20250422213456

Årsredovisning

för

HSB Ekotemplet 6 AB

5566687-4854

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Ekotemplet 6 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 7 april 2025.
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 7 april 2025

Eva Nordström

20250422134457

Årsredovisning

för

HSB Ekotemplet 6 AB

556687-4854

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134558

Styrelsen för HSB Ekotemplet 6 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 omfattar förvaltning av egna fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget fortsätter sin förvaltning av fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Holding AB, org nr 556682-1152, vars moderbolag är HSB Stockholm ek. för, org nr 702000-9333.

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 575	-2 552	-975	-211	-365
Balansomslutning	129 000	127 989	127 093	126 012	131 467
Eget kapital	8 222	7 498	6 988	8 994	10 432
Avkastning på eget kap. (%)	-31	-34	-14	-2	-3
Soliditet (%)	6	6	5	7	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134559

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital kapital	Aktieägar-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	4 200 000	6 888 224	-3 690 485	**7 497 739**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		-4 200 000	509 515	3 690 485	**0**
Erhållna aktieägartillskott		4 500 000			**4 500 000**
Årets resultat				-3 775 308	**-3 775 308**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**4 500 000**	**7 397 739**	**-3 775 308**	**8 222 431**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 897 739
årets förlust	-3 775 308
	8 122 431
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 122 431
	8 122 431

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

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213460

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4	-39 900	-12 875
		-39 900	**-12 875**
Bruttoresultat		**-39 900**	**-12 875**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	846 545	734 127
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 504	16 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 399 063	-3 290 417
		-2 535 014	**-2 539 440**
Resultat efter finansiella poster		**-2 574 914**	**-2 552 315**
Koncernbidrag	8	-1 165 495	-1 102 468
Resultat före skatt		**-3 740 409**	**-3 654 783**
Skatt på årets resultat	9	-34 899	-35 702
Årets resultat		**-3 775 308**	**-3 690 485**

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134611

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	127 984 497	126 990 333
		127 984 497	**126 990 333**
Summa anläggningstillgångar		**127 984 497**	**126 990 333**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		967 846	967 846
Övriga fordringar		48 085	30 581
		1 015 931	**998 427**
Summa omsättningstillgångar		**1 015 931**	**998 427**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 000 428**	**127 988 760**

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213462

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		11 897 739	11 088 224
Årets resultat		-3 775 308	-3 690 485
		8 122 431	**7 397 739**
Summa eget kapital		**8 222 431**	**7 497 739**
Avsättningar	12		
Avsättningar för skatter		1 758 609	1 723 710
Summa avsättningar		**1 758 609**	**1 723 710**
Långfristiga skulder	13		
Skulder till koncernföretag		75 002 997	74 855 378
Summa långfristiga skulder		**75 002 997**	**74 855 378**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		43 989 741	43 911 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 650	0
Summa kortfristiga skulder		**44 016 391**	**43 911 933**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**129 000 428**	**127 988 760**

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213463

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Bolaget är en komplementär till dotterbolaget HSB Wollmar Yxkullsgatan 1 KB, org nr 916501-1892.
Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Holding AB, org nr 556682-1152, med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till HSB Stockholm ek. för, org nr 702000-9333, med säte i Stockholm, där koncernredovisningen upprättas.

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Kostnad för sålda varor och tjänster

	2024	2023
Driftkostnader	-39 900	-12 875
	-39 900	**-12 875**

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213464

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.

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.

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.

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213465

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag	846 545	734 127
	846 545	**734 127**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	17 504	16 850
	17 504	**16 850**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-3 399 063	-3 290 417
	-3 399 063	**-3 290 417**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-1 165 495	-1 102 468
	-1 165 495	**-1 102 468**

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213466

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-34 899	-35 702
Totalt redovisad skatt	**-34 899**	**-35 702**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-3 740 409		-4 388 910
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	770 524	20,60	904 115
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-110 605		-265 491
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		5 389		3 499
Skatt hänförlig till tidigare års resultat				1
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras		-700 207		-677 826
Redovisad effektiv skatt	**-0,93**	**-34 899**	**-0,81**	**-35 702**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 990 333	126 111 675
Omklassificeringar av årets resultat	994 164	878 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**127 984 497**	**126 990 333**
Utgående redovisat värde	**127 984 497**	**126 990 333**

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Bokfört värde**
HSB Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	50%	50%	85 062 521
Midgård Konferenscenter HB	50%	50%	0
HSB Valla i Stockholm	50%	50%	42 921 976
			127 984 497

	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
HSB Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	916501-1892	Stockholm	10 576 242	1 000 789
Midgård Konferenscenter HB	996629-6765	Stockholm	-1 627 260	-147 619
HSB Valla i Stockholm	969773-9234	Stockholm	2 006 203	-6 625

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134467

Not 12 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	1 723 710	1 688 008
Årets avsättningar	34 899	35 702
	1 758 609	**1 723 710**

Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader avseende fastighet i HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB.

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till koncernbolag	75 002 997	74 855 378
	75 002 997	**74 855 378**

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	0	0
	0	**0**

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422213468

Not 15 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser består av ansvar för skulder i KB		
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsgatan 1 KB	30 955 481	30 650 334
Midgård Konferenscenter Handelsbolag	2 050 000	2 000 000
HSB Valla i Stockholm KB	87 236	80 611
	33 092 717	**32 730 945**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Joachimsson
Ordförande

Eva Nordström

Frida Liljehammar Hult

Joakim Vernersson

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20250422213469

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Ekotemplet 6 AB
Org.nr 556687-4854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Ekotemplet 6 AB för år 2024-01-01- 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Ekotemplet 6 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Ekotemplet 6 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134770

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 Ekotemplet 6 AB för år 2024-01-01- 2024-12-31 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 Ekotemplet 6 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 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134731

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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Transaktion 09222115557541717221 Signerat AJ, JV, FH2, EN, FLH

20250422134772

Verifikat

Transaktion 09222115557541717221

Dokument

HSB Ekotemplet 6 AB Årsredovisning 2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-03-17 11:13:02 CET (+0100) av Fatma Hastaoglu (FH1)
Färdigställt 2025-03-17 17:06:16 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Joachimsson"
Signerade 2025-03-17 14:42:41 CET (+0100)

Joakim Vernersson (JV)
Personnummer
joakim.wernersson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS JÖRGEN JOAKIM VERNERSSON"
Signerade 2025-03-17 14:15:24 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-03-17 17:06:16 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"
Signerade 2025-03-17 15:27:10 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557541717221

Frida Liljehammar Hult (FLH)
Personnummer i
frida.liljehammar.hult@hsb.se

BankID

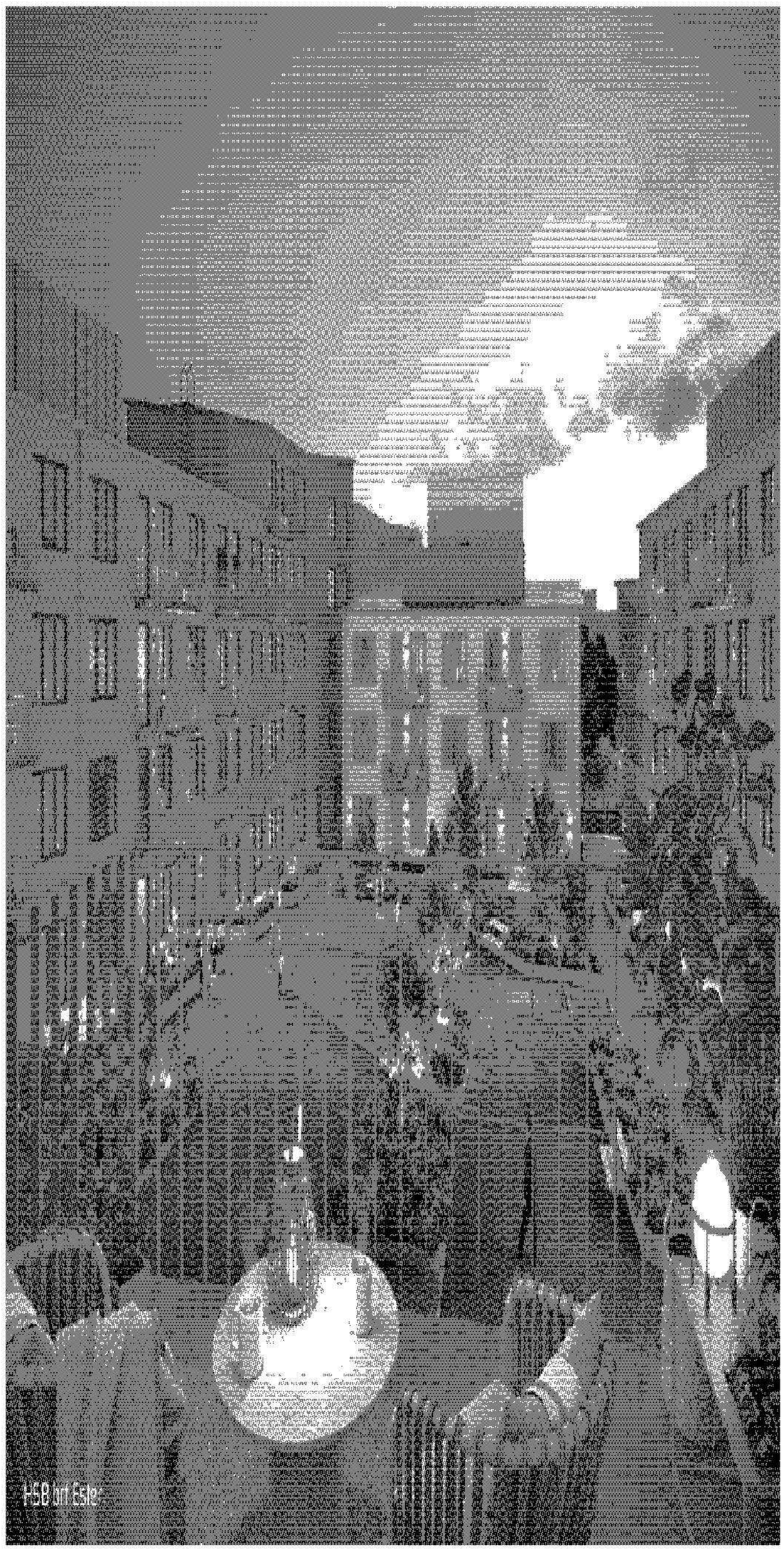
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA LILJEHAMMAR HULT"
Signerade 2025-03-17 15:51:00 CET (+0100)

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

20250422153473

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

HSB – där möjligheterna bor


HSB brf Esse

INNEHÅLL

Om HSB Stockholm

Viktiga händelser 2024 3
HSB Stockholm i korthet 4
Vd har ordet 7
Styrelseordförande har ordet 8
Så här styrs HSB Stockholm 9

Verksamheten

Medlemskap 10
Fastigheter 11
Nyproduktion 13
Bostadsrättsförvaltning 15
Fastighetsservice 16
Medarbetare 17
Ledning och styrelse HSB Stockholm 19
Ledning och styrelse HSB Bostad 21

Hållbarhetsredovisning

Om hållbarhetsredovisningen 23
Värdekedjans verksamhetsområden 24
Värdekedjans in- och utflöden 25
Väsentliga hållbarhetsfrågor 26
Övergripande styrning av väsentliga ämnen 27
Arbetssätt och ansvar 28
Miljö 29
Samhälle 36
Affärsetik 42
ESRS-index 43
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 45

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 47
Möjligheter och risker 50
Fem år i sammandrag 53
Resultaträkning - Koncernen 54
Balansräkning - Koncernen 55
Resultaträkning - Moderbolaget 57
Balansräkning - Moderbolaget 58
Kassaflödesanalys 60
Noter 61

Övrigt

Styrelsens underskrifter 70
Revisionsberättelse 71
Föreningsstyrningsrapport 74
Granskningsrapport till föreningsstämman 80
Fastighetsförteckning 81

Text: Camilla Carlsson, HSB Bostad och HSB Stockholm

Projektledare: Malin Livhage, Clear Concept

Grafisk form: Lotta Klöverbäck, Urax Reklam

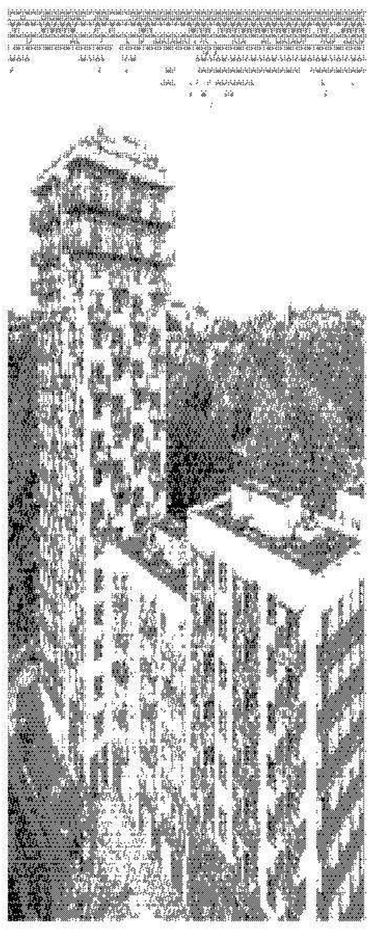
Foto: Johnér bildbyrå s. 3, 10, 15, 16, 17, Jens Dahlborg s. 3, 12, 20, Heléne Grynfarb s. 3, 7, 8, 19, 20, Daniel Gual s. 21, 22

Illustrationer: Studio Superb s. 2, 13.

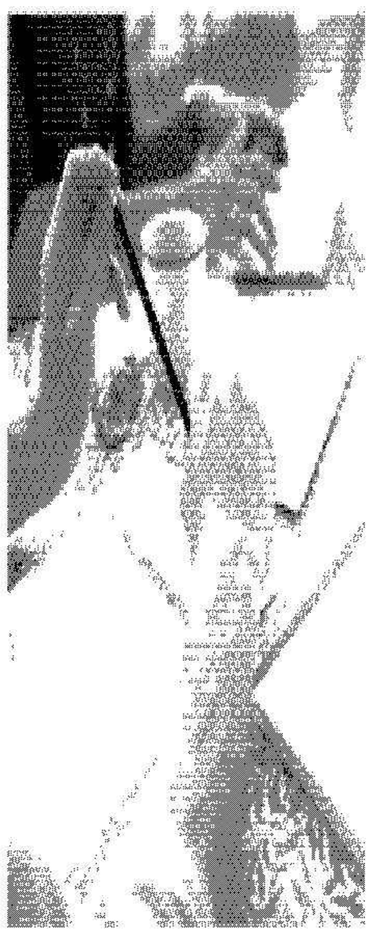
Bild omslag: HSB brf Växeln (bild tagen av ordinare)

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel

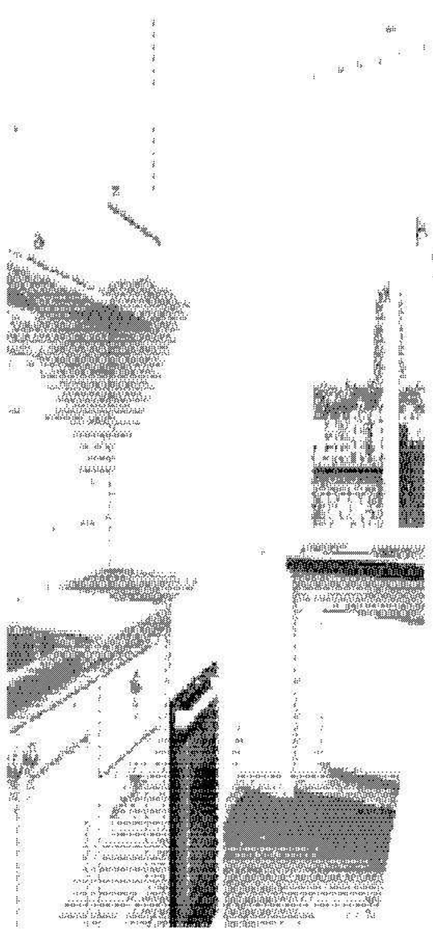
VIKTIGA HÄNDELSER 2024



Säljstart av etapp 5 och 6 i HSB brf Växeln. Bostadsrättsföreningen består av 217 lägenheter och ligger vid Telefonplan i Hägersten.



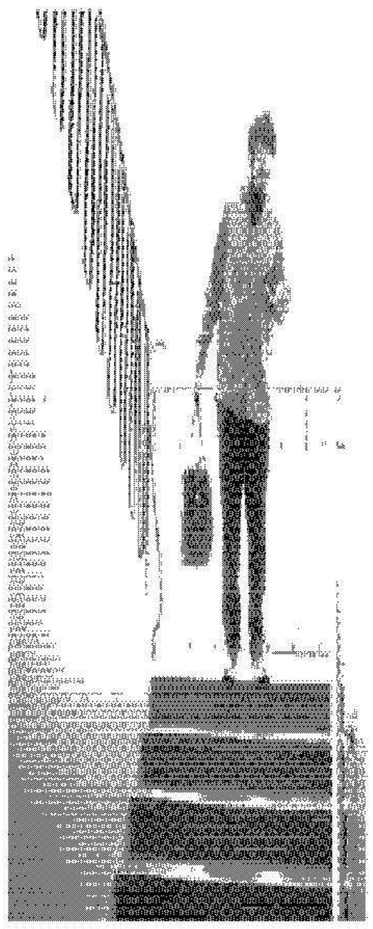
HSB Stockholm tecknar förvaltningsavtal med HSB brf Volten, en av landets största bostadsrättsföreningar med 832 lägenheter.



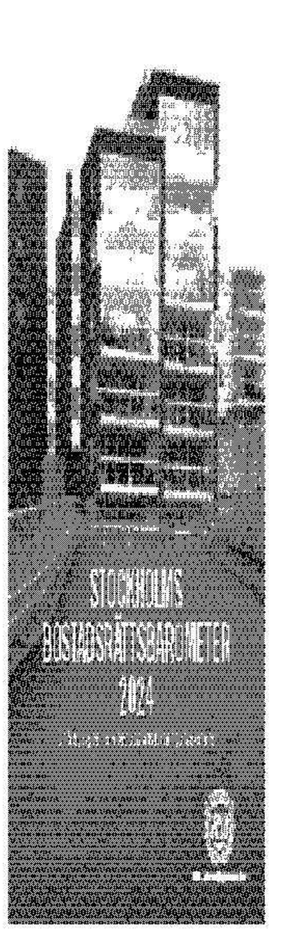
Hyresfastigheterna Fabriken 4 i Hornstull och Isbrytaren 15 på Kungsholmen. Sammanlagt har 67 lägenheter renoverats med nya kök och badrum. Stort fokus på återbruk och bevarande av tidstypiska detaljer och kvaliteter.



HSB Stockholm har tecknat All Inclusive-avtal med HSB brf Krysshammaren i Solna, som ska genomföra ett stambyte. Fastigheten omfattar 216 lägenheter.



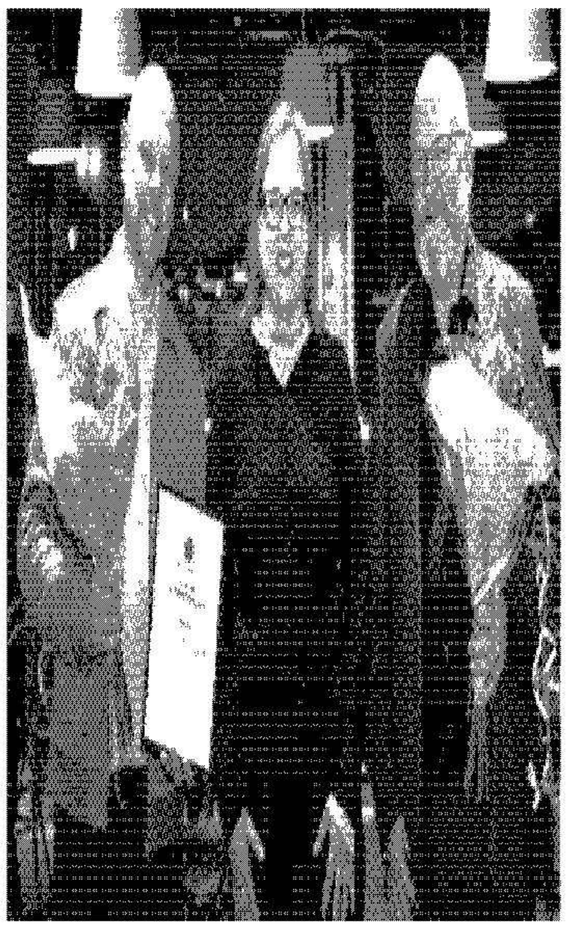
En ny kartläggning visar att olovliga andrahandsupplåtelser pågår i nära varannan bostadsrättsförening i våra storstadsregioner. HSB efterträgar en skärpning av bostadsrättslagen.



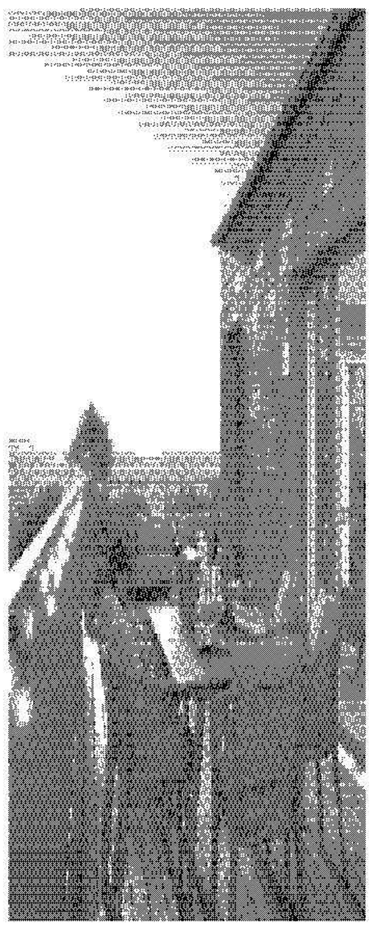
För sjätte året i rad släpptes rapporten Stockholms bostadsrättsbarometer. Den visade att 2024 var ett ovanligt tufft år för Stockholmsregionens bostadsrättsföreningar.



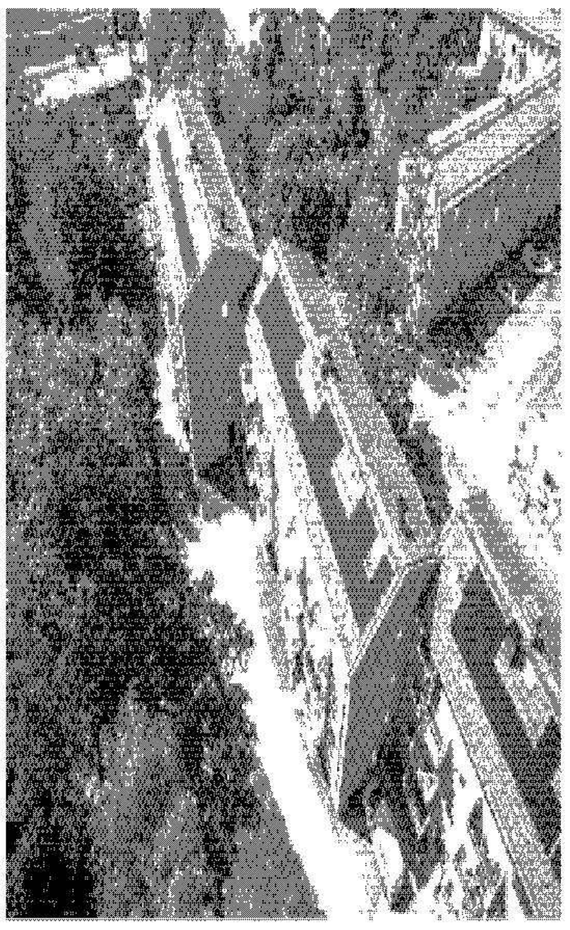
På tre år har Stockholm Exergi höjt fjärrvärmetaxan med 28 procent. HSB Stockholm fortsätter att företräda sina medlemmar i frågan om rimliga taxor.



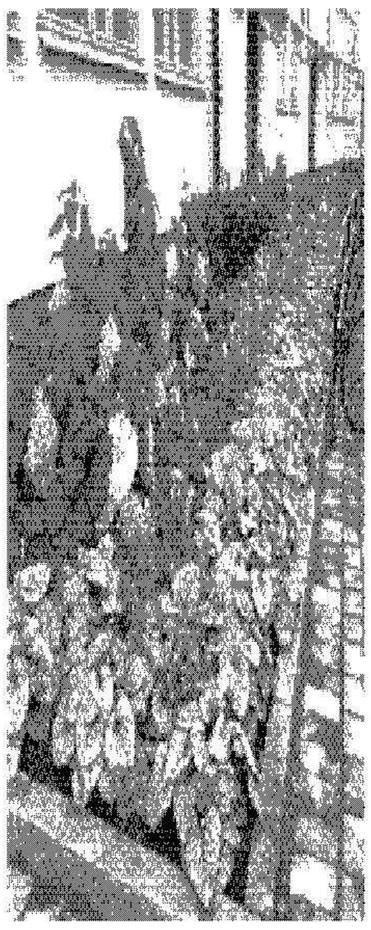
Bostadsrättsföreningen Venus i Täby har tilldelats HSB Stockholms årliga hållbarhetspris. Med långsiktiga insatser för energieffektiviseringar, bevaranderenovering och grannegemenskap tar föreningen ett stort ansvar för att utveckla boendet.



HSB sänker sitt maxtak för klimatpåverkan från nyproduktion. Det nya maxtaket speglar den takt som krävs enligt HSBs mål, och följer såväl Parisavtalet som färdplanen för Fossilfri bygg- och anläggningssektor.



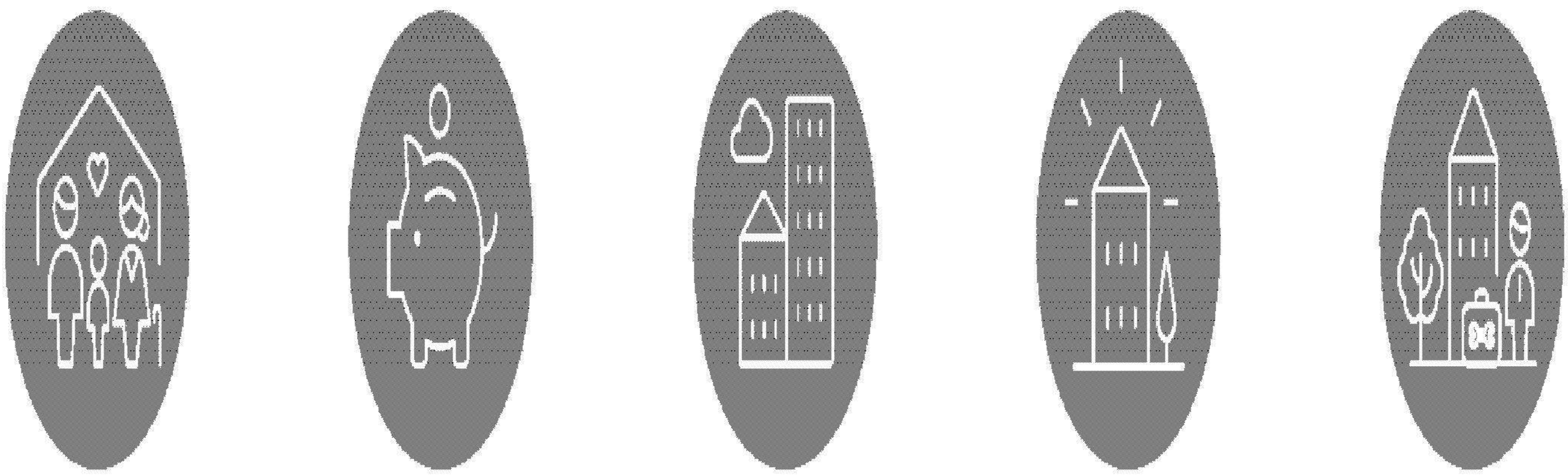
Från energiklass G till C på åtta år och 66 procents lägre energianvändning. Det är resultatet av HSB Stockholms omfattande energirenovering av typfastigheten Skidstaven 1 i Västertorp. Under 2024 sammanställdes slutsatserna från pilotprojektet.



Brf Venus i Täby. För att skapa goda förutsättningar för pollinerade insekter planterades en entrérabatt om 600 meter.

HSB STOCKHOLM I KORTHET

HSB Stockholms verksamhet startade 1923 utifrån en kooperativ idé för ett bättre boende och inflytande över den egna bostadssituationen.
I dag erbjuder vi nyproducerade bostadsrätter, hyresrätter, bosparande och medlemskap för bostadsrättsföreningar och individuella medlemmar.
Vi erbjuder också förvaltningstjänster och tjänster inom fastighetsutveckling för både bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare.



Medlemskap

HSB Stockholm ägs och styrs av cirka 181 000 medlemmar. Tillsammans skapar vi framtidens boenden där trygghet står i centrum.

Tillsammans med våra medlemmar utgör vi en stark kraft för att bidra till en hållbar samhällsutveckling. HSBs ekonomiska resultat återinvesteras i enlighet med medlemmarnas intressen, vilket gör att vi driver Sverige mot nytänkande boenden.

Bosparande

I samarbete med Danske Bank erbjuds HSB Bospar. Med HSB Bospar kan medlemmar spara till kontantinsatsen och samtidigt samla poäng till att få förtur till HSBs hyresrätter och nyproducerade bostadsrätter över hela Sverige. Det finns möjlighet att välja bland olika sparformer beroende på önskad risknivå och spartid. Sparformerna inkluderar bosparkonto, fasträntekonto, fondsparande i ISK och fondsparande i depå.

Hyresrätter

HSB Stockholm äger och förvaltar cirka 4 000 hyresrätter runt om i Stor-Stockholm. Utbudet inkluderar även ungdomsbostäder och seniorbostäder.

Som en del av vår medlemsdrivna verksamhet återinvesterar vi en del av det ekonomiska resultatet i våra fastigheter, vilket bidrar till att utveckla och förbättra bostäderna och boendemiljön för våra hyresgäster. Vid förmedling av hyresrätter har bosparande medlemmar förtur.

Nyproduktion

Genom dotterbolaget HSB Bostad AB bygger HSB Stockholm nya bostadsrätter i Stockholm med fokus på attraktiva lägen, välplanerad arkitektur och moderna planlösningar.

Bostäderna utformas med omsorg för både inre och yttre miljöer. Målet är att alla nyproducerade bostäder ska uppfylla kriterierna för certifieringen med nivå Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Councils standard.

Förvaltning

HSB Stockholm erbjuder bostadsrättsföreningar allt från vardaglig förvaltning till långsiktig planering och åtgärder för att öka fastighetens värde och minska föreningens kostnader. Vi bistår styrelser med expertis inom områden som fastighetsförvaltning, drift och skötsel, utemiljö, ekonomi, energioptimering, renovering och utvecklingsprojekt.

**HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank. Dina pengar på HSB Bosparkonto, HSB Depå, HSB Investeringssparkonto och HSB Fasträntekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifarmuen med kompletterande skydd från den svenska statliga insättningsgarantin. Kontohavare har enligt Garantifarmuen rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i Danske Bank med ett belopp om högst 100 000 euro. Om motvärdet av 100 000 euro skulle understiga 1 050 000 kronor, som är det svenska garantibeloppet, kommer den svenska beloppsbegränsningen att gälla. Utöver detta belopp kan kontohavare under vissa förutsättningar få ersättning för vissa insättningar som hänförs till särskilt angivna händelser. Garantifarmuen kommer att utbetala garantin genom att, senast inom sju arbetsdagar från den dag banken försattes i konkurs eller danska myndigheter beslutat att garantin ska träda in, skicka ett betalningsuppdrag till Riksgälden som därefter utför utbetalningen. I händelse av en konkurs i banken har du rätt att få ut alla dina värdepapper, vilka endast förvaras hos banken och därmed bör skyddad från kontanta medel på konto inte är ett lån till banken. Skulle det mot förmodan vara så att dina värdepapper har sammanblandats med bankens på sådant sätt att det inte går att avgöra vem de tillhör träder det danska investerarskyddet in, där du kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Om du äger en depå tillsammans med andra har var och en rätt till ersättning upp till 20 000 euro. Var uppmärksam på att historisk avkastning och prognoser om framtida utveckling inte är en indikation på framtida avkastning, vilken kan bli negativ.*
För mer information om Garantifarmuen, besök danskebank.se och fi.dk.

ORGANISATION HSB STOCKHOLM

Ledningssamordnare

VD
Eva Nordström

HSB BOSTAD AB

VERKSAMHETS- & FÖRENINGSSTÖD
Frida Liljehammar Hult

Kund och medlemsservice
& Internservice

IT & Projektstöd

Juridik

Kommunikation & Föreningsstöd

HR & LÖN
Carina Swerlander

EKONOMI & FINANS
Joakim Wernersson

Controlling

Internekonomi

Hållbarhet

Inköp

AFFÄRSOMRÅDE BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING
Kristina Danielsson

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning

Bostadsrättsadministration

Försäljning

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETSSERVICE
Stefan Dahlgren

Fastighetsdrift

Utemiljö

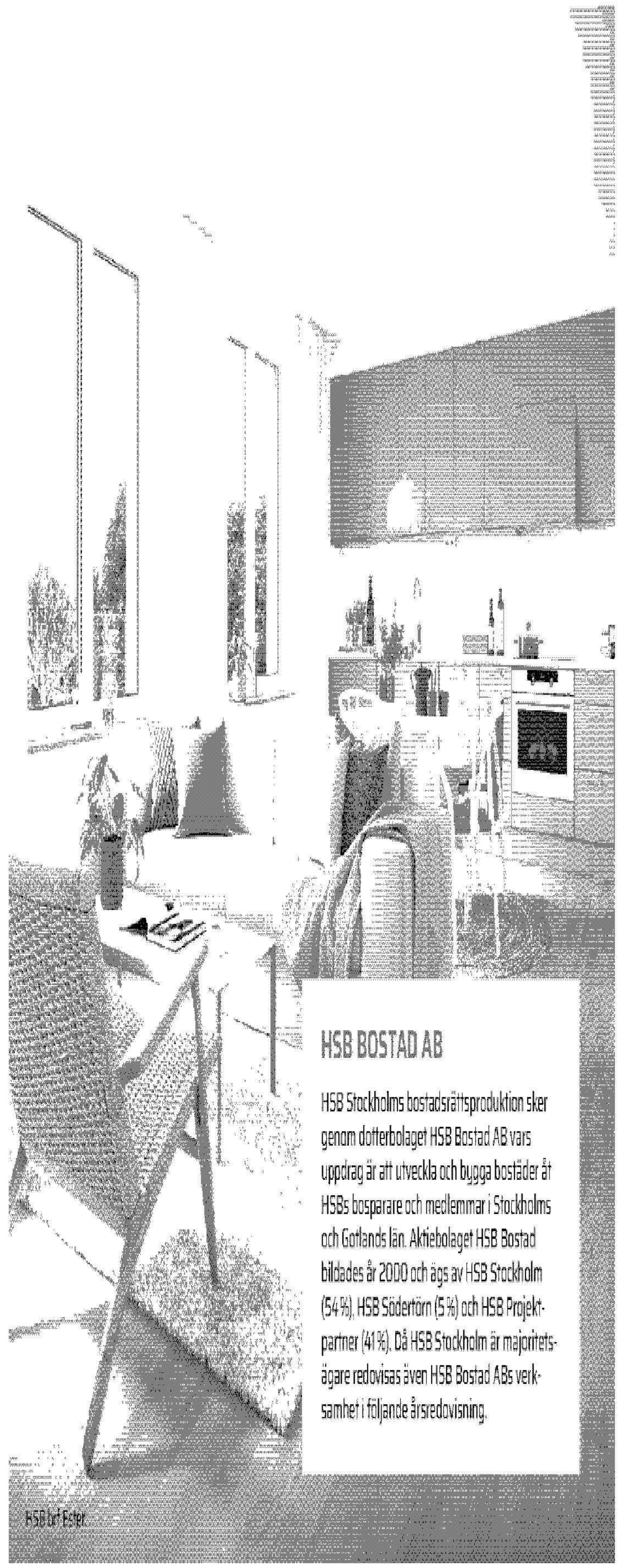
Verksamhetsstöd

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER
Anders Joachimsson

Affärsutveckling

Fastighetsutveckling

Hyresfastigheter



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.

HSB Brf Ester

NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	1 606	1 735	2 179
Årets resultat, mkr	-56	-265	-349
Skulder, mkr	6 407	6 557	6 580
Eget kapital, mkr	2 272	2 328	2 603
Balansomslutning, mkr	9 469	9 695	10 060
Avkastning på totalt kapital, %	0,7	-1,6	-3,5
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,8	-0,5	0,7
Justerad soliditet, %	46	45	51
Investeringar, mkr	152	276	143

Medlemskap

Antal individuella medlemmar	180 907	181 043	183 043
Antal brf-medlemmar	578	583	582

Fastigheter

Yta bostäder och lokaler, kvm	249 586	251 375	250 346
Antal hyreslägenheter	4 061	4 070	4 070
Antal fastigheter	71	72	72
Marknadsvärde (färdigställda fastigheter inkl oexploaterad mark), mkr	12 852	12 537	13 167

Förvaltning och nyproduktion

Andel medlemsföreningar som köper tjänster, %	90	88	88
Antal lägenheter i produktion	217	369	483

Medarbetare

Antal anställda	548	589	634

Hållbarhet

Klimatavtryck, ton CO_2e	96 057	116 049	69 890



Vd har ordet

HSB STOCKHOLM PÅ STABIL GRUND



I förra årsredovisningen pratade jag som nytillträdd vd om hur inflation, krig och skenande byggkostnader utmanade HSB Stockholm. För att möta de rådande förutsättningarna var vi mitt uppe i en tuff omställning som också skärpte vår blick och gjorde oss effektivare.

Nu, ett år senare, kan vi se att omställningen har frukt. Vi har nått uppsatta resultatmål och står på en stabilare grund samtidigt som vi ser hur räntorna går ner och inflationen dämpas. Jag ser ljust på framtiden! För att komma hit har vi under 2024 både gasat och bromsat. Bemanningen minskade som en följd av tuffa besparingar men vi har också satsat på nya digitala lösningar, en ökad försäljning av förvaltningstjänster och fördjupade kundrelationer.

"Det känns fint att många kunder tycker att våra tjänster är relevanta och utökar sina förvaltningsavtal, och extra roligt var det att flera före detta kunder under 2024 valde att återvända till oss."

Som en del av årets omställning driftsattes nya digitala lösningar som automatiserar och förenklar arbetet. De nya lösningarna höjer kvaliten på vårt erbjudande och gör att vi kan lägga mer tid på kundrelationen. En del av arbetet mot kund handlar om att lyssna in behov och att fortsätta utveckla relevanta tjänster. Ett exempel på det från 2024 är att vi började utveckla våra energitjänster i linje med de allt skarpare kraven på fastigheters energiprestanda. Som en medlemsägd organisation med bostadsrättens bästa för ögonen ska vi hjälpa föreningarna att uppfylla de kommande lagkraven. Det är också viktigt för att vi ska klara vårt mål om netto noll klimatpåverkan år 2040, ett mål som inkluderar medlemsföreningarnas utsläpp.

Under året såg vi också hur ett nytt koncept fick ordentligt genomslag. Jag tänker på tjänsten All inclusive som svarar upp på att många bostadsrättsföreningar önskar vårt stöd vid stora renoveringar och en större ekonomisk trygghet i projekten. All inclusive har under året fått många nya kunder och den här positiva utvecklingen ser ut att hålla i sig. 2025 är det sannolikt att AI, artificiell intelligens, slår igenom på bred front och erbjuder lösningar som ytterligare förbättrar våra arbetssätt och leveransen till kund.

Nyproduktionen i Stockholm har nästintill avstannat helt. Under 2024 ansades en stabilisering av bostadsrättsmarknaden och försäljningen av lägenheter i pågående byggprojekt ökade, men vi är ändå försiktiga för att det tar tid innan vi kan starta nya bostadsrättsprojekt. Kommande år handlar om att fortsätta utveckla intressant nybyggnation så att vi är redo att bygga när marknaden vänder.

Nu när vi blickar tillbaka på 2024 är HSB Stockholm på en bra plats och engagemanget från medarbetare, medlemmar och kunder har varit oumbärligt för att ta oss hit. Ett stort tack till er för att ni så tålmodigt har hjälpt oss genom den här omställningen.

Eva Nordström
Vd HSB Stockholm

Styrelseordförande har ordet

2024 STOD VI UPP FÖR DEMOKRATINS VÄRDEN



Under året hörde vi forskare beskriva hur världens demokratier är på tillbakagång. För mig blev det en påminnelse om att en organisation som HSB Stockholm, som värnar de demokratiska processerna, behövs och att bostadsrätten är en demokratisk skola. När vi är engagerade i en bostadsrättsförening tränas vi på att se till både våra egna och våra grannars behov, och ett gemensamt bästa.

HSB Stockholm införde för några år sedan en ny parlamentarisk organisation i syfte att skapa förutsättningar för ökat medlemsinflytande. Arbetet är inte i mål än men vi kan se flera positiva resultat. Ett sådant är påverkansnätverket med engagerade medlemmar som har bildats för att, tillsammans med verksamheten, driva frågor som är viktiga för medlemmarna. En sådan fråga som dominerade 2024 var den om olovliga andrahandsupplåtelser, som enligt vår kartläggning pågår i varannan bostadsrättsförening i Stockholmsregionen. Nu efterfrågar vi en skärpning av bostadsrättslagen, i stället för ytterligare lättnader i regelverket för andrahandsuthyrning som regeringen föreslår.

"Både i HSB Stockholms verksamhet och ute i distrikten utvecklar vi just nu vårt arbetssätt inom ramarna för denna nya parlamentariska organisation."

2024 har vi påbörjat arbetet med att göra en första uppföljning för att se vad som fungerar och vad som kan bli bättre. Det är viktigt att vi inte gör något bara på papperet, vi behöver jobba på för att upprätthålla välfungerande demokratiska processer.

En viktig del i HSB Stockholms uppdrag är att bygga nya bostäder till medlemmarna. För hela Stockholms bostadsmarknad har det varit ett tufft år där nyproduktionen i stort sett har stått stilla. Jag är imponerad och tacksam över det enorma arbete som tjänstemannaorganisationen har gjort under året för att förbättra resultaten, bli mer långsiktigt lönsamma och stå rustade för att återigen bygga bostäder till medlemmarna.

Våra hyreslägenheter väcker fortsatt stort intresse och det känns bra att alla lediga lägenheter i två av våra nyrenoverade innerstadsfastigheter gick till bosparare, intresset var stort! Under året har också bosparerbjudandet förbättrats med två nya indexlonder med låg avgift. Det här är resultatet av synpunkterna från vår engagerade bosparstyrelse som också spelar en viktig roll nu när vi fortsätter att utveckla bosparandet.

Lokal samverkan mellan bostadsrättsföreningarna i respektive distrikt är viktigare än någonsin för att öka tryggheten i våra bostadsområden. I HSB Stockholm stöttar distrikten genom att dela med sig av den breda kompetens och långa erfarenhet som finns i verksamheten. På så vis får vi ut det bästa av att vara en stor organisation med stark lokal närvaro. Jag vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar, förtroendevalda och medarbetare. Var och en av er är viktiga pusselbitar i HSB Stockholms demokratiska organisation.

Jenny Hjalmarson
Styrelseordförande HSB Stockholm

SÅ HÄR STYRS HSB STOCKHOLM

DEMOKRATISK STYRNING

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

TIO DISTRIKT

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

HSB STOCKHOLMS FÖRENINGSSTÄMMA

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

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

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

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

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

ETHOS - HSBs VÄRDEGRUND

I HSB genomsyras all verksamhet från ett antal grundläggande värderingar som ryms i begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende.

Engagemang
HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och medlemsinflytande.

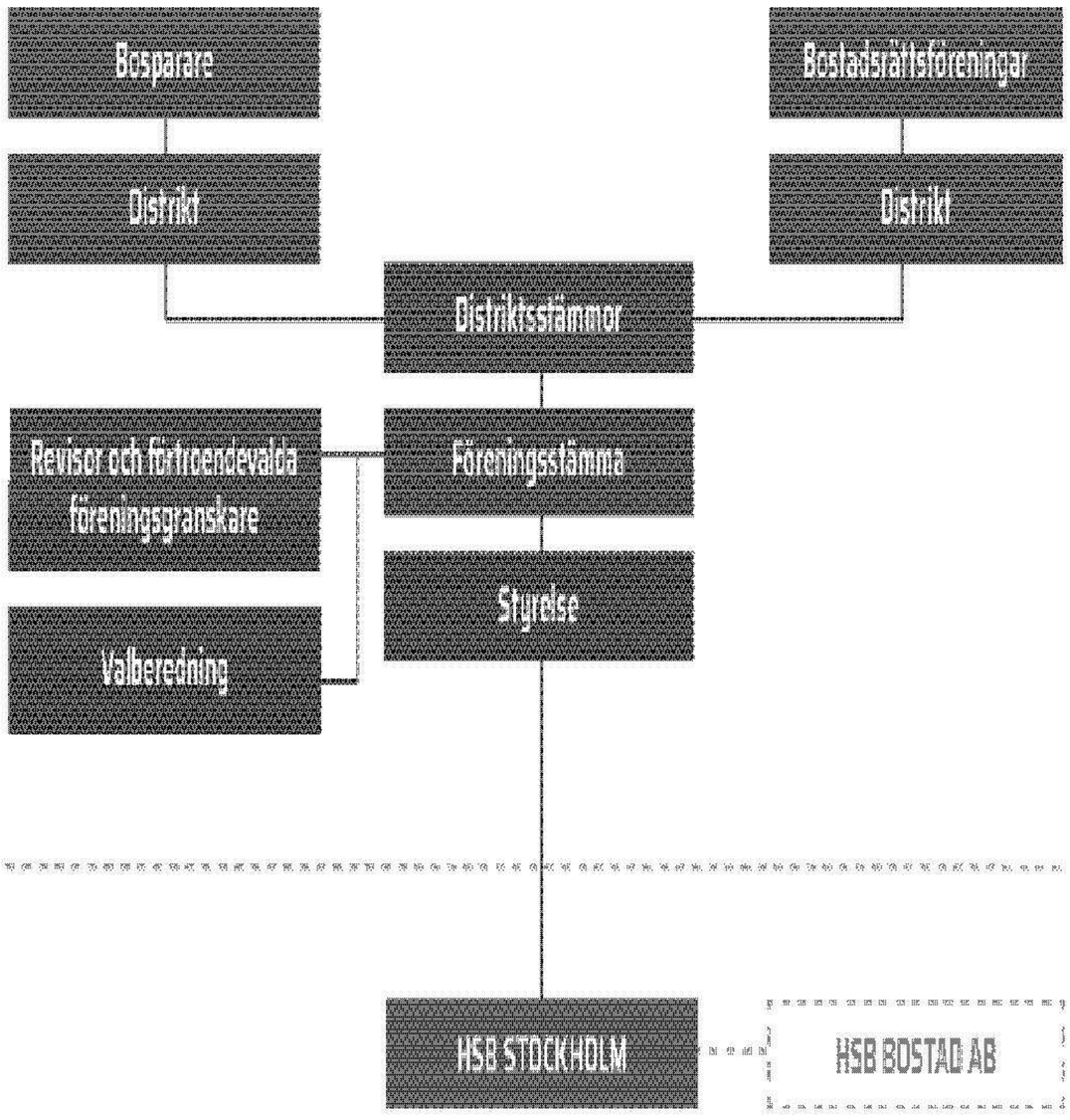
Trygghet
Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.

Hållbarhet
Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB.

Omtanke
HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.

Samverkan
All verksamhet i HSB bygger på samverkan mellan människor.

DEN PARLAMENTARISKA ORGANISATIONEN



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

Medlemskap

TRYGGHET OCH DEMOKRATI I FOKUS FÖR MEDLEMSKAPET

Att vara medlem i HSB Stockholm ger bland annat tillgång till utbildningar, expertrådgivning och en professionell ledamot som deltar i styrelsens arbete. I en orolig omvärld fokuserar många medlemmar på att utveckla trygga och stabila bostadsrättsföreningar genom att fördjupa sina styrelsekunskaper på HSB Stockholms utbildningar.

HSB Stockholm är en medlemsägd organisation som står upp för demokratiska värderingar: som medlem ska det vara enkelt att delta och påverka. Av den anledningen har HSB Stockholm 2024 drivit fram en ny arbetsordning i alla tio distrikt som stärker demokratin då den säkerställer att fler medlemmar kan och vill engagera sig. Arbetsordningen bygger på slutsatserna från en omfattande parlamentarisk utredning som också resulterade i att en ny organisation infördes 2022. Under 2024 har den nya organisationsformen utvärderats med fokus på bland annat de demokratiska processerna.

VÄLBESÖKTA UTBILDNINGAR

När tiderna är oroliga söker sig många medlemmar till HSB Stockholms utbildningar för att stärkas i sitt arbete med att bygga trygga, stabila föreningar. Av de drygt 40 fysiska och digitala utbildningar som hölls 2024 var bland annat fördjupningskurserna i ekonomi och juridik särskilt efterfrågade.

UPPSKATTAT MEDLEMSSTÖD

Medlemsverksamheten ger bostadsrättsföreningarna stöttning i alla frågor som påverkar livet i föreningen. Som stöd finns den uppskattade juridiska expertrådgivningen och HSB-ledamoten som innebär att en HSB-representant deltar i styrelsens arbete. HSB-ledamoten är den mest uppskattade medlemsförmånen och under året värvades fler till uppdragen. Målet att 2024 ha en tillsatt HSB-ledamot i 96 procent av medlemsföreningarna missades med några få procent på grund av en svag rekryteringsbas. Arbetet fortsätter 2025.

EFTERFRÅGAR SKÄLIG PRISSÄTTNING PÅ FJÄRRVÄRME

HSB Stockholm driver frågor som gynnar medlemmarna och arbetar långsiktigt för att skapa en rättvis och tillgänglig bostadsmarknad. 2024 låg fokus bland annat på att motverka olovlig andrahandsupplåtelse och att tillsammans med andra bostadsaktörer upprätta en dialog med fjärrvärmebolagen om skäliga värmetaxor. Tomträtten, startlån för förstagångsköpare och lättade kreditrestriktioner för förstagångsköpare av bostadsrätt är andra frågor som präglade året.

BOSPARANDE MED FLER VALMÖJLIGHETER

Målet är att fler ska välja att spara till en bostad i HSB, därför lanserades 2024 ett konkurrenskraftigt bosparerbjudande med två nya indexfonder. Målet att komma upp i 58 300 bosparare nåddes däremot inte riktigt. Arbetet fortsätter 2025 med förhoppningen att bosparandet ökar i attraktivitet när bostadsmarknaden vänder och bostadserbjudandena blir fler.

Medlemmar	2024	2023
Individuella medlemmar	180 907	181 043
Bosparare	57 864	57 448
Brf-medlemmar	578	583
Provmedlemmar	9	10
Andel tillsatta HSB-ledamöter i HSB brf, %	91	94

90%
av HSB Stockholms medlemsföreningar köper våra förvaltningstjänster



Fastigheter

OMTYCKT TJÄNST GER FAST PRIS PÅ BYGGPROJEKT

HSB Stockholm äger och förvaltar hyresfastigheter och utför utvecklings- och underhållsarbeten både i sina egna hus och på uppdrag av bostadsrättsföreningar. 2024 samlades all kompetens inom bygg och projektledning i ett verksamhetsområde och ett nytt succékoncept gav kunden ökad trygghet genom fast pris på totalentreprenaden.

2024 samlade HSB Stockholm hela organisationens kompetens inom bygg och projektledning i affärsområdet Fastigheter. Att samla kompetens, erfarenhet och resurser gör att HSB Stockholm kan leverera bättre helhetslösningar både i projekt inom egna fastigheter och i erbjudandet till kund, samtidigt som arbetet med hållbarhets- och arbetsmiljöfrågor förstärks.

STOR FRAMGÅNG FÖR NYTT KONCEPT

Det nya konceptet All inclusive har under året varit mycket framgångsrikt med många nya kunder och en betydande omsättningsökning. Konceptet innebär att HSB Stockholm ger kunden större ekonomisk trygghet vid stora byggprojekt genom att ta byggherreansvar och ge ett fast pris på totalentreprenaden. Projekten som genomfördes 2024 hade god lönsamhet och hög kundnöjdhet. Intresset för All inclusive ser ut att hålla i sig och målsättningen är att fortsätta växa inom konceptet.

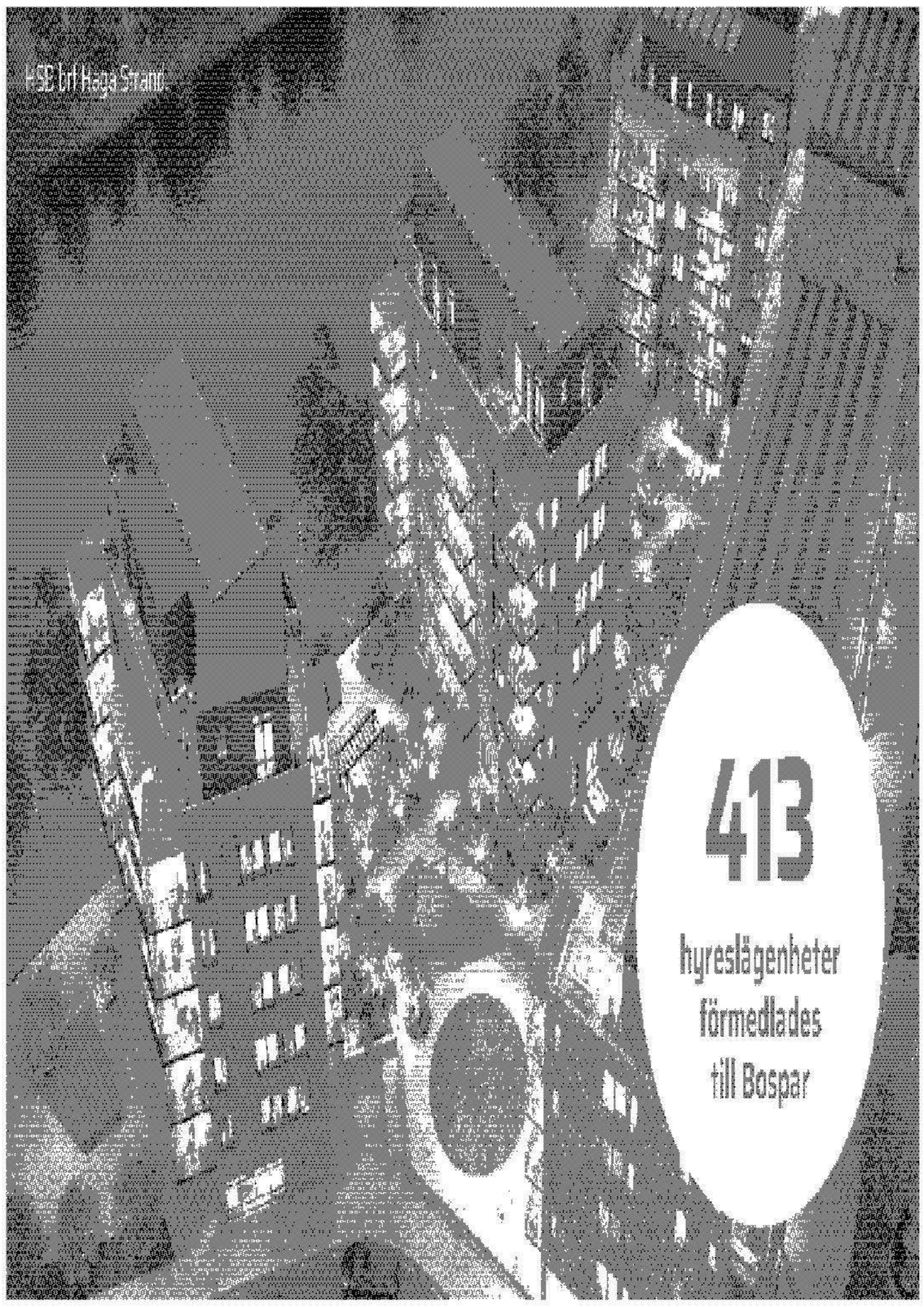
PRIORITERAR ATT FÅ NER ENERGIANVÄNDNINGEN

Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges klimatutsläpp och precis som andra fastighetsägare förbereder sig HSB Stockholm för nya regelverk som ska leda till att minska sektorns energianvändning. HSB Stockholm har en framgångsrik energistrategi för att få ner energiförbrukningen i de egna fastigheterna, den överträffade 2024 års uppsatta mål. För att klara de striktare kraven får investeringar i åtgärder som minskar energianvändningen allt större betydelse i den långsiktiga underhållsplaneringen av HSB Stockholms fastigheter.

VARSAM RENOVERING AV ÄLDRE FASTIGHETER

HSB Stockholm renoverar och utvecklar fastigheter varsamt och så långt det är möjligt bevaras eller återbrukas material. 2024 avslutades ombyggnationerna av fastigheterna Fabriken 4 i Hornstull och Islutaren 15 på Kungsholmen. Båda är byggda på 1920-talet och vid renoveringen har stor vikt lagts på att bevara och förstärka byggnadernas ursprungliga kvaliteter och värden. Alla lediga nyrenoverade hyreslägenheter, vilket var 37 stycken, förmedlades till bosparande medlemmar.

Fastighetsbeståndet	2024	2023
Egna fastigheter, antal	71	72
Hyresrättslägenheter, antal	4 061	4 070
Total uthyrningsbar yta, kvm	249 586	251 375
varav bostadsarea, kvm	227 993	228 797

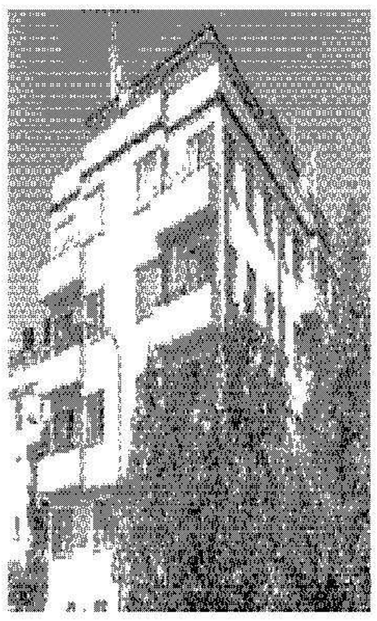


Statistik uthyrning	2024	2023
Antal hyreslägenheter förmedlade till bosparare	413	349
Antal förstahandskontrakt	307	256
Antal korttidskontrakt	62	39
Antal lägenheter uthyrda enligt ungdomspolicyn	22	29
Antal seniorlägenheter	19	18
Antal förmedlade enligt HYR/KÖP[1]	3	12

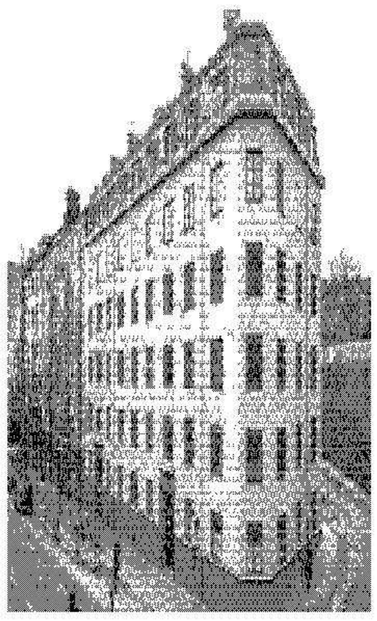
1) Hyrköp innebär uthyrning av bostadsrättslägenhet med tidsbegränsade hyresavtal i maximalt fyra år med möjlighet för hyresgästen att när som helst under hyrestiden köpa bostadsrätten till insatsen enligt ekonomisk plan

HSB Stockholms hyresfastigheter 2024

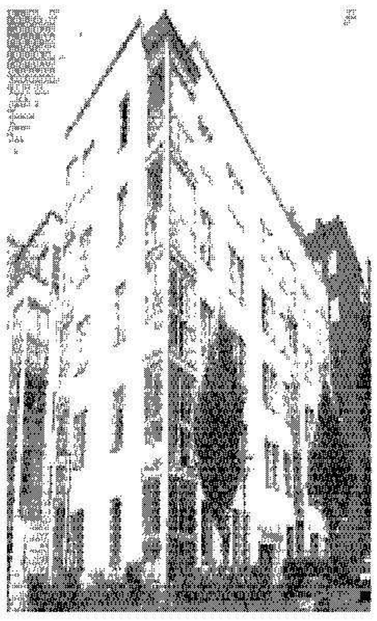
Läs mer om våra hyresfastigheter på www.hsb.se



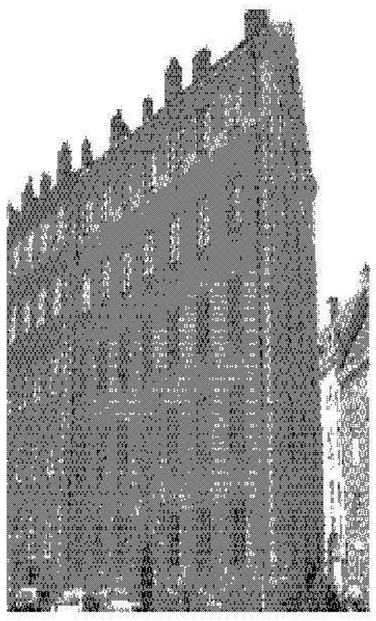
KUNGSHOLMEN
10 fastigheter / 509 lägenheter



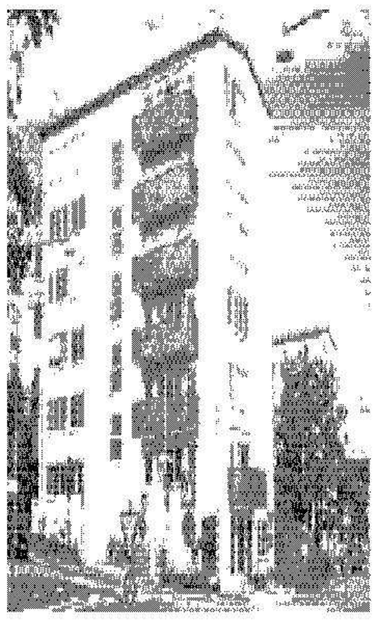
SÖDERMALM
15 fastigheter / 775 lägenheter



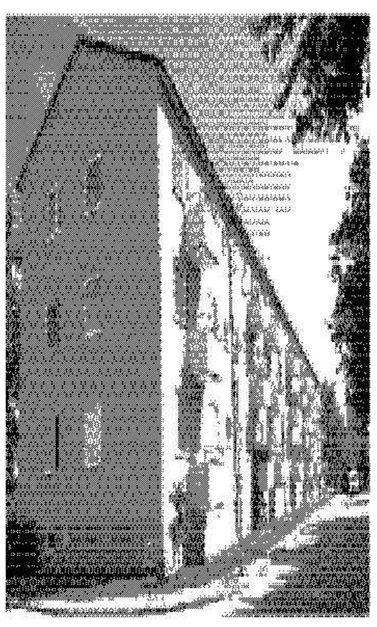
HAMMARBY SJÖSTAD
1 fastighet / 75 lägenheter



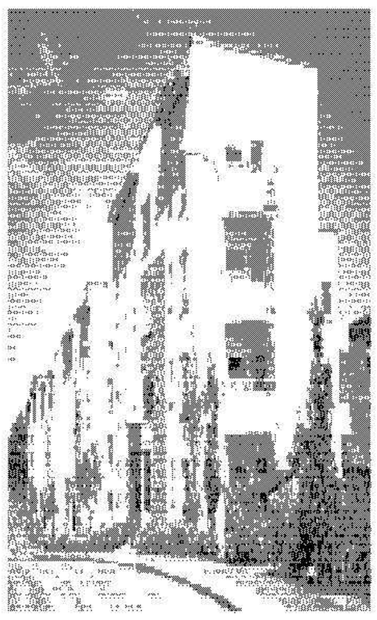
VASASTAN
1 fastighet / 20 lägenheter



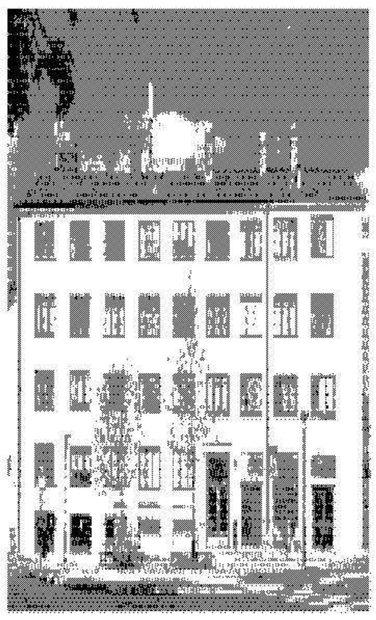
BROMMA
6 fastigheter / 265 lägenheter



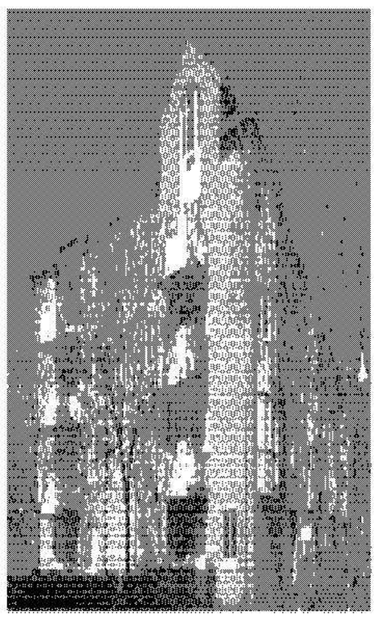
ENSKEDE / ÅRSTA / BANDHAGEN / HÖGDALEN
7 fastigheter / 307 lägenheter



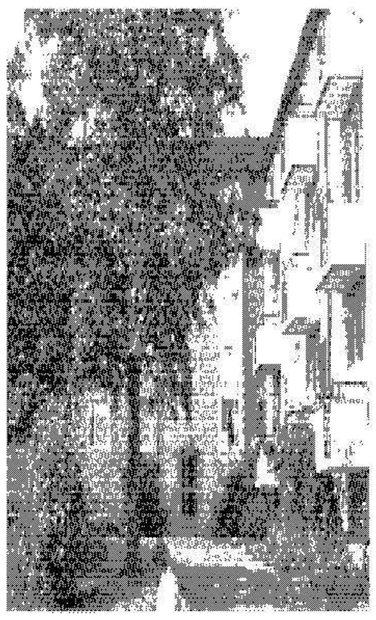
FARSTA/SKÖNDAL
2 fastigheter / 98 lägenheter



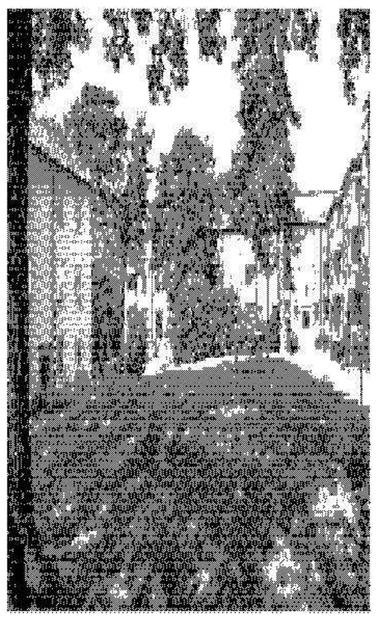
HÄGERSTEN/FRUÄNGEN/ MIDSOMMARKRANSEN/ MÄLARHÖJDEN
5 fastigheter / 202 lägenheter



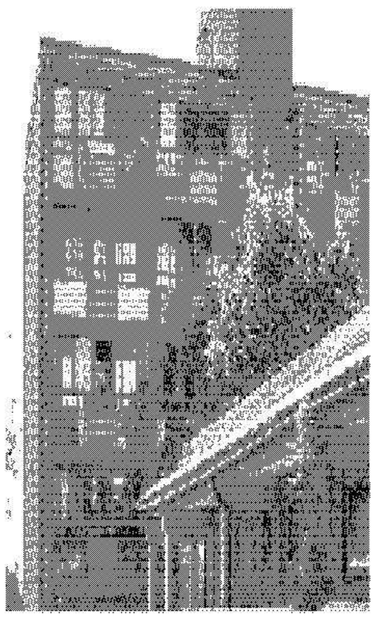
SKARPNÄCK/BJÖRKHAGEN
3 fastigheter / 102 lägenheter



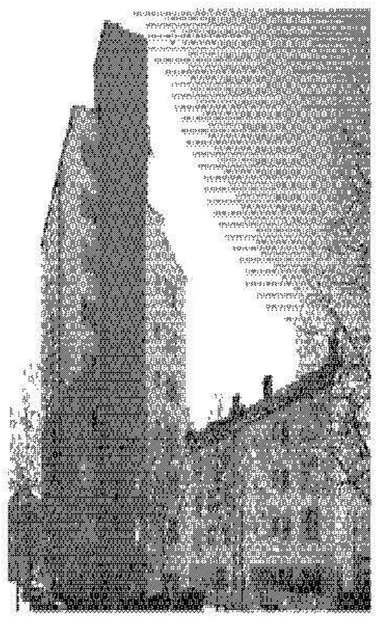
HÄSSELBY
2 fastigheter / 178 lägenheter



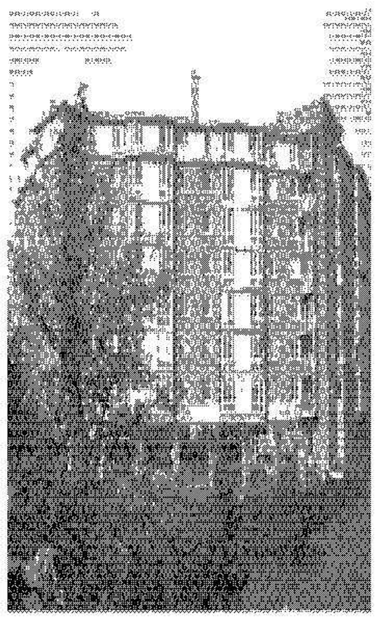
VÄLLINGBY
1 fastighet / 107 lägenheter



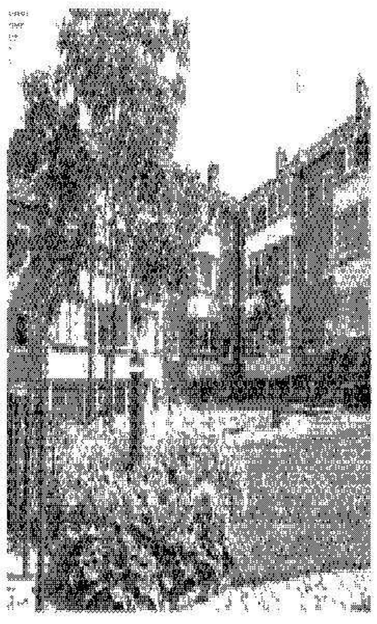
RINKEBY
4 fastigheter / 629 lägenheter



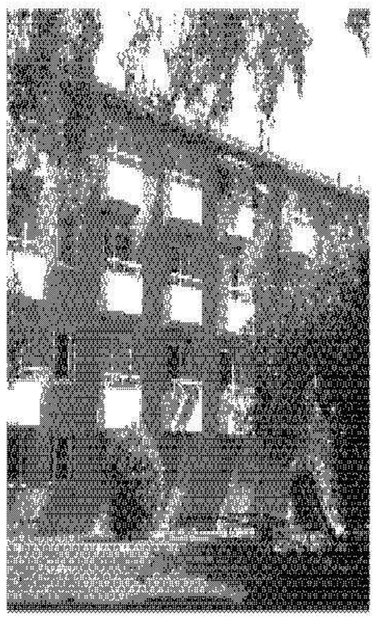
KISTA
2 fastigheter / 426 lägenheter



NACKA
1 fastighet / 120 lägenheter



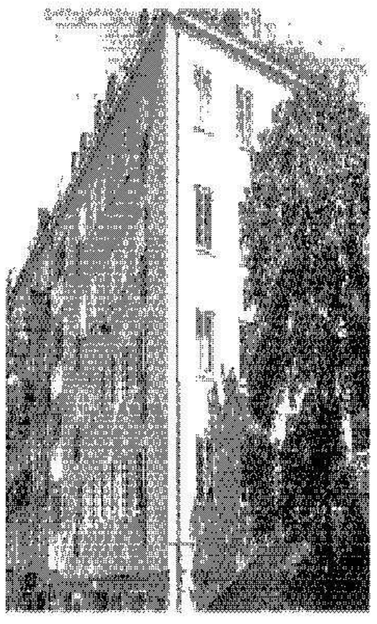
JÄRFÄLLA
2 fastigheter / 118 lägenheter



MÄRSTA
1 fastighet / 57 lägenheter



SOLNA
1 fastighet / 38 lägenheter



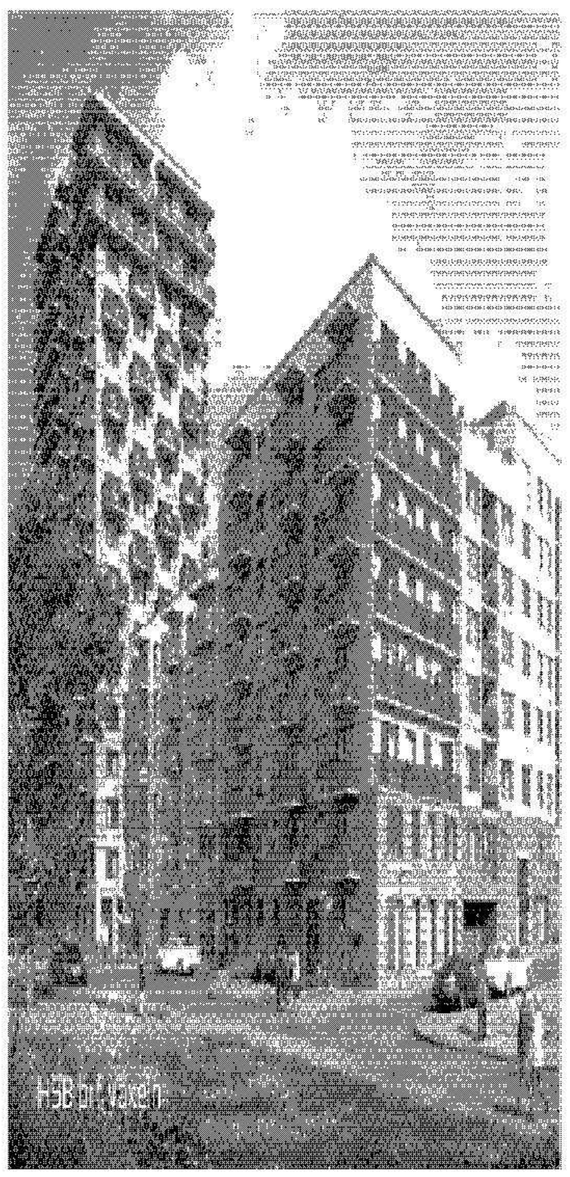
SUNDBYBERG
1 fastighet / 35 lägenheter

Nyproduktion

HSB BOSTAD NAVIGERAR GENOM TUFFA TIDER

De senaste årens tuffa ekonomiska läge har gjort att marknaden för nyproduktion försämrats väsentligt. HSB Bostad startade inte några nya byggprojekt 2024 och redovisar ett negativt resultat.

En riskfylld och konjunkturkänslig bostadsmarknad har de senaste åren påverkat HSB Bostad i form av kraftiga kostnadsökningar och sjunkande bostadspriser. Nyproduktionens affärsmodell att sälja bostadsrättslägenheter på ritning har därför inte fungerat och det har lett till utmanande förutsättningar både för HSB Bostad och branschen i stort. Däremot har Stockholms successionsmarknad stabiliserats under året: att fler bostäder säljs och att bostadspriserna stiger är positiva signaler för nyproduktionen.


HSB brf Vårsången.

UTMANANDE LÄGE FÖR BOSTADSRÄTTEN

HSB Bostads uppdrag är att bygga bostadsrätter till HSB-föreningar och deras medlemmar. Den pågående produktionen bestod 2024 av 369 bostadsrättslägenheter i Bromsten och Telefonplan. HSB Bostads verksamhet är beroende av en fungerande nyproduktionsmarknad där inlåsningseffekter i projektportföljen begränsas. I dagsläget har verksamhetsvolymen kommit ner på för låga nivåer. Inga bostadsrättsprojekt byggstartade under året.

FOKUS PÅ ATT HANTERA FINANSIELLA UTMANINGAR

2024 har stort fokus lagts på att hantera finansiella utmaningar som likviditet och kapitalbindning. I HSB Bostads pågående byggproduktion har försäljningen ökat och det har lagt grunden för en stabilisering av likviditeten. För att säkerställa en stabil och hållbar utveckling framåt hanterar HSB Bostad också sin markportfölj genom att prioritera utvalda projekt och sälja av vissa exploateringsfastigheter. Som svar på den lägre verksamhetsvolymen har HSB Bostad kraftigt minskat bemanningen.

POSITIV FRAMÅTRÖRELSE INOM AFFÄRSUTVECKLING

HSB Bostads affärsutveckling har utvecklats positivt under året, exempel på det är Jubileumshuset (Hagastaden), Sågtorp (Täby) och Pampas-Ekelund (Solna). Inom Villamarken AB, som ägs tillsammans med Ikano Bostad, är syftet med fastighetsutvecklingen att realisera utvecklingsvinster för småhusmark och under året har detaljplanearbetet gått framåt i flera utvecklingsområden.

NYA ARBETSSÄTT INOM HÅLLBARHET OCH KUNDNÖJDHET

Ett viktigt fokusområde 2024 har varit att vidareutveckla HSB Bostads arbetssätt och leverans inom hållbarhet och kundnöjdhet. Det har bland annat inneburit att HSB Bostad har fördjupat arbetet med Rättvist Byggande (se sid. 18) och en ny modell för att arbeta med kundnöjdhet infördes. I HSB Bostad fick i årets kundundersökning höga resultat både i inflyttningsskedet och i garantiskedet två år efter inflyttning.

2024 vände försäljningssiffrorna i HSB Bostad uppåt och närmare 30 procent av totalt 102 bostäder såldes till medlemmar och bosparare. I HSB Bostads fokus framöver är att leverera i HSBs kärnuppdrag: att bygga bostäder till medlemmarna och att skapa nya HSB-föreningar, både i goda och i tuffare tider.

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. Utformar projekter utifrån aktuell målgrupp. 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.

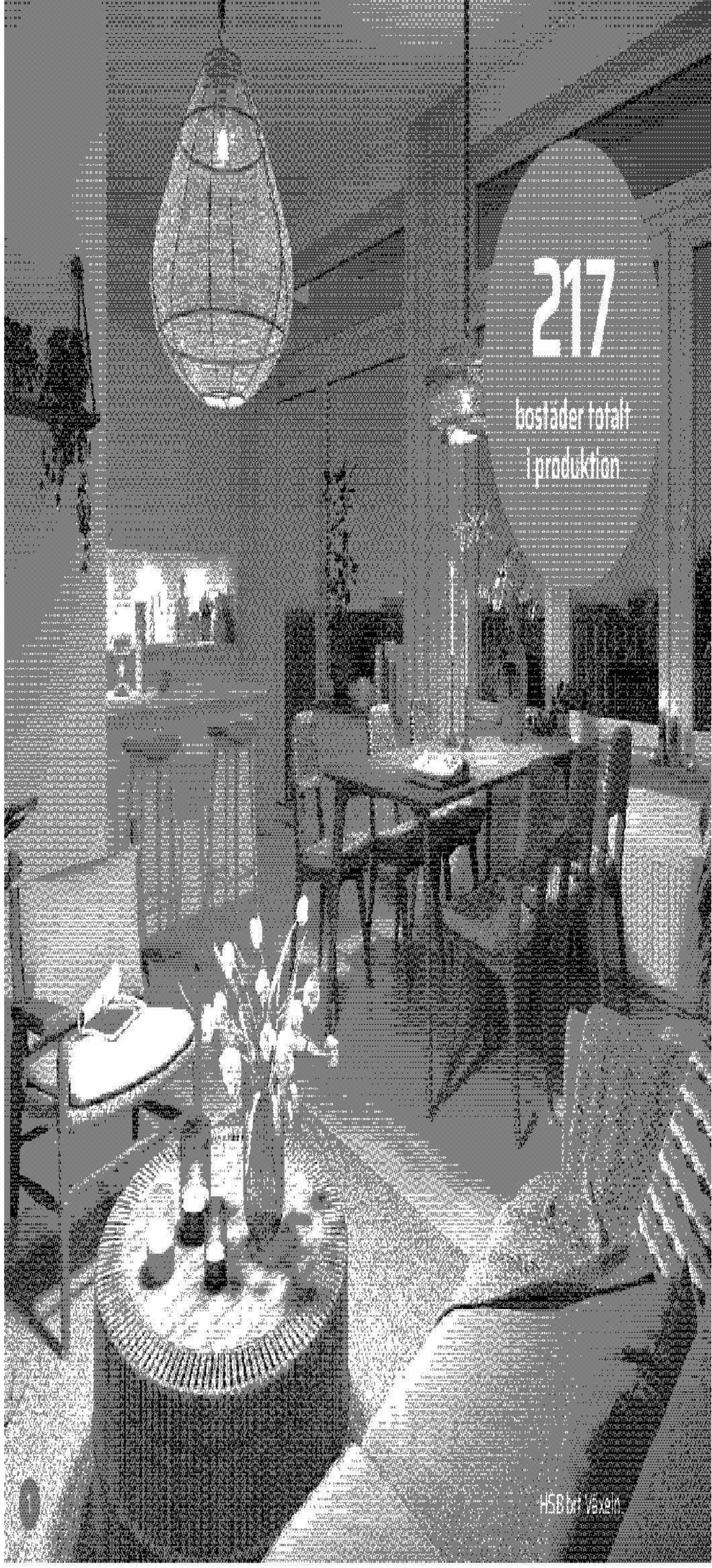
5. PRODUKTION

Försäljningen fortsätter. Projektledning av bygget och färdigställande av husen. Kvalitetssäkring och uppföljning av produkten. 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.

HSB BOSTAD PÅ KARTAN 2024



PROJEKT I PRODUKTION

1. HSB brf Växeln, Telefonplan-Hägersten

UTVECKLINGSFASTIGHETER

– HSB Bostads exploateringsfastigheter

I fas 2-4 i utvecklingsprocessen (se sid 13)

Bostadsrättsförvaltning

LEDANDE AKTÖR SOM SKA VÄXA BLAND MINDRE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

HSB Stockholms bostadsrättsförvaltning hjälper kunden att bygga en trygg ekonomi genom att ta fram en långsiktig ekonomisk plan som går hand i hand med föreningens underhålls- och investeringsbehov. 2024 behöll HSB Stockholm sin marknadsledande position bland stora bostadsrättsföreningar och satsade på att öka attraktionskraften hos de mindre kunderna.

HSB Stockholms tjänster inom bostadsrättsförvaltning är efterfrågade. 2024 tillkom flera nya kunder och ett antal nygamla kunder valde att återvända efter att ha testat andra leverantörer av förvaltningstjänster. Samtidigt är konkurrensen om kunderna fortsatt intensiv. HSB Stockholms strategi att utöver baslförvaltningen erbjuda tjänster som på olika sätt ökar fastighetens värde har varit viktig för att behålla en marknadsledande position bland stora bostadsrättsföreningar.

HAR KONTOR NÄRA KUNDERNA

HSB Stockholm befinner sig geografiskt nära sina kunder eftersom det skapar bra förutsättningar att bygga djupa och långsiktiga kundrelationer. På de fyra baskontoren i Jakobsberg, Haninge, Solna och Hammarby Sjöstad finns team av förvaltare, ekonomer, servicemedarbetare, underhållsstrateger och analytiker som jobbar nära bostadsrättsföreningarna i området. Under året har ett systembyte och flera nya digitala lösningar effektiviserat arbetet för medarbetarna. Också kunderna har upplevt förbättringar i de digitala stöd som finns till för att underlätta styrelsearbetet.

BÄTTRE ERBJUDANDE TILL MINDRE FÖRENINGAR

Ett mål 2024 var att stärka HSB Stockholms position som leverantör till mindre föreningar. Det uppnåddes genom att under året lansera nya ekonomi- och förvaltaravtal utvecklade specifikt för målgruppen. Med tjänsten Ekonomi Bas får kunden full koll på den löpande ekonomin och stöd i det administrativa arbetet. Förvaltare Bas å sin sida hjälper kunden att göra egenkontroller och uppfylla sitt fastighetsägaransvar.

TJÄNSTERNA PAKETERAS OCH ANPASSAS EFTER OLIKA BEHOV

För att bättre matcha kundernas olika behov har förvaltningstjänsterna 2024 paketerats i erbjudanden som motsvarar tre behovsnivåer. Tjänstepaketen gör HSB Stockholms erbjudande tydligare och innebär att varje bostadsrättsförening får det stöd de behöver, varken mer eller mindre. Systemutveckling och den här sortens tjänstepaketeringar är en del i HSB Stockholms arbete mot målsättningen att ta fler marknadsandelar inom segmentet små till mellanstora bostadsrättsföreningar.



Fastighetsservice

STARKT RESULTAT TROTS TUFF KONKURRENS



Affärsområdets fokus under 2024 har varit att fortsätta arbetet med att renodla verksamheten och skapa förutsättningar för en hållbar verksamhet över tid. Lönsamhet, kvalitet i leveransen och engagerade medarbetare har varit styrande faktorer.

När affärsområdet bildades var fokus att bygga en stabil kärnverksamhet för att i nästa steg hitta nya affärsmöjligheter. 2024 var verksamheten redo att vidareutveckla sitt erbjudande och började kartlägga tjänster inom energi och hållbarhet som är relevanta att ta fram för att matcha framtida kundbehov. Det här är ett viktigt utvecklingsområde eftersom det från EU-håll kommer allt skarpare krav på fastighetsägarnas klimatarbete. Exakt hur kraven kommer att se ut är för tidigt att säga men fastighetsägare spelar en viktig roll i att nå EU:s klimatmål och HSB Stockholms tjänster ska ge föreningarna den stöttning de behöver för att uppfylla kraven.

VERKSAMHETEN SKA VARA KONKURRENSKRAFTIG ÖVER TID

På marknaden för fastighetsservice är det stor konkurrens om både medarbetare och kunder. Här står sig HSB Stockholm bra. Medarbetarundersökningen 2024 visade goda resultat och i den kundundersökning som görs vartannat år är nöjdheten på en stabil nivå. Framöver ligger fokus på att etablera en bra balans mellan lönsamhet, nöjda kunder och medarbetare som trivs. Det sker exempelvis genom att stabilisera lönsamheten och att utveckla relevanta tjänster. På så vis når verksamheten sitt mål att vara konkurrenskraftig över tid.

Medarbetare - HSB Stockholm

NY ORGANISATION – OCH FORTSATT ATTRAKTIV ARBETSPLATS

2024 minskade HSB Stockholm sin bemanning som en del i att bygga en ekonomiskt stabil verksamhet. Nu är en ny organisation på plats och fokus ligger på att säkerställa att HSB Stockholm också fortsättningsvis är en trivsam arbetsplats med bra karriärmöjligheter.

Årets organisationsförändringar har gjort det extra viktigt att stärka känslan av gemenskap bland medarbetarna. Ett sätt att bidra till det var HSB-veckan, ett nytt initiativ som med olika uppskattade aktiviteter fick medarbetarna att lära känna varandra bättre. Självledarskap har också stått i fokus med digitala utbildningar och workshops på ämnet.

Bra ledare är en förutsättning för att vara en attraktiv arbetsgivare. HSB Stockholms ledare får fina omdömen av medarbetarna och 2024 fortsatte arbetet med att stärka ledarskapet i ett program för nya chefer. Under året startade också implementeringen av ett nytt HR-system som avlastar cheferna och frigör tid till deras kärnuppdrag.

DELAKTIGHET OCH KARRIÄRUTVECKLING I FOKUS

Att ses till vardags stärker känslan av gemenskap och de fyra baskontoren är viktiga mötesplatser. Därför är den mesta av arbetsstyrkan förlagd till kontoret eller ute hos kund även om de flesta yrkesrollerna också möjliggör delvis hemarbete. HSB Stockholm jobbar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och är arbetsmiljöcertifierade enligt ISO.

Utifrån årets förändringar behöver fokus ligga på medarbetarna och att fortsätta utveckla en attraktiv arbetsplats. Delaktighet och intern karriärutveckling är viktiga områden för medarbetarna, det kommer HSB Stockholm att prioritera 2025.

NYCKELTAL ANSTÄLLDA

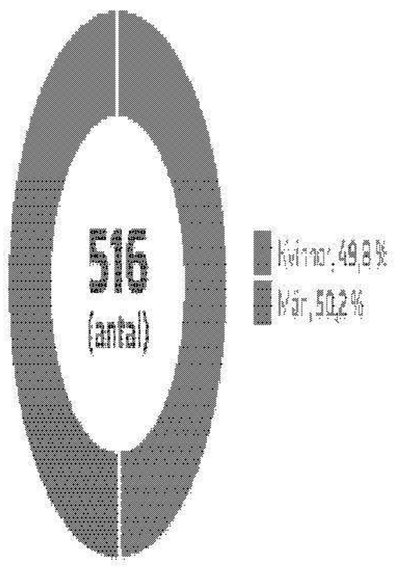
Anställda	HSB Stockholm 2024	HSB Stockholm 2023	HSB Bostad 2024	HSB Bostad 2023
Medelantalet anställda	516	538	32	51
Varav kvinnor	257	271	14	22
Antal styrelseledamöter	14	15	8	8
Varav kvinnor	8	7	2	2
Antal ledande befattningshavare (ledning)	7	7	5	5
Varav kvinnor	4	4	2	2
Medarbetare som omfattas av kollektivavtal i %	100	100	100	100

Anställda per avtalsområde	HSB Stockholm 2024	HSB Stockholm 2023	HSB Bostad 2024	HSB Bostad 2023
I-avtal (tjänstemän)	380	399	32	51
Varav kvinnor, %	62,1	62,4	43,8	43,0
F-avtal (kollektivanställda)	132	135	–	–
Varav kvinnor, %	15,4	16,3	–	–
Teknikinstallationsavtal VVS & Kyl (kollektivanställda)	4	4	–	–
Varav kvinnor, %	–	–	–	–

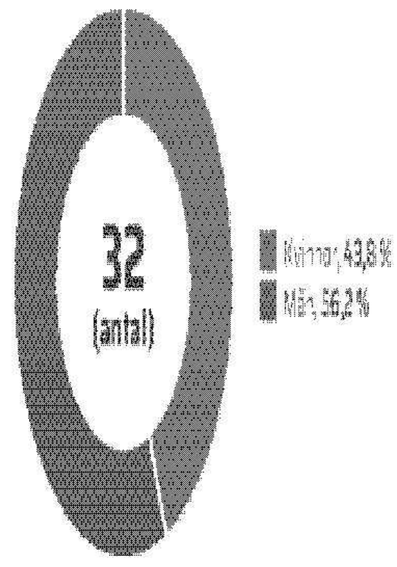
Sjukfrånvaro (%)	HSB Stockholm 2024	HSB Stockholm 2023	HSB Bostad 2024	HSB Bostad 2023
Total sjukfrånvaro	5,6	4,8	1,1	2,3
Kvinnor	6,3	5,4	1,4	1,1
Män	4,9	4,3	1,0	3,2
Långtidsfrånvaro, mer än 14 dagar	3,8	3,0	–	1,4

Mångfaldsindex, utlandsfödda (%)	HSB Stockholm 2024	HSB Stockholm 2023	HSB Bostad 2024	HSB Bostad 2023
Styrelse	7,1	16,7	12,5	12,0
Ledning	–	12,5	20,0	20,0
Medarbetare (exkl. ledning och chefer)	25,1	27,2	13,0	8,0

Medelantalet anställda 2024 HSB Stockholm



Medelantalet anställda 2024 HSB Bostad



Medarbetare - HSB Bostad

SÄKRAR KOMPETENS FÖR ATT UTVECKLA FRAMTIDA BOSTÄDER

2024 gjorde HSB Bostad en stor omorganisation. Medarbetarantalet minskade och nya arbetssätt bidrog till en plattare organisation och effektivare samarbeten. Med den nya organisationen säkrar HSB Bostad även framåt sin kompetens att utveckla bostäder från ax till limpa och fortsätter att vara en attraktiv byggarbetsplats.

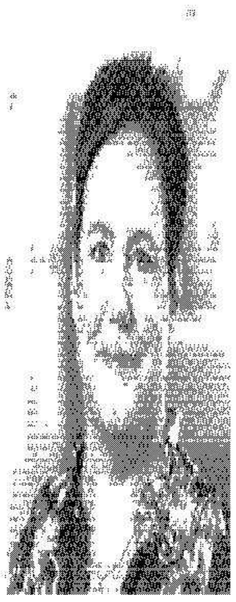
Under året genomfördes stora förändringar i organisationen och bemanningen minskade kraftigt. Trots det är medarbetarna, enligt årets medarbetarundersökning, fortsatt nöjda. Över 80 procent är stolta över att arbeta på HSB Bostad. 2024 präglades av HR-aktiviteter som stärker gemenskap och hälsa, medarbetarna fick bland annat tillgång till en digital hälsotjänst. För alla medarbetare och ledamöter i styrelsen genomfördes en utbildning om mutor och korruption. Alla medarbetare erbjöds även en utbildning i hjärt-lungräddning.

EN RÄTTVIS OCH SÄKER ARBETSPLATS

Som arbetsplats är HSB Bostad säker och rättvis och medarbetarna har bra och jämställda arbetsvillkor. Bolaget arbetar aktivt med flera långsiktiga engagemang, som till exempel *Rättvist byggande* där byggherrar samverkar för sund konkurrens och brottsfria byggen. Inom jämställdhet kom HSB Bostad på andra plats i 2024 års jämställdhetsindex (JÄMIX) inom byggbranschen. Ett viktigt arbete framöver är att rota de nya arbetssätt som den nya organisationen krävt och att bygga vidare på bolagets starka, trivsamma kultur för att vara redo att växa igen.



LEDNING HSB STOCKHOLM



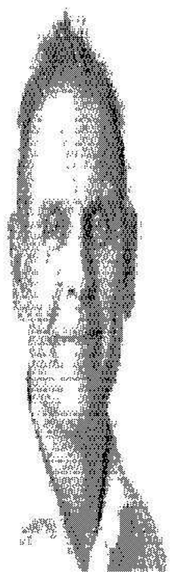
Eva Nordström
Vd

Anställd i HSB sedan 2023.

Medlem i HSB sedan 2003.

Styrelseuppdrag: HSB ledamot, HSB Riksförbund samt SHC och HSB Projektpartner AB.

Ordförande HSB Bostad AB.



Joakim Wernersson
Ekonomi- och finanschef

Anställd i HSB sedan 2024.

Medlem i HSB sedan 2024.

Styrelseuppdrag: HSB ledamot, HSB Bostad AB och HSB Finansklöd.



Carina Swerlander
HR-chef

Anställd i HSB sedan 2021.

Medlem i HSB sedan 2022.

Styrelseuppdrag: HSB ledamot.



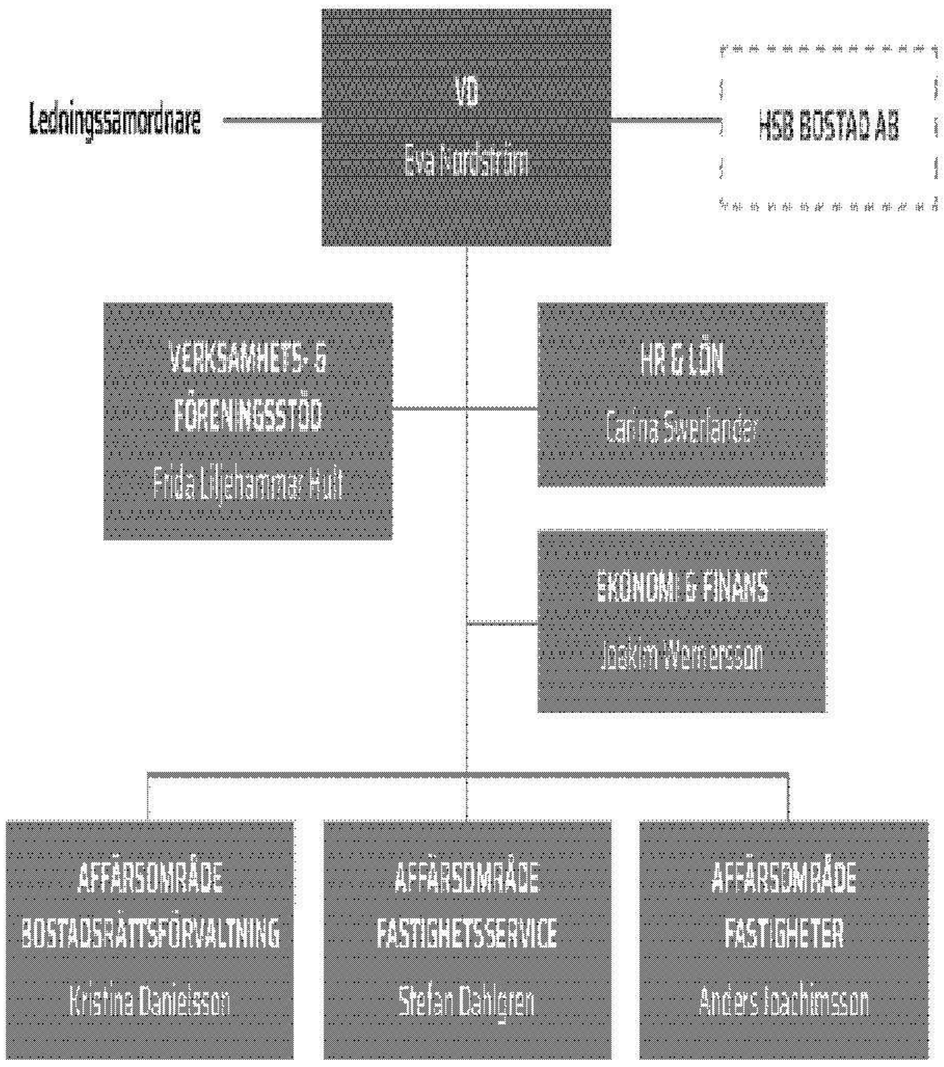
Frida Liljehammar Hult
Chef Verksamhets- och Föreningsstöd

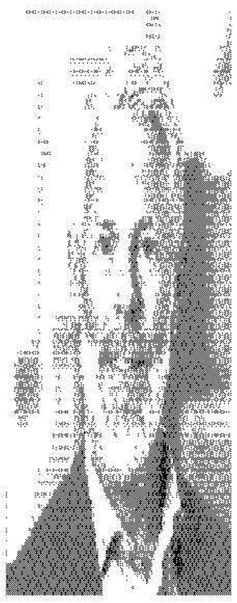
Anställd i HSB sedan 2020.

Medlem i HSB sedan 2020.

Styrelseuppdrag: HSB Affärsstöd och HSB ledamot.

ORGANISATION HSB STOCKHOLM





Anders Joachimsson
Affärsområdeschef Fastigheter

Anställd i HSB sedan 2006.

Medlem i HSB sedan 2006.

Styrelseuppdrag: Hyresnämnden, HSB Bostad AB och HSB-ledamot.



Kristina Danielsson
Affärsområdeschef Bostadsrättsförvaltning

Anställd i HSB sedan 2016.

Medlem i HSB sedan 2018.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



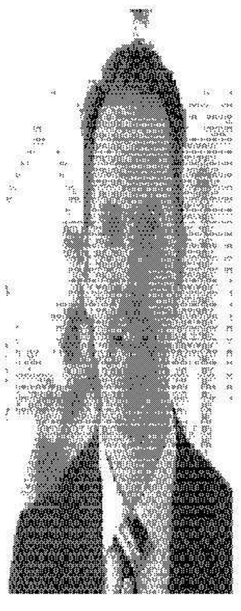
Stefan Dahlgren
Affärsområdeschef Fastighetsservice

Anställd i HSB sedan 2014.

Medlem i HSB sedan 2015.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.

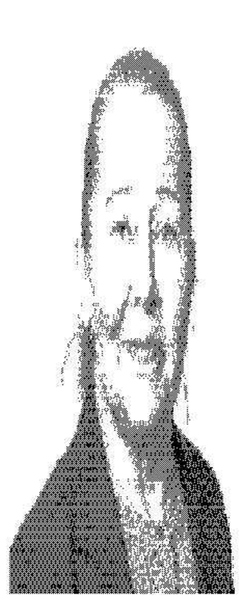
REVISOR OCH FÖRTROENDEVALDA FÖRENINGSGRANSKARE



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Utsedd ansvarig från EY 2016.

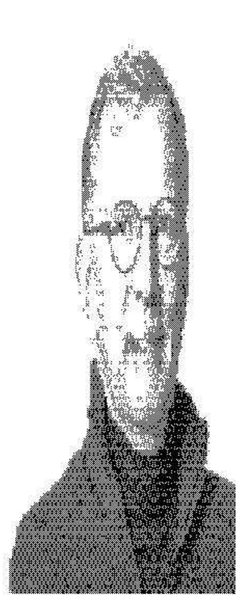
Exempel på övriga revisionsuppdrag: HSB Bostad AB, Fastpartner, Familjebostäder, Heba Fastighets AB, BuggVesta.



Kerstin Thufvesson
Förtroendevald föreningsgranskare

Medlem i HSB sedan 1983.

Invald 2013.
Mandatperiodens slut 2025.

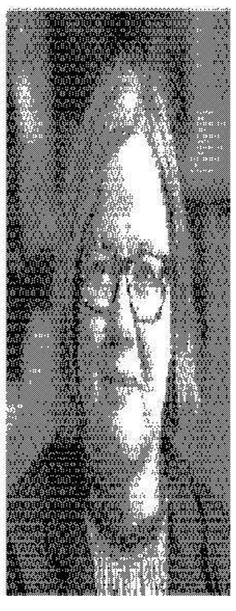


Mats Engström
Förtroendevald föreningsgranskare

Medlem i HSB sedan 1982.

Invald 2022.
Mandatperiodens slut 2025.

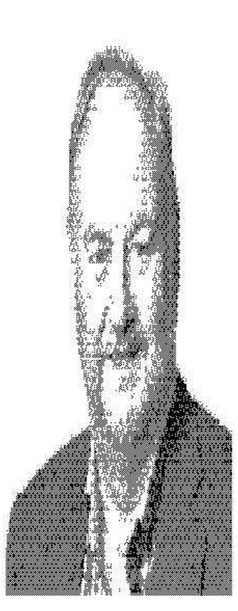
STYRELSE HSB STOCKHOLM



Jenny Hjalmarson
Ordförande

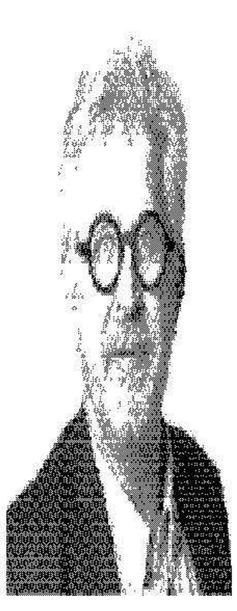
Medlem i HSB sedan 2013.
Invald i styrelsen som ordinarie 2013.
Mandatperioden slut 2026.

Styrelseuppdrag: HSB ledamot och ledamot HSB Riksförbund.



Bengt Fasth
Vice Ordförande

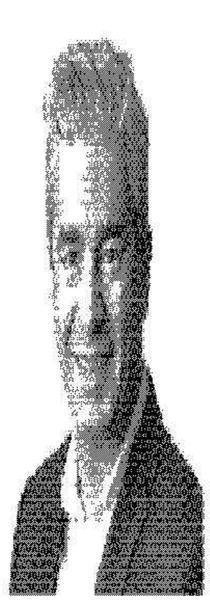
Medlem i HSB sedan 1979.
Invald i styrelsen 2015.
Mandatperioden slut 2025.



Johan Thidell
Andre vice ordförande

Medlem i HSB sedan 2012.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperioden slut 2026.

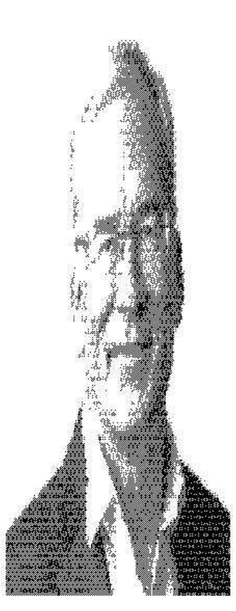
Styrelseuppdrag: HSB ledamot.



Khashayar Farmanbar
Ledamot

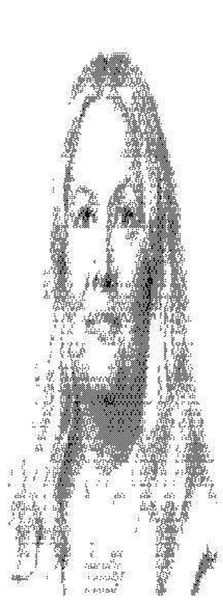
Medlem i HSB sedan 2005.
Invald i styrelsen 2023.
Mandatperiodens slut 2025.

Styrelseuppdrag: HSB ledamot och ledamot HBS Bostad AB.



Björn Hökby
Ledamot

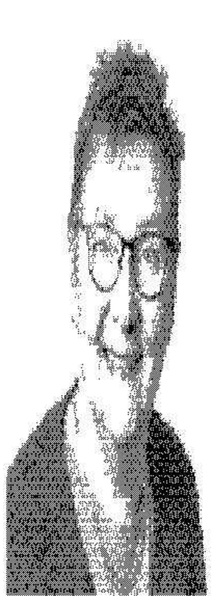
Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen 2023.
Mandatperiodens slut 2025.



Ulrika Fält
Ledamot

Medlem i HSB sedan 2011.
Invald i styrelsen som ordinarie 2016.
Mandatperioden slut 2025.

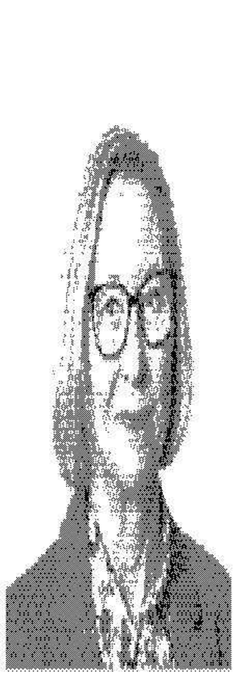
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot och ordförande Distrikt Innerstaden.



Mona Bergström Ling
Ledamot

Medlem i HSB sedan 2004.
Invald i styrelsen 2020.
Mandatperioden slut 2025.

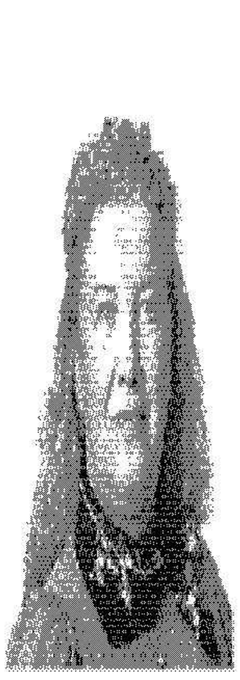
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Kristina Salensjedt Lindér
Ledamot

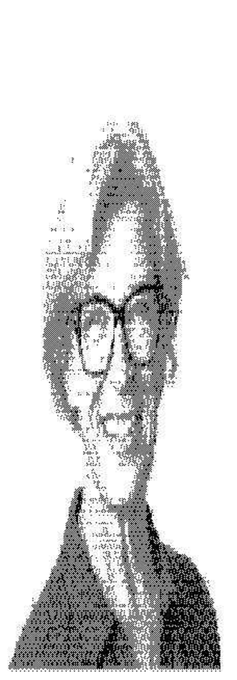
Medlem i HSB sedan 1974.
Invald i styrelsen 2022.
Mandatperioden slut 2026.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot och ordförande i Bostadsstyrelsen.



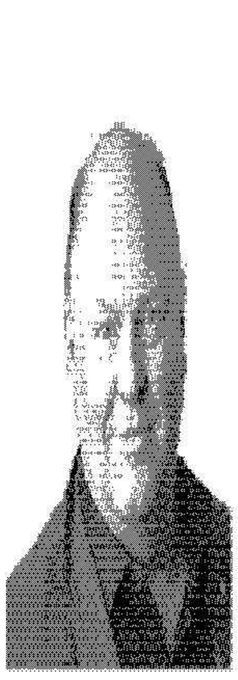
Tina Lindberg
Ledamot

Medlem i HSB sedan 2009.
Invald i styrelsen 2024.
Mandatperioden slut 2026.



Anette Sand
Ledamot

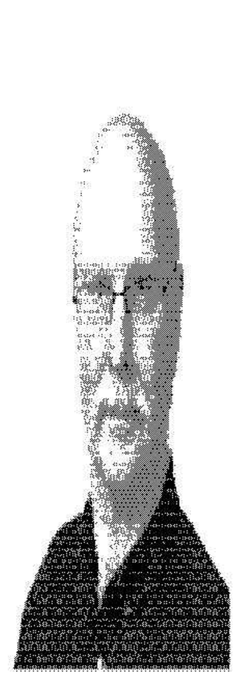
Medlem i HSB sedan 2024.
Invald i styrelsen 2024.
Mandatperioden slut 2026.



Dan Matsson
Ledamot / Arbetstagarrepresentant

Medlem i HSB sedan 1989.
Invald i styrelsen 2015 (suppleant) och ordinarie 2017.
Ordförande i Unionen.

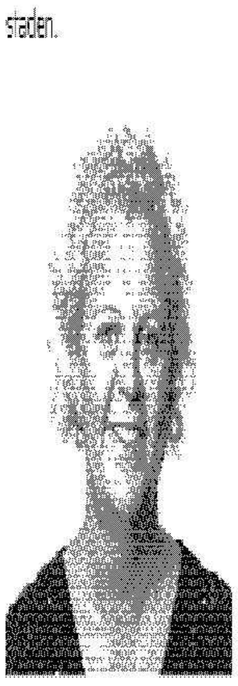
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Anders Hornstrand
Ledamot / Arbetstagarrepresentant

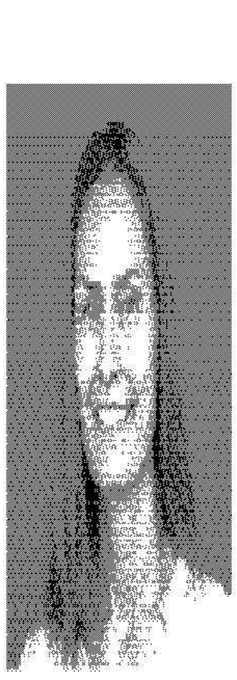
Medlem i HSB sedan 2005.
Invald i styrelsen 2022.
Ordförande i Fastighetsklubben.

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Anette Gunér
Suppleant / Arbetstagarrepresentant

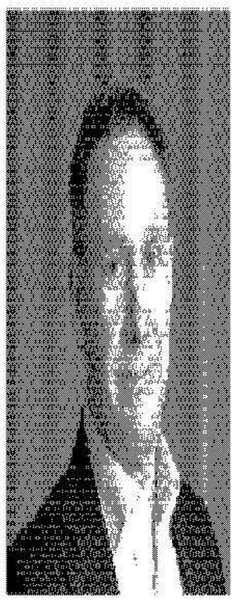
Medlem i HSB sedan 2015.
Invald i styrelsen 2017.
Vice ordförande i Unionen.



Marie Norgren
Suppleant / Arbetstagarrepresentant

Invald i styrelsen 2024.
Vice ordförande i Akademikerföreningen.

LEDNING HSB BOSTAD

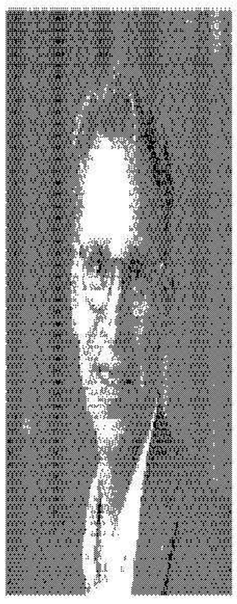


Jonas Erkenborn
Vd

Anställd i HSB sedan 2005.

Medlem i HSB sedan 2005.

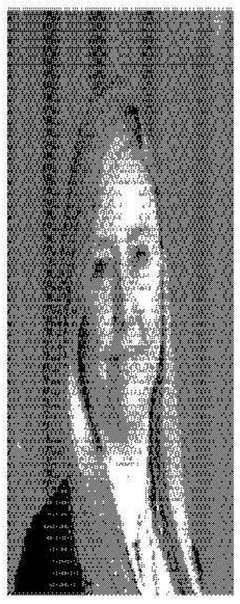
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Mats Persson
Vice vd / Chef ekonomi och stab

Anställd i HSB sedan 2000.

Medlem i HSB sedan 1988.

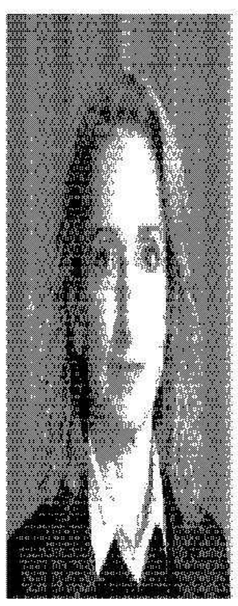


Linda Younes
Chef försäljning och marknad

Anställd i HSB sedan 2002.

Medlem i HSB sedan 2008.

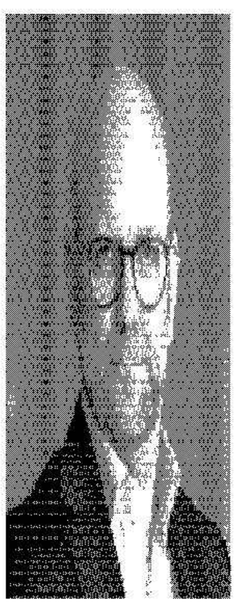
Styrelseuppdrag: HSB-ledamot.



Wafa Knutson
Chef produktion

Anställd i HSB sedan 2007.

Styrelseuppdrag: Rättvist Byggande.

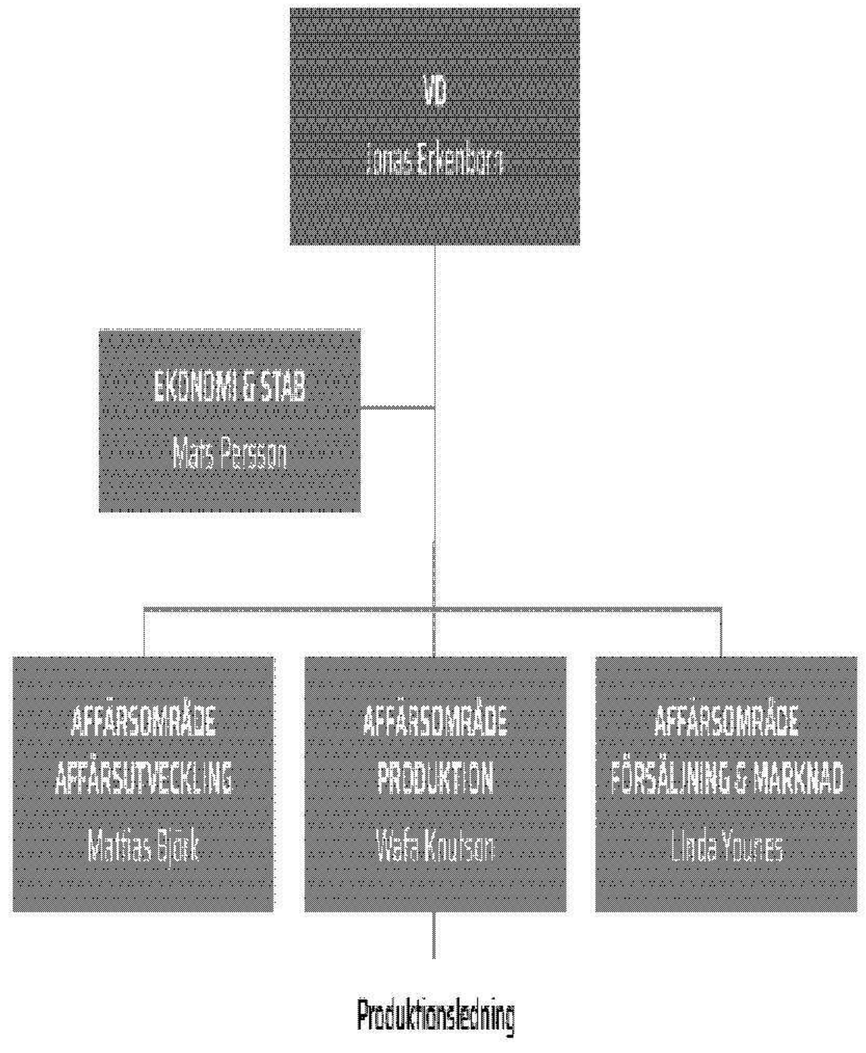


Mattias Björk
Chef affärsutveckling

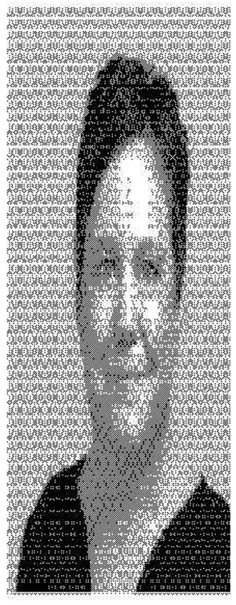
Anställd i HSB sedan 2022.

Medlem i HSB sedan 2022.

ORGANISATION HSB BOSTAD



STYRELSE HSB BOSTAD

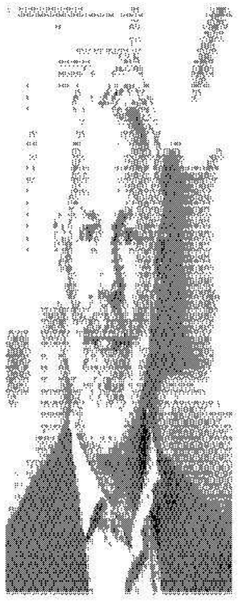


Eva Nordström
Ordförande

Medlem i HSB sedan 2003.

Adjungerad till styrelsen 2022.

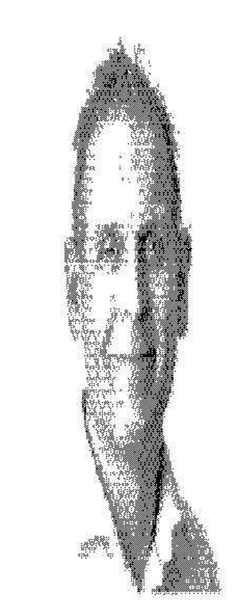
Invald i styrelsen 2023.



Anders Joachimsson
Ordinarie ledamot

Medlem i HSB sedan 2005.

Invald i styrelsen 2017.



Joakim Wernersson
Ordinarie ledamot

Medlem i HSB sedan 2024.

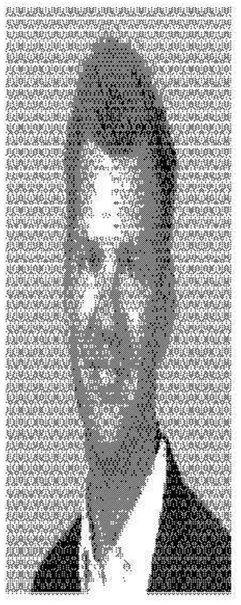
Invald i styrelsen 2024.



Khashayar Farmanbar
Ordinarie ledamot

Medlem i HSB sedan 2005.

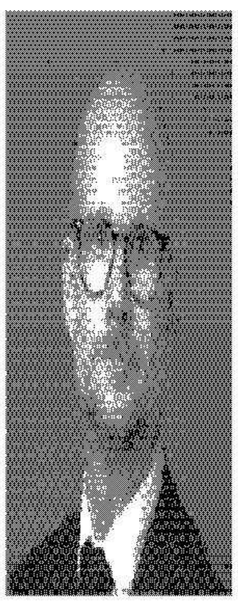
Invald styrelsen 2024.



Jimmy Bergman
Ordinarie ledamot

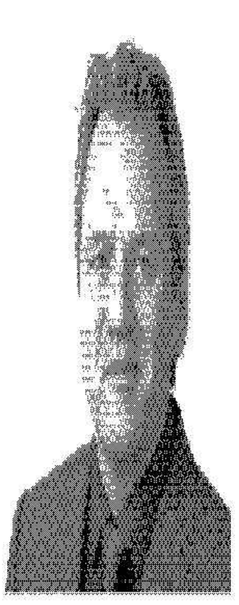
Medlem i HSB sedan 2013.

Invald i styrelsen 2020.



Marcus Jansson
Ordinarie ledamot

Invald i styrelsen 2021.



Henrik Zäther
Ordinarie ledamot

Medlem i HSB sedan 2000.

Invald i styrelsen sedan 2017.



Birgitta Strimbold
Arbetstagarrepresentant

Medlem i HSB sedan 2003.

Invald i styrelsen 2022.

Arbetstagarrepresentant för Unionen.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Om hållbarhetsredovisningen 23
Värdekedjans verksamhetsområden 24
Värdekedjans in- och utflöden 25
Väsentliga hållbarhetsfrågor 26
Övergripande styrning av väsentliga ämnen 27
Arbetssätt och ansvar 28

Miljö 29
Klimatförändringar 29
Föroreningar 33
Vatten och marina resurser 33
Biologisk mångfald och ekosystem 34
Cirkulär ekonomi 35

Samhälle 36
Den egna arbetskraften 36
Medarbetare i värdekedjan 39
Påverkade samhällen 40
Konsumenter och slutanvändare 41

Affärsetik 42
Ansvarsfullt företagande 42
Hållbar finansiering 42

ESRS-index 43

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 45

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

HSB Stockholm koncernen omfattas inte av de nya legala kraven för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). HSB Stockholm har valt att påbörja en stegvis omställning mot att uppfylla CSRD standarden genom att utgå från ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Rapporten följer ESRS rubriker, delvis metodkrav och datapunkter. Datapunkterna är inte reviderade, men har genomgått en granskning utifrån årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapportering.

Rapporten omfattar hela HSB Stockholm koncernen vilket är HSB Stockholms alla legala bolag inklusive HSB Bostad. Sist i rapporten finns ett ESRS index med sidangivelser för allt innehåll.

Systematiken i rapporten är enligt ESRS:

Väsentliga frågor 〉 Konsekvenser/risker/möjligheter 〉 Styrning, mål och mått

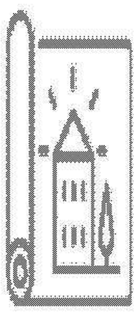
För de frågor som bedöms som väsentliga skall verksamheten minimera negativa konsekvenser och risker samt maximera positiva konsekvenser och möjligheter. Detta styrs via mål och mått.



VÄRDEKEDJANS VERKSAMHETSOMRÅDEN

Värdekedjan i HSB Stockholm består av tre steg samt en stödjande organisation. HSB arbetar för det goda boendet och arbetet sker i olika skeden i värdekedjan. Detta innebär skiftande typ av påverkan och varierande affärsförhållanden till medlemmar och kunder.

Bygga



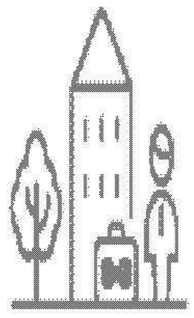
Bygga är produktioner av nya byggnader eller underhåll, reparation och utveckling av befintliga byggnader samt dess gårdar.

Nyproduktion sker via HSB Stockholms dotterbolag HSB Bostad AB, som utvecklar, producerar och säljer bostadsrätter till HSBs medlemmar. Konsulter och entreprenörer upphandlas för projektering och produktion. När de nya fastigheterna färdigställts övergår de i förvaltningsskedet.

Renovering är exempelvis ett stambyte eller en omfattande gårdsrenovering. Detta genomförs sällan och endast när material är utslitet - när det är både miljömässigt och ekonomiskt försvarbart. Dessa aktiviteter utförs både i HSB Stockholms hyresfastigheter och som en tjänst där kunden är bostadsrättsföreningar. Arbetet utformas som ett projekt där HSB kontrakterar en eller flera underentreprenörer för genomförande.

Bygga är enstaka aktiviteter som kräver resurser i form av material, energi och arbete vilket har stor påverkan på flera hållbarhetsfrågor. Det finns påverkan uppströms i leverantörsledet, exempelvis i form av stor klimatpåverkan vid produktion av byggmaterial. Under byggskedet finns en tydlig direktpåverkan till exempel i form av arbetsmiljörisker på den plats där arbetet genomförs.

Förvalta



Förvalta hanterar den dagliga driften av en fastighet. Det delas upp i praktiska och administrativa/ styrande aktiviteter.

Den praktiska förvaltningen görs i byggnader och på gårdar nära de boende. Den består av:

- Tillsyn och skötsel är vardagliga återkommande uppgifter som exempelvis hantering av felanmälningar.
- Underhåll genomförs med jämna mellanrum som att måla om, serva utrustning eller klippa träd.
- Förbrukning av el, vatten och värme är allt som pumpas in i fastigheten för att försörja både de som bor samt fastighetens utrustning som ventilation och hissar.

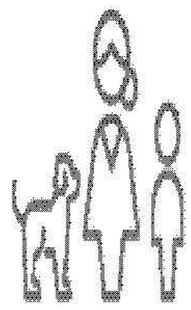
Den administrativa förvaltningen är organisationen runt fastigheten. Den består av:

- Ekonomisk förvaltning är att sköta föreningens eller fastighetens ekonomi såsom fakturering och betalningar.
- Fastighetsägaransvar är att löpande hålla sig uppdaterad om fastighetens status, slitage och skador, att upprätthålla och driva en underhållsplan och att svara på myndighetskrav.
- Förenings-/organisationsansvar är speciellt för en bostadsrättsförening som förutsätter en förening, stadgar och engagerade boende som arbetar via en demokratiskt vald styrelse.

HSB förvaltar de egna fastigheterna och säljer förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Via HSBs medlemskap får bostadsrättsföreningar stöd med att driva och utveckla sin förening.

Förvalta är dagliga aktiviteter som bygger på rutin. Den praktiska förvaltningen använder lite material eller resurser dagligen, men som sammantaget över tid ger stor påverkan. Den administrativa förvaltningen är en förutsättning för kloka långsiktiga beslut som påverkar miljö och samhälle.

Bo

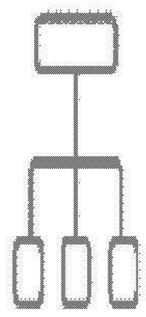


Boendet är den verkliga konsumtionen av HSB Stockholms verksamhet - där livet tar plats.

HSB Stockholm erbjuder boende via hyreskontrakt, stödjer individers långsiktiga boendesituation genom medlemskap och bosparande samt stödjer och arbetar för att HSBs medlems bostadsrättsföreningar kan erbjuda goda boenden.

De boendes livsstilsval relaterat till exempelvis yta i hemmet, resvanor och konsumtionsmönster är avgörande för hållbarhetspåverkan. HSB har möjlighet att påverka och inspirera de boende.

Egen organisation



Egen organisation är indirekt en del av värdekedjan, och är en förutsättning för leverans.

Den egna organisationen består av de medarbetare som är anställda i koncernen HSB Stockholm, de underleverantörer som arbetar på koncernens arbetsplatser och byggplatser, koncernens kontor och utrustning samt de resor som anställda gör.

Den egna organisationens inköpsrutiner har en stor påverkan då de sätter spelreglerna och skapar rätt förutsättningar för leverantörer. Kontoren och tjänsteresornas påverkan på miljön är liten i jämförelse med områdena Bygga och Förvalta, men har stort symboliskt värde.

VÄRDEKEDJANS IN- OCH UTFLÖDEN

Påverkan

Material flödar genom hela kedjan och påverkan finns både nedströms och uppströms.

Nedströms påverkan: Bygga skapar förutsättningar för de kommande aktiviteterna och möjliggör för förbättringar på befintliga fastigheter och dess gårdar. Förvalta tar vid efter Bygga i fastighetens vardag och skapar förutsättningar för boendet. Förvaltning pågår parallellt med Bo i det dagliga. Bo är den verkliga konsumtionen, där livet tar plats.

Uppströms påverkan: De boendes vanor och aktiviteter i och runt sitt boende till exempel kvartersodling, sopsortering, slitage, förbrukning av el och vatten samt andrahandsuthyrning har en stor påverkan på Förvaltning. I förlängningen även på Bygga som behöver anpassas efter boendebehoven.

Inflytande

HSB Stockholm koncernens inflytande varierar. Vi har:

- liten möjlighet att, genom branschsamarbete och materialvalsverktyg, påverka råvaruutvinning och hållbarhetsaspekter vid tillverkning av byggmaterial.
- viss möjlighet att påverka de material som används genom aktiva val samt styrning och uppföljning av leverantörer.
- stort inflytande på HSBs verksamhet inom ramen för Bygga, Förvalta och Egen organisation.
- viss möjlighet att, via information och inspiration, påverka de boendes livsstil och val.

Inflöden

Bygga

- Byggmaterial framställt från råvaror och återvunnet material
- Växter och material för utemiljö
- Transporter och dess drivmedel
- Maskiner och handverktyg
- Värme, el och vatten
- Arbetskraft

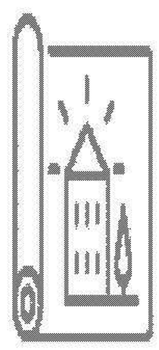
Förvalta

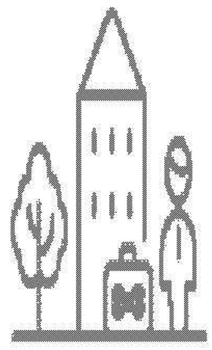
- Arbetskraft
- Servicefordon och dess drivmedel
- Underhållsmaterial, vitvaror och installationsprodukter från råvaror och återvunnet material
- Växter och material för utemiljö
- Kemikalier
- Maskiner och handverktyg
- Värme, el och vatten

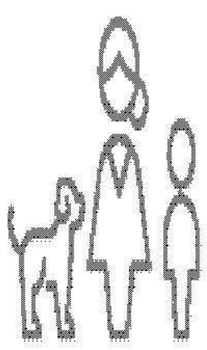
Bo[1)]

- Mat, kläder och digital utrustning
- Värme, el och vatten
- Resvanor

Värdekedja







Utflöden

Bygga

- Byggavfall
- Schaktmassor
- Rivningsavfall
- Utsläpp från transporter

Förvalta

- Verksamhetsavfall från drift och underhåll
- Växtrester
- Fastighetssvinn av värme, el och vatten
- Utsläpp från transporter
- Ihopplockat och felsorterat skräp från boenden

Bo[1)]

- Hushållsavfall
- Beteendestyrt svinn av värme, el och vatten
- Skräp
- Utsläpp från resor

1) Värdekedjan för HSB Stockholm koncernen består av Bygga, Förvalta och Bo. Bygga och förvalta är HSB koncernens affär (markerat i grönt). Bo är där den verkliga nyttan uppstår i mötet mellan HSB, de boende och besökare, fastigheten och gården (markerat i blått).

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

HSBs verksamhet består av långsiktiga beslut som har stor påverkan samt av vardagliga rutiner och mindre avvägningar. Detta gör att verksamheten påverkar fler frågor inom Hållbarhetsområdet.

Väsentlighetsanalysen är en första utkast på dubbel väsentlighetsanalys[1] för HSB Stockholm koncernen. Fokuset har legat på analys av konsekvenser, och mindre på hållbarhetsrelaterade finansiella risker / möjligheter. Analysen har inte stämts av via intressentdialoger, men är baserad på en nationell analys som genomfördes inom HSB Riksförbund 2023 i enlighet med ESRS standard och med förberedande intressentanalyser (se års- och hållbarhetsredovisning 2023).

De väsentliga frågorna har bedömts både utifrån en helhet för koncernen och utifrån HSB Stockholms verksamhet. Dessa två perspektiv har använts för att säkerställa verksamhetens mål och för att synkronisera en miljö- eller samhällsfrågas behandling i flera led.



Väsentlighetsanalys

	Ämne	Bygga	Förvalta	Bo	Egen organisation
Miljö	Klimatförändring	▮	▮		▮
	Föroreningar	▮	▮		▮
	Vatten och marina resurser	▮	▮		
	Biologisk mångfald och ekosystem	▮	▮		
	Cirkulär ekonomi	▮	▮	▮	▮
Samhälle	Den egna arbetskraften	▮	▮		▮
	Arbetstagare i värdekedjan	▮	▮		▮
	Påverkade samhällen			▮	
	Konsumenter och slutanvändare	▮	▮		
Affärsetik	Ansvarsfullt företagande				▮
	Hållbar finansiering (HSB specifik)				▮

Tabellen omfattar vilka frågor HSB Stockholm anser som väsentliga samt vilka som är klassade som icke väsentliga frågor.

1) Dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS är en process för att identifiera de hållbarhetsområden som är viktiga för verksamheten. Analysen tar hänsyn till både organisationens påverkan på samhället och miljön, samt dess utsatthet för dessa faktorer.

ÖVERGRIPANDE STYRNING AV VÄSENTLIGA ÄMNEN

Styrning av HSB Stockholms hållbarhetsengagemang görs i enlighet med den parlamentariska ordningen och konkretiseras på två nivåer, den nationella och i HSB Stockholm.

Styrning

HSB Nationell nivå

Kod för föreningsstyrning innehåller bland annat:

De kooperativa principernas krav på insyn, demokrati och samhällshänsyn.

En ambition att utveckla och kommunicera den ekonomiska, miljömässiga och sociala nyttan som verksamheten skapar för medlemmar och andra intressenter.

Mångfald som ger lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter samt motverkar alla former av diskriminering.

Kärnvärderingar ETHOS: engagemang, trygghet hållbarhet, omtanke och samverkan.

Kompassens mål:

- Klimatmål netto-noll påverkan 2040
- Ökad resurseffektivitet
- Ökad affärsetik (anti-korruption)
- Ökad andel hållbara tekniska förvaltningstjänster
- Ökat hållbarhetsindex i nyproduktion
- Ökad andel hållbara leverantörer och samarbetspartners

Verifierades 2023 av Science Based Target initiative (STBi) och är i linje med Parisavtalet.

Målen utgår från år 2020 som basår och pekar ut en minskning med 25% till 2025, 50% till 2030, 75% till 2035 och netto noll 2040.

HSB Stockholm koncernen

Policys:

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Personalpolicy
- Upphandling och inköpspolicy
- Policy för leverantörer och samarbetspartners
- Policy om förmåner, representation och mutor

Verksamhetsplan för HSB Stockholm 2024-2025:

Sex hållbarhetsmål för hållbara tjänster och produkter, resurseffektivitet och miljöhänsyn, klimat och viktig samhällsaktör.

Målbild finns i fokusområdet "Stärka vår roll i samhället" och omfattar klimatmål netto-noll påverkan 2040 samt personalens välmående som mäts via mätning av personalens önskan att rekommendera HSB Stockholm som arbetsplats (eNPS).

Strategisk hållbarhetsplan för nyproduktion (HSB Bostad) omfattar tretton delområden med mätbara och tidsatta mål. Målen omfattar hållbarhetsstyrning, klimatpåverkan och energi, resurseffektivitet och cirkularitet, klimatanpassning och biologisk mångfald, ansvar i värdekedjan och ett tryggt och rättvist boende.

Arbetet med de nya ESRS-relaterade hållbarhetsmålen påbörjades under slutet av 2024 och kommer att fortsätta under 2025 för att inkluderas i den nya verksamhetsplanen för 2026-2030.

Beskrivningen av verksamhetsområden togs fram under hösten 2024 av ledningsgruppen tillsammans med hållbarhetsansvariga. Den används för att matcha väsentliga frågor med aktiviteter och ansvar och kommer under 2025 att utvecklas och förankras via måltal och nyckeltal.

ARBETSSÄTT OCH ANSVAR

Under 2024 initierades en förändring av hållbarhetsarbetet hos HSB Stockholm. Ambitionen är att hållbarhetsarbetet nu skall integreras i HSB Stockholms affär och verksamhet. Likt finansiell styrning skall den ge ett tydligt mandat till ansvariga chefer lokalt och centralt att styra via mål och följas upp via mätningar och nyckeltal.

Som beskrivits tidigare i denna årsredovisning är roller och ansvar för hållbarhetsarbetet därmed detsamma som de är för operativt och finansiellt ansvar.

Hållbarhetsansvarig interagerar direkt med styrelsen en gång per år. Under 2024 ägde det rum den 5 september där styrelsen genomförde en tre timmars workshop kring det framtida hållbara Stockholm som ett inspel i den kommande verksamhetsplanen för 2026.

Hållbarhet representeras löpande i ledningsgruppen av Ekonomi- och finanschef Joakim Wennersson och HR-chef Carina Sverlander. Hållbarhetsansvarig och Hållbarhetscontroller bjuds in vid valda tillfällen samt vid ledningens genomgång av verksamhetens ISO-certifierade ledningssystem.

Stöd av hållbarhetsarbetet

Under våren 2024 flyttades Hållbarhetsfunktionen på HSB Stockholm från avdelningen Verksamhets- och Föreningsstöd till Ekonomi och finans. Intentionen var att via närhet till ekonomi och finansfunktionen stödja en önskad omställning med delegerat operativt ansvar och stärkt strategisk styrning. Hållbarhetfunktionen bemannas med två tjänster, en ansvarig och en controller. Båda tjänsterna är nytillsatta under 2024. Hållbarhetsfunktionen har ansvar att stödja verksamheten genom:

- att säkra styrning via mål och uppföljning.
- att förse eller stödja med verktyg som Chemgroup för inventering och riskskattning av kemikalier, Byggvarubedömningen för val av material i renoveringsprojekt, Kodiak Rating för leverantörsselektering och uppföljning samt Hållbarhetsindex hos HSB Bostad.
- att säkerställa kompetens via utbildning och inspiration både i kursformat, via föredrag eller möten.
- att vid utvalda tillfällen delta i fokuserade förbättringsarbeten.

HSB Bostad har en halvtids hållbarhetsansvarig som delas med HSB Riksförbunds bolag för nyproduktion, HSB ProjektPartner.

HSB Stockholms HR funktion bemannas med en chef med plats i ledningsgruppen samt fem HR partners vilka ombesörjer en löpande och strategiskt ansvar för HSB Stockholms personal. De fungerar också som rådgivare relaterat till arbetsförhållanden i byggprojekten och har fullt ansvar för anti-diskriminering och mångfaldsarbete. HSB Bostad har en HR-ansvarig med ansvar för bolagets anställda.

Ansvar för lagefterlevnad och kontinuerlig bevakning av nya lagar har under 2024 förts över från Hållbarhetsfunktionen till Juridik. Juridik kommer att bära det löpande ansvaret med stöd från Hållbarhet och HR-funktionerna vid större lagförändringar och lagefterlevnadskontroll inför extern ISO-revision.

HSB Stockholm och HSB Bostad har varsin inköpsansvarig vars uppgift är att etablera processer och avtal i hela verksamheten. Inköpsfunktionen på HSB Stockholm är relativt nyetablerad och har nära samarbete med Hållbarhetsfunktionen för att säkra hållbarhetsstyrning både vid val av leverantörer och uppföljning av avtal.

Certifieringar

HSB Stockholm är sedan 2007 ISO-certifierade enligt miljöstandarden ISO 14001. 2019 integrerades ledningssystemet med arbetsmiljöstandarden ISO 45001. Förvaltningen av miljöledningssystemet görs av hållbarhetsfunktionen medan Arbetsmiljöledningssystemet förvaltas av HR. Arbetet med ledningssystemet koordineras så lång som möjligt. Fokus för 2024 har varit arbete med kemikalier i verksamheten. HSB Stockholm genomgick i december en externrevision för omcertifiering vilket resulterade i förnyade certifikat inom båda standarderna.

HSB Bostad certifierar sedan 2012 alla sina nyproduktionsprojekt via Miljöbyggnad Silvernivå som är anpassad för nyproduktion. Den sätter prestandakrav på bland annat energi, innemiljö, klimatpåverkan, utfasning av farliga ämnen och byggmaterial. Varje projekt granskas av en oberoende expert genom certifieringsorganet Sweden Green Building Council.

Kompetens

2024 förändrades HSB Stockholms interna introduktionsutbildning. Utbildningen har gått från att vara en fysisk kurs till ett digitalt format vilket ger oss möjlighet att nå ut till fler anställda. Utbildningen har fokus på individens möjlighet att påverka och rullas ut under våren 2025. Introduktionen ska leda vidare till kurser som är anpassade efter de olika yrkesrollernas behov.

Mål och mått samt åtgärder och specifikt avsatta resurser tas upp under respektive fråga nedan.

MILJÖ

Klimatförändringar

KLIMATANPASSNING

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Bygga	Ett förändrat klimat innebär nya förutsättningar för var och hur nybyggnation av bostäder sker. I befintliga fastigheter kan åtgärder göras för att minska en fastighets klimatrisker i samband med renovering.
Förvalta	Ändrade väderförhållanden riskerar att skada fastigheter, utemiljöer och de boende.

Styrning, mått och mål

Projektplaneringen är den fas där de tas flest beslut som avgör fastighetens och byggprojektets hållbarhetsprestanda. Där skapas förutsättningar för bra klimatskal, effektiv ventilation, solceller etc. Klimatförändringarna innebär ökad risk för bland annat översvämning, skred, stormar och värmeböljor. Vid nyproduktion genomförs en riskanalys för att bedöma platsens lämplighet, risker och behov av klimatanpassade åtgärder. Under detaljplanearbetet fördjupas utredningar och åtgärder fastställs för att säkra området och fastigheterna för ett framtida klimat. Arbetet integreras även med frågan kring biologisk mångfald (läs mer under Biologisk mångfald och ekosystem).

Flera klimatanpassade åtgärder sker idag reaktivt i de fastigheter som redan drabbats eller där den observerade risken är omfattande. Under 2024 lanserades därför tjänsten Skyfallsanalys av avdelningen Fastighet. Den erbjuder bostadsrättsföreningar möjlighet att identifiera sina risker och möjliga åtgärder relaterat till omfattande nederbörd.

Arbete med systematisk översyn av risker samt mål för anpassning och måttetal saknas i dagsläget.

BEGRÄNSNING AV KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGI

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Bygga	Stor klimatpåverkan med utsläpp från bl.a. framställning av byggmaterial och energi till transporter och produktion.
Förvalta	Försörjning av värme och varmvatten ger en omfattande energipåverkan. Likväl som förvaltningens transporter och materialanvändning.
Egen organisation	Uppvärmning av egna lokaler, resor samt materialval vid inköp.

Styrning, mått och mål

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. Arbetet med klimatbegränsningar drivs både nationellt och hos HSB Stockholm (se Övergripande styrning av väsentliga ämnen). Nationellt sker samarbete kring att ta fram gemensamma mål och metodik för mätning. Mätningarna sker i enlighet med GHG-protokollet. 2023 tog HSB tillsammans med IVL fram ett arbetssätt för HSB föreningarnas datainsamling som sedan har upprätterats ytterligare under 2024. Under hösten 2024 togs beslut om ett nationellt digitalt systemverktyg för klimat- och hållbarhetsrapportering, vilket kommer att implementeras under våren 2025.

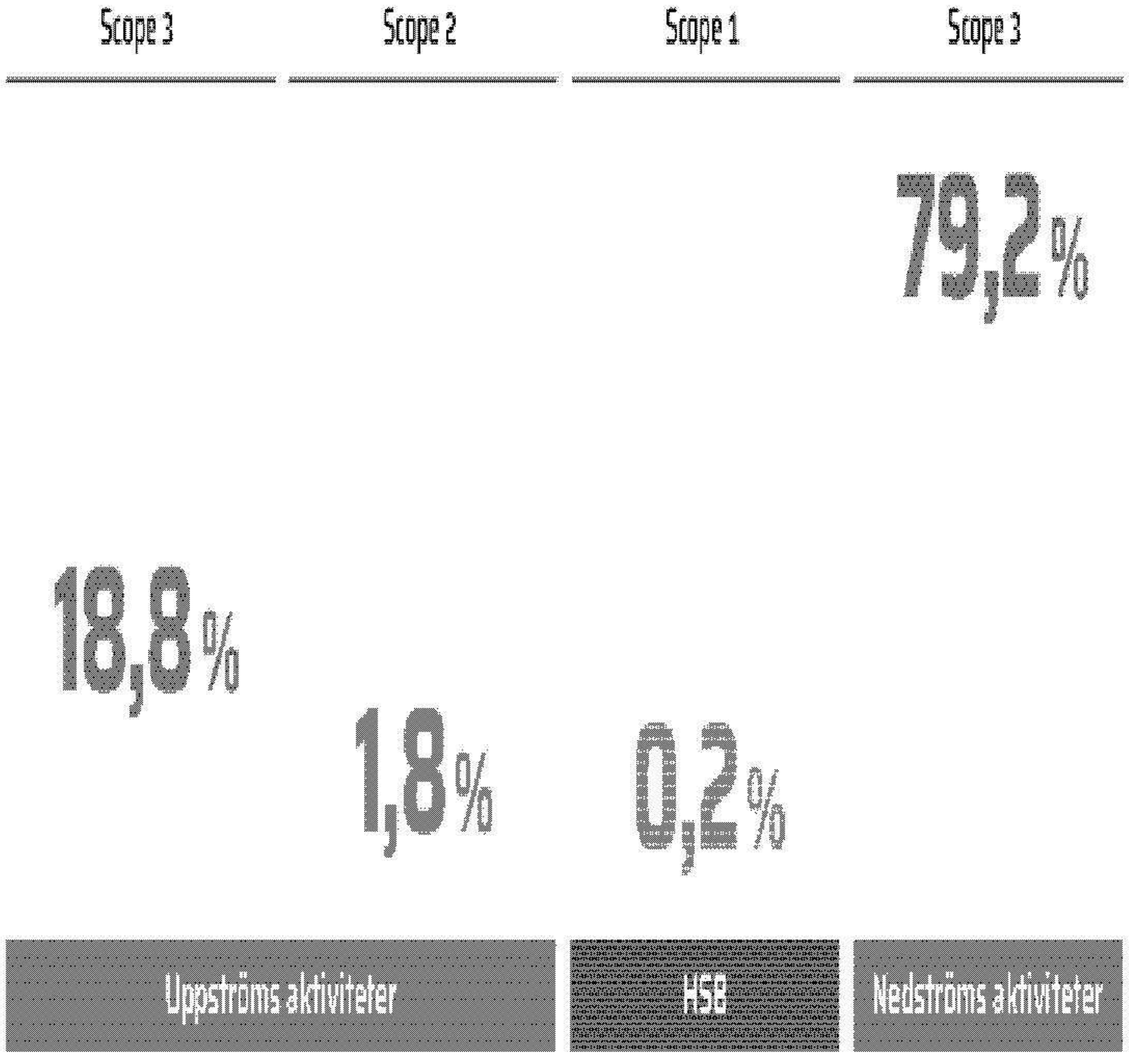
HSB Stockholm samlar data från cirka 40 interna och externa källor. Indata och mätning är generellt tillförlitlig men brister finns framförallt för scope 3 data där schablonberäkningar görs utifrån kostnader på vissa poster.

Sedan 2022 styrs nyproduktionen mot ett maxtak för klimatpåverkan på projektnivå. Exempel på åtgärder är optimering av stomme och klimatförbättrad betong.

Under 2024 har det tidigare maxtaket på 300 kg CO_2e/BTA skärpts till 250 kg CO_2e/BTA med en fortsatt årlig skärpning ner till en halvering av klimatpåverkan från byggskeden till 2030.

I nya fastigheter säkerställs god energiprestanda för att trygga en resurseffektiv drift med låg klimatpåverkan och installerade solceller. För 2024 nås målen i alla färdigställda projekt.

Vad omfattar klimatmätningen?



Vad omfattas inte?

Underhåll och större renoveringsprojekt som utförs på uppdrag av bostadsrättsföreningar (som vi benämner "All inclusive-projekt") ingår inte i den HSB gemensamma klimatberäkningen. Eftersom det är en växande tjänst för HSB Stockholm så har mätning ändå upprättats. Den samlade klimatbelastningen för projekten för 2024 var 900 ton CO_2e. Det systematiska arbetet kring mätning och minskning av klimatpåverkan kommer att fortsätta under kommande år. Det görs för att minimera avtrycket och ge bostadsrättsföreningarna möjlighet att mäta sitt eget klimatavtryck.

Klimatmätning gällande energi

Energiförbrukning i en befintlig fastighet består av uppvärmning, varmvatten och fastighetsel. I det egna beståndet har på ett systematiskt sätt arbetats med fastigheternas energibelastning genom att säkra digital uppkoppling av övervakningssystem, regelbunden kontroll av utfall, löpande åtgärder och ett systematiskt arbete med större förbättringar. Utmaningen för omställningsarbetet är att både taxor och fjärrvärmens koldioxidbelastning är oförutsägbar och svåra att påverka.

Uppvärmning av HSB Stockholms hyresfastigheter och kontorslokaler kommer till 96,4% från förnybara källor.

HSB Stockholm initierade under 2024 ett arbete för att förbättra sina energitjänster till bostadsrättsföreningar. Den förändringen drivs dels på grund av HSBs klimatåtagande men också utifrån kommande lagstiftning kring byggnaders energiprestanda.

Inom nyproduktion satsar man mycket på förnybar energi med långsiktigt mål om att nå netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning. 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.

Nästa steg

Under 2025 ska klimatansvaret omarbetas till en klimatplan med tillhörande mätningar som genomförs så ofta så att organisationen kan reagera på och motiveras av de löpande resultaten. Planen behöver även omfatta nyckeltal som neutraliserar affärs- och organisationsförändringar och formuleras i enheter och nyckeltal som chefer och medarbetare är vana att arbeta med.

Ett stort förbättringsarbete kring datainsamling finns att göra för den belastning som räknas ut via inköp/kostnader i scope 3. Det utgör missade möjligheter att driva omställning via affären samt möjlighet att dela ansvaret för omställning med leverantörerna.

HSB Stockholms största klimatbelastning kommer från medlems-brf:ernas samlade energiförbrukning för värme och el. Information om förbrukning samlas in främst via bostadsföreningarnas energisystem. Att säkra bra mätning är avgörande för riktade insatser. Erbjudandet till bostadsrättsföreningar kring energitjänster ska förbättras.

Nyckeltal klimatpåverkan och energi

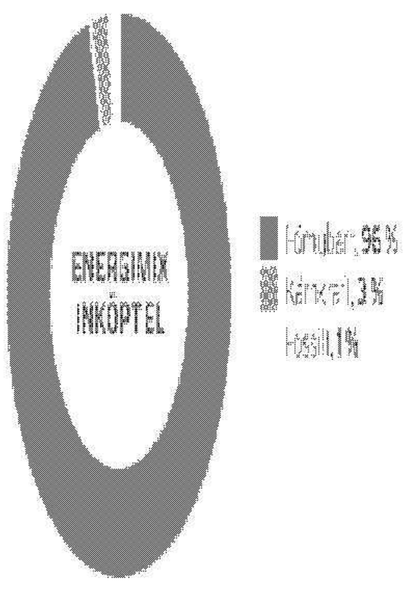
Bygga		
Nyproduktion	490	kgCO2e/BTA
Renoveringsprojekt hyresfastigheter	44,5	kgCO2e/BTA
Förvalta		
Medlems-brf värme och fastighetsel	10	kgCO2e/Atemp
Hyresfastigheter värme och fastighetsel	5	kgCO2e/Atemp
Egen organisation		
Inköp av varor och tjänster (exkl renoveringsprojekt)	32,8	kgCO2e/mkr
Tjänste- och pendlingsresor	0,1	kgCO2e/km
Total		
Växthusgasintensitet	0,1	total tCO2e/nettointäkter (tkr)
Energiintensitet	0,5	total energi MWh/nettointäkter (tkr)

Klimatpåverkan - utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e)
HSB koncernen

	2024	2023	2022	Basår 2020	Utveckling 2024 jämfört med 2020
Scope 1					
Drivmedel till egna fordon och maskiner	133	261	316	297	-55%
Bränsle för uppvärmning utvecklingsfastigheter	80	72	48	91	-12%
Scope 2					
Kontor (energi)[2]	18	–	–	–	–
Utvecklingsfastigheter (energi)	89	52	77	738	-88%
Hyresfastigheter (energi)[1]	1 567	1 969	1 861	1 774	-12%
Scope 3					
Inköp (inkl renoveringsprojekt hyresfastigheter)[1]	10 390	9 709	9 523	9 186	13%
Kapitalvaror nyproduktion	7 156	6 662	11 722	23 777	-70%
Produktion av energibärare	204	328	242	314	-35%
Verksamhetsavfall[1]	69	98	744	1 323	-95%
Tjänste- och pendlingsresor	269	503	482	509	-47%
Medlems-brf energi	76 082	96 395	44 875	45 642	67%
Totalt marknadsbaserad metod[3]	**96 057**	**116 049**	**69 890**	**83 651**	**15%**
Totalt för jämförelse platsbaserad metod[4]	**57 730**	**63 524**	**70 358**	**65 379**	**-12%**

1) Basåret justerat för HSB Stockholm under 2024. HSB Bostad kommer justera basår för avfall under 2025.
2) Kontor energi särredovisas från 2024. Tidigare ihopslaget med utvecklingsfastigheter och hyresfastigheter.
3) Marknadsbaserad metod tar hänsyn till den elmix som bolaget avsiktligt valt att köpa genom avtal och certifikat.
4) Platsbaserad metod använder den genomsnittliga utsläppsintensiteten för elnät inom ett visst geografiskt område.

Energimix inköpt el för HSB Stockholm koncern



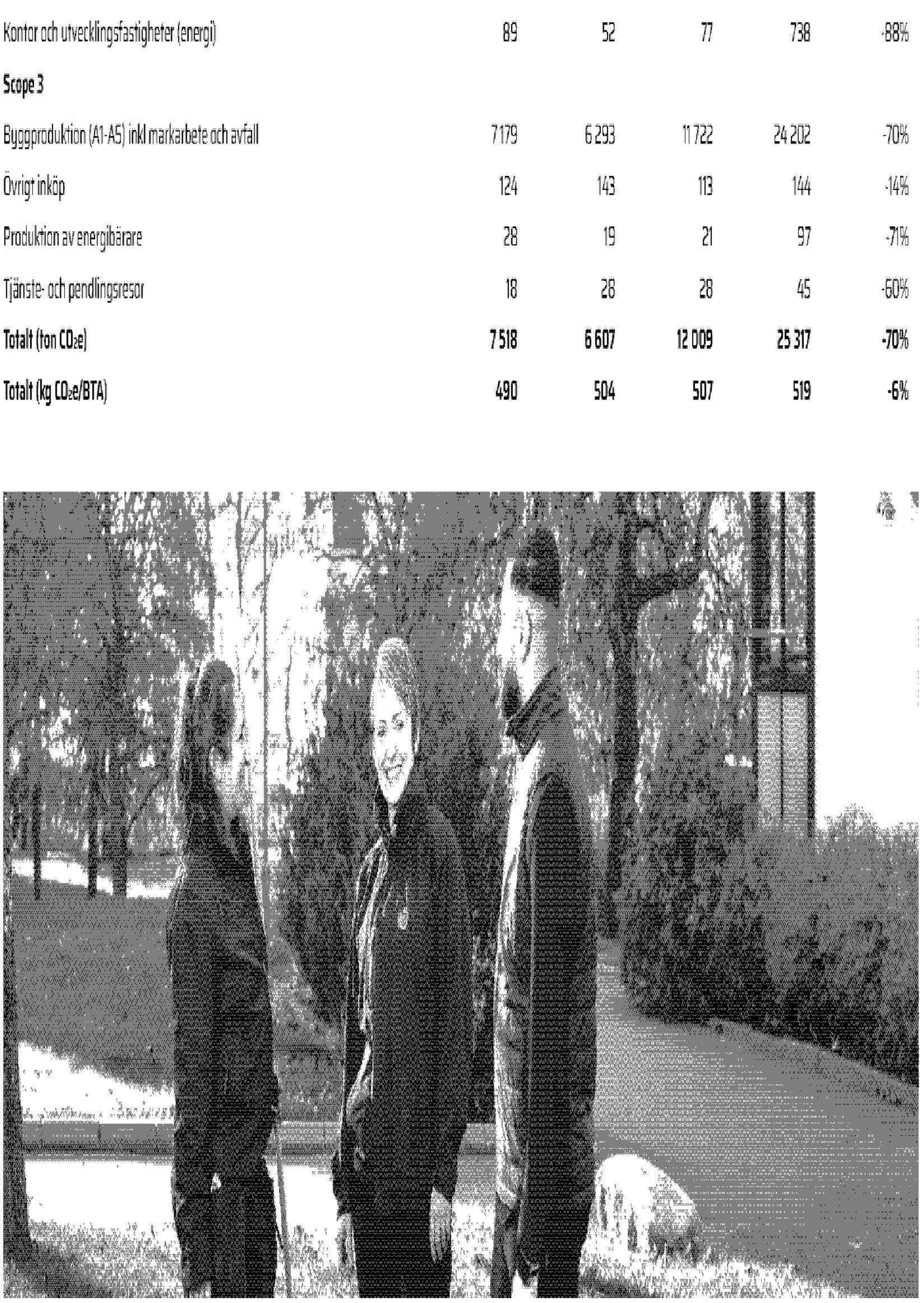
96% av koncernens inköpta el för kontor, utvecklingsfastigheter och hyresfastigheter är framställd av förnybara källor.

Kommentarer till utfall för HSB Stockholm koncernen

- I klimattabellen särredovisas energiförbrukning för kontor, detta har tidigare varit del av utvecklingsfastigheter samt hyresfastigheter. Basår för kontor har inte tagits fram. Uppdelningen gör det lättare att förstå ursprung.
- Basårsjusteringar har gjorts på inköp från 1 592 (CO_2) till 9 042 (CO_2) för HSB Stockholm. Förändringen bygger på en återgång till tidigare basår för HSB Stockholm.
- Basårsjustering har även gjorts på verksamhetsavfall baserat på ändrad definition av verksamhetsavfall.
- Egen fordons- och maskinflotta har under de senaste åren elektrifierats, vilket resulterat i minskad koldioxidbelastning.
- Minskning av koldioxidutsläpp för kapitalvaror motsvarar minskad nybyggnation i HSB Bostad.
- Gällande pendlingsresor utfördes under 2024 en mätning utifrån HSB Stockholms fyra baskontor och rutiner för hemarbete.
- Medlems-brfers energi bygger på icke tillförlitlig data. Metod för datainsamling behöver säkras innan vidare analys kan ske.

Klimatpåverkan - utsläpp av växthusgaser (ton CO_2e) HSB Bostad

	2024	2023	2022	Basår 2020	Utveckling 2024 jämfört med 2020
Scope 1					
Bränsle för uppvärmning utvecklingsfastigheter	80	72	48	91	-12%
Scope 2					
Kontor och utvecklingsfastigheter (energi)	89	52	77	738	-88%
Scope 3					
Byggproduktion (A1-A5) inkl markarbete och avfall	7 179	6 293	11 722	24 202	-70%
Övrigt inköp	124	143	113	144	-14%
Produktion av energibärare	28	19	21	97	-71%
Tjänste- och pendlingsresor	18	28	28	45	-60%
Totalt (ton CO_2e)	**7 518**	**6 607**	**12 009**	**25 317**	**-70%**
Totalt (kg CO_2e/BTA)	**490**	**504**	**507**	**519**	**-6%**



Kommentarer till utfall HSB Bostad

- Klimatredovisningen sker för årets avslutade projekt och egen organisation. HSB Bostads klimatmål avser relativa utsläpp satt till kvadratmeter byggd yta i färdigställda projekt.
- Jämfört med basåret 2020 har HSB Bostads utsläpp av växthusgaser under de senaste två åren varit låga. Minskningen är en följd av minskat byggande.
- En viss minskning i utsläpp per byggd yta redovisas för 2024 jämfört med basåret, men då beräkningar ännu baseras på schabloner kan faktisk uppnådd minskning inte konstateras. En övergång till projektspecifika beräkningar har påbörjats men då byggstarterna har varit få senaste åren har det ännu inte slagit igenom i redovisningen.
- Byggproduktionens klimatpåverkan redovisas för livscykelskede A1-A5, det vill säga utsläpp från utvinning och tillverkning av material till färdig byggnad inklusive produktion och transporter. Klimatmålet omfattar således hela byggprojektet inklusive de byggdelar som inte omfattas av kravet på klimatdeklaration, t.ex. markarbete, transporter och hantering av byggavfall.
- Minskningen i utvecklingsfastigheternas energi förklaras av omförhandling till ursprungsmärkta elavtal under 2021. Under senast året har en ny hyresgäst med annan verksamhet i en fastigheterna gjort att en mindre ökning skett.

Föroreningar

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Bygga	Material och produkter med kemikalier används både vid nyproduktion och vid renoveringsarbeten.
Förvalta	Produkter med kemikalier används vid underhållsarbeten (t ex. lim och färg) samt vid klotter-sanering, städning och som drivmedel.
Egen organisation	Produkter med kemikalier används vid städning.

Styrning, mått och mål

Användning av kemikalier är både en miljö- och en arbetsmiljöfråga. I byggprojekt används Byggvaru-bedömningen för att kontrollera farliga ämnen och registrera material. För nyproduktion finns begränsningar och krav på utfasning av farliga ämnen i enlighet med Miljöbyggnads silvernivå.

Förvaltningsorganisationen har lokala kemikalie-ansvariga som stödjer sina kollegor i kemikaliefrågor och som årligen genomför inventering av produkter. Införlivet av kemikalier begränsas genom att i allt större omfattning styra inköp till en leverantör med godkända produkter. Säkerhetsdatablad för användare finns tillgängliga via en app där även inventering och riskbedömning görs.

Målet för 2024 var att minska antal kemikalier totalt samt minska andelen farliga kemikalier.

Antal produkter med kemikalier i Förvaltningsorganisationens övervakningsapp

	2024	2023	2022
Antal produkter	949	960	1005
Varav klassade produkter[1]	551	547	605
Varav miljömärkta	95	88	83

1) En klassad produkt utgör fara och är försedda med varningssymbol enligt CLP.

Nästa steg

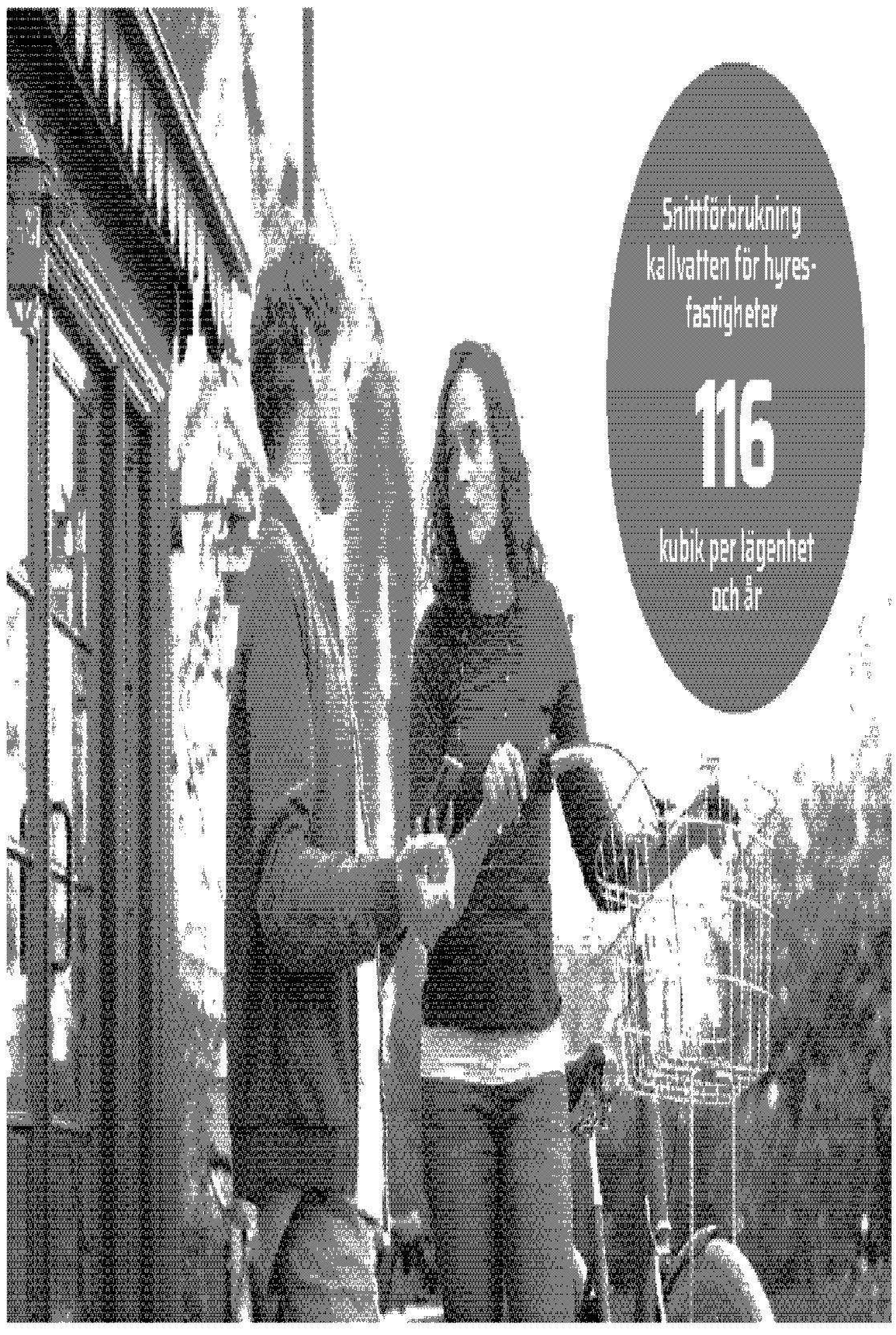
Antalet kemikalier har minskat, men är fortfarande för stort. Under våren 2025 skall det genomföras en omfattande rensning. Detta sker med hjälp av leverantören. För vissa preparat finns en oro att miljömärkta alternativ är mindre effektiva men ingen ekonomisk analys eller praktisk jämförelse är genomförd.

Vatten och maritima resurser

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Bygga	Installation av vattensparande teknik kan göras vid renoveringar.
Förvalta	Bevattning av utemiljöer.

Styrning, mått och mål

Installationer och användning av individuell mätning av vattenkonsumtion (IMD) är ett sätt att minska fastigheternas förbrukning. I övrig saknas styrning och mål av vattenförbrukning för 2024.



Biologisk mångfald och ekosystem

Var i vår verksamhet finns påverkan?

Ändrade väderförhållanden på grund av global uppvärmning har en stor påverkan på biologisk mångfald. Verksamhetens klimatpåverkan redovisas separat under rubriken Klimatförändringar. Nedan beskrivs konsekvenser för arters tillstånd, ekosystems omfattning och tillstånd samt ekosystemstjänster.

Bygga

Markanvändning: Nyproduktion i naturområde riskerar att ha omfattande negativ påverkan genom att ekosystem undanträngs.

Nyproduktion av redan hårdgjorda ytor påverkar ekosystem.

Materialval: Material har vid materialutvinning och tillverkning påverkan på lokala ekosystem.

Grönyta: Renoveringar och nyproduktion på tidigare exploaterad mark ger möjlighet att tillföra ekosystem både på mark och på bebyggelse via gröna tak och väggar.

Förvalta

Främmande växter: Introduktion av nya plantor kan medföra risk för invasiva arter[1] som tränger undan befintliga ekosystem. Detta påverkar val av växter och arbete för att bekämpa invasiva arter.

Grönyta: Planering och underhåll av grönytor kan öka både ekosystemens omfattning, tillstånd och förmåga att bidra med ekosystemtjänster. Även om ytan är begränsad kan bidraget vara avgörande i täta stadsområden där ekosystem i hög grad är undanträngda av hus och vägar.

1) En invasiv art är en växt, ett djur eller en svamp som flyttat till en natur där den inte vanligen förekommer. Arten blir invasiv genom att den har förmåga att föröka sig så mycket att den tränger undan andra arter och riskerar att helt ta över.

Styrning, mål och mått - Bygga

När Stockholm växer och förtätas, uppstår en naturlig konflikt mellan behovet av bostäder (ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter) och biologisk mångfald. Bebyggelse tar ofta natur eller mindre grönytor i anspråk. De svåra avvägningarna, analyserna och besluten tas på kommunal nivå i planprocessen. Även med en utvecklad detaljplan och bygglov är ansvaret stort för att exploatering sker på ett sådant sätt att platsens särart och kvaliteter tillvaratas.

Ryssbergen i Nacka är ett exempel på ett utmanande och komplext nyproduktionsprojekt. Marken som HSB införskaffade för över 30 år sedan har höga naturvärden och flera skyddsvärda arter. Konflikten mellan naturvärden och kommunens önskan om bostäder, i ett attraktivt läge, är tydliga. HSB har samlat avgörande kunskap om platsen genom omfattande inventeringar och konsekvensutredningar. Därefter har kompensationsåtgärder genomförts för att minimera den skada exploatering kommer att medföra. Under 2024 har det mellan HSB och Skanska samägda bolaget beviljats marklov av Nacka kommun. Detta efter att Länsstyrelsen bedömt att kompensationsåtgärder gett effekt.

Målet är att samtliga nyproduktionsprojekt ska genomföra riskanalys av naturvärden och klimatanpassning. Inga nya projekt har startat under 2024 och 2023.

Renoveringar av befintliga gårdar och rabatter ger en möjlighet att öka den biologiska mångfalden. Koncernen har två trädgårdsarkitekter, som arbetar med omfattande gårdsrenoveringar.

Under 2024 genomfördes tre omfattande utemiljörenoveringar:

- Brf Venus i Täby: Entré rabatt, 600 meter, planterades med perenner med lång blomningssäsong för att skapa goda förutsättningar för pollinerande insekter.
- Brf Östra Galaxen 5 i Märsta har i samband med takrenoveringar av garage tagit fram ny gestaltning, med nya och fler planteringslådor.
- Gröndals kyrka på uppdrag av Svenska Kyrkan. Förutom stenläggningar och portaler har befintliga planteringar förnyats och gräsyta gjorts om till en naturalistisk perennplantering till förmån för den biologiska mångfalden.

Verksamheter som nyproduktion och renoveringar av fastigheter är materialtunga. Läs mer om hur materialförbrukning mäts och målsätts under rubrikerna "Begränsa klimatförändring" och "Cirkulär ekonomi".

Styrning, mål och mått - Förvalta

HSB Stockholms har hög kompetens relaterat till skötsel av utemiljöer och dess påverkan på biologisk mångfald. Organisationen har cirka 15 utbildade trädgårdsmästare både på chefstjänster och i operativ drift.

Hög kompetens säkerställer att invasiva arter inte introduceras och att bekämpning av invasiva arter görs på ett korrekt sätt.

HSBs utemiljöexperter gör årligen marksyn av de ytor som förvaltas. Vid synen träffas en eller flera från styrelsen HSBs personal för att se över status och inventera för förbättringar i utemiljön. Det ger en möjlighet att på ett lokalt plan öka biologisk mångfald. Exempel på rekommenderade åtgärder är:

- Plantera fler lökväxter. De blommar tidigt vilket förlänger växtsäsongen.
- Se till att ha växter som blommar från vår till höst för att föda insekter som pollinerar.
- Tillåt ruffa ytor för att skapa depåer med fauna.

Det saknas mål och systematisk mätning av biologisk mångfald för renoveringar och förvaltningsåtgärder.

Cirkulär ekonomi

Var i vår verksamhet finns påverkan?

Bygga

Resursanvändning: Byggproduktion och tillverkning av byggmaterial och produkter kräver idag stora resurser i form av jungfruligt material och energi.

Avfall: Byggbranschen står idag för en stor del av samhällets avfall.

Förvalta

Resursanvändning: Inköp samt återbruk av material vid drift och underhåll. Proaktivt underhåll för att förlänga materialens bruksid.

Avfall: Bygg- och rivningsavfall i form av osorterat avfall.

Bo

Resursanvändning: HSB skapar förutsättning samt har påverkan på boendes livsstilsval, såsom tvättstugor, soprum, lokala återbruk etc.

Avfall: När skräp och avfall ej sorteras och kastas på korrekt plats hanteras avfallet istället genom HSB.

Egen organisation

Avfall: Sorterat avfall från kontor och lokaler.

Styrning, mått och mål - resursanvändning

Både nybyggnation och renoveringar har stora materialinflöden. En befintlig fastighet som ska renoveras kan medföra möjlighet till bevarande av befintligt material. En omsorgsfull rivning ger möjlighet till uttag av återbruksmaterial. Även förvaltning och underhåll kräver material och ger samtidigt möjlighet att bevara och förlänga bruksiden av material.

Nyproduktion arbetar sedan länge mot mål om minskad mängd byggavfall och ökad sorteringsgrad. Andel återvunnet och återbrukat material i byggproduktionen styrs genom HSB Hållbarhetsindex samt genom certifieringen med Miljöbyggnad.

I HSB Bostad deltar också med ett pilotprojekt i projektet Återhus där bransch och akademi tillsammans arbetar för uppskalning av återbruk av tunga byggnadsdelar, exempelvis betongbjälklag.

Även inom hyreslastigheter har projekt med stor hänsyn till återbruk genomförts. Där har tidstypiska kök och planlösningar bevarats eller urtaget material och inventarier sålts vidare. I övrigt saknas systematisk styrning, mål och mått för återbruk vid renoveringar för 2024.

Ett sätt att förbättra påverkan på cirkulär ekonomi är att HSB erbjuder de boende delade lösningar, som bytesrum, kollektiva cykellösningar, ytor för bilpool eller en gemensam tvättstuga. Tvättstugor är en delad lösning som ger både möjlighet till energi, vatten och materialbesparingar. Förvaltning och de boendes hantering av sin tvättstuga är avgörande för hur uppskattad och använd den är. Det förutsätter ett gränsöverskridande samarbete mellan de boende och förvaltarorganisationen.

Styrning, mått och mål - avfall

HSB Stockholms verksamhet ger upphov till en stor mängd avfall, både i vår egen verksamhet liksom hos våra kunder och medlemmar.

Vid nyproduktion uppstår byggspill (överblivet material) och schaktmassor. Målet för nybyggnation är att till år 2030 ha mindre än 15 kg avfall per kvm BTA samt att mer än 90% av allt avfall ska vara förberett för materialåtervinning. Det långsiktiga målet är att nå en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall.

Vid renoveringar uppstår rivningsmaterial, byggspill och schaktmassor. Siffersatta mål för renoveringsprojekt och förvaltning finns inte för 2024.

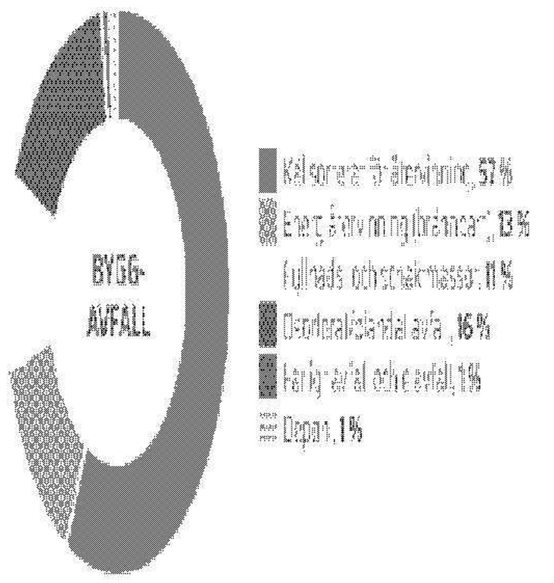
I de egna fastigheterna och som stöd till bostadsrättsföreningarna arbetar HSB med att tillse att det finns bra förutsättningar för fastighetsnära insamling av hushållsavfall. Nya krav under 2024 har medfört flera ombyggnadsprojekt och föreningarna har behövt se över sin avfallshantering.

Förvaltningen arbetar också med lokal renhållning kopplat till avfall som inte hamnar bland soporna. Att hålla rent runt fastigheten påverkar trivsel och minskar risken för skadedjur. Liksom tvättstugan så är renhållning ett delat ansvar där Förvaltning arbetar med de boende.

Totalt byggavfall exklusive massor (kg/kvm BTA)

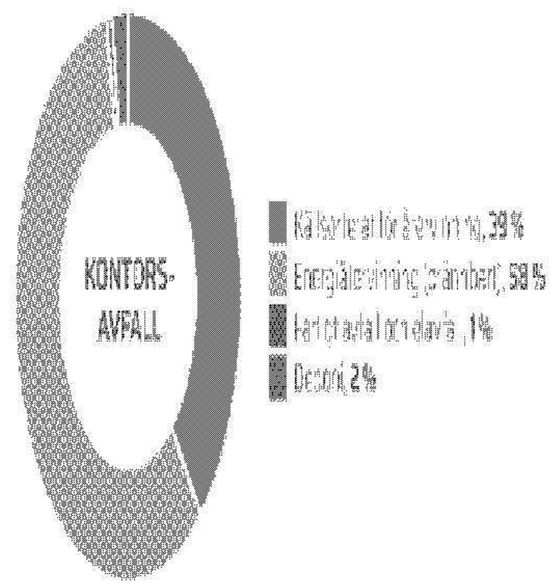
2024	2023	2022
19,0	37,7	85,0

Totalt byggavfall HSB Stockholm koncernen[1]



1) Endast nyproduktion och renovering hyreslastigheter ingår.
Ej renovering av Brf.

Kontorsavfall HSB Stockholm koncernen



SAMHÄLLE

Den egna arbetskraften

Den egen arbetskraften består av:

1. HSB Stockholm koncernens anställda
2. Inhyrd personal och bemanning som verkar som HSBs representanter i verksamheten och hos HSBs kunder
3. Personal som stadigvarande arbetar på HSBs kontor och temporära byggsiter

ANSTÄLLDA

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Egen organisation	Att ta ansvar för de anställda är en självklarhet. De verkar i alla affärer men hanteras koordinerat i Egen organisation. Ämnen som redovisas är arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, balans mellan arbete och fritid, utbildning och kompetens samt likabehandling och lika möjligheter för alla.

Styrning, mått och mål

Medelantal anställda per avtalsområde HSB Stockholm koncernen

Per avtalsområde	2024	2023	2022
Tjänstemän	412	450	481
Kollektivanställda	136	139	153
Total	**548**	**589**	**634**

Sysselsättningsgrad är i regel heltidsanställning, vissa undantag förekommer vid studie- och föräldraledighet och vid arbetstoppar.

Verksamheten utgår från en Personalpolicy och en Arbetsmiljöpolicy, Riktlinjer för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling samt en övergripande plan för lika rättigheter och möjligheter finns.

Personalpolicyn omfattar ett tydligt ställningstagande mot diskriminering och trakasserier och för likvärdig behandling i fråga om arbetsförhållanden, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter.

Arbetsmiljöpolicyn anger att HSB Stockholm med dotterbolag ska vara en ansvarstagande verksamhet med en väl organiserad arbetsmiljö, säkerhet och hälso- och friskvårdsarbete med regelbundna mättal, kontrollpunkter och tydliga ansvar. De anställda ska trivas och risk för arbetsskador, fysisk- och psykisk ohälsa, hot och våld ska förebyggas.

Riktlinje finns för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling som omfattar samtliga diskrimineringsgrunder i svensk lag. Riktlinjen beskriver tydligt arbetsgivarens ansvar att motverka diskriminering och alla anställda har ett ansvar att agera med respekt och skapa en fördomsfri arbetsmiljö samt möjliga sanktioner.

De anställda har tillgång till sammanställningar, guider och checklistor via Arbetsmiljöguiden, Medarbetarguiden och Chefsguiden som finns på intranätet.

Mål och nyckeltal som följs upp av HR under 2024 omfattar utagna semesterdagar, personalomsättning generellt samt under första anställningsåret, engagemangsindex, uppföljning av organisatorisk och social arbetsmiljö, rekommendationsgrad (eNPS), ledarindex, mångfaldsindex och sjukfrånvaro.

Vid missförhållanden

Personalfrågor (konsekvenser och åtgärder) hanteras i det dagliga av chefen med stöd från HR om speciella förhållanden uppstår. Engagemangsindex och uppföljning av organisatorisk och social arbetsmiljö genomförs årligen för att få en samlad bild och trender för de anställdas situation. Mätningarna analyseras och följs upp med åtgärdsplaner där sådana behövs. En anställd som upplever missförhållanden skall i första hand vända sig till sin chef eller till HR. Hen kan även lätt kontakta en facklig representant.

HSB har även en gemensam visselblåsarfunktion. Den som rapporterar missförhållanden i visselblåsarfunktionen kan välja att vara anonym och tjänsten hanteras av en extern revisionsfirma. Alla inkomna ärenden utreds och eventuella åtgärder tas fram där så krävs. Tjänsten finns tillgänglig via organisationens intranät och ingår i introduktionsprogrammet för nyanställda. Visselblåsarfunktionen finns även tillgänglig för externa aktörer såsom kunder, medlemmar och leverantörer till HSB via HSBs hemsida. Under 2024 kom en visselblåsaranmälan som utreddes samt följdes upp med åtgärder av HR.

Under de senaste åren har HSB Stockholm genomgått en omställningsprogram för att minska bolagets kostnader. Programmet har genomförts med så mycket hänsyn till de anställda som möjligt. Minskning av personal har primärt gjorts via naturlig avgång och uteblivna ersättningsrekryteringar.

Det finns ett nära samarbete med facket och ett Samverkansavtal är på plats som reviderades i maj 2024. Avtalet omfattar övergripande samverkan och samverkan på individnivå. Den centrala Arbetsmiljökommittén träffas fyra gånger per år. I HSB koncernen har fyra medarbetarrepresentanter i styrelsen.

Hälsa och Säkerhet

HSB Stockholm har sedan 2022 ett ISO 45001 certifierat ledningssystem för arbetsmiljö som årligen granskas av en extern revisor. HSB Bostad ingår ej i certifikatet.

Sjukfrånvaro som % andel av total arbetstid för HSB Stockholm koncernen (mäts tre gånger per år)

	2024	2023	2022
Total	5,3	4,6	5,1
Långtidssjukfrånvaro	3,6	2,9	2,9
Kvinnor	6,0	5,0	5,3
Män	4,6	4,2	4,9

Riskobservationer samt anmälan om tillbud och olycksfall anmäls via en app. Utöver incidentrapportering används appen för checklistor i form av riskbedömningar inför arbetsmoment samt vid arbetsmiljöronderingar.

Antal rapporterade incidenter för Koncernen

	2024	2023	2022
Riskobservationer	19	23	38
Tillbud	56	39	44
Olycksfall	35	56	51
Olyckor vid resor till och från arbetsplatsen	9	12	11
Olyckor rapporterade till arbetsmiljöverket	0	0	1

Störst andel rapporterade händelser återfinns i vår verksamhet Fastighetsservice (fastighetsdrift och utemiljö) som står för drygt 70% av rapporteringen. Det påvisar sannolikt både att det har goda vanor relaterat till rapportering, som flera andra delar av organisationen saknar, och att de befinner sig i en mer riskfylld och utsatt arbetsmiljö. Åtgärder görs för att öka och säkra en god rapportering i hela organisationen. Inga incidenter under 2024 var av den allvarliga karaktären att de behövde anmälas till Arbetsmiljöverket.



Personal-omsättning för HSB Stockholm*

17%

*(avgångar + slutförda SLU) / genomsnittligt antal prov- och tillsvidareanställda

Utbildning och kompetens

Kompetens är en förutsättning för att HSB Stockholm koncernen ska kunna utföra sina uppgifter på ett effektivt och professionellt sätt. Samtliga anställda har tre medarbetarsamtal per år. Under samtalen enas chef och anställda om både aktivitets- och kompetensmål. Kompetensutveckling anpassas efter individen och kan göras i flera former såsom interpraktik, delta i workshop eller webbinarium, litteratur eller via kurser. Under 2024 har fokus för utbildningar varit digitala kurser i IT-säkerhet och självledarskap. Genomsnittligt antal utbildningstimmar kan inte redovisas för 2024.

Balans mellan arbete och fritid

Samtliga anställda har tydligt angivna och reglerade arbetstider, rätt till semester och tillgång till en bank av flexibla timmar som kan användas vid kortare ledighet som till exempel tandläkarbesök eller utvecklingssamtal i skolan. Utöver föräldralagen, som reglerar föräldraledighet, uppmanas chefer att tillgodose att arbete på HSB kan kombineras med ansvar för familj. Arbetsgivaren skall underlätta för både manliga och kvinnliga arbetstagare att förena förvärvsarbete och föräldraskap. Att arbeta på HSB Stockholm ska kunna kombineras med ansvar för familjen, bland annat med avseende på arbetstider,

möten, personalkonferenser, utbildning och resor. Vi vill bidra till en företagskultur som uppmuntrar till lika uttag av föräldraledighet och därmed påverka möjligheten till att förena arbetsliv och familjeliv. HSB Stockholm vill vara en arbetsplats för alla perioder i livet. Ett mer jämlikt uttag av föräldraledighet medför ökade förutsättningar för en jämställd löneutveckling och befordran. Vidare förstärks försäkringen för periodvis frånvaro för vård av barn. Detta stärker möjligheterna till karriär på lika villkor för kvinnor och män.

Snitt uttag av föräldradagar per år bland föräldralediga män och kvinnor för HSB Stockholm koncernen

	2024
Jämförelse[1]	75
Män	26
Kvinnor	101

1) Jämförelse avser skillnaden mellan snittet för kvinnor och män. Om uttag av föräldraledighet i genomsnitt är lika mellan könen ska värdet vara 0%.

Likabehandling

Plan för lika rättigheter och möjligheter togs fram i samverkan med de fackliga organisationerna och beslutades 2023. Den omfattar mål som följs upp årligen kring:

- Medarbetarundersökning kring organisatorisk och social arbetsmiljö.
- Inga trakasserier, kränkande särbehandling och diskriminering ska förekomma.
- Kompetensförsörjning och rekrytering med mål om rekrytering av utlandsfödda.
- Utveckling av poäng i Jämställdhetsindex (kön) som till exempel mäter skillnader i lön, sjukfrånvaro och sysselsättningsgrad.
- Jämställdhet i utvalda yrkesgrupper med mål rörande fastighetsskötsel.
- Jämställdhet i ledningsgrupper.
- Lika karriärmöjligheter för män och kvinnor.
- Löneläge.
- Ohälsa med mål för att minska långtidssjukfrånvaro för kvinnor.
- Föräldraskap med mål om att öka uttag av föräldradagar för män.
- Heltid/deltid med mål om att bibehålla lika nivå för män och kvinnor.
- Trygghet via tillsvidareanställning med mål om att öka graden av tillsvidareanställning för män.
- Aktivt arbete inom de 16 lagstadgade jämställdhetsområdena.

Könsfördelning ledningsnivå per december 2024

Könstillhörighet	Män	Kvinnor	Högst ansvarig
HSB Stockholm Styrelse	6	8	Kvinna
HSB Bostad Styrelse	6	2	Kvinna
HSB Stockholm Ledningsgrupp	3	4	Kvinna
Avdelningar med egen ledningsgrupp:			
Bostadsrättsförvaltning	2	2	Kvinna
Fastighetsservice	3	3	Man
Fastigheter	4	–	Man
HSB Bostad	3	2	Man
Verksamhets- och föreningsstöd	1	5	Kvinna

Lönekartläggningen görs en gång per år och senaste lönekartläggning resulterade i att en medarbetare identifierades med osaklig löneskillnad. Lönen för medarbetaren justerades till rätt nivå inför lönerevisionen. Löneskillnad mellan könen består i att medianlönen för kvinnor är 13,2% högre än för män på HSB Stockholm.

Ersättningskvot beskriver avståndet mellan den högst betalda anställda personen och alla anställdas medianlön. Ersättningskvoten för 2024 var 5,7.

Åldersfördelning bland de anställda HSB Stockholm

Åldersspann	2024	2023
29 år och under	13,5%	14,5%
30-49 år	52,5%	51,0%
50 år och över	34,0%	34,5%

Per december 2024 och 2023

Andel anställda med utländsk bakgrund HSB Stockholm

	2024	2023	Mål 2025
Styrelse	7,1%	16,7%	–
Ledning	–	12,5%	–
Chefer	12,2%	14,0%	–
Medarbetare (inkl. Chefer och ledning)	25,1%	27,2%	27%

Företagsmål för HSB Stockholm är att under 2023–2025 spegla Stockholms län i andel personer med utländsk bakgrund.

BEMANNING OCH INHYRDA SAMT STADIGVARANDE PERSONAL PÅ VÅRA KONTOR OCH SITER

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Bygga	En byggsite är en potentiellt farlig plats. Hälsa och säkerhet för alla medarbetare är av största vikt. Innefattar specifikt arbetsvillkor samt hälsa och säkerhet vid tillverkning av inköpt material.
Förvalta	Arbetsrelaterade rättigheter för personal till praktisk förvaltning både i fastigheter och utemiljö utförs delvis av underentreprenörer. Innefattar specifikt arbetsvillkor samt hälsa och säkerhet vid tillverkning av inköpt material.
Egen organisation	Städning av egna lokaler. Stöd för upphandling av leverantörer styrs och stöds via inköp.

Majoriteten av medarbetarna i värdekedjan för HSB Stockholm koncernen finns i Stockholmsregionen. Det innebär att förhållanden präglas av svensk lag och rådande norm i regionen. Risk för barnarbete, tvångsarbete, tillräcklig bostad och personlig integritet (andra arbetsrelaterade rättigheter) är generellt låg. Undantag finns för nyproduktion och byggbranschen där det finns högre risk för arbetsrättsbrott.

Styrning, mål och mått

Personal hos inhyrda eller bemanningsbolag samt stadigvarande leverantörer på kontor och byggsiter samt vilkor för medarbetare i värdekedjan styrs via inköpsprocessen med ansvar för uppföljning i verksamheten.

Det finns väl utvecklade styrdokument och riktlinjer för upphandling för hela organisationen och i projekt (se Styrande av väsentliga frågor och Ansvarfullt företagande). Byggarbetsplatser är en farlig arbetsmiljö och branschen är överrepresenterad i statistik över skador och arbetsplatsolyckor. Det gör att säkerheten 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 riskanalyser och arbetsberedningar för enskilda moment samt 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 alla arbetsplatser. Syftet är att ge information om särskilda kunskaper som behövs för att verka för en säker byggarbetsmiljö. HSB Bostad är sedan hösten 2022 medlemmar i föreningen Rättvist byggande som verkar för brottfria byggen. Det innebär tydliga rutiner för kontroll av entreprenörer och underentreprenörer samt oannonserade arbetsplatskontroller.

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, FNs konvention mot korruption och Rio deklarationen om miljö och utveckling. Den ska vara en del av alla entreprenadavtal och alla entreprenörer ska genomföra en självskattningsenkät med frågor om sitt arbete med miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption.

Samtliga leverantörsavtal i förvaltning och egen organisation ställer krav på kollektivavtal eller liknande lösning. Dock är det osäkert att ange om 100% täcks av kollektivavtal och social dialog då uppföljning saknas. Majoriteten av underentreprenörerna är stabila partners och väl etablerade företag i Sverige. Det minskar risken för att inte tillräcklig lön och bristande socialt skydd finns (skydd vid inkomstbortfall såsom sjukdom, arbetslöshet, arbetsskador, föräldraledighet och pension).

Inga dödsfall som har orsakats av arbetsrelaterade skador och arbetsrelaterad ohälsa har registrerats inom HSB Stockholm koncernen 2024. Ohälsa och incidenter ska enligt avtal rapporteras till HSB, dock är rapporteringsnivån så pass låg att den inte kan anses som trovärdig. Det saknas i dagsläget mätetal för medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda.

Nästa steg

Etablera mätetal, förbättra inköpsförfarandet samt riktad uppföljning av leverantörer.



Medarbetare i värdekedjan

Medarbetare i värdekedjan är viktiga för oss, läs under **Bemanning och inhyrd personal.**

Påverkade samhällen

Var i vår verksamhet finns påverkan?

Bo Rätten till lämplig bostad - ekonomisk, social och kulturell rättighet. Det goda boendet är HSBs syfte - att förmedla och stödja boendet samt stödja grupper som har långt till eget boende.

Rätten till personlig säkerhet - ekonomisk, social och kulturell rättighet. Avgörande för livskvalitet är att var och en känner sig trygg i och kring sin bostad. HSB har med egna fastigheter och som specialister i boendefrågor möjlighet att skapa trygghet.

Medborgerlig och politisk rättighet (t.ex. yttrandefrihet, förenings- och mötesfrihet) utgör delar av det demokratiska fundament som HSB, som ekonomisk förening, står på.

Boende och demokrati är två hållbarhetsfrågor där HSB Stockholm arbetar för att stärka positiva konsekvenser.

Styrning, mål och mått - rätten till bostad

HSB grundades för att svara på behovet av bostad, den goda bostaden. I Stockholm där bostadsbristen är ett faktum, är vårt arbete med att maximera möjligheten till bostad vår viktigaste påverkan på samhället.

Under 2024 bodde 9,1% av Stockholms invånare i en HSB lägenhet. Det gör att vi också har en möjlighet att påverka branschen och Sveriges bostadspolitik.

En skattning av antal boende som bor i en HSB lägenhet:[1)]

Upplåtelseform	2024	2023	2022
Bostadsrätter	184 059	182 969	182 723
Hyresrätter	7 563	7 617	7 586
Andel boende med en boendrrelation med HSB Stockholm, %	9,1	9,1	9,2

1) Skattning har skett via kvadratmeter (boa), genomsnittlig boyta i Stockholm (33 kvm) och befolkning i HSB Stockholms 20 kommuner per sista november varje år (SCB).

HSB Stockholm koncernen gör också konkreta insatser mot valda grupper som har det svårare att komma in på bostadsmarknaden. Sådana satsningar görs löpande via hyresrättsbeståndet och vid riktade insatser för bostadsrätter.

Förmedlade hyresavtal under året	2024	2023	2022
Unga, antal (procent)	22 (5,3)	29 (8,3)	13 (3.3)
Seniorlägenheter, antal (procent)	19 (4,6)	18 (5,2)	19 (4,9)

HSB Stockholm saknar mål för hur många lägenheter som prioriteras för unga och äldre.

Styrning, mål och mått - rätten till personlig säkerhet

HSB Stockholm gör löpande insatser för att öka tryggheten, några exempel:

- Genom att samla kunskap kring och föreslå förbättringar relaterat till andrahandsupplåtelse av bostadsrätter som annars kan leda till minskad trygghet i en fastighet.
- Den dagliga förvaltningen som att hålla rent och snyggt är avgörande för den lokala tryggheten.
- HSB är medlem i och sitter i styrelsen för samarbetet Fastighetsägare i Järva.

Det finns i dagsläget inget samlat mätetal eller mål för trygghet.

Styrning, mål och mått - demokrati

HSB är en ekonomisk förening som styrs av sina medlemmar. Spelreglerna för HSB, och alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar, är parlamentarisk ordning som bygger på flera av de civila och politiska rättigheterna. Sammansatt blir det demokrati i praktiken. De viktigaste styrdokumenten är lagen om ekonomiska föreningar, stadgarna och de möten och stämmor som hålls på alla nivåer.

HSB Stockholm har 11 personer som arbetar med Föreningsstöd vars uppgift är att företräda föreningarna och bistå i medlemsfrågor. Som ett komplement till revisorer som granskar ekonomi utser föreningsstämman föreningsgranskare med uppdrag att bevaka och kontrollera medlemsinflytande.

	2024	2023	2022
Individuella medlemmar	180 907	181 043	183 043
Bosparare	57 864	57 448	57 000
Brf medlemmar	578	583	582

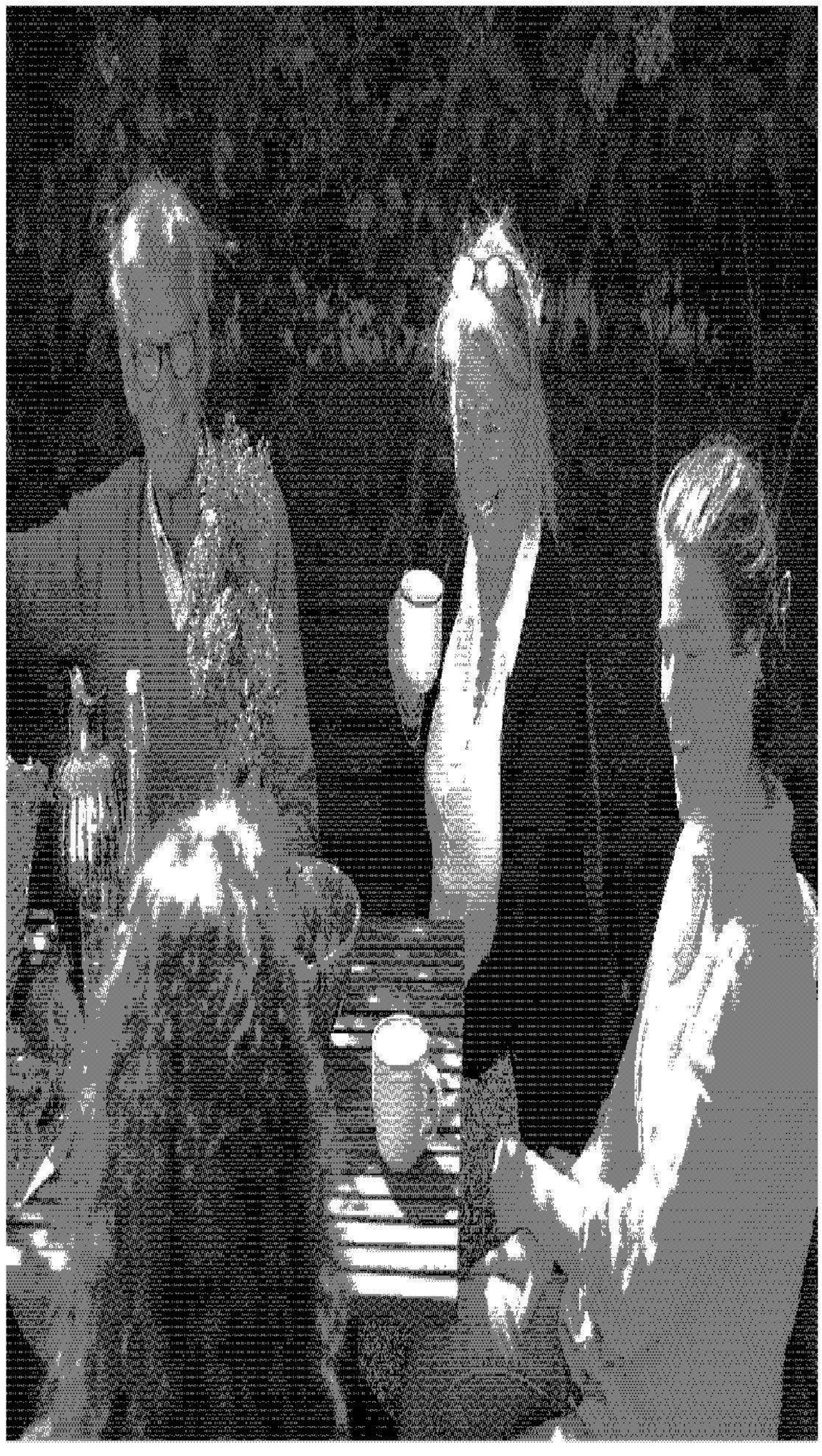
Konsumenter och slutanvändare

Var i vår verksamhet finns påverkan?

Bygga	Informationssäkerhet vid köp av nyproducerad lägenhet.
	Yttrandefrihet och möjlighet att påverka vid renoveringar.
	Ansvarsfulla marknadsföringsmetoder vid försäljning av lägenheter.
	Personlig säkerhet och skydd av barn och äldre vid kvarboende under renoveringsprojekt.
Förvalta	Personlig säkerhet och skydd av barn och äldre invid fastigheten och dess omgivning.
	Personlig integritet och skydd av svaga grupper i administrativ förvaltning.
	Möjlighet att felanmäla och framföra klagomål med särskilt fokus på svaga grupper.

Styrning, mått och mål

Analyser och systematiska mål saknas.



AFFÄRSETIK

Ansvarsfullt företagande

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Förvalta	Ekonomisk förvaltning innebär att HSB Stockholm hanterar bankkonton och inlåning för brf:er. Det kräver en trygg och ansvarsfull hantering.
Egen organisation	Arbete med företagskultur mot korruption och skydd för visselblåsare är generellt viktiga samt särskilt viktigt i vissa verksamheter (se nedan). HSB Stockholm arbetar med många små och medelstora företag och har därmed påverkan på deras finansiella position (betalningar).

Högre risk för korruption och mutor förekommer i flera delar av organisationen i samband med:

- Inköp som sker i vissa delar av verksamheten, särskilt i relation till små och medelstora företag med ett fåtal kunder.
- Nyproduktion och ombyggnationer där byggbranschen, i högre grad än andra, visat på brister kring omdöme i relation mellan beställare och utförare.
- De tjänster som omfattar finansiell hantering och inlåning där risk för penningtvätt och korruption kan förekomma.
- Tjänster som innebär nära kontakter och samarbete med kunder (ofta på plats hos kund) såsom uppdrag som fastighetsförvaltare och fastighetsskötare.

Ansvar och åtgärder för att motverka risken för korruption, mutor och oetiskt beteende drivs både från HSB Riksförbund (nationellt) och inom HSB Stockholm koncernen. Ansvar för regelefterlevnad ligger hos verksamhetsstöd Juridik. HSB har externt stöd i egenskap av medlemskap i Institutet mot mutor (IMM).

Fyra policydokument och riktlinjer styr verksamheten, (se Övergripande styrning av väsentliga frågor). De omfattar anställda, konsulter och förtroendevalda inom HSB. Samtliga dokument bygger på svensk lag, är omfattande och konkreta vad som är tillåtet och inte tillåtet. Policydokument finns tillgängliga för de anställda på intranätet samt skickas till leverantörerna. Samtliga anställda skriver därtill på styrdokument för upphandling vid nyanställning där regler och ansvar framgår.

För närvarande saknas särskild rutin för att förebygga, upptäcka samt utreda korruