 09222115557505327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

HSB STOCKHOLM KLARAR LÅNGVARIGA KRISER

2023 präglades av en orolig omvärld, en byggbransch i lågkonjunktur och ökande driftkostnader. Hur speglades det i HSB Stockholms verksamhet?

– Vi har en bred verksamhet som berörs på olika sätt. Framför allt såg vi en stor påverkan inom nyproduktionen. Bostadspriserna sjönk och produktions- och räntekostnaderna ökade, vilket urholkade marginalerna i projekten. 2023 byggstartade inga projekt. Istället fokuserade vi på att färdigställa påbörjade projekt och möta den avvaktande marknaden med säljstärkande åtgärder (se sid. 18).

– Förvaltningsverksamheten påverkades i mindre utsträckning även om vi såg att kunderna tenderade att avvakta med större investeringar. Som ett svar på det lanserades konceptet All inclusive, som ger kunderna större trygghet i stora investeringsprojekt och vi ser redan att konceptet tas emot väl (se sid. 14). Överlag var det stor efterfrågan på våra förvaltningstjänster och förvaltningsaffären gick över förväntan.

– HSB Stockholms hyresbestånd påverkades även av ökade driftskostnader men genom proaktiv förvaltning och investeringar i energieffektiviseringsåtgärder pressade vi ner kostnaderna. Fokus låg också på att öka våra intäkter genom att minska antalet vakanser och ta fram nya uthyrningsbara ytor inom beståndet (se sid. 24). Det rådande ränteläget påverkade fastigheternas marknadsvärde men nu tror vi att den värsta tiden är över. Troligtvis sänker Riksbanken räntan framåt och det kan bidra till att värderingarna vänder uppåt igen.

Vilket är HSB Stockholms ekonomiska utfall 2023?

– På koncernnivå hamnade vi på ett negativt resultat på -265 Mkr och som jag nämnde tidigare berörs våra verksamhetsområden på olika sätt. Inom nyproduktionen såg vi ett nedskrivningsbehov av pågående projekt och det påverkade resultatet negativt. Oron i omvärlden inverkade också på försäljningsprocesserna, särskilt försäljningen av flera kommersiella byggrätter drog ut på tiden men genomförs under 2024.

– Våra verksamheter Hyresfastigheter och Förvaltning hade däremot en positiv utveckling där vi lyfte vårt operationella resultat. Här började vi se effekterna av tilltänkta synergier från 2022 års fusion med HSB Norra-Stor Stockholm och en rad effektiviseringsåtgärder som genomfördes samma år. När vi nu genomför

Transaktion 09222115555152327789 Signerat JH, BF, JT, UF, LH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

ytterligare åtgärder, bland annat inom HSB Stockholms omställningsprogram (se sid. 26), förväntar vi oss att resultaten inom dessa två verksamhetsområden fortsätter att öka. Under 2023 påverkades resultatet negativt av större engångskostnader såsom årets kontorsflytt men också ökande räntekostnader och högre pensionsavsättningar på grund av den höga inflationen. Det är kostnader som inte förväntas framåt.

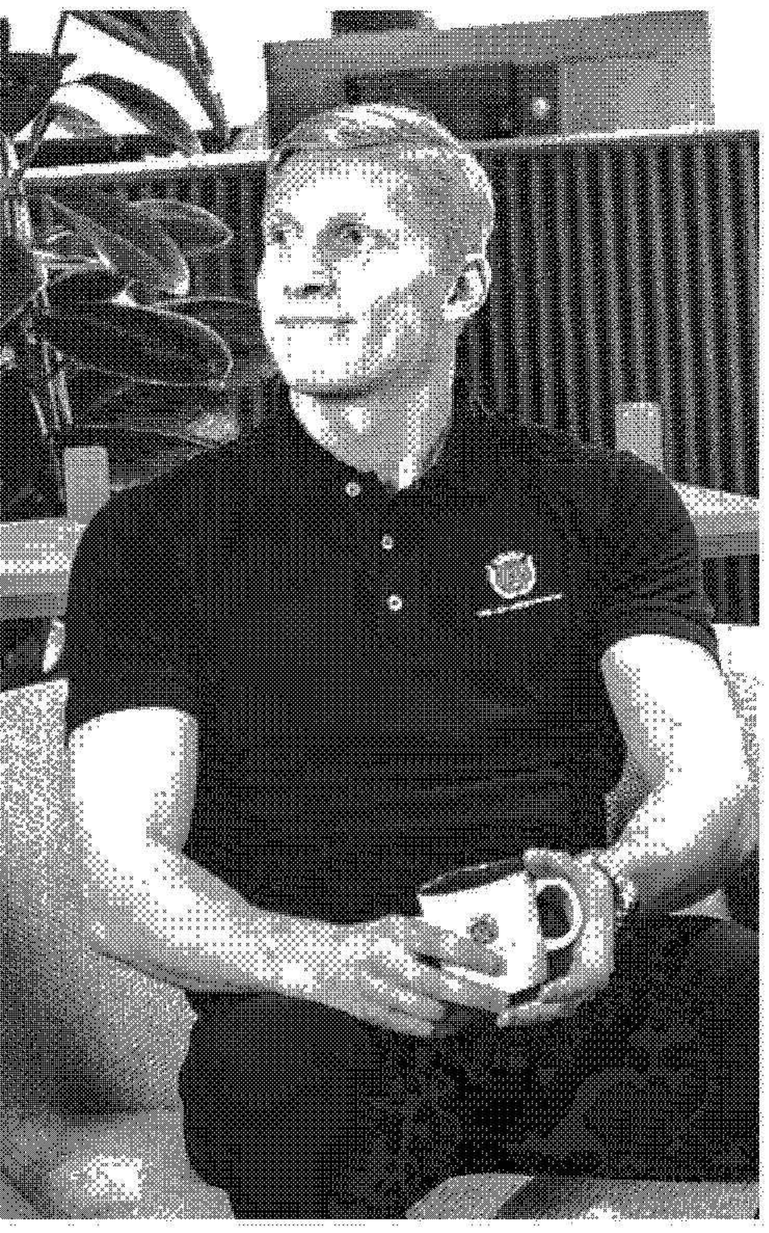
HSB Stockholm förvaltar knappt tre miljarder genom sin inlåningsverksamhet. Hur säkerställer ni för kunder och medlemmar att HSB Stockholm står stabilt även i lågkonjunktur?

– Vi har en bra riskhantering och startar inte upp fler bostadsprojekt än vi kan hantera. Genomförandet av omställningsprogrammet gör att vi säkrar en hållbar ekonomi med en förväntan om svarta siffror på sista raden 2024. Det är kostnadsökningar som bedöms få mindre påverkan framåt. I korthet ger det ekonomisk trygghet även i turbulenta tider: HSB Stockholm står stabilt och klarar av långvariga kriser.

HSB Stockholm står på stabil grund men vad gör ni för att bli en ännu tryggare samarbetspartner och bostadsutvecklare?

– Förutom att arbeta med ekonomin har vi tagit ytterligare initiativ för att kvalitetssäkra leveransen till kund. Under 2023 anställdes en inköpsansvarig som säkrar bättre inköpspriser och att våra leverantörer lever upp till lagkrav och interna policys. På så vis minimerar vi risken för förluster och risker kopplade till ekonomisk brottslighet som penningtvätt, byggfusk och bluffbolag. Med tanke på vårt nya koncept All inclusive, blir det allt viktigare att ha bra koll på leverantörerna. Det är också väsentligt för att klara HSB Stockholms klimatmål som räknar in miljöpåverkan i hela värdekedjan från leverantör till kund (se sid. 16). Därutöver lanseras nya digitala tjänster och vi fortsätter att utveckla erbjudandet inom alla verksamhetsområden. Vi vill göra det ännu enklare och tryggare att ha HSB Stockholm som leverantör.

Henning Hansen
Ekonomi- och finanschef



”Vi har en bra riskhantering och startar inte upp fler bostadsprojekt än vi kan hantera.”

Transaktion 09222115555152527789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SL, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

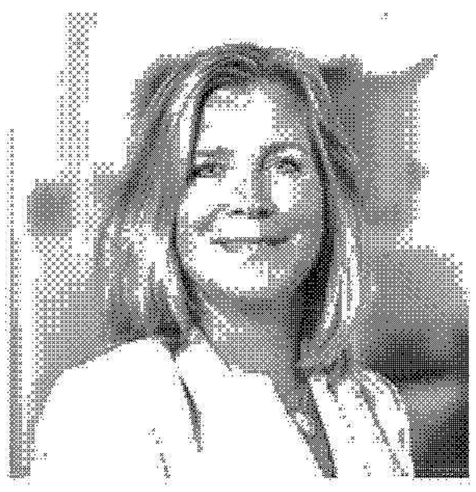
LEDNING HSB STOCKHOLM

Eva Nordström
Vd, fr.o.m. 1 maj 2023

Född 1969.
Anställd i HSB sedan 2023.
Medlem i HSB sedan 2003.
Styrelseuppdrag: HSB Riksförbund, HSB Bostad AB, SHG, HSB Projektpartner, 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.

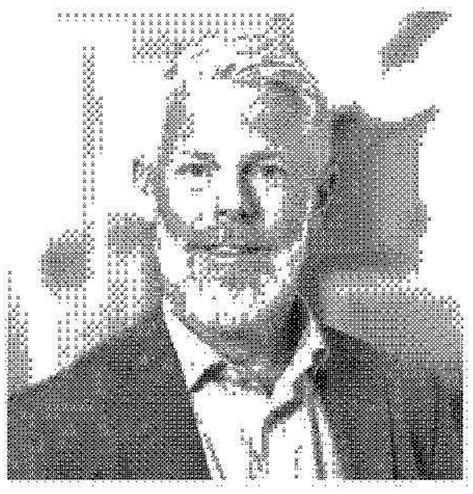


Carina Swerlander
HR-chef

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

Frida Liljehammar Hult
Chef Verksamhetsstöd och utveckling

Född 1976.
Anställd i HSB sedan 2020.
Medlem i HSB sedan 2020.
Styrelseuppdrag: HSB Affärsstöd, HSB-ledamot.

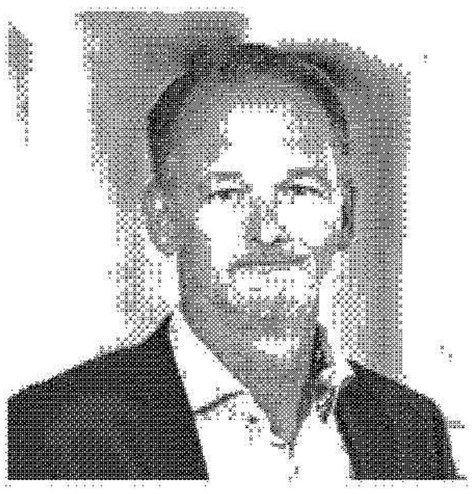


Anders Joachimsson
Affärsområdeschef
Hyresfastigheter

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

Kristina Danielsson
Affärsområdeschef
Förvaltning och Föreningsstöd

Född 1985.
Anställd i HSB sedan 2016.
Medlem i HSB sedan 2018.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Stefan Dahlgren
Affärsområdeschef
Fastighetsservice och utemiljö, fr.o.m. 24 oktober 2023

Född 1970.
Anställd i HSB sedan 2014.
Medlem i HSB sedan 2015.
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

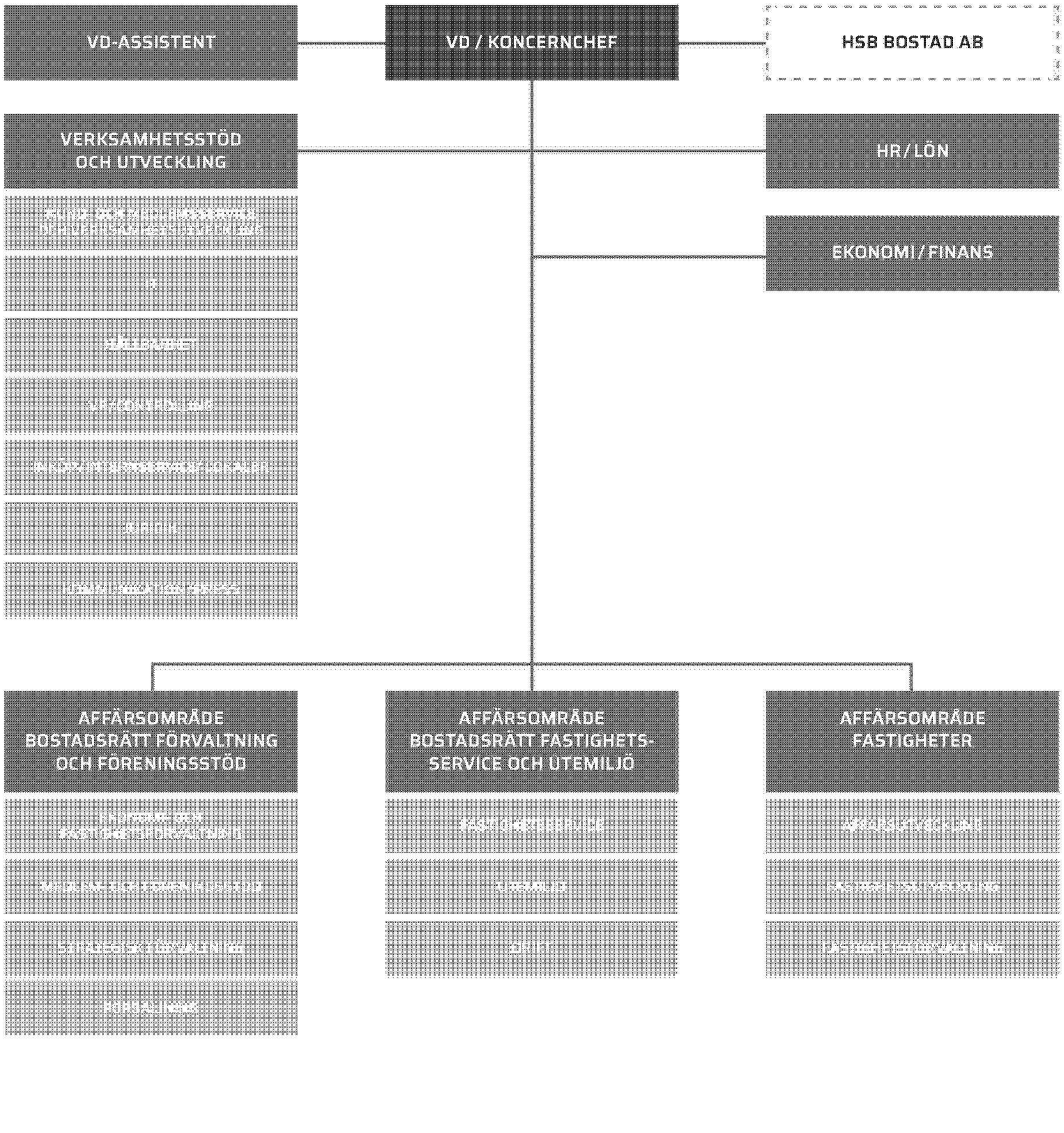
Anders Svensson ingick i ledningsgruppen som vd till och med april 2023.

Sofie Roy ingick i ledningsgruppen som Affärsområdeschef Bostadsrätt och vice vd till och med juli 2023.

Joakim Wernersson ersätter **Henning Hansen** som ny Ekonomi- och finanschef from 2024-01-01 och ingår i ledningsgruppen.

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

ORGANISATION HSB STOCKHOLM



Transaktion 09222115557515327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

STYRELSE HSB STOCKHOLM

Jenny Hjalmarson
Ordförande

Född 1974.
Bor i bostadsrätt i Solna.
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen 2013.
Mandatperioden slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot Campus Bommersvik,
Ordförande Färg, Möbler & Interiör,
HSB Riksförbund, HSB-ledamot.
Yrke: Vd Bommersvik

Bengt Fasth
Vice Ordförande

Född 1953.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperioden slut 2025.
Övriga styrelseuppdrag: Fastighets AB Förvaltaren, Ekonomiutskottet, ordförande Svenska Celiakiförbundet.
Yrke: F.d. vd.

Johan Thidell
Andre vice ordförande

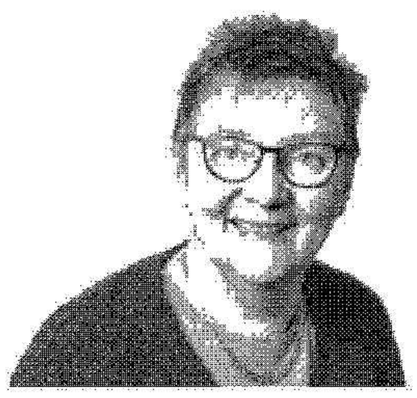
Född 1964.
Bor i bostadsrätt i Sundbyberg.
Medlem i HSB sedan 2012.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperioden slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag:
Brf Vattendroppen, HSB-ledamot
Yrke: Projektledare.

Azadeh Rojhan
Ledamot

Född 1986.
Bor i bostadsrätt i Upplands Väsby.
Medlem i HSB sedan 2016.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperioden 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

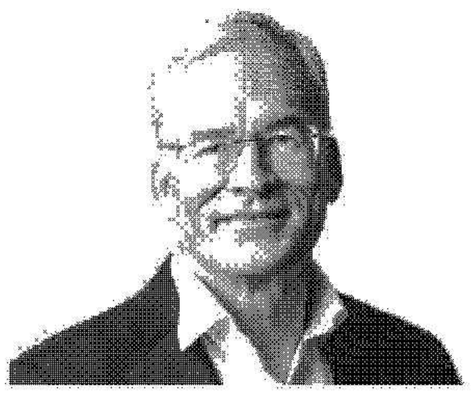
Född 1957.
Bor i bostadsrätt i Handen.
Medlem i HSB sedan 2004.
Invald i styrelsen 2020.
Mandatperioden slut 2024.
Övriga styrelseuppdrag:
HSB brf Vikingen, HSB Stockholm distrikt Tyresö/Haninge.
Yrke: Verksamhetsutvecklare.

Khashayar Farmanbar
Ledamot

Född 1976.
Bor i radhus i Nacka.
Medlem i HSB sedan 2005.
Invald styrelsen 2023.
Mandatperiodens slut 2025.
Övriga styrelseuppdrag:
OnePartner Group, Lilian Group.
Yrke: Investerare inom hållbarhet och tech.

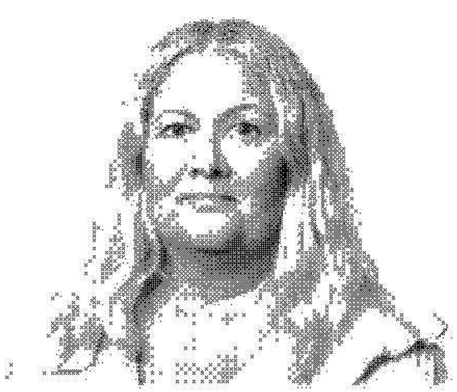
Lars-Åke Henriksson
Ledamot

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.



Björn Hökby
Ledamot

Född 1962.
Bor i bostadsrätt i Årsta.
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2023.
Mandatperiodens slut 2025.
Övriga styrelseuppdrag: Inga.
Yrke: Banktjänsteman.



Ulrika Fält
Ledamot

Född 1965.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2016.
Mandatperiodens slut 2025.
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.

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: Ombudsman, HSB Stockholm.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

Anders Hornstrand
Ledamot

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

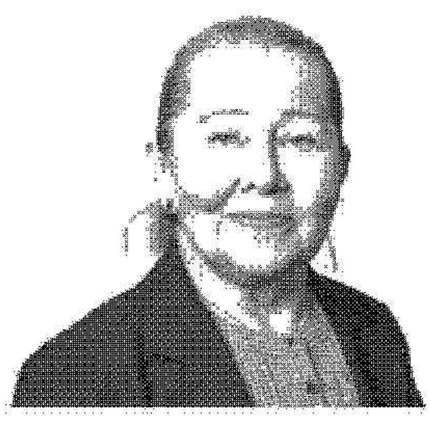
Ida Jonsson
Suppleant

Född 1982.
Bor i villa på Värmdö.
Medlem i HSB sedan 2021.
Akademikerföreningen, personalrepresentant.
Invald i styrelsen 2023.
Yrke: Jurist, HSB Stockholm.

Revisor och förtroendevalda föreningsgranskare

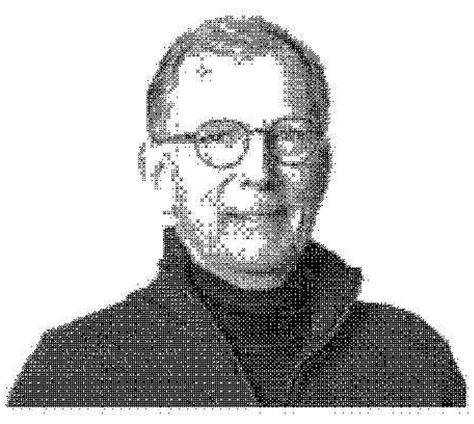
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

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: HSB Distrikt Norrort, HSB-ledamot.
Yrke: F.d. ekonomi/administrativ chef.



Mats Engström
Förtroendevald föreningsgranskare

Invald till uppdraget 2022.
Född 1960.
Bor i bostadsrätt på Södermalm.
Övriga förtroendeuppdrag: HSB-ledamot, ledamot i brf. Ingått i digitaliseringsrådet.
Yrke: F.d. managementkonsult.

Transaktion 09222115557505327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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

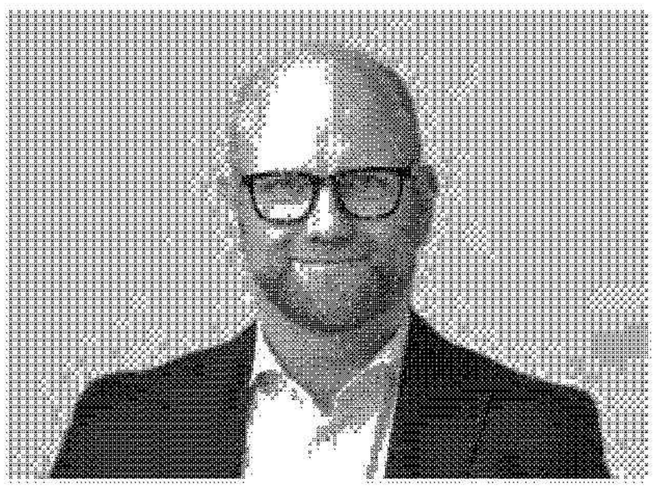
Född 1964.
Anställd i HSB sedan 2000.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefs- och revisorserfarenhet inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Civilekonom.

Linda Younes
Affärsområdeschef 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 multimedia.

Wafa Knutson
Affärsområdeschef Produktion

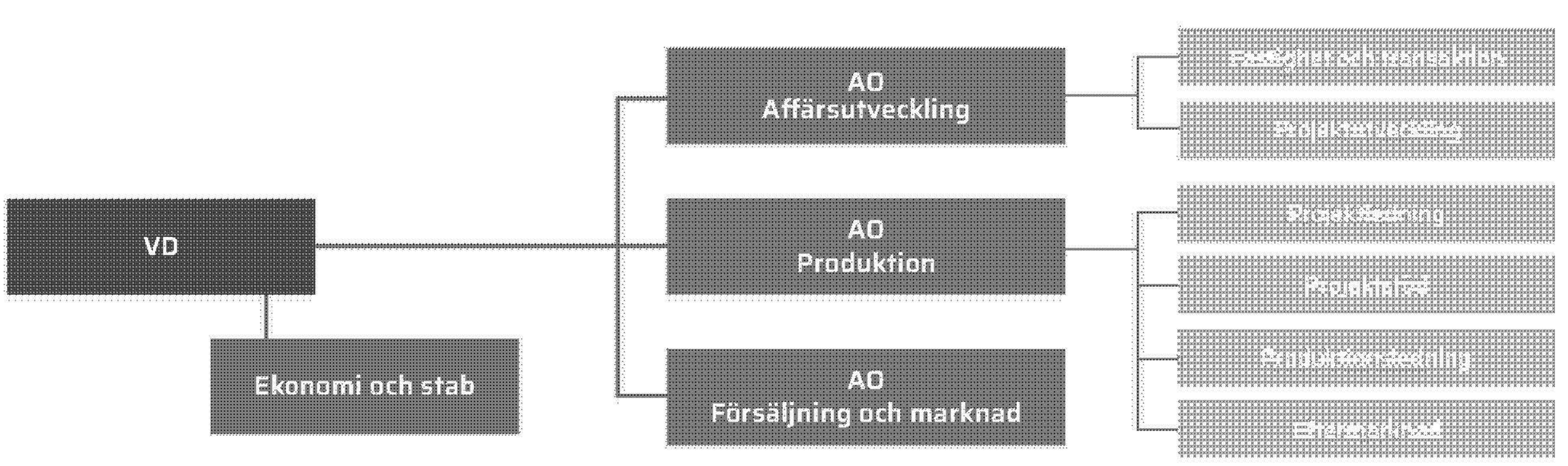
Född 1966.
Anställd i HSB Bostad sedan 2007
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefs- och projektledningserfarenhet inom nyproduktion av bostäder.
Utbildning: Civilingenjör med inriktning bärande konstruktioner.



Mattias Björk
Affärsområdeschef 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 09222115557535232771789 Signerat JH, BF, JE, UF, LH, MBI, DM, KE, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

STYRELSE HSB BOSTAD AB

Eva Nordström
Ordförande

Född 1969.
Anställd i HSB sedan 2023.
Adjungerad till styrelsen 2022, invald i styrelsen 2023.
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.

Anders Joachimsson
Ordinarie ledamot

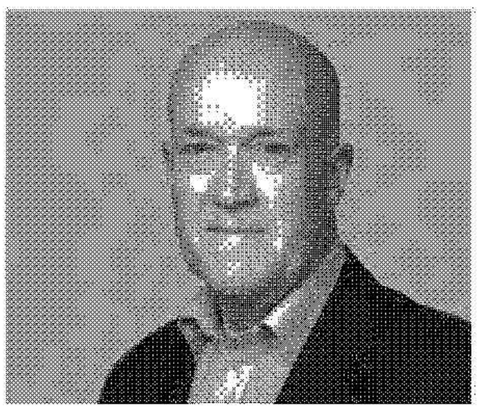
Född 1965.
Anställd i HSB sedan 2006.
Invald i styrelsen 2017.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefstjänster inom fastighetsbranschen.
Utbildning: Fil mag i samhällsplanering, fastighetsekonomi och ledarskap.

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

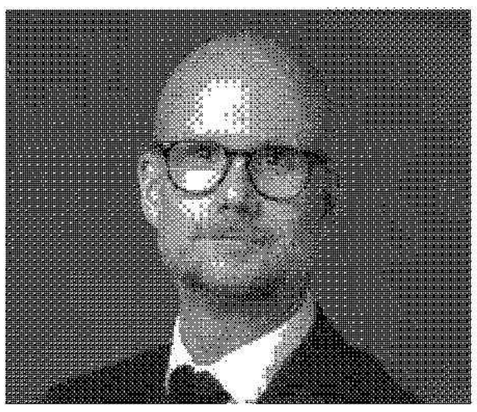
Jimmy Bergman
Ordinarie ledamot

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



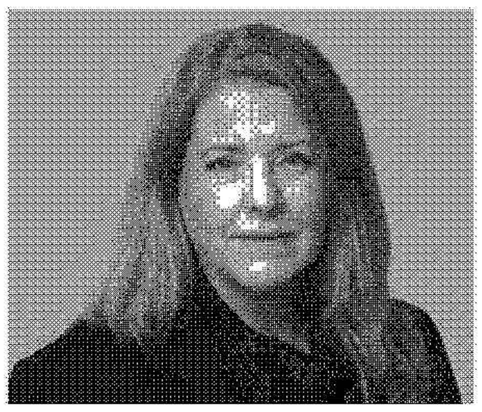
Lars Åke Henriksson
Ordinarie ledamot

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.

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 09222115557505327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

Hållbarhet i HSB 37
Hållbarhetsredovisning HSB Stockholm 40
Hållbarhetsredovisning HSB Bostad AB 45
Intressentdialog 53
Riskanalys 54
GRI-index 56
Klimatnoter 58
Revisorns yttrande 59

HÅLLBARHET I HSB

Hållbarhetsavsnittet omfattar även dotterbolaget HSB Bostad. Eftersom HSB Bostad är ett eget bolag med egen hållbarhetsstruktur redovisas detta arbete i en separat hållbarhetsredovisning. Dock arbetar HSB Stockholm och HSB Bostad 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 miljön.

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.

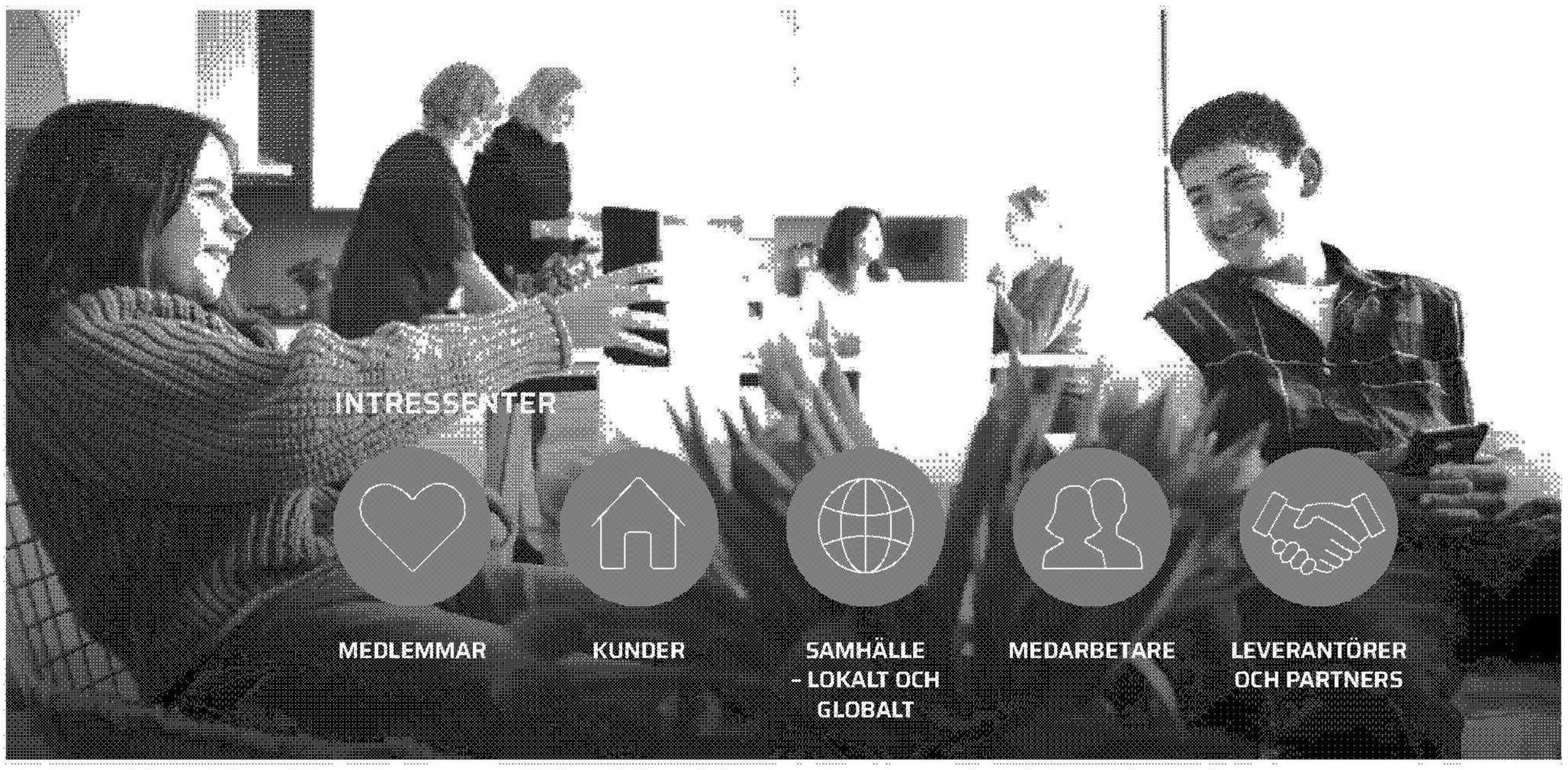
HSB Riksförbund ansvarar för HSBs Ansvar men styrdokument i form av policys och riktlinjer tas fram i samverkan med verksamheten. Policys och riktlinjer antas i förbundsstyrelsen och HSB-föreningarna och bolagen rekommenderas att ta beslut om dem i sina respektive styrelser. Både HSB Stockholm och HSB 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 är en process för att identifiera och bedöma inom vilka områden HSB har en väsentlig påverkan på vår omvärld samt vilka hållbarhetsrisker och möjligheter som finns kopplat till HSBs verksamhet.

HSB har en lång historia av målstyrt hållbarhetsarbete. 2016 initierades processen för att fastställa HSBs väsentliga områden. Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger och har därefter uppdaterats med mindre justeringar.

Dialoger med HSBs viktigaste intressentgrupper skedde senast runt årsskiftet 2022/2023. Via enkäter ställdes frågor kring hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor. I tabellen på sid 53 presenteras intressenterna, intressentdialogerna samt resultatet av dessa dialoger.



Transaktion 09222115555750237789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

HSBs VÄSENTLIGA FRÅGOR

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen 2023 utgår från och redovisade nyckeltal baseras på.

Klimatpåverkan Utsläpp av växthusgaser. GRI 305: Utsläpp 2016.	**Arbetsmiljö** Egen personal och leverantörsled. • Nöjda medarbetare. • Säkra arbetsplatser. GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018.
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. GRI 302: Energi 2016. • Minskat byggavfall. GRI 306: Avfall 2020.	**Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan** Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer. • Leverantörsbedömning. GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016.
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. GRI 205: Antikorruption 2016. • Information till leverantörer och partners. GRI 205: Antikorruption 2016.	**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.	

Som förberedelse inför kommande krav på hållbarhetsredovisning har HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under sommaren och hösten 2023 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB. Detta för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippad med verksamheten. Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

- Påverkansväsentlighet (konsekvensiell väsentlighet) – HSBs påverkan på människor och/eller miljö
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsrelaterade faktorer som ger upphov till effekter på HSBs kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgang till finansiering.

Bedömningen genomfördes med hjälp av en oberoende konsult i linje med EUs direktiv om hållbarhetsredovisning (CSRD) och tillhörande redovisningsstandarder (ESRS) som antogs i juli 2023. Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen
2. Granskning av process och intressentdialog
3. Bedömning av konsekventiell väsentlighet
4. Bedömning av finansiell väsentlighet
5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet

Resultatet från analysen presenteras nedan, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2023 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna. Under 2024 kommer ett arbete att utföras för att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas.

RISKANALYS

HSBs förbundsstyrelse har ansvarat 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 pa sid. 54–55 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 mal är sedan 2017, efter ett beslut av HSB-stämman, integrerade i HSBs kompass – som är vår övergripande strategi- och verksamhetsplan.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

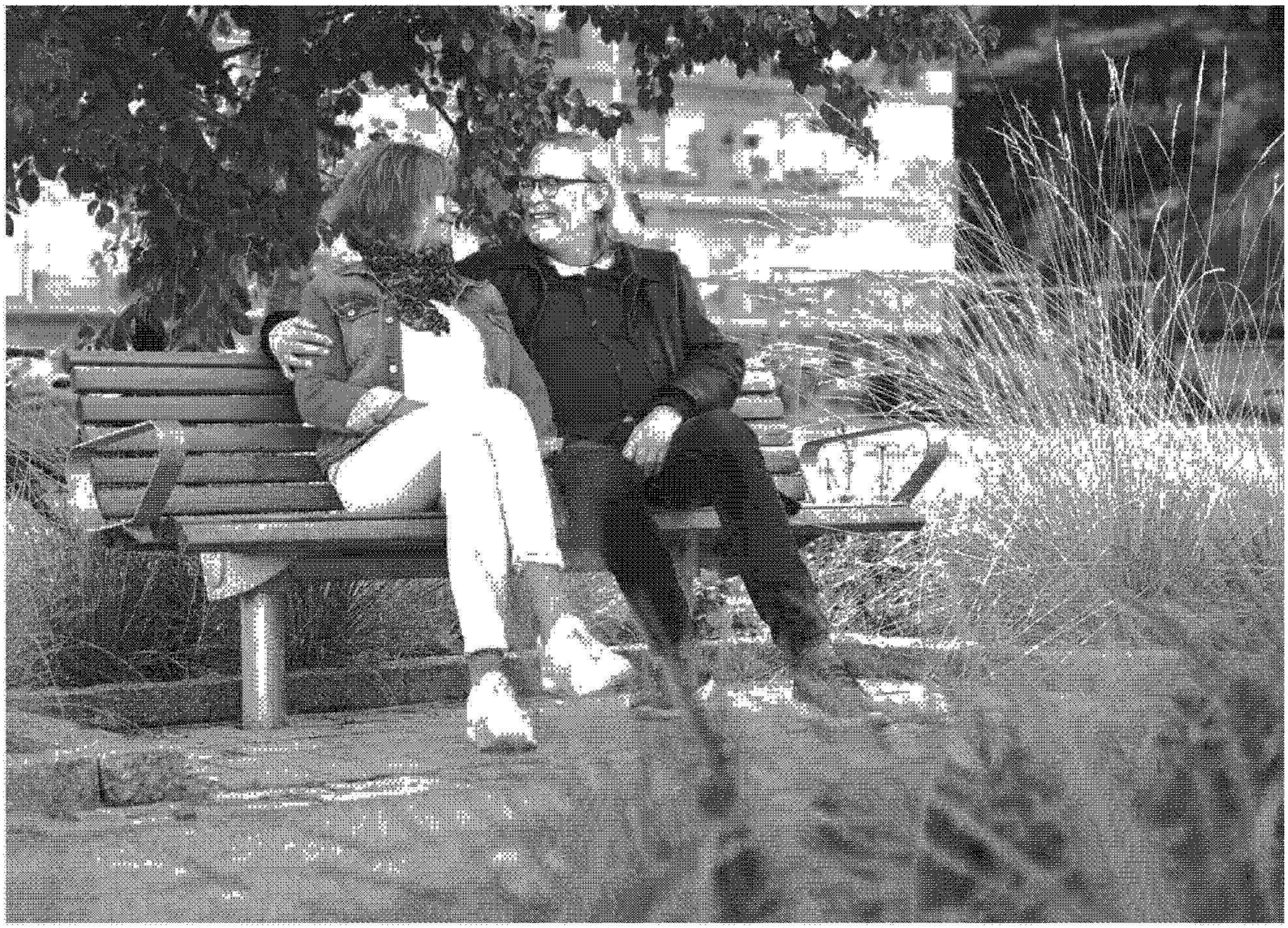
Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Energi	Väsentlig	Väsentlig
Föroreningar	Farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Mycket farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
Biologisk mångfald och ekosystem	Förlust av biologisk mångfald*	Väsentlig	Väsentlig
Cirkulär ekonomi	Materialflöden och materialanvändning*	Väsentlig	Väsentlig
	Avfall	Väsentlig	Icke-väsentlig

Sociala hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
Konsumenter och slutanvändare	Informationssäkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig

Styrningsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig
	Politiskt engagemang	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Hållbara placeringar (företagsspecifikt ämne)	Väsentlig	Icke-väsentlig

* Benämning i ESRS: ämnen som inger betänkligheter, ämnen som inger mycket stora betänkligheter, direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald, resursinflöden inklusive resursanvändning, informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare.

Transaktion 09222115557452727789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSJ, AH, MF, BH, KE, FN



HÅLLBARHETSREDOVISNING HSB STOCKHOLM

HSB Stockholms hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2023 beskrivs i enlighet med lagkravet i årsredovisningslagen om hållbarhetsrapportering. HSB Stockholms ambition är att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, varför en stor del av beskrivningen av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur.

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 hållbarhetsrapporteringen 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.

Transaktion 09222115557565232711789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

HSB Stockholms hållbarhetsmål:

Hållbara produkter och tjänster	Vi ska öka andelen hållbara tjänster och inspirera våra medlemmar och kunder till mer hållbara val.
Resurseffektivitet och miljöhänsyn	Vi ska minska mängden avfall totalt, minska andelen farligt avfall samt öka andelen som går till återbruk/återvinning. Vi ska minska antal kemikalier totalt samt minska andelen farliga kemikalier i vår verksamhet.
Klimat	Vi ska ha netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040 och vara anpassade till det förändrade klimatet.
Viktig samhällsaktör	Vi ska ha medarbetare som är utbildade och väl insatta i vårt hållbarhetsarbete. Arbetsmiljöarbetet ska ingå som en naturlig del av vår verksamhet och i det dagliga arbetet och ske i samarbete mellan arbetsgivare, medarbetare och de fackliga organisationerna. Vi säkerställer att vi uppfyller gällande lagar och förordningar, avtal samt branschspecifika krav inom områden som har betydelse för arbetsmiljön.

HSB STOCKHOLMS HÅLLBARHETSMÅL

I årsredovisningens olika avsnitt beskriver vi HSB Stockholms hållbarhetsarbete. HSB Stockholm har utifrån hållbarhetsstrategin, vår verksamhetsplan och vår miljöutredning antagit ett antal 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 är HSB Stockholm sedan 2021 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 verksamhet. 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

HSB Stockholm har i många år arbetat målinriktat med miljöfrågor och är certifierade enligt miljöledningssystemet ISO14001. 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 vid 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. Därav är dessa prioriterade i vårt miljöarbete. I vår årsredovisning presenteras de mätbara indikatorerna energi, utsläpp av växthusgaser, avfall och leverantörsbedömning av miljömässiga kriterier.

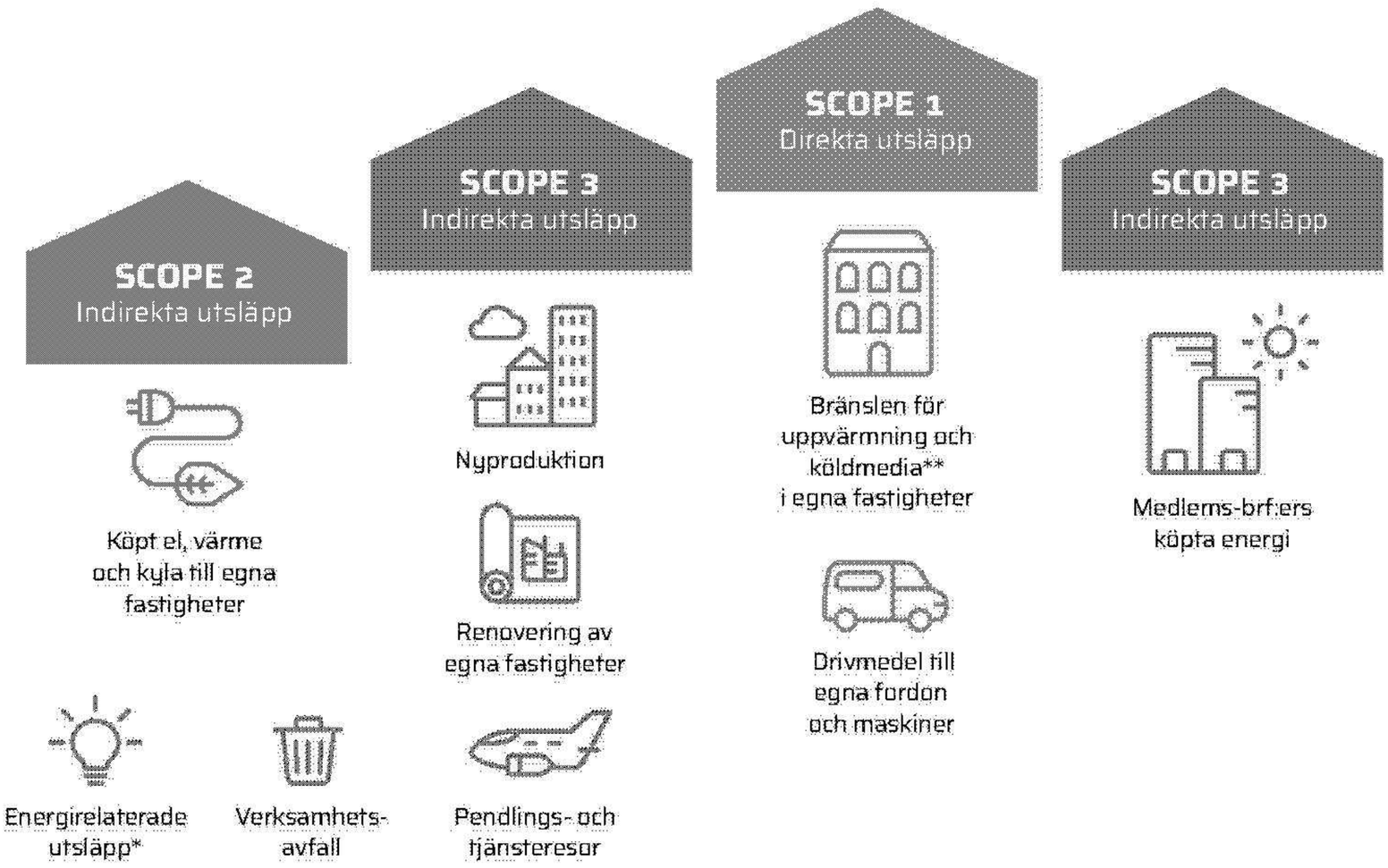
KLIMAT

År 2022 antog HSB nya klimatmål vilka inkluderar hela HSBs värdekedja. 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 följs upp årligen och jämförs mot basåret. Basåret för klimatmålen är 2020 och beräkningar för att följa upp målen görs i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG).

Under 2023 har ett omfattande klimatprojekt pågått inom HSB med syfte att säkerställa effektivitet, kvalitet och långsiktighet i arbetet med klimatmålen. Projektet genomförs i tre faser, där huvudfokus under 2023 varit fas 1, att säkra data och metodik. Fas 2 innebär en automatisering av processen och fas 3 är en handlingsplan för att uppfylla klimatmålen. Samtliga faser ska slutföras under 2024.

Transaktion 09222115555755232771789 Signerat: JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

VÅR VÄRDEKEDJA



* Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.
** Används för komfortkyla samt i värmepumpar.

VÅR KLIMATPÅVERKAN OCH HUR DEN FÖRDELAS

Tabellerna nedan visar HSB Stockholms klimatpåverkan och hur den fördelas inom de olika klimatposterna, samt de nyckeltal som HSB beslutat att följa upp. HSBs klimatmål innebär att klimatpåverkan ska minska totalt sett men också inom vart och ett av de redovisade nyckeltalen. De siffror som redovisas för energi utgår från den marknadsbaserade metoden. Den platsbaserade metoden finns dock med för jämförelse.

Redovisningen visar de utsläpp av växthusgaser som HSB Stockholm de facto har haft de aktuella åren genom att beräkningar baseras på verklig fjärrvärmeförbrukning. Generellt är det svårt att dra någon slutsats av resultatet, men det är tydligt att våra medlems-brf:ers energianvändning är en avgörande fråga. HSB behöver fortsättningsvis arbeta närmare medlems-brf:erna i dessa frågor, både för att säkerställa data och för att stötta i klimatomställningen.

Klimatpåverkan – utsläpp av växthusgaser (ton CO2e)	2020	2023
Totalt (marknadsbaserad metod)	**77 381**	**115 173**
Totalt för jämförelse (platsbaserad metod)	**77 296**	**65 166**
Scope 1		
Drivmedel till egna fordon och maskiner	297	261
Scope 2		
Hyresfastigheter energi (verklig)	1 774	1 969
Scope 3		
Inköp (inkl. ROT egna fastigheter)	4 592	9 566
Nyproduktion*	23 497	6 246
Energirelaterade utsläpp	217	309
Verksamhetsavfall	899	52
Tjänsteresor	45	56
Pendlingsresor	419	419
Medlems-brf energi (verklig)	45 642	96 395

* Avser HSB Stockholms nyproduktionsprojekt. För hela HSB Bostads klimatpåverkan, se sidan 50.

Nyckeltal klimatpåverkan	2020	2023
Nyproduktion (hel byggnad) [kgCO2e/BTA]	486	388
Medlems-BRF energi (värme, fastighetsel) [kgCO2e/Atemp]	6	13
Hyresfastigheter energi (värme, fastighetsel, köldmedia) [kgCO2e/Atemp]	6	7
Fordon och tjänsteresor (avser samtliga kategorier för resor i scope 1-3, inkl ev elbilsladdning scope 2, men EJ pendlings-resor) [tCO2e]	379	380
Inköp av varor och tjänster (exkl. ROT) [tCO2e/MSEK]	26	35
Pendlingsresor [kgCO2e/km]	0,1	0,1

Transaktion 09222115565152327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

AVFALL

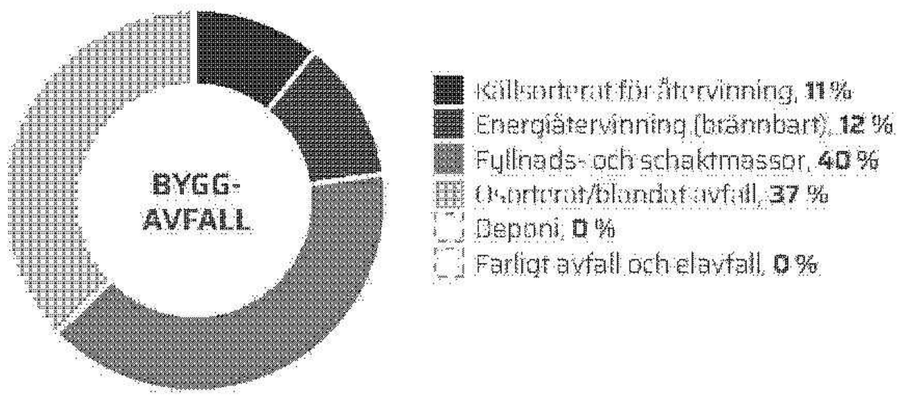
HSB Stockholms verksamhet ger upphov till en stor mängd avfall, både i vår egen verksamhet liksom hos våra kunder och medlemmar. En utmaning under de senaste, men också de kommande åren, är att anpassa oss efter nya lagkrav kopplat till matavfall och fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Under 2023 genomfördes därför flera utbildningsinsatser på detta område, både internt och externt.

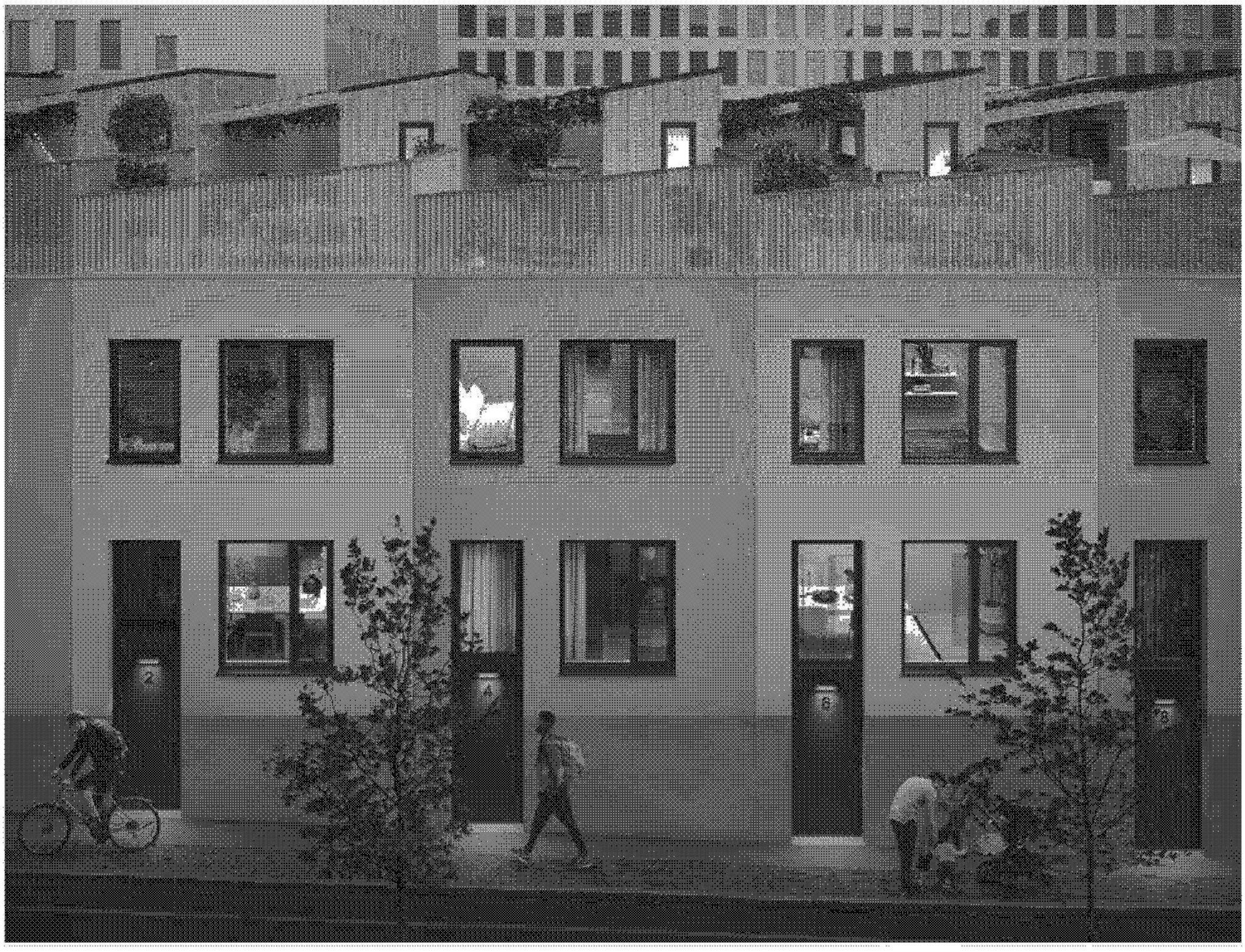
Förutom boendes avfall uppstår även stora mängder bygg- och rivningsavfall i HSB Stockholms verksamhet. Denna typ av avfall följs årligen upp samt att vi arbetar målinriktat med att minska avfallet och öka källsorteringsgraden. Endast ett ROT-projekt avslutades under 2023, diagrammet bredvid visar fördelningen av byggavfall ifrån det projektet. I tabellen till höger redovisas hur mängden byggavfall har förändrats under de senaste åren. Då projekten varit olika i sin utformning och kvaliteten på levererad statistik varierat är jämförelse mellan åren ej meningsfull. Att arbeta enligt HSB Stockholms avfallsplan och regelbunden uppföljning av avfallshanteringen är fortsatt mycket viktiga faktorer för att kunna nå målet om att minska byggavfallet på sikt, men också för att förbättra källsorteringen. För motsvarande redovisning för nyproduktion, se sid 18.

TOTALT BYGGAVFALL EXKL. MASSOR (KG/M² BTA)

2023	8,7 kg/kvm*
2022	38,0 kg/kvm
2021	24,3 kg/kvm

*Som diagrammet nedan visar är en stor del av avfallet i projektet fyllnads/schaktmassor, vilket enligt HSBs avgränsning undantas från nyckeltalet. Därav den stora skillnaden mot tidigare år.





Transaktion 09222115555152327189 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

ANTIKORRUPTION

För HSB Stockholm är arbetet med antikorruption av yttersta vikt, inte minst för att vårt medlemsägande till mycket stor del bygger på förtroende. I vår väsentlighetsanalys hamnar antikorruption 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 tretton 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.

HSBs 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. Att alla medarbetare utbildas i frågor som rör antikorruption är nödvändigt och mäts via indikatorn antikorruption. Vid utgången av 2023 hade 60 procent av HSB Stockholms medarbetare genomgått utbildningen i vår uppförandekod.

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 verksamheten. 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. 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. Vi har fortfarande en stor risk gällande bedömningen av samarbetspartners och leverantörer. Under 2023 anställdes en inköpsansvarig med syfte att systematisera inköpsarbetet och i och med det även arbetet med leverantörsbedömningarna. På sikt förväntas detta leda till ett färre antal leverantörer och bättre kännedom om de vi tecknar och har avtal med. Vid utgången av 2023 hade 43 procent av våra stora leverantörer genomgått leverantörsbedömning samt undertecknat uppförandekoden.

Transaktion 09222115565155232711789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 avsnitt finns mer att läsa om nyckeltal, etappmål samt arbete och resultat under 2023.

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 med byggverksamhet ska hållbarhetsbedömas före upphandling. Krav på spårbarhet och säkerställande av mänskliga rättigheter, arbetsförhållande, affärsetik och miljöhänsyn i leverantörsleden ska löpande skärpas. Från 2024 ska samtliga nya projekt följa Rättvist byggandes principer och kontroller.
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 vid behov 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 klimatutsläpp ska halveras till 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.

Viktig 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, som att 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.

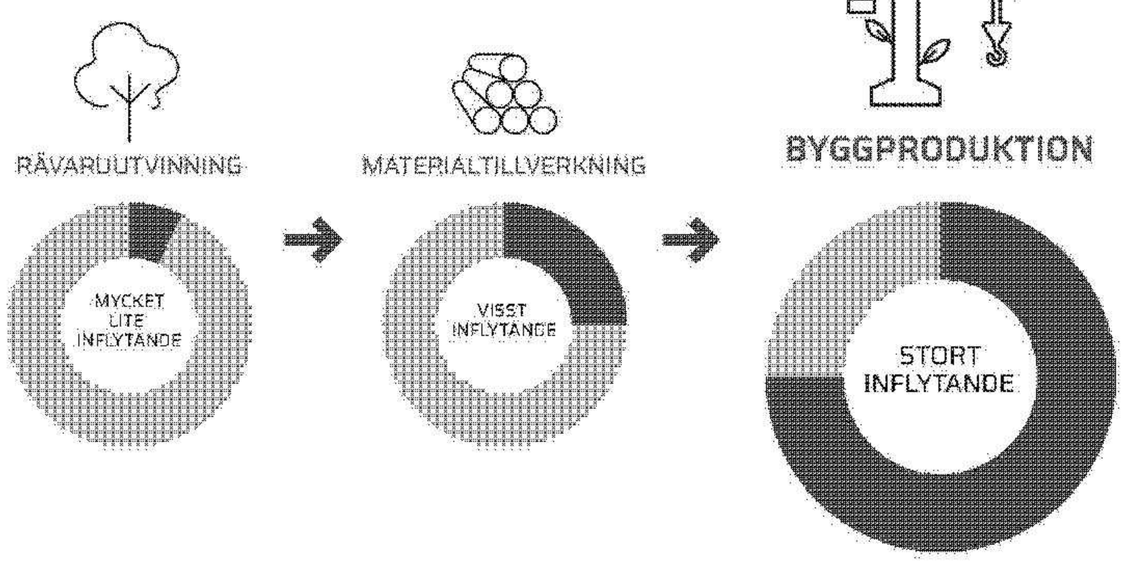
Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSJ, AH, MF, BH, KE, FN

HSB BOSTADS VÄRDEKEDJA

Vid bostadsutveckling finns risk för negativ påverkan på miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affärsetik såväl nedströms i leverantörsleden som uppströms under driften av den färdiga byggnaden. HSB Bostads hållbarhetsarbete utgår därför från hela värdekedjan.

PROJEKTUTVECKLING

Utveckling av bostäder är i 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 och bostadens framtida energibehov till trivsel och trygghet i utemiljön. I lär bestäms även hur produktionen ska ske, vilka material som ska användas och vilket ansvar som ställs på leverantörer.

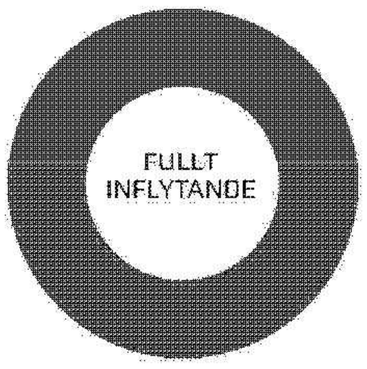


BOENDE OCH FÖRVALTNING

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.

PROJEKTUTVECKLING



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. I lela 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.

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 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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), HSBs egna verktyg för uppföljning och styrning mot samtliga nyproduktionens hållbarhetsmål. Med 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 nu 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 hållbara resor.

För att hålla takten i omställningen mot en verkligt hållbar nyproduktion höjs löpande basnivån och målen för genomsnittligt hållbarhetsindex. Det är både ett styrsystem och en hastighetsmätare på vilken takt HSB Bostad håller i det totala hållbarhetsarbetet.

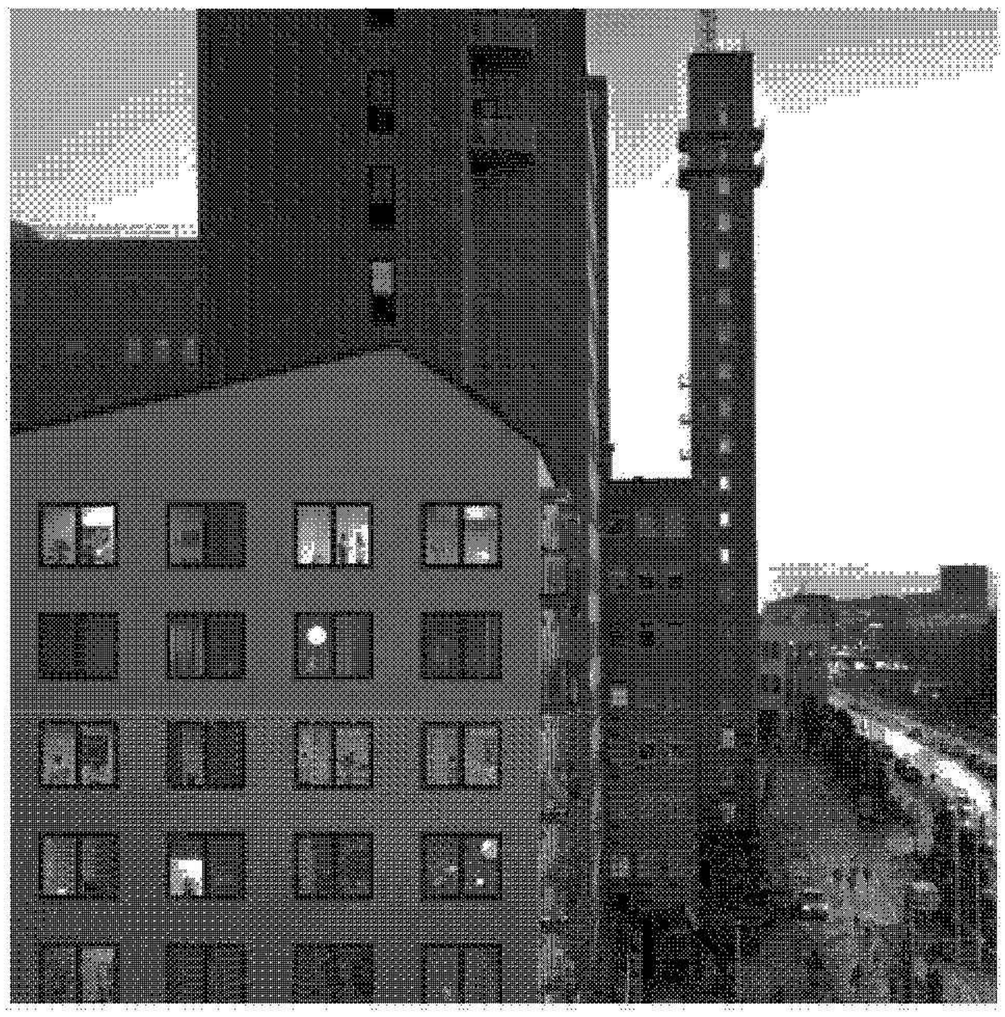
Under 2023 har en större uppdatering av HSB Hållbarhetsindex genomförts. Anpassningar har gjorts till den förflyttning som både vi själva och branschen gjort på hållbarhetsområdet de senaste åren. Dessutom har den nya versionen av Miljöbyggnad, version 4.0, samt EUs gröna taxonomi implementerats. Det innebär bland annat ökad tonvikt på minskad klimatpåverkan, cirkulära processer och biologisk mångfald.

Syftet med uppdateringen är fortsatt effektiv styrning mot de långsiktiga hållbarhetsmålen och tydliggörande av vad som krävs för att nå delmålen för 2030, som bland annat innebär halverad klimatpåverkan. Utifrån nya versionen av HSB Hållbarhetsindex har mål satts till 100 för genomsnittlig nivå på Hållbarhetsindex år 2030.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023	HI byggstart: 62 HI inflytt: 58	– (49) 58 (63)
2025	HI byggstart: 68 HI inflytt: 62	
2030	HI byggstart: 100 HI inflytt: 85	
2045	En verkligt hållbar nyproduktion	

HI = HSB hållbarhetsindex

Under året har två projekt haft sista inflyttning, HSB brf Dialogen vid Telefonplan i Stockholm och HSB brf Silverskatten i Sigtuna. HSB brf Dialogen som byggstartade 2021 når hållbarhetsindex 60 medan HSB brf Silverskatten med byggstart 2020 når hållbarhetsindex 56. Sammantaget betyder det att HSB Bostad landar precis på årets mål med i genomsnitt 58 i hållbarhetsindex för inflyttade projekt. En förbättring med 19 procent jämfört med 2022. I och med att inga byggstarter genomförts under året finns inget resultat för hållbarhetsindex byggstart.



Några av de kvaliteter i HSB brf Dialogen som bidragit till ett fint hållbarhetsindex är certifiering enligt Miljöbyggnad med betyg silver och god energiprestanda, drygt 20 procent under projektets BBR-krav. Detta har uppnåtts genom bland annat välisolerat klimatskal, affektiva installationer och en solcellsanläggning på taket. I HSB brf Dialogen finns också laddplatser för elbilar, bra cykelförvaring och en cykelreparationsbänk. Under byggtiden har man haft LIA-praktikant och endast använt förnybar el.

MILJÖCERTIFIERING

Sedan 2012 har HSB målet att certifiera all nyproduktion med Miljöbyggnad. Certifieringen är en viktig kvalitetsstämpel då byggnadernas prestanda inom energi, innemiljö, klimatpåverkan 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 2023 (2022)
2022–2045	100% prel. certifierade färdigställda lgh	100 % (58 %)
	100% godkända verifieringar	100 % (100 %)

För tredje året i rad har samtliga avslutade projekt haft en godkänd miljöcertifiering och 2023 nås också för första gången målet om 100 procent miljöcertifierade lägenheter vid inflyttning. Tidigare har inte samtliga projekt genomfört certifiering av alla ingående byggnader.

Under året har också miljöbyggnadsverifieringar genomförts i de tre tidigare certifierade projekten HSB brf Stinsen, HSB brf Rallaren och HSB brf Trim. Det innebär att dessa föreningar får behålla sina miljöcertifieringar ytterligare 10 år.

Transaktion 09222115557452327189 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

ANSVAR I LEVERANTÖRSLEDEN

Stor risk för negativ påverkan på miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter föreligger i de långa leverantörsleden i byggbranschen. HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners, det vill säga HSBs uppförandekod, 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. HSBs hållbarhetsbedömning av leverantörer sker idag genom en självskattningsenkät.

HSB är sedan hösten 2022 medlemmar i föreningen Rättvist byggande som verkar för brottsfria byggen. Under 2023 har rutiner för bland annat kontroll av entreprenörer och underentreprenörer såväl inför upphandling som på byggarbetsplatserna implementerats och ett nytt mål satts om att alla kommande projekt ska följa Rättvist byggandets ramverk.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023	Implementering av arbetsmodell enligt Rättvist Byggande och antagande av långsiktiga mål för brottsfria byggen.	Genomfört
	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial samt leverantörer i identifierade riskbranscher, hållbarhetsbedöms före upphandling och följer som minimum HSB uppförandekod.	41 % (32 %)
2025	100 % av projekt i pågående produktion arbetar i enlighet med Rättvist Byggandes ramverk för kontroll och uppföljning.	Redovisas fr. 2024
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 leverantörer från vilka HSB Bostad under föregående år köpt för sammanlagt > 1 miljon kr.

Under 2023 har HSB Bostad haft 17 stora leverantörer. Samtliga har informerats om HSBs uppförandekod för samarbetspartners och nio har besvarat HSBs hållbarhetsbedömning. Det motsvarar 41 procent av antalet och 72 procent (2022: 66 procent) av inköpsvolymen från dessa leverantörer.

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, med 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, den gröna taxonomin, skärps reglerna framåt.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023	50 % av färdigställda projekt uppnår hållbar slutfinansiering	50 % (100 %)
2025	25 % av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering i enlighet med EUs gröna taxonomi.	Redovisas fr. 2024
2030	100 % av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering i enlighet med EUs gröna taxonomi.	

Ett av årets två avslutade projekt fick en grön slutfinansiering. Då bankerna idag ställer olika krav hade samtliga färdigställda projekt kunnat få en grön slutfinansiering.

CIRKULARITET OCH BYGGAVFALL

Omställning till ett cirkulärt byggande med minimerat spill, ökat återbruk och återvinning samt flexibla och demonterbara byggnader är en förutsättning för effektivt och ansvarsfullt nyttjande av resurser. Under 2023 har HSBs definition för materialåtervinning ändrats och därmed målet. Från att endast ha omfattat de avfallsfraktioner som till stor del redan idag materialåtervinns

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

följer HSB nu EU-taxonomins och Sveriges Byggindustriers definition. Det innebär att alla fraktioner förutom deponi, brännbart och blandat avfall för efterssortering, räknas som sorterade för materialåtervinning. HSB följer gällande lagstiftning samt Byggföretagens riktlinjer för vilka avfallsfraktioner som ska finnas på byggarbetsplatserna.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023-2025	< 25 kg / kvm BTA; > 70 % förberett för materialåtervinning	29 kg/kvm (47 kg/kvm) 63 % (69 %)
2030	<15 kg / kvm BTA > 90 % materialåtervinning	
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.	

Mängd Byggavfall (avslutade projekt)	2023	2022
Byggavfall exkl. schaktmassor och farligt avfall [ton]	29	47
Byggavfall exkl. schaktmassor och farligt avfall [kg/kvm]	387	1101
Totalt byggavfall [ton]	527	1156
Fördelning (exkl. schaktmassor)		
Sorterat för materialåtervinning [%]	63	69
Energiåtervinning (Brännbart) [%]	20	20
Deponi - utsorterat [%]	7	5
Blandat avfall [%]	11	6
Schaktmassor andel av totalt avfall [%]	26	5

Byggavfallet per byggd kvadratmeter har minskat med 38 procent för de projekt som avslutades under 2023 jämfört föregående år. Målet för 2023 nås inte men sett till förbättringen är det ett mycket positivt resultat. Sorteringsgraden ligger strax under målet enligt den nya definitionen.

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 2023 (2022)
2023-2030	Energiprestanda < 90 % av gällande BBR-krav	81 % (91 %)
2045	Energieffektiva byggnader anpassade till ett framtida energisystem	

Den genomsnittliga energiprestandan för årets färdigställda projekt blev 71 kWh/kvm,år uttryckt som primärenergital (2022: 77 kWh/kvm). HSB Bostad når därmed väl under målet om maximalt 90 procent jämfört projektkrav enligt BBR och visar en förbättring jämfört med året innan.

BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD

Bostäder och byggproduktion innebär markanvändning och betydande påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald. HSB Bostad arbetar på projektnivå med grönytefaktor och riskanalyser avseende höga naturvärden och klimatanpassning samt åtgärder utifrån behov. Målsättningen är bevarande och stärkande av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, såsom dagvattenhantering, luftkvalitet och möjlighet till rekreation, samt att säkra fastigheterna avseende klimatrelaterade risker såsom översvämning.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning genomförs i 100 % av byggstartade projekt	— % (0 %)
2030 / 2045	Långsiktiga mål sätts 2024	

Då inga byggstarter genomförts 2023 finns inget resultat för bevarande av biologisk mångfald.

KLIMATPÅVERKAN BYGGPROCESSEN

Byggbranschen står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan och omställningen mot en klimatneutral sektor är en av branschens i särklass tuffaste och viktigaste utmaningar. HSB har undertecknat Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor och själva satt ett ännu tuffare mål. Senast 2040 ska HSBs verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.

HSB Bostad har ett maxtak för klimatpåverkan på 300 kg CO_2e/BTA, sett till klimatdeklarationens omfattning. Maxtaket gäller för projekt med bygglov från januari 2022 men målsättningen är att jobba med klimatåtgärder i samtliga pågående projekt och att nya projekt ska nå betydligt lägre än maxtaket.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2025	20 % minskning av klimatutsläpp per byggd kvm (jmf. 2020)	+/- 0
2030	50 % minskning av klimatpåverkan (jmf. 2020)	
2040	Netto noll utsläpp av växthusgaser	

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

Klimatpåverkan – utsläpp av växthusgaser	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Totalt [ton CO2e]	6 646	12 010	14 064	25 419
Totalt [kg CO2e/ BTA]	504	507	502	519
Scope 1 [ton Co2e]:				
Utvecklingsfastigheter (energibränslen och köldmedia)	72	48	69	91
Scope 2 [ton Co2e]:				
Utvecklingsfastigheter och kontor (el och fjärrvärme)	52	77	79	840
Scope 3 [ton Co2e]:				
Byggproduktion (A1-A5) inkl. markarbete och avfallshantering	6 293	11 722	13 736	24 202
Tjänste- och pendlingsresor (bil, flyg)	28	28	29	45
Produktion av energibärare	59	21	32	97
Övriga inköp	143	113	118	144

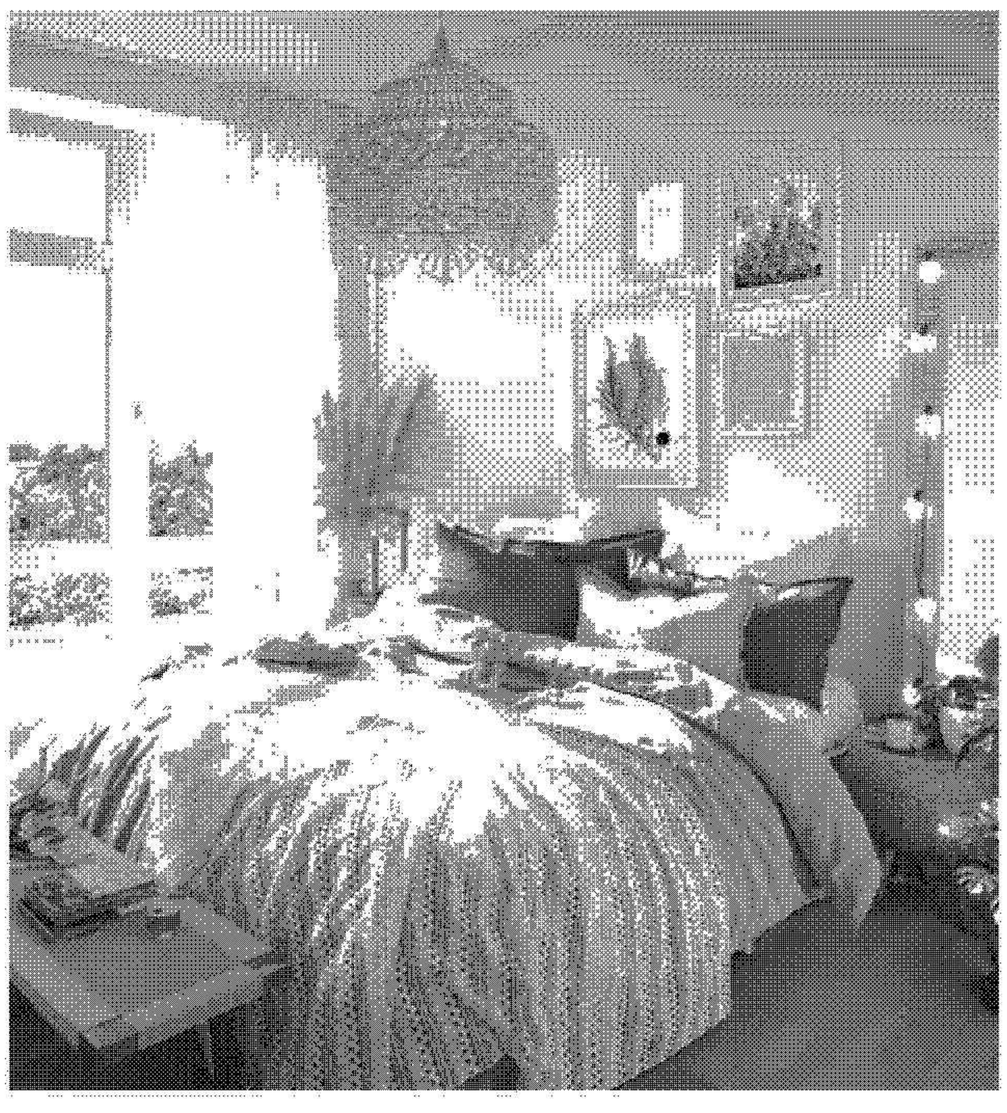
Redovisningen av klimatpåverkan från nyproduktionsprojekten baseras fortsatt på schabloner för typiska utsläppsdata från branschen för olika stomsystem, framtagna av IVL Svenska Miljöinstitutet. Schablonerna matchas mot projektens konstruktionstyp, storlek och eventuell andel klimatförbättrad betong. En övergång till projektspecifika beräkningar har påbörjats men då klimatredovisningen sker för avslutade projekt kommer det slå igenom först om några år.

Byggproduktionen står för en helt dominerande del av HSB Bostads klimatpåverkan. Totalt sett var klimatutsläppen hela 74 procent lägre 2023 i förhållande till basåret 2020, men utsläppsminskningen motsvaras till större del av minskad produktion av bostäder sett till byggd yta. Sett till omfattningen för klimatdeklarationen och HSBs maxtak, ligger resultatet fortfarande över maxtaket på 300 kg CO2e/BTA. Detta delvis till följd av få byggstarter efter att maxtaket infördes i januari 2022.

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 transport och hantering av byggavfall. Utöver årets avslutade projekt omfattas utsläpp från energi till utvecklingsfastigheter och kontor, tjänste- och pendlingsresor samt övriga inköp.

Faktiska utsläppsminskningar har gjorts bland annat från driften av utvecklingsfastigheter samt från tjänsteresor med flyg och bil. För dessa områden är det stora förbättringar sedan 2020 till följd av främst övergång till ursprungsmärkt förnybar el, färre flygresor och utfasning av fossilberoende tjänstebilar.
Liksom övriga HSB redovisar HSB Bostad enligt GHG-protokollet. I HSB Bostads klimatredovisning har en del justeringar gjort jämfört med förra årets redovisning. I Scope två har utsläppen för 2020 räknats om till följd av identifierade osäkerheter. I scope tre har resor med färjor och tåg exkluderats från redovisningen, vilket endast påverkat år 2021. Också omfattningen av övriga inköp har ändrats och utsläppsberäkning justerats för samtliga år bakåt.

För fördjupad information om klimatberäkningarna se sid. 58.



BOSTÄDER MED FÖRNYBAR ENERGI

Att installera solceller eller annan förnybar energi ger bättre förutsättningar för en fossilfri och kostnadseffektiv drift av de nybyggda bostadsrättföreningarna samtidigt som HSB bidrar till samhällets energiomställning.

Mål och tidplan:		**Utfall 2023 (2022)**
2023	Solceller eller annan förnybar energi installerat i samtliga inflyttade projekt	100 % (50 %)
2025	Installerad solenergi eller annan förnybar energi motsvarande minst 2 kWh per kvm och år	1,8 kWh/kvm, år
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	

Såväl HSB brf Dialogen som HSB brf Silverskatten har installerat solceller och HSB Bostad når därmed målet om lokal förnybar energi i alla projekt. Sammantaget förväntas solcellerna leverera drygt 17 800 kWh årligen.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

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, arbetsberedningar för enskilda moment och regelbundna skyddsronder. 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 i syfte att ge de kunskaper som behövs 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. Tillbuds- och riskrapporteringen behöver öka ytterligare för att vi än mer aktivt ska kunna förebygga olyckor.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023	0 allvarliga arbetsplatsolyckor	0 (1)
2030	Nära 0 arbetsplatsolyckor [mäts i olyckor per 1000 kvm]	0,46 (0,17)

Inga allvarliga olyckor har rapporterats i de två projekt som avslutades under 2023, vilket var HSB Bostads mål för 2023. Dock ökade totala antalet arbetsplatsolyckor sett till byggd yta. Siffrorna omfattar såväl egna medarbetare som extern personal som arbetar på byggarbetsplatserna.

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 identitet i bostadsmiljöerna. Ambitionen är att stor del 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 finansieringslösningen HSB Dela, praktikplatser under byggtiden eller ytterligare satsningar på mötesplatser och trygghet i närområdet.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023	30 % av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	50 %
2025	40 % av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	
2030	75 % av inflyttade projekt har tydlig förstärkt värde av social hållbarhet	
2045	90 % av inflyttade projekt har tydlig förstärkt värde av social hållbarhet	

I uppföljningen av 2023 syns att HSB brf Dialogen hafi LIA-praktikanter under byggtiden.

Transaktion 09222115557452327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 leverantörer och samarbetspartner, vilka HSB Bostad har antagit. Uppförandekoderna tar upp korruption, förmåner och representation. I tillägg finns 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.

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2022–2045	Alla medarbetare samt representanter i styrelsen känner till HSBs uppförandekod för medarbetare och har genomfört en utbildning eller annan aktivitet inom antikorruption de senaste tre åren.	100 % (100 %)

Samtliga HSB Bostads medarbetare och styrelseledamöter har genomfört HSBs digitala utbildning i uppförandekoden.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

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

Mål och tidplan:		Utfall 2023 (2022)
2023–2025	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 2024)	
2045	En jämställd och diversifierad organisation på alla nivåer och delar av organisationen	

31 december 2023 hade HSB Bostad 49 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 hos medarbetare och ledning, se avsnittet Medarbetare på s. 26–27.

Transaktion 09222115565752327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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: 9 243 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 09222115557552327789 Signerat: JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 samt minskat byggavfall. Styrs också mot minskad klimatpåverkan från drift och boende med krav och incitament för energieffektiva byggnader, förnybar energi, bättre möjligheter till källsortering och mer hållbara resor för boende. • Riskanalys avseende behov av 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 % återbrukas eller 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. • Vid nyproduktion installeras solceller för att tillföra förnybar energi. • Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	**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 där ibland HSB brf Växeln på Telefonplan. 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.
	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 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

	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.
	Arbetsplatsolyckor vid entreprenader Byggproduktion innebär idag stor risk för skador och olyckor med stora konsekvenser för såväl individer som HSBs varumärke.	• Nyproduktionen har ett 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. • Vid ROT-entreprenader fångas risker upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ingår som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljön på byggarbets-platsen, 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.
	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 (Representant från ledningsgrupp, HR, verksamhetschefer från de olika verksamheterna samt fackliga företrädare) behandlar övergripande arbetsmiljöfrågor, miljöfrågor, sjukdom, rehabilitering, anmälda olyckor, tillbud och miljöavvikelser. • Lokal nivå (Områdeschefer inom Fastighetsservice & Utemiljö, HR och arbetsmiljöombud fastighets) behandlar vad som händer i verksamheten, följer upp rapporteringar, erfarenhetsutbyten med mera. Den lokala arbets-miljökommitten rapporterar till den centrala efter varje möte.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	**Socialt ansvarstagande och mänskliga rättigheter** Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns främst i leveran-törskedjan 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 bedöms vid urval av fonder till HSB Bosparande. Av nuvarande fondutbud är över 30 procent så kallade artikel 9 fonder som har hållbart som investeringsmål. Resterande fonder är så kallade artikel 8 fonder som främjar miljömässiga eller sociala aspekter.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	**Affärsetik, korruption och arbetslivskriminalitet** Vid markanskaffning, entreprenad-upphandling 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 är sedan 2022 medlemmar i föreningen Rättvist byggande (RB) och har implementerat RBs rutiner och kontroller för förstärkt arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatserna vilket bland annat omfattar kontroll av samtliga underentreprenörer vid föranmälan samt oannonserade arbetsplatskontroller.

Transaktion 09222115555253277789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

GRI-INDEX

HSB Stockholm har rapporterat informationen i detta GRI-index 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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, 37
	2-3 Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	61 + innevarande sida
	2-4 Förändring (omskrivning) av information	58
	2-5 Extern granskning	59 (revisionsrapporten)
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	6-7, 42, 46
	2-7 Anställda	26-27
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	6-7, 30-35, 92-93
	2-10 Nominering och val av högsta styrelseorgan	91-93
	2-14 Högsta besultande organs roll i hållbarhetsrapportering	93
	2-15 Intressekonflikt	89
	2-16 Kommunicering av kritiska frågor	94
	2-17 Samlad kunskap inom högsta beslutande organ	93
	2-18 Utvärdering av högsta beslutande organets arbete	93
	2-19 Ersättningspolicyer	93
	2-20 Process för att besluta om ersättningspolicyer	93
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4, 19
	2-23 Policyåtaganden	6, 37, 40, 52, 94
	2-28 Medlemskap i organisationer	48, 90
	2-29 Metoder för intressentdialog	37, 53
	2-30 Kollektivavtal	26, 27
GRI 3: Väsentliga frågor 2021		
	3-1 Process för att besluta om väsentliga frågor	37-39
	3-2 Lista över väsentliga frågor	38-39
	3-3 Hantering av väsentliga frågor	54-55
GRI 205: Antikorruption 2016		
	205-1 Verksamheter utvärderade med avseende på risker relaterade till korruption	19, 29, 37, 44, 46, 48, 52, 55
	205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	44, 48, 52
GRI 302: Energi 2016		
	302-1 Energiförbrukning inom organisationen	16, 24, 42, 49
	302-3 Energiintensitet	42, 49
	302-4 Minskning av energiförbrukning	24, 49, 54

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

GRI STANDARD	Upplysning	Sida
GRI 305: Utsläpp 2016		
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	41-42, 49-50
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (scope 2)	41-42, 49-50
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	41-42, 49-50
	305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser	41-42, 49-50
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	41-42, 49-50
GRI 306: Avfall 2020		
	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	43, 48-49
	306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	43, 48-49
	306-3 Avfall som genererats	43, 48-49
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016		
	308-1 Nya leverantörer som bedömda utifrån miljökriterier	44, 48
	308-2 Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan och vidtagna åtgärder	44, 48
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018		
	403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	26-27, 41
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	51, 54-55
	403-4 Medarbetares delaktighet, samråd och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	26-27, 51
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	26-27, 51
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	26-27, 41, 51
	403-9 Arbetsskador	26-27, 51
	403-10 Arbetsrelaterade sjukdomar	26-27
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016		
	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	26-27
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016		
	414-1 Nya leverantörer utvärderas utifrån sociala kriterier	44, 48

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 både 2022 och 2023 har därför ett stort projekt pågått nationellt inom HSB för att utveckla metoder för datainsamling och beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan i enlighet med GHG. Detta har varit en förutsättning för att framåt ha en säkerställd och hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid.

HSBs mål utgår ifrån marknadsbaserad metod, och verklig energianvändning.

Vissa nya systemgränser och metoder har utvecklats sedan 2022 års beräkning. I tabellen nedan tydliggörs hur de olika kategorierna har hanterats i klimatberäkningar för 2023:

Scope och kategori enligt GHG	Klimatposter/ beskrivning enligt HSB	Beräkning År 2023
Scope 1	Energibränslen Drivmedel Köldmedier	Ja
Scope 2	El Fjärrvärme	Ja
Scope 3.1 Köpta varor och tjänster	Alla inköp ROT-projekt hyres-fastigheter (tidigare 3.2)	Ja, ny metod (basår har räknats om) Ja, ny metod
Scope 3.2 Kapitalvaror	Nyproduktion	Ja
Scope 3.3 Bränsle- och energi-relaterade aktiviteter	Uppströms energibränslen Uppströms drivmedel Uppströms inköpt energi	Ja
Scope 3.5 Avfall genererat i verksamheten	Avfallshantering i egna verksamheten	Ja, ny metod (basår ej omräknat)
Scope 3.6 Tjänste-resor	Privat bil Flyg Färja	Ja (ej tåg, buss och taxi)
Scope 3.7 Pendlings-resor	Pendling	Resultat 2023 baseras på 2020 års resultat. Ny mätning kommer att utföras på delmålsåren (2025, 2030 och 2035).
Scope 3.14 Franchise	Årlig driftenergi medlems-brf	Ja. Förändringar har gjorts beräknings-mässigt vilket påverkar resultatet och jäm-förelsen med 2020. Basår har ej räknats om.
	ROT-projekt medlems-brf	Nej, utgår (basår har justerats)

Källor för emissionsfaktorer

I samband med att HSB har sett över datainsamlings- och beräkningsmetoder har även vissa emissionsfaktorer justerats till mer rättvisande. I HSBs klimatberäkningar har följande källor använts för emissionsfaktorer:

	Utsläppsfaktorer för HSB klimat-beräkning 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)
	Fjärrvärme	Energiföretagens lokala miljövärden (2022)
SCOPE 2	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 (2022)
SCOPE 3	Köpta varor och tjänster	CEDA 5.05 (2019), Upphandlingsmyndigheten
	Kapitalvaror	Nybyggnation: HSB verktyget, baserad på IVL siffror; Renoveringar: Framtagen av IVL baserat på rapporten "Klimat- och energieffekter vid renoverings- och ombyggnadsprojekt" (Andersson et al. 2022). Schabloner för vissa byggdelar och markarbeten (IVL, 2020), Boverkets klimatdatabas v02.03.000 (2022)
	Avfall	Finlands miljödatabas CO2data.fi (2020), Byggsektorns Miljövberäkningsverktyg
	Tjänsteresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor med bil, flyg, färja och buss, utgivna av Naturvårdsverket (2022)
	Pendlingsresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor och övrig bränsleanvändning, Naturvårdsverket (2019); Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, Emissionsfaktorer, bränsleförbrukning och trafikarbete Trafikverket (2020); BEIS (2020) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting, UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS)
	Produktion energibärare	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022); Fjärrvärme: energi-företagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommitten (2022); 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 (2022)
	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);
	Framtida sålda byggnader energi och avfall	El: Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); FJV: svensk medelvärde från Energiföretagen (2022) Avfall: Finlands miljödatabas CO2data.fi (2020)

Transaktion 09222115555512327789 Signerat JH, BF, JT, UF, I H, MBI , DM, KT, FH2, S.I, ARG, KSI , AH, MF, BH, KF, FN

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 2023 på sidorna 36–58 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 09222115557530327789 Signerat H, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	**61**
Fem år i sammandrag	**64**
Resultaträkning – Koncernen	**65**
Balansräkning – Koncernen	**66**
Resultaträkning – Moderbolaget	**69**
Balansräkning – Moderbolaget	**70**
Kassaflödesanalys	**73**
Noter	**74**
Styrelsens underskrifter	**84**
Revisionsberättelse	**85**
Föreningsstyrningsrapport	**89**
Granskningsrapport	**95**
Fastighetsförteckning	**96**

Transaktion 09222115557[illegible]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Stockholm ekonomisk förening med organisationsnummer 702000-9333 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för föreningens och koncernens verksamhetsår 2023.

Siffror för 2022 uppges inom parentes.

MEDLEMMAR

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet individuella medlemmar uppgick till 181 043 (183 043) vid årets utgång och antalet bostadsrättsföreningar var 583 (582).

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet och seniorverksamhet. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSBs Riksförbund, för närvarande 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.

Under året har ny vd för koncernen utsetts och ett större omställningsprogram har genomförts på koncernnivå för att förbättra föreningens ekonomiska resultat. Omställningsprogrammet omfattar bland annat ett större kontorsprojekt som har haft till avsikt att placera personalen i kundteam i strategiska områden för att komma närmare föreningens medlemmar och kunder, modernisera kontorsfaciliteterna samt minska lokalkostnaderna. Därutöver har alla kostnader setts över och ett varsel har lämnats till Arbetsförmedlingen i slutet av året. Mot bakgrund av personalneddragningen har en omorganisation genomförts där bland annat antalet chefer har minskats och icke-lönsamma verksamhetsområden har avslutats. En minskning av personalstyrkan har även genomförts inom dotterbolaget HSB Bostad för att anpassa organisationen till nuvarande aktivitetsnivå.

KONCERNEN, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 735,1 mnkr (2 178,8), en minskning med 443,7 mnkr (1 270,0). Koncernens resultat efter skatt uppgick för verksamhetsaret till -264,7 mnkr (-349,1).

MEDLEMSVERKSAMHET
– ingår i affärsområde Bostadsrätt

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 239 (212), representerande 144 (120) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har HSB-ledamöterna deltagit på 5 375 stycken (5 046) styrelsesammanträden.

Omsättningen för medlemsverksamheten var 52,4 mnkr (51,1). Resultatet uppgick till 9,6 mnkr (9,9 mnkr).

FÖRVALTNINGSVERKSAMHET
– ingår i affärsområde Bostadsrätt

Förvaltningsverksamheten verkar på en fortsatt starkt konkurrensutsatt marknad. I vissa upphandlingar ser vi konkurrenter som dumpar priserna för att ta marknadsandelar vilket leder till prispress. Efterfrågan på våra tjänster är dock fortsatt stor och tjänsterna riktar sig till både medlems- och icke-medlemsföreningar i Storstockholmsregionen. Under 2023 har flera strategiska omställningar genomförts. Ett antal icke-lönsamma verksamhetsområden har avslutats där tjänsterna framåt kommer att levereras med underleverantörer. För att ge våra kunder en större trygghet och enkelhet i större ombyggnadsprojekt har tjänsten All inclusive lanserats vilket är ett fastprisavtal där HSB Stockholm tar ansvar som totalleverantör gentemot kunden. I samband med omställningsprogrammet har en större organisationsförändring genomförts. Det tidigare affärsområdet Förvaltning delades upp i två renodlade affärsområden

Transaktion 09222115557452327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

Förvaltning & Fastighetsutveckling samt Fastighetsservice & Utemiljö. Omsättningen uppgick till 603,2 mnkr (538,9). Resultatet uppgick till 124,4 mnkr (81,8).

För hela affärsområde Bostadsrätt uppgick omsättningen till 655,6 mnkr (589,2) och resultatet till 134,0 mnkr (91,0).

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. Under 2023 genomfördes inga tillskott i portföljen som vid årets slut innehöll 72 (72) fastigheter med sammanlagt 4 070 (4 070) hyreslägenheter. Upprustning och ombyggnad av egna fastigheter har bland annat omfattat fastigheterna Gästabudet 2 i Spånga, Fabriken 4 på Södermalm samt Skridskoremmen 3 i Västertorp. Omsättningen har ökat till 459,9 mnkr (406,6) främst beroende på omförhandlade lokalhyresavtal, ökade hyror efter ombyggnationer och den årliga hyresförhandlingen. Resultatet i fastighetsverksamheten uppgår till 134,6 mnkr (88,4).

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 3 852 byggrätter för i huvudsak bostadsrätt. 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 2 855 byggrätter främst för småhus.

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 12 537 mnkr (13 167) vid årsskiftet. Hyresfastigheterna utgör 9 373 mnkr (9 767) motsvarande en minskning på 4 procent. Den uthyrningsbara ytan var 251 153 kvm (250 346) och hyresvärdet uppgick till 424,5 mnkr (404,3) vid årsskiftet. Exploateringsfastigheterna utgör 3 164 mnkr (3 400) och avser 3 852 (4 300) byggrätter.

Det finns ett väsentligt övervärde på 4 442 mnkr (5 372) i förhållande till bokfört värde på 8 095 mnkr (7 795).

FINANSVERKSAMHETEN

Den finansiella verksamheten ska följa den av styrelsen antagna finanspolicyn. HSB Stockholm är sedan 2008 registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Enligt finanspolicyn, och HSBs kod för föreningsstyrning, ska inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna i löpande förvaltning säkerställas med kassa, checkräkning/lånelöfte och kvarvarande belåningsutrymme i eget fastighetsbestånd upp till en belåningsgrad på 65 procent. Avräkningslikviditeten för avistamedel ska uppgå till minst 100 procent och uppgick vid årsskiftet till 196 procent (139). 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 2 861 mnkr (3 137) varav 528 mnkr (807) på fastränteplaceringar och 291 mnkr (222) på placeringskonto.

INVESTERINGAR

Investeringar i byggnader och mark uppgick till 267,7 mnkr (134,6) för koncernen och för moderföreningen till 98,3 mnkr (81,8).

HR

Genomsnittligt antal årsanställda inom koncernen är 586 (632) varav 535 (578) är anställda inom HSB Stockholm och 51 (54) på HSB Bostad. Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse 1,1 (0,9) mnkr, vd och vice vd med 4,0 mnkr (4,2) för HSB Stockholm. Ingen ny vice vd utsetts efter att tidigare vice vd slutade under året. För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3. Under februari 2023 genomfördes en stor medarbetarundersökning där flertalet index följdes upp. Vi ställde även frågor kopplade till flyttprojektet som kommer att följas upp under 2024. I mätningen var svarsfrekvensen hög, 87 procent. Engagemanget hade höjts ytterligare sedan 2022 och ligger över globalt benchmark och i linje med fastighetsbranschens.

Transaktion 09222115555755232717189 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

HÅLLBARHET

HSB Stockholms hållbarhetsarbete utgår ifrån den antagna hållbarhetspolicyn. Organisationen är miljöcertifierad enligt ISO 14001 sedan 2007 och har därmed ett kvitto på ett systematiskt arbete med miljöledning inom hela verksamheten. HSB Stockholm ingår och har en aktiv roll i HSBs riksomfattande samverkan kring hållbarhetsfrågor. Baserat på HSBs hållbarhetsstrategi och vår miljöpåverkan har sex hållbarhetsmål antagits. Dessa mål är styrande för vår verksamhet och 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 hållbarhetsarbetet i hållbarhetsrapporten.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ARL 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 37.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 581 048 318 kr
Årets resultat	61 483 841 kr
Summa fritt eget kapital	**1 642 532 159 kr**

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

Reservfond	3 074 192 kr
Överföra till dispositionsfond	1 639 457 967 kr
Summa	**1 642 532 159 kr**

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 3 074 192 kronor.

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. From 2023 ingår belåningsutrymme upp till 65% av fastighetsvärdet i beräkningsunderlaget.
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 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	1 735 116	2 178 756	908 715	891 374	878 569
Kostnad för sålda varor och tjänster	-1 736 944	-2 206 844	-747 584	-854 914	-764 450
Bruttoresultat	**-1 828**	**-28 088**	**161 131**	**36 460**	**114 119**
Central administration	-144 859	-185 206	-111 953	-87 232	-72 899
Utveckling	-14 346	-9 309	-1 729	-1 767	-8 890
Fastighetsförsäljning	893	—	325	69 000	1 064
Övriga rörelsekostnader	-15 078	-114 544	-9 877	—	—
Rörelseresultat	**-175 218**	**-337 147**	**37 897**	**16 461**	**33 394**
Resultat från andelar i koncernföretag	—	45 827	—	—	—
Resultat från andelar i intresseföretag	—	1 129	41 780	39 181	19 945
Finansnetto	-80 835	-52 411	-35 142	-37 790	-32 589
Resultat före skatt	**-256 053**	**-342 602**	**44 535**	**17 852**	**20 750**
Skatt	-8 608	-6 482	-2 824	-18 135	-2 899
Årets resultat	**-264 661**	**-349 084**	**41 711**	**-283**	**17 851**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 517 604	5 347 585	5 215 246	5 119 993	5 065 643
Övriga anläggningstillgångar	158 194	263 397	859 120	801 471	1 074 184
Omsättningstillgångar	4 019 019	4 449 327	477 899	437 241	572 155
Summa tillgångar	**9 694 816**	**10 060 309**	**6 552 265**	**6 358 705**	**6 711 982**
Eget kapital inklusive minoritetens andel	2 328 034	2 602 612	1 821 732	1 779 965	1 779 977
Skulder till kreditinstitut	2 919 609	2 616 572	1 564 600	1 391 921	1 788 337
Övriga skulder och avsättningar	4 447 173	4 841 125	3 165 933	3 186 819	3 143 668
Summa eget kapital och skulder	**9 694 816**	**10 060 309**	**6 552 265**	**6 358 705**	**6 711 982**
NYCKELTAL					
Årsanställda	586	632	510	516	495
Nettoomsättning per anställd tkr	2 961	3 447	1 782	1 727	1 775
Avkastning på eget kapital %	-8,2	-12,3	2,0	0,8	0,9
Avkastning på totalt kapital %	-1,6	-3,5	1,2	0,9	0,9
Avräkningslikviditet %	196	139	128	118	108
Soliditet %	24	26	28	28	27
Justerad soliditet %	52	56	54	51	48
Skuldränta %	1,27	0,73	0,75	0,83	0,66
Skuldsättningsgrad ggr	3,2	2,9	2,6	2,6	2,8
Vinstmarginal %	-9,4	-13,2	8,8	6,3	6,1
Räntetäckningsgrad ggr	-1,7	-6,1	2,3	1,5	1,6
Egna hyreslägenheter, antal	4 070	4 070	3 946	3 926	4 006
Belåningsgrad fastigheter %	41	33	39	42	46
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, mnkr					
Kassaflöde från löpande verksamhet	-606	398	104	83	154
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-137	983	-252	188	-1 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5	-302	183	-302	856
Årets kassaflöde/Förändring likvida medel	-738	1 079	35	-31	-114

Transaktion 09222115557530327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	**Not**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning		1 735 116	2 178 756
Verksamhetens kostnader		-1 736 944	-2 206 844
Bruttoresultat	2-5	**-1 828**	**-28 088**
Central administration	3-6	-144 859	-185 206
Utveckling		-14 346	-9 309
Fastighetsförsäljning	7	893	—
Övriga rörelsekostnader	8	-15 078	-114 544
Rörelseresultat		**-175 218**	**-337 147**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	—	45 827
Resultat från andelar i intresseföretag	10	—	1 129
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	5 346	-3 332
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	7 042	5 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-93 223	-54 546
Resultat från finansiella poster		**-80 835**	**-5 455**
Resultat efter finansiella poster		**-256 053**	**-342 602**
Skatt	14	-8 608	-6 482
Årets resultat		**-264 661**	**-349 084**
Resultat hänförligt till			
- Moderföreningens andelsägare		-198 174	-319 059
- Minoritetsintresse		-66 487	-30 025

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

BALANSRÄKNING KONCERNEN

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	5 804	8 035
Summa immateriella anläggningstillgångar		*5 804*	*8 035*
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	5 277 011	5 257 100
Inventarier	17	9 810	4 809
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	18	240 593	90 485
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 527 414*	*5 352 394*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	—	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	20	—	—
Andelar i intresseföretag	21	—	—
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	134 661	244 452
Uppskjuten skattefordran	23	—	61
Andra långfristiga fordringar	24	7 920	6 040
Summa finansiella anläggningstillgångar		*142 581*	*250 553*
Summa Anläggningstillgångar		**5 675 798**	**5 610 982**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager		218	218
Exploateringsfastigheter	25	2 577 298	2 449 954
Bostads- och äganderätter	26	97 581	32 633
Pågående arbeten för annans räkning		19 228	16 707
Summa varulager m.m.		*2 694 325*	*2 499 512*
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		223 720	81 315
Fordringar hos intresseföretag		—	101
Upparbetad ej fakturerad intäkt	27	124 123	120 717
Övriga kortfristiga fordringar		219 491	286 019
Skattefordran		36 463	10 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	37 728	30 114
Summa kortfristiga fordringar		*641 526*	*529 049*
Kassa och bank		683 167	1 420 766
Summa Omsättningstillgångar		**4 019 019**	**4 449 327**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 694 816**	**10 060 309**

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

BALANSRÄKNING KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN 2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Andelskapital		95 684	96 584
Övrigt tillskjutet kapital		170 664	172 895
Fritt eget kapital inkl årets resultat		1 459 046	1 649 019
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		1 725 394	1 918 499
Minoritetsintresse		602 640	684 113
Summa Eget kapital		**2 328 034**	**2 602 612**
Avsättningar	30		
Tilläggsköpeskillingar		386 160	486 160
Uppskjuten skatteskuld		391 550	383 614
Övriga avsättningar pensioner		7 920	7 030
Övriga avsättningar särskild löneskatt		1 106	—
Övriga avsättningar		23 490	450
Summa Avsättningar		**810 226**	**877 254**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 549 339	1 573 723
Övriga långfristiga skulder	32	—	16 548
Skulder till intresseföretag		—	11 973
Summa långfristiga skulder		*1 549 339*	*1 602 244*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	1 370 270	1 042 849
Skulder till förvaltade kunder	33-34	2 861 013	3 136 691
Leverantörsskulder		124 127	101 218
Fakturerad ej upparbetad intäkt	35	1 908	—
Övriga skulder	36	257 602	334 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	392 298	362 559
Summa kortfristiga skulder		*5 007 217*	*4 978 199*
Summa Skulder		**6 556 556**	**6 580 443**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 694 816**	**10 060 309**

Transaktion 09222115557505327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

KONCERNEN, TKR	Andels-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	96 584	172 895	1 649 019	684 113	2 602 612
Årets resultat	—	—	-198 174	-66 487	-264 661
Förändring reserver	—	-2 231	2 231	—	—
Förändring av andelskapitalet	-900	—	—	—	-900
Förvärvsresultat andelar intressebolag	—	—	6 009	—	6 009
Utdelning HSB Bostad minoritet	—	—	—	-15 025	-15 025
Justering minoritetsandel	—	—	-39	39	—
Belopp vid årets utgång	**95 684**	**170 664**	**1 459 046**	**602 640**	**2 328 034**

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	**Not**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning		996 829	921 878
Verksamhetens kostnader		-862 233	-867 319
Bruttoresultat	2-5	**134 596**	**54 559**
Central administration	3-6	-144 858	-185 206
Utveckling		-14 346	-9 309
Fastighetsförsäljning	7	-2 773	—
Övriga rörelsekostnader	8	-15 078	-114 544
Rörelseresultat		**-42 459**	**-254 500**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	925	66 296
Resultat från andelar i intresseföretag	10	6 009	1 129
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	101 650	59 843
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	5 755	3 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-56 077	-38 260
Resultat från finansiella poster		**58 261**	**92 672**
Resultat efter finansiella poster		**15 802**	**-161 828**
Erhållna koncernbidrag		47 279	21 692
Lämnade koncernbidrag		-404	-460
Resultat före skatt		**62 677**	**-140 596**
Skatt	14	-1 193	2 357
Årets resultat		**61 484**	**-138 239**

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	5 804	8 035
Summa immateriella anläggningstillgångar		*5 804*	*8 035*
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	2 513 263	2 545 800
Inventarier	17	17 801	13 910
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	18	89 002	33 303
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 620 066*	*2 593 013*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	1 001 116	736 764
Långfristiga fordringar koncernföretag	20	1 715 660	2 364 035
Andelar i intresseföretag	21	—	—
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	132 270	243 632
Uppskjuten skattefordran	23	—	61
Andra långfristiga fordringar	24	7 920	6 040
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 856 966*	*3 350 532*
Summa Anläggningstillgångar		**5 482 836**	**5 951 580**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager		218	218
Exploateringsfastigheter	25	—	—
Bostadsrätter	26	84 366	11 563
Pågående arbeten för annans räkning		19 228	16 707
Summa varulager m.m.		*103 812*	*28 488*
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		189 551	70 510
Fordringar hos koncernföretag		223 806	214 569
Fordringar hos intresseföretag		—	101
Upparbetad ej fakturerad intäkt	27	—	—
Övriga kortfristiga fordringar		9 531	9 652
Skattefordran		17 490	7 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	28 362	20 980
Summa kortfristiga fordringar		*468 740*	*323 449*
Kassa och bank		324 283	621 557
Summa Omsättningstillgångar		**896 835**	**973 494**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 379 672**	**6 925 075**

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SL, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	**Not**	**2023**	**2022**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Andelskapital		98 723	99 623
Övrigt tillskjutet kapital		107 977	110 207
Fritt eget kapital inkl årets resultat		1 642 532	1 578 818
Summa Eget kapital		**1 849 232**	**1 788 648**
Avsättningar	30		
Uppskjuten skatteskuld		76 180	75 190
Övriga avsättningar pensioner		7 920	7 030
Övriga avsättningar särskild löneskatt		1 106	—
Övriga avsättningar		540	450
Summa Avsättningar		**85 746**	**82 670**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	673 313	1 320 191
Övriga långfristiga skulder	32	—	16 548
Skulder till koncernföretag		91 141	90 000
Skulder till intresseföretag		—	11 973
Summa långfristiga skulder		*764 454*	*1 438 712*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	31	304 629	—
Skulder till förvaltade kunder	33-34	2 861 013	3 136 691
Leverantörsskulder		45 465	29 619
Skulder till koncernföretag		201 506	193 095
Fakturerad ej upparbetad intäkter	35	1 908	—
Övriga skulder	36	43 349	45 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	222 370	210 371
Summa kortfristiga skulder		*3 680 240*	*3 615 045*
Summa Skulder		**4 444 694**	**5 053 757**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 379 672**	**6 925 075**

Transaktion 09222115557505327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

HSB STOCKHOLM, TKR	Andels-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	99 623	110 207	1 578 818	1 788 648
Årets resultat	—	—	61 484	61 484
Förändring reserver	—	-2 230	2 230	—
Förändring av andelskapitalet	-900	—	—	-900
Belopp vid årets utgång	**98 723**	**107 977**	**1 642 532**	**1 849 232**

Transaktion 09222115557507327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	-256 053	-342 602	15 802	-161 828
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	-6 993	278 294	78 842	207 817
Betald skatt	-26 377	-18 389	-9 995	6 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-289 423**	**-82 697**	**84 649**	**52 224**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-) /Minskning (+) av lager	-194 813	453 864	-75 324	-12 900
Ökning (-) /Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-78 983	12 123	-82 237	-14 737
Ökning (+) /Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-42 596	14 960	19 292	4 461
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-316 392**	**480 947**	**-138 269**	**-23 176**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-605 815**	**398 250**	**-53 620**	**29 048**
Investeringsverksamheten				
Lämnat kapitaltillskott	—	—	-264 350	—
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-275 961	-136 013	-106 610	-83 116
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	—	-6 685	—	-6 685
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	893	—	-2 773	—
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	—	—	1	—
Netto likvidpåverkan fusion HSB Norra Stor-Stockholm	—	373 825	—	428 988
Förvärv av dotterföretag	28 024	—	—	—
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	109 790	751 926	759 737	6 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-137 254**	**983 053**	**386 005**	**345 673**
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+) /Minskning (-) av andelskapital	5 109	175 527	-900	167
Utdelning till minoritetsintresse i dotterbolag	-15 025	-28 939	—	—
Förändring lån	291 064	-365 545	-353 081	-11 751
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	-275 678	-83 277	-275 678	-83 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**5 470**	**-302 234**	**-629 659**	**-94 861**
Årets kassaflöde	**-737 599**	**1 079 069**	**-297 274**	**279 860**
Likvida medel vid årets början	1 420 766	341 697	621 557	341 697
Likvida medel vid årets slut	**683 167**	**1 420 766**	**324 283**	**621 557**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen utdelning	—	—	—	66 030
Erhållen ränta	7 043	5 467	5 755	63 507
Erlagd ränta	-93 223	-54 546	-56 077	-38 260
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	116 482	248 201	68 516	201 532
Utrageringar av tillgångar	—	155	—	155
Resultatandelar i intressebolag	—	-1 143	—	-1 143
Resultat överlåtande företag vid fusion	—	4 008	—	4 008
Realisationsresultat	-1 711	1 894	8 240	1 894
IB Uppskjuten skatt HSB Margaretavägen ej resultatpåverkan	—	9	—	—
Avsättningar	-121 764	25 170	2 086	1 371
	-6 993	**278 294**	**78 842**	**207 817**

Transaktion 09222115557503277789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 ny komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter avseende dagliga reparationer kostnadsförs i den period 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 komponenter ligger till grund för avskrivningen	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. Avskrivning sker med 20%.

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 av 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 kostnadsförs i sin helhet.

Försäljningen av mark och uppförandet av byggnad 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 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JT, UF, LH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSJ, AH, MF, BH, KE, FN

Skatter
Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2023 inklusive eventuell korrigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till temporära skillnader och ska 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 där fastpris tillämpas intäktsredovisas successivt i takt med att uppdragen färdigställs. Uppdrag på löpande räkning 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 2023 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 2023, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader. Driftnettot 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 Stockholms upplåning, och för att säkerställa att möjligheten till finansiering finns, har vi lånelöften som täcker behovet av krediter. HSB Stockholms finansieringsrisk bedöms vara låg, detta på grund av vår spridning av finansieringskällor och motparter men även på grund av vår möjlighet att med kort varsel realisera vårt bestånd av bostadsfastigheter.

Med ränterisk avses den resultateffekt som en ränteförändring har på bolagets 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 Stockholms placeringar i finansiella instrument inte kan omsättas i likvida medel utan att förlora i värde. Denna risk bedöms som låg på grund av placeringarnas utformning.

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 upprättad enligt indirekt metod.

Transaktion 09222115557452327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2023	AO Bostadsrätt	AO Hyres-fastigheter	HSB Bostad	Övrigt	Totalt
Intäkter och kostnader					
Nettoomsättning	655 551	459 888	592 740	26 937	1 735 116
Personalkostnader	-297 932	-38 198	-91 815	-74 359	-502 304
Driftkostnader	-222 913	-176 700	-663 322	-57 456	-1 120 390
Avskrivningar	-730	-110 440	—	-3 079	-114 249
Bruttoresultat	**133 976**	**134 550**	**-162 397**	**-107 957**	**-1 828**
Koncerninterna intäkter/kostnader	6 219	-7 512	-11 743	13 036	—
Internt bruttoresultat	140 195	127 038	-174 140	-94 921	-1 828

Koncernen 2022	AO Bostadsrätt	AO Hyres-fastigheter	HSB Bostad	Övrigt	Totalt
Intäkter och kostnader					
Nettoomsättning	589 200	406 570	1 131 611	51 375	2 178 756
Personalkostnader	-299 664	-39 174	-71 830	-76 229	-486 898
Driftkostnader	-196 999	-154 970	-1 165 683	-73 066	-1 590 719
Avskrivningar	-1 574	-124 000	—	-3 653	-129 227
Bruttoresultat	**90 962**	**88 426**	**-105 902**	**-101 574**	**-28 088**
Koncerninterna intäkter/kostnader	7 379	-7 164	-10 544	10 329	—
Internt bruttoresultat	98 341	81 262	-116 446	-91 245	-28 088

Rörelsegrenar 2022 har anpassats efter ny organisation 2023.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantal anställda	586	632	535	578
varav kvinnor	292	310	270	287
Könsfördelning inom styrelsen				
Antal styrelseledamöter	13	14	13	14
varav kvinnor	7	6	7	6
Könsfördelning inom företagsledning				
Antal ledande befattningshavare	7	6	7	6
varav kvinnor	4	3	4	3
Löner och ersättningar samt sociala kostnader				
Löner och ersättningar	-331 394	-340 563	-285 591	-302 005
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-125 776	-119 196	-105 086	-104 715
Pensionskostnader	-89 251	-71 815	-64 411	-63 062
Summa	**-546 421**	**-531 574**	**-455 088**	**-469 782**

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fördelning löner och ersättningar				
Styrelse, vd och vice vd	-5 108	-5 096	-5 108	-5 096
Övriga anställda	-326 286	-335 467	-280 483	-296 909
Pensionskostnader				
Styrelse, vd och vice vd	-1 449	-2 267	-1 449	-2 267
Övriga anställda	-87 802	-69 548	-62 962	-60 795

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner
Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 640 tkr. Pensionen för verkställande direktören omfattas av KTP-planen.

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 sex månader.

Sjukfrånvaro, %

HSB STOCKHOLM	2023	2022
Samtliga anställda	4,8	5,2
varav långtidssjukfrånvaro	3,0	3,0
Kvinnor	5,4	5,4
Män	4,3	5,0
29 år och yngre	4,2	4,5
30 - 49 år	4,0	4,7
Äldre än 50 år	6,2	6,4
Frisknärvaro, anställda med max 5 sjukdagar	69,7	63,6

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 4 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fördelning per tillgångstyp				
Avskrivningar				
Byggnader	-111 448	-106 590	-62 372	-59 204
Inventarier	-2 803	-3 739	-3 913	-4 844
Immateriella	-2 231	-7 625	-2 231	-7 625
Summa avskrivningar	**-116 482**	**-117 954**	**-68 516**	**-71 673**
Nedskrivningar				
Byggnader	—	-18 500	—	-18 500
Summa nedskrivningar	**—**	**-18 500**	**—**	**-18 500**
Total	**-116 482**	**-136 454**	**-68 516**	**-90 173**
Fördelning per funktion				
Verksamhetens kostnader	-114 249	-129 227	-66 283	-82 946
Utveckling	-2 231	-7 225	-2 231	-7 225
Central administration	-2	-2	-2	-2
Total	**-116 482**	**-136 454**	**-68 516**	**-90 173**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

Framtida leaseavgifter (mnkr) med förfallo-datum inom	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
- 1 år	-36	-41	-31	-35
1 år - 5 år	-111	-60	-86	-38
5 år -	-75	-43	-55	-31
Total	**-222**	**-144**	**-172**	**-104**

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 tillsvidare-form där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

	2023		**2022**	
Hyreskontrakt	**Antal kontrakt**	**Kontrakts-värde, mnkr**	**Antal kontrakt**	**Kontrakts-värde, mnkr**
Lokalkontrakt	513	62	512	57
Bostäder	4 160	384	4 148	364
Garage och p-platser	1 320	8	1 269	7
Total	**5 993**	**454**	**5 929**	**428**

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
EY				
Revisionsuppdrag	-4 309	-2 569	-2 537	-1 418
Revisionsnära rådgivning	—	-117	—	-117
KPMG				
Skatterådgivning	-1 859	-470	-1 549	-415
Övriga uppdrag	—	—	—	—
Total	**-6 168**	**-3 156**	**-4 086**	**-1 950**

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Årsta Havsbad 8:64	893	—	893	—
Internförsäljning fastighet Nebulosan 20	—	—	-3 666	—
Total	**893**	**—**	**-2 773**	**—**

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Flyttkostnader	-15 078	—	-15 078	—
Nedskrivning av immateriella anläggningstillgångar	—	-114 389	—	-114 389
Utrangering av fastighetskomponent	—	-155	—	-155
Total	**-15 078**	**-114 544**	**-15 078**	**-114 544**

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Utdelning från HSB Bostad AB	—	—	—	66 030
Utdelning från Finnboda Industrilokaler HB	—	—	923	—
Utdelning från HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	—	—	2	266
Försäljning av Ängstibble Mark AB	—	45 827	—	—
Total	**—**	**45 827**	**925**	**66 296**

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Finnboda Industrilokaler HB, förändring andelar	—	1 143	6 009	1 143
Gamla Filmstaden Exploaterings AB	—	-14	—	-14
Total	**—**	**1 129**	**6 009**	**1 129**

Finnboda Industrilokaler är från 2023-01-01 ett helägt dotterbolag.

NOT 11 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	—	—	96 304	63 175
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	5 346	-3 332	5 346	-3 332
Total	**5 346**	**-3 332**	**101 650**	**59 843**

Transaktion 09222115555052327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter dotterföretag	—	—	987	128
Ränteintäkter bank	6 029	4 754	4 334	3 393
Övriga ränteintäkter	1 013	713	435	143
Total	**7 042**	**5 467**	**5 755**	**3 664**

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader dotterföretag	—	—	-4 071	-2 514
Räntekostnader kreditinstitut	-68 985	-28 838	-59 634	-22 658
Räntekostnader specialinlåning	-13 263	-4 839	-13 263	-4 839
Övriga räntekostnader	-767	-19 914	21 448	-7 270
Övriga finansiella kostnader	-10 207	-955	-556	-979
Total	**-93 223**	**-54 546**	**-56 077**	**-38 260**

NOT 14 SKATT

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-556	-3 487	—	—
Skatt hänförlig till tidigare år	-203	98	-203	98
Övrig reduktion av aktuell skatt	61	—	61	—
Uppskjuten skatt	-7 911	-3 094	-1 051	2 258
Summa skatt	**-8 608**	**-6 482**	**-1 193**	**2 357**
Redovisat resultat före skatt	-256 053	-342 602	62 677	-140 596
Skatt enligt gällande skattesats	**52 747**	**70 576**	**-12 911**	**28 963**
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-61 248	-64 389	-660	-4 814
Ej skattepliktiga intäkter	10 583	39 948	10 240	20 658
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	47	-8 924	47	-8 924
Skatt hänförlig till tidigare år	-203	98	-203	98
Justerad temporär skillnad	—	124	—	—
Effekt av olika skattesatser	-1 481	-1 481	-115	-115
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	1 655	—	1 655	
Årets underskott som ej aktiveras	—	-33 510	—	-33 510
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	283	—	—	—
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiverats	-11 870	-8 864	—	—
Övriga poster	879	-60	755	—
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-8 608**	**-6 482**	**-1 193**	**2 357**

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående immateriella anläggningstillgångar	13 152	107 361	13 152	107 361
Årets anskaffning	—	6 684	—	6 684
Årets anskaffning tillfört vid fusion	—	18 390	—	18 390
Nedskrivning	—	-119 283	—	-119 283
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13 152**	**13 152**	**13 152**	**13 152**
Ingående avskrivningar	-5 117	-2 538	-5 117	-2 538
Årets avskrivningar	-2 231	-7 079	-2 231	-7 079
Årets avskrivning tillfört vid fusion	—	-1 336	—	-1 336
Nedskrivning	—	5 836	—	5 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 348**	**-5 117**	**-7 348**	**-5 117**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**5 804**	**8 035**	**5 804**	**8 035**

Transaktion 09222115557507327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	6 257 897	5 843 244	3 209 019	2 918 092
Årets anskaffning	58 898	87 707	22 289	58 184
Årets anskaffning förvärvade dotterbolag	34 057	—	—	—
Årets anskaffning tillfört vid fusion	—	178 599	—	101 838
Omklassificeringar	51 901	148 597	14 433	131 155
Försäljningar	-793	-250	-8 964	-250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 401 960**	**6 257 897**	**3 236 777**	**3 209 019**
Ingående avskrivningar	-1 000 797	-822 775	-663 219	-556 334
Årets anskaffning förvärvade dotterbolag	-12 897	—	—	—
Årets anskaffning tillfört vid fusion	—	-54 770	—	-30 297
Årets nedskrivning	—	-18 500	—	-18 500
Årets avskrivningar	-111 448	-104 847	-62 373	-58 183
Försäljningar	193	95	2 078	95
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 124 949**	**-1 000 797**	**-723 514**	**-663 219**
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	**5 277 011**	**5 257 100**	**2 513 263**	**2 545 800**
Verkligt värde	9 373 007	9 766 883	5 952 317	6 272 547
Taxeringsvärde				
Byggnader	3 976 487	3 976 487	2 486 687	2 507 720
Mark	3 235 217	3 236 920	2 282 039	2 336 088
Summa taxeringsvärde	***7 211 704***	***7 213 407***	***4 768 726***	***4 843 808***

Värdering

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

Värderingarna utförs genom analys av varje fastighets hyres- och marknadssituation. Värderingarna baseras på faktiska hyres-intäkter för 2023, samt schablonberäknade drifts- och underhålls-kostnader. Driftnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Jämförelse och analys sker även mot genomförda köp av fastigheter inom respektive område. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om detta inte strider mot särskilda villkor.

NOT 17 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	70 838	57 046	93 099	56 992
Årets anskaffning	8 265	1 346	8 265	1 346
Årets anskaffning - tillfört vid fusion	—	12 678	—	34 994
Försäljningar/utrangeringar	-2 120	-232	-2 120	-233
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**76 982**	**70 838**	**99 243**	**93 099**
Ingående avskrivningar	-66 029	-50 814	-79 189	-50 770
Avskrivningar - tillfört vid fusion	—	-11 119	—	-24 328
Försäljningar/utrangeringar	1 659	232	1 660	232
Årets avskrivningar	-2 803	-4 328	-3 913	-4 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-67 172**	**-66 029**	**-81 442**	**-79 189**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**9 810**	**4 809**	**17 801**	**13 910**

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 18 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	90 485	194 777	33 303	143 286
Årets investering	208 798	46 851	76 056	23 587
Omklassificeringar	-58 690	-151 143	-20 357	-133 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**240 593**	**90 485**	**89 002**	**33 303**
Utgående planenligt restvärde	**240 593**	**90 485**	**89 002**	**33 303**

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	736 764	28 300
Årets anskaffning	—	—
Förvärv genom fusion	—	691 464
Årets nedskrivning	—	—
Årets lämnade aktieägartillskott	264 352	17 000
Utgående anskaffningsvärde	**1 001 116**	**736 764**

Fortsättning Not 19

Företag	**Org. nummer**	**Antal andelar**	**Kapitalandel %**	**Bokfört värde**	**Eget kapital**	**Resultat**
HSB Bostad AB	556520-6165	597 034	53,79	659 550	1 248 935	-202 271
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	—
HSB Mäklarna i Stockholm AB	556491-8091	1 000	100	75	388	—
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	500	100	202 750	142 693	-55 707
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	1 000	100	—	85 014	-910
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	500	100	—	16 490	8
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	500	100	—	1 533	-1 089
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	1 000	100	—	1 765	-680
Svärdlången 8 Fastighets AB	559114-1089	50 000	100	—	5 165	-625
HSB Holding AB	556682-1152	250	100	6 845	69 091	-3 938
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	1 000	100	—	3 449	-580
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	1 000	100	—	1 961	-5 673
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	1 000	100	—	7 498	-3 690
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	1 000	100	—	8 327	-798
Midgård Konferenscenter HB	916629-6765	—	—	—	-1 480	-95
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	—	—	—	2 013	-7
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	40 000	100	4 500	9 965	-87
HSB Pelartornet i Stockholm AB	556478-5367	3 000	100	—	6 647	-158
Näsby Park Centrum AB	556432-8374	100 000	100	—	7 124	4
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	20 000	100	—	7 893	-2 120
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	500	100	87 900	69 823	-8 140
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	—	—	—	9 576	835
HSB Järnspiken AB	556818-7636	500	100	—	4 880	-1 972
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	500	100	—	230	-511
HSB Läroboken AB	556818-7586	500	100	—	3 368	-2 485
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	500	100	—	1 665	-2 161
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	500	100	—	407	-1 526
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	500	100	—	32 478	-2 962
HSB Stavgränd AB	556818-7644	500	100	—	3 002	-2 104
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	500	100	—	1 264	-1 885
HSB Skolgatan AB	556818-1944	500	100	—	36 563	1 108
HSB Kakfatet AB	556746-1719	1 000	100	—	4 236	-3 817
HSB Kolding 1 AB	559198-3464	500	100	—	22 181	-22 908
HSB Kolding 2 AB	559198-3431	500	100	—	44 294	-30 217
HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	916627-6346	990	99[1]	12 236	1 271	2
HSB Fastigheter Margaretavägen AB	556819-7692	500	100	23 430	4 356	-147
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	—	50[2]	—	-14 300	1 846
Dalagatan 42 Fastighets AB	559451-7939	250	100	—	25	—
Total				**1 001 116**		

Samtliga bolagsstyrelser har sitt säte i Stockholms län.

1) Resterande 1% ägs av HSB Fastigheter Margaretavägen AB.
2) Resterande 50% ägs av HSB Holding AB.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 364 035	2 387 735
Tillkommande fordringar	—	27 200
Amortering lån	-648 375	-50 900
Utgående bokfört värde	**1 715 660**	**2 364 035**

HSB STOCKHOLM	2023	2022
HSB Holding Stockholm AB	300 000	300 000
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	9 500	9 500
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	37 500	37 500
Autopiloten 3	28 030	28 030
Svärdlången 8 Fastighets AB	28 900	28 900
Stockholm Kolding 1 AB	171 400	450 700
Stockholm Kolding 2 AB	220 100	589 175
HSB Holding AB	83 300	83 300
HSB Ekotemplet 2 AB	18 630	18 630
HSB Ekotemplet 6 AB	74 500	74 500
HSB Fastigheter Södermalm AB	37 000	37 000
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	30 000	30 000
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 000	2 000
HSB Holding Fastighets AB	184 300	184 300
HSB Järnspiken AB	80 000	80 000
HSB Linaberg 13 AB	10 000	10 000
HSB Läroboken AB	39 700	39 700
HSB Regnmätaren 1 AB	44 600	44 600
HSB Atomosfären 2 AB	25 000	25 000
HSB Terrängvägen AB	68 500	68 500
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	700
HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	2 500	2 500
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	2 000	2 000
Pelartornet i Stockholm AB	4 300	4 300
Total	**1 715 660**	**2 364 035**

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	—	654 597	—	593 331
Omklassificering av HSB Bostad AB från intressebolag till koncernbolag pga fusion	—	-654 547	—	-593 281
Avregistrering Filmstaden Exploaterings AB	—	-50	—	-50
Utgående bokfört värde	**—**	**—**	**—**	**—**

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	244 452	87 370	243 632	87 150
Anskaffning finansiella instrument genom fusion	—	156 482	—	156 482
Årets anskaffning HSB Dela	1 571	600	—	—
Årets försäljning finansiella instrument	-111 362	—	-111 362	—
Utgående anskaffningsvärde	**134 661**	**244 452**	**132 270**	**243 632**
Utgående bokfört värde	**134 661**	**244 452**	**132 270**	**243 632**
Innehav				
HSB Riksförbund	132 182	132 182	132 182	132 182
Finansiella instrument	—	111 362	—	111 362
HSB Brf Ester[1]	2 041	495	—	—
HSB Brf Växeln[1]	350	325	—	—
Övriga	88	88	88	88
Total	**134 661**	**244 452**	**132 270**	**243 632**

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

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Inventarier	—	61	—	61
Utgående värde	**—**	**61**	**—**	**61**

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Kapitalförsäkringar	7 920	6 040	7 920	6 040
Total	**7 920**	**6 040**	**7 920**	**6 040**

NOT 25 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ackumulerad ingående värde	2 449 954	2 833 316	—	—
Nyanskaffningar/ aktiverade kostnader	68 948	246 457	—	—
Aktiverad ränta	73 715	17 674	—	—
Nedskrivningar	-10 000	-80 000	—	—
Omklassificieringar	-5 319	-16 789	—	—
Överfört till produktion	—	-533 170	—	—
Försäljningar	—	-17 534	—	—
Total	**2 577 298**	**2 449 954**	**—**	**—**

Transaktion 09222115557535232717789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 26 BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående bokfört värde	32 633	10 994	11 563	10 754
Årets anskaffning genom fusion	—	95 765	—	4 616
Årets anskaffning	86 760	20 830	73 670	—
Överlåtelser av bostadsrätter	-21 812	-94 956	-867	-3 806
Utgående bokfört värde	**97 581**	**32 633**	**84 366**	**11 563**

NOT 27 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Upparbetade intäkter	1 368 526	1 269 253	—	—
Fakturerat belopp	-31 519	-34 544	—	—
Byggnadskreditiv	-1 212 884	-1 113 992	—	—
Total	**124 123**	**120 717**	**—**	**—**

NOT 28 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Förutbetalade driftkostnader	7 290	5 003	3 259	765
Upplupna förvaltningsintäkter	15 901	6 036	13 983	6 036
Förutbetalade hyreskostnader	7 186	3 284	4 665	3 284
Övriga upplupna intäkter	7 352	15 791	6 455	10 895
Total	**37 728**	**30 114**	**28 362**	**20 980**

NOT 29 VINSTDISPOSITION

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

Dispositionsfond	1 581 048 318 kr
Årets resultat	61 483 841 kr
Summa fritt eget kapital	**1 642 532 159 kr**

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

Reservfond	3 074 192 kr
Överföra till dispositionsfond	1 639 457 967 kr
Summa	**1 642 532 159 kr**

NOT 30 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Tilläggsköpeskillingar[1]	386 160	486 160	—	—
Uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga övervärden	391 550	383 614	76 180	75 190
Pensionsskuld kapitalförsäkring	7 920	7 030	7 920	7 030
Finnboda exploateringsfastighet	22 950	—	—	—
Övrigt	1 646	450	1 646	450
Total	**810 226**	**877 254**	**85 746**	**82 670**

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

NOT 31 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Lån	2 919 609	2 616 572	977 942	1 320 191
Total	**2 919 609**	**2 616 572**	**977 942**	**1 320 191**

Kapitalbindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övriga reverser
2024	73 %	1 370 270	2 861 013
2025	13%	755 089	—
2026	7 %	420 250	—
2027	0 %	—	—
2028	7 %	374 000	—
2029	0%	—	—
Total	**100%**	**2 919 609**	**2 861 013**

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

NOT 32 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Reversskulder	—	16 548	—	16 548
Total	**—**	**16 548**	**—**	**16 548**

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

NOT 33 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Avistamedel	2 041 869	2 107 375	2 041 869	2 107 375
Placeringskonto	290 764	222 056	290 764	222 056
Inlånade avistamedel	**2 332 633**	**2 329 431**	**2 332 633**	**2 329 431**
Tidsbunden inlåning	528 380	807 260	528 380	807 260
Total	**2 861 013**	**3 136 691**	**2 861 013**	**3 136 691**

Av tidsbunden inlåning förfaller 528 380 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 807 260 tkr.

NOT 34 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	**2023**	**2022**
Likvida medel	323 914	1 420 766
Finansiella placeringar	—	111 937
Checkkredit och lånelöfte	502 673	1 694 000
Belåningsutrymmen egna fastigheter	3 735 808	—
Summa tillgängliga medel	**4 562 395**	**3 226 703**
Inlånade avistamedel	**2 332 633**	**2 329 431**
Avräkningslikviditet	**196%**	**139%**

Beräkningsgrunden för avräkningslikviditeten följer ändringarna i HSBs kod för föreningsstyrning. Fr o m 1 januari 2023 får belåningsutrymmen upp till 65% av fastighetsvärdet ingå i beräkningsunderlaget.

NOT 35 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fakturerat belopp	13 086	—	13 086	—
Upparbetade intäkter	-11 178	—	-11 178	—
Total	**1 908**	**—**	**1 908**	**—**

NOT 36 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Skulder till joint venture bolag	196 988	157 817	—	—
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	14 973	16 374	13 796	14 123
Momsskuld	39 769	45 532	25 046	22 106
Övrigt	5 872	115 159	4 507	9 040
Total	**257 602**	**334 882**	**43 349**	**45 269**

NOT 37 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Upplupna löner och semesterreservationer	62 827	64 385	48 656	58 181
Upplupna sociala avgifter	42 241	22 727	31 638	17 987
Upplupna förvaltnings-kostnader	72 080	46 457	40 442	33 358
Upplupna räntor	4 845	15 228	4 312	1 836
Förutbetalda förvaltningsintäkter	74 988	79 563	74 988	75 706
Förutbetalda avgifter och hyror	41 910	44 054	22 329	23 008
Reservation entreprenader	93 401	89 834	—	—
Övrigt	6	311	6	295
Total	**392 298**	**362 559**	**222 370**	**210 371**

NOT 38 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighets-inteckningar	3 528 183	4 377 932	1 390 865	2 115 802
Spärrade bankmedel	9 221	5 911	3 100	—
Total	**3 537 404**	**4 383 843**	**1 393 965**	**2 115 802**
Eventual-förpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	1 999 440	1 266 760	1 999 440	1 266 760
Borgensförbindelser	2 122 512	2 143 250	1 705 910	—
Regressansvar handelsbolag	21 250	14 642	21 250	14 642
Övriga eventual-förpliktelser	15 828	16 812	15 016	15 974
Total	**4 159 030**	**3 441 464**	**3 741 616**	**1 297 376**

NOT 39 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jenny Hjalmarson
Ordförande

Bengt Fasth

Johan Thidell

Azadeh Rojhan

Kristina Salenstedt Linder

Mona Bergström Ling

Khashayar Farmanbar

Lars-Åke Henriksson

Björn Hökby

Ulrika Fält

Stefan Johansson

Dan Matsson

Eva Nordström
Vd

Anders Hornstrand

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

ERNST & YOUNG AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557535232711789 Signerat JH, BF, JT, UF, LH, MBL, DM, KL, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

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 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–84 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 2023 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 koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är 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 koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av HSB Stockholm Ek För för år 2023 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 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 försummelse 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 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Stockholm är en bostadskooperativförening inom HSB-rörelsen som ägs och styrs av cirka 181 000 medlemmar. HSB Stockholm 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, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

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

HSBs 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.

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 förcningsstyrning gjorts på HSB Riksförbunds årsmöte 2022 gällande avräkningslikviditeten. Den nya koden började gälla den 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 den. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat 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 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SL, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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
- Distriktsverksamheternas och bospargruppens stämmor
- Process och fastställande av distriktens och bosparstyrelsens mål- och verksamhetsplan
- Medlems- och kundundersökningar
- Distrikts- och ordföranderträffar
- Utbildningsverksamheten för förtroendevalda och medlemmar
- Löpande kund- och medlemsdialog
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparare och hyresgäster. 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.

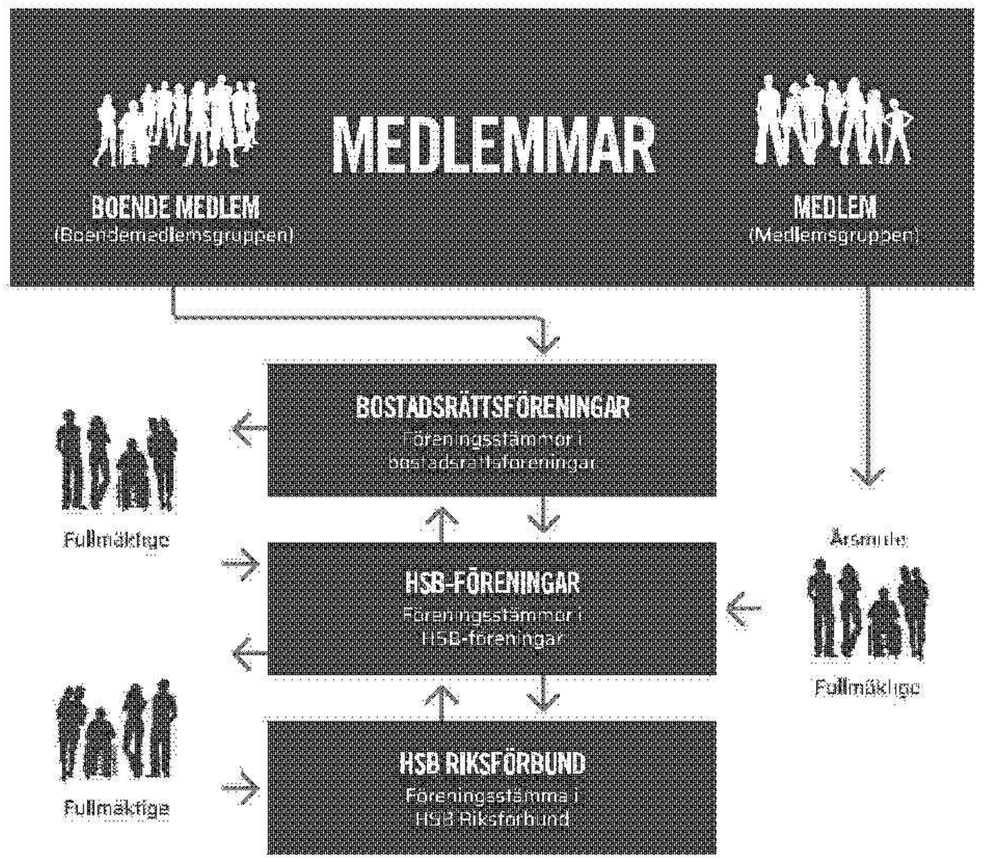
HSB Stockholm är en miljö- och arbetsmiljöcertifierad organisation enligt ISO-standarderna 14001 samt 45001.

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

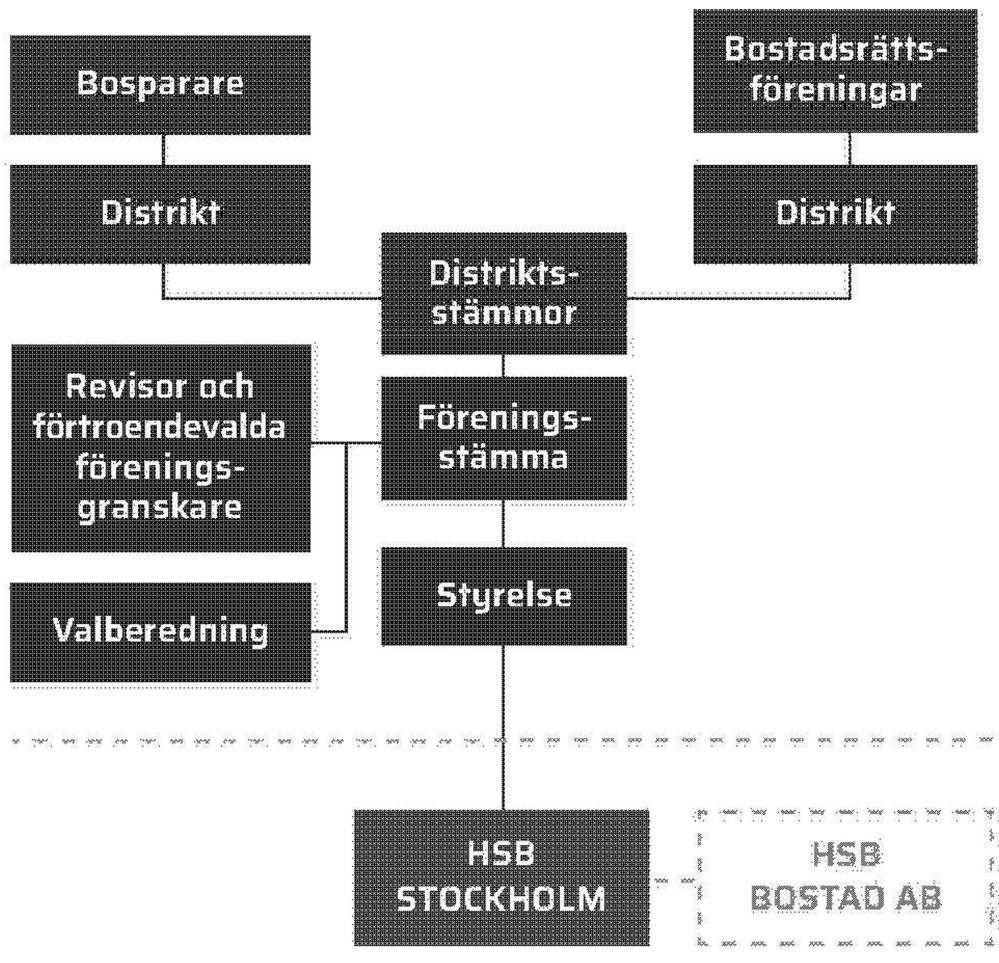
HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. 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 09222115555755232717789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

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 Stockholm 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 fullmäktig 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 hemsidan.

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 181 000 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 till 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 hög andel, nästan 90 procent, av HSBs medlemsföreningar nyttjar HSB Stockholms förvaltningstjänster. Det är ett kvitto på att HSBs förvaltningstjänster är värdeskapande. Medlemsföreningarna har flera sätt att kunna påverka och utveckla HSB Stockholms verksamhet, detta genom bland annat fokusgrupper, avstämningsmöten och kundundersökningar.

Nyproduktion och hyresfastigheter:
HSB Stockholm producerar bostadsrätter i syfte att erbjuda medlemmarna attraktiva och hållbara bostäder.

Under 2023 såldes totalt 112 lägenheter i nyproduktionsprojekten. 22 procent av årets sålda lägenheter såldes till medlemmar och bosparare vid säljstart.

HSB Stockholms äger och förvaltar även drygt 4 000 hyresrätter som förmedlas till bosparande medlemmar. Möjligheten att genom bosparande erbjudas hyres-

Transaktion 09222115557565232717789 Signerat JH, BF, JF, UF, IH, MBI, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

lägenheter är en mycket uppskattad del av medlemskapet och bosparandet.

Via bland annat kund-, medlems- och hyresgästundersökningar undersöks regelbundet hur medlemmarna upplever kvaliteten i HSB Stockholms erbjudanden, tjänster och leverans.

ÄGARRELATION

Föreningsstämman genomfördes fysiskt på Stockholm Waterfront Congress Centre den 22 april 2023. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 84 av 100 möjliga.

I samband med årets föreningsstämma uppmärksammades det att föreningen fyllde 100 år 2023.

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 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.

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

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport.

Motion angående att *"Förbättra förutsättningarna för val av förtroendevalda till distriktens styrelser"*, motion angående *"IT-stödsystem även för distrikt"* och motion angående *"Verktyg för distriktsstyrelsernas arbete"* 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 2023 genomfördes intervjuer med nya styrelsekandidater, styrelsens ordförande, vd, styrelsens ledamöter, samt med föreningsgranskarna.

Valberedningen föreslog omval om 2 år Bengt Fasth och Ulrika Fält, nyval av Björn Hökby och Khashayar Farmanbar vilka därefter valdes på stämman den 22 april. Valberedningen minskade styrelsen med en ledamot.

På valberedningens förslag beslutade stämman den 22 april att hemställa att HSB Riksförbund fortsatt skulle utse EY till föreningens revisor.

Till föreningsgranskare föreslogs omval av Kerstin Thufvesson och Mats Engström. Dessa valdes därefter på stämman den 22 april. En minskning med en ledamot.

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

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2023:

- 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.
- 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.

Transaktion 09222115555253277189 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KF, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 11 stämmovalda styrelseledamöter, mandattiden är två år.

Två (2) ordinarie arbetstagarrepresentanter samt två (2) arbetstagarsuppleanter.

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

Under år 2023 hölls sju (7) styrelsemöten, varav en strategikonferens den 8 juni där även delar av HSB Stockholms ledningsgrupp deltog. Vid detta möte behandlades verksamhetsplanen 2024–2025, för att därefter formellt fastställas vid styrelsemötet 2023-12-08.

Varje år hålls även strategiska diskussioner samt utvärdering av hållbarhetsstrategi och mål vilket behandlades vid styrelsekonferensen den 8 juni 2023.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2023 genomfördes utvärderingen via digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledamöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet 2024-02-08.

Styrelsen beslutade om ny vd, Eva Nordström vid styrelsemötet 2023-02-10.

Eva Nordström tillträdde den 1 maj 2023.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämmovalda ledamöter:

- Jenny Hjalmarson, ordförande, närvarande vid sex (6) styrelsemöten.
- Bengt Fasth, vice ordförande, närvarande vid sex (6) styrelsemöten.
- Johan Thidell, andre vice ordförande, närvarande vid sex (6) styrelsemöten.
- Stefan Johansson, ledamot, närvarande vid sju (7) styrelsemöten.
- Ulrika Fält, ledamot, närvarande vid sju (7) styrelsemöten.
- Azadeh Rojhan, ledamot, närvarande vid ett (1) sammanträden.
- Lars-Åke Henriksson, ledamot, närvarande vid sju (7) sammanträden.
- Kristina Salenstedt Linder, ledamot, närvarande sju (7) sammanträden.
- Mona Bergström Ling, ledamot, närvarande vid fem (5) sammanträden
- Björn Hökby, ledamot, närvarande vid närvarande vid sju (7) styrelsemöten.
- Khashayar Farmanbar, ledamot, närvarande vid närvarande vid sju (7) styrelsemöten.

Förutom dessa stämmovalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Unionen som Fastighetsanställdas Förbund. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Dan Mattson, Unionen, som närvarande vid sex (6) styrelsemöten och Anders Hornstrand, Fastighetsanställdas Förbund som närvarande vid fyra (4) styrelsemöten.

Suppleanter har varit Anette Gunér, Unionen som närvarande vid fem (5) styrelsemöten Malin Alm Vagnér Sveriges Akademiker (Saco) fr. o. m. september till oktober som närvarat vid ett (1) styrelsemöte, Ida Jonsson fr.o.m. december 2023 som närvarat vid två (2) styrelsemöten.

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

Under 2022 tillsattes ett digitaliseringsråd där andre vice ordförande Johan Thidell ingått.

Digitaliseringsrådet har med sin kompetens och kunskap, engagemang och erfarenhet bidragit till HSB Stockholms digitala utveckling, med målet att stärka erbjudandet och konkurrenskraften.

Rådsmedlemmarna har aktivt bidragit med tankar, idéer och förbättringsförslag kring såväl befintliga tjänster som nya utvecklingsförslag, utifrån ett internt och externt perspektiv.

Digitaliseringsrådet har fått ta del av rapportering och senaste nytt kring pågående och kommande utvecklingsarbete.

Digitaliseringsrådet har utgjorts av sex medlemmar med tidigare erfarenhet av produkt- och tjänsteutveckling, och/eller digitalt utvecklingsarbete. I sin slutrapport levererade rådet tre insikter samt tre rekommendationer till styrelsen.

Rådet har sammanlagt haft fem (5 möten) och avslutades den 6 december 2023.

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.

Vds 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.

Transaktion 09222115555155232711789 Signerat JH, BF, JT, UF, LH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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.

BETALTJÄNST- OCH INLÅNINGSVERKSAMHET

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilken det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att ombesörja 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 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 vds rapport till styrelsen lämnas löpande information om eventuella avvikelser och incidenter.

RISKBEDÖMNING

I föreningens verksamhetsplanering sker årligen och löpande omvärldsbevakning och identifiering av såväl finansiella risker som övriga risker för verksamheten. Kompenserande åtgärder arbetas in i verksamhetsplanen. 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) gang 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 2023:

- Kerstin Thufvesson, HSB brf Imatra i Kista.
- Mats Engström, HSB-medlem.

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 2023-03-10, då möte hölls med revisor Fredric Hävren, EY.

Föreningens uppfattning är för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

Transaktion 09222115557552327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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 vår granskning funnit att styrelsen anger att föreningen ej avviker från HSBs kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten på sid 89 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kerstin Thufvesson
Förtroendevald
föreningsgranskare

Mats Engström
Förtroendevald
föreningsgranskare

Transaktion 09222115557535327789 Signerat JH, BF, JT, UF, IH, MBI, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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	149	8 319	191 275
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	4 409	123 118
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	5 900	139 860
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	2023-2024	43	2 299	4	340	3 244	104 805
Fartygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Heliosgatan 46	2006		75	4 594	0	0	10 192	244 976
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	3 103	69 000
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	5 199	127 511
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	2024	24	981	3	39	1 462	44 372
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	0	0	1 926	60 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	0	0	4 999	132 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	4 154	100 953
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	4 324	106 816
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	0	0	3 091	75 976
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	0	0	3 246	87 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 720	71 208
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 561	117 144
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 697	97 188
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	3 834	106 726
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	3 005	74 474
Nebulosan 20	Dalagatan 42	1885	1978	16	1 365	3	153	2 263	73 199
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 764	98 125
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	37	2 510	2	244	4 737	129 290
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	7 814	189 416
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	3 394	89 810
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1032	13 927	315 600
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	3 198	80 493
Stormyrtösen 1	Levertinsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	16	136	9 606	250 826
Älgskyttarne 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	4 849	127 192
INNERSTADEN TOTALT	**28**			**1 395**	**64 256**	**80**	**4 404**	**134 940**	**3 428 353**
NORRORT									
Jakobsberg 2:964	Margaretavägen 6,10, 14-24	1953		58	3 387	8	788	5 329	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	2	1083	8 950	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	25 214	244 481
Kolding 2	Bornholmsg. 1-3, Kolding. 4-6, Kronoborgsgränd 2-16, Roskildegränd 1-5, 2-10, Ärvingev. 3-9	1992		249	20 957	9	856	33 168	331 495
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971	2022	45	2 723	1	19	5 113	28 936
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		0	0	1	2281	4 949	0
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	0	0	11 604	135 600
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	131	7 054	2	306	12 018	141 671
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971	2020	321	16 779	3	301	29 324	325 288
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	4 400	45 941
Porten 1	Ryttargatan 4	1938	2021	38	1 431	0	0	3 276	51 600
Sätuna 3:200	Stationsgatan 4	1966		0	0	6	1615	1 711	9 139
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947	2019	35	2 066	2	153	4 297	77 597
NORRORT TOTALT	**14**			**1 303**	**83 913**	**39**	**9 087**	**150 382**	**1 529 677**

Transaktion 09222115557532771789 Signerat JH, BF, JT, UF, LH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSI, AH, MF, BH, KE, FN

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	2 737	39 158
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1 926	3	69	3 040	60 557
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2 167	1	194	3 187	49 855
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2 047	5	143	3 537	46 326
Dalkarlshugget 3	Sköndalsvägen 15-23	2012		67	4 412	0	0	8 766	134 000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1 481	1	11	2 434	38 476
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4 056	7	446	6 223	94 832
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1 133	0	0	2 260	48 000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	36	1 824	2	220	3 142	41 067
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	44	2 799	4	203	4 218	84 295
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		0	0	1	973	395	0
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8 831	0	0	14 142	247 969
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2 124	2	103	3 583	73 355
Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	52	3 406	1	78	5 452	109 540
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		0	0	1	576	535	6 144
Svärdlången 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	60	1 682	5	85	3 202	62 359
Söderbymalm 3:392	Sleipnervägen 109	1968	2005	0	0	2	517	414	3 399
Söderbymalm 3:478	Sleipnervägen 115	1989		0	0	1	800	836	5 881
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3 030	5	269	5 157	68 702
Valvankaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3 303	2	110	5 433	88 592
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1 331	6	329	3 060	57 030
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-1997		31	2 231	2	338	4 068	59 368
SÖDERORT TOTALT	**22**			**830**	**49 252**	**53**	**5 563**	**85 823**	**1 418 905**
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		48	3 560	8	540	5 453	218 056
Ammarfjället 1:2	Margretelundsvägen 13&15	2020		37	2 431	0	0	5 932	0
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	0	0	3 965	62 000
Ekotemplet 3	Astrakangatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	8	557	13 649	175 771
Gästabudet 2	Rättar Vigs väg 100-126	1959	2023-	102	6 703	10	401	9 068	130 084
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 670	24 881
Läroboken 14	Montörvägen 7-15	1946	2021	29	1 585	4	212	3 207	45 161
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		58	2 686	7	182	4 238	75 320
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	8	1351	6 153	87 436
VÄSTERORT TOTALT	**8**			**542**	**31 376**	**46**	**3 303**	**53 336**	**818 709**
MARKÄGANDE									
Haninge Skogs-Ekeby 6:57 Västerhaninge				0	0	0	0	0	0
Haninge Skogs-Ekeby 6:58 Västerhaninge				0	0	0	0	0	0
Årsta havsbad mark				0	0	0	0	32	16 060
MARKÄGANDE TOTALT	**9**								
INSPRÄNGDA LGH/LOKALER									
Insprängda lgh/lokaler				92	6 271	2	67	9 096	
TOTALT	**72**			**4 162**	**235 068**	**220**	**22 424**	**433 609**	**7 211 704**

Transaktion 09222115557505327789 Signerat JH, BF, JF, UF, LH, MBL, DM, KT, FH2, SJ, ARG, KSL, AH, MF, BH, KE, FN

HSB – där möjligheterna bor

HSB Stockholm
010-442 10 00
hsb.se/stockholm

Verifikat

Transaktion 09222115557512327789

Dokument

HSB Stockholm Årsredovisning 2023
Huvuddokument
98 sidor
Startades 2024-03-07 09:11:50 CET (+0100) av Fatma Hastaoglu (FH1)
Färdigställt 2024-03-07 14:56:11 CET (+0100)

Initierare

Fatma Hastaoglu (FH1)
HSB Stockholm
fatma.hastaoglu@hsb.se

Signerare

Jenny Hjalmarson (JH)
Personnummer 197407106702
tilljennyhj@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Kristina Hjalmarson"
Signerade 2024-03-07 09:46:00 CET (+0100)

Bengt Fasth (BF)
Personnummer 195310059331
bengt.fasth53@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Arne Fast"
Signerade 2024-03-07 09:42:28 CET (+0100)

Johan Thidell (JT)
Personnummer 6412163971
johan@thidell.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN THIDELL"
Signerade 2024-03-07 09:43:17 CET (+0100)

Ulrika Fält (UF)
Personnummer 6502050203
ulrika.falt@scania.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Teresia Björnsdotter Fält"
Signerade 2024-03-07 10:04:58 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557512327789

Lars-Åke Henriksson (LH)
Personnummer 5608220017
larsaakehenriksson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-ÅKE HENRIKSSON"
Signerade 2024-03-07 09:48:33 CET (+0100)

Mona Bergström Ling (MBL)
Personnummer 195704287142
vikingen.mona@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA BERGSTRÖM LING"
Signerade 2024-03-07 09:44:52 CET (+0100)

Dan Matsson (DM)
Personnummer 650724-1153
dan.matsson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN MATSSON"
Signerade 2024-03-07 09:38:43 CET (+0100)

Kerstin Thufvesson (KT)
Personnummer 195405014001
kerstin.thufvesson54@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Tufvesson"
Signerade 2024-03-07 10:07:19 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH2)
Personnummer 197110240251
Fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2024-03-07 14:56:11 CET (+0100)

Stefan Johansson (SJ)
Personnummer 6706025175
stefans.email@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN JOHANSSON"
Signerade 2024-03-07 09:44:39 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557512327789

Azadeh Rojhan Gustavsson (ARG)
Personnummer 198602061346
azadeh.rojhan@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AZADEH GUSTAFSSON ROJHAN"
Signerade 2024-03-07 09:14:13 CET (+0100)

Kristina Salenstedt Linder (KSL)
Personnummer 5901220102
toaction@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Margit Kristina Salenstedt Linder"
Signerade 2024-03-07 10:08:15 CET (+0100)

Anders Hornstrand (AH)
Personnummer 196005261158
anders.hornstrand@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Erik Hornstrand"
Signerade 2024-03-07 09:30:19 CET (+0100)

Mats Engström (ME)
Personnummer 6001280178
mats.engstrom60@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ENGSTRÖM"
Signerade 2024-03-07 10:07:16 CET (+0100)

Björn Hökby (BH)
Personnummer 6201260095
bjorn.hokby@nordea.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN HÖKBY"
Signerade 2024-03-07 10:04:21 CET (+0100)

Khashayar Farmanbar (KF)
Personnummer 7609210773
khashayar@farmanbar.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KHASHAYAR CARL FARMANBAR"
Signerade 2024-03-07 10:02:55 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557512327789

Eva Nordström (EN)
Personnummer 196903229000
eva.nordstrom@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"
Signerade 2024-03-07 10:04:05 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

From: "Edström Mats" <Mats.Edstrom@bolagsverket.se>
Date: 5 Jun 2024 10:12:10 +0200
To: "PD-DFARAB" <PDDFARAB@bolagsverket.se>
Attachments: E.tif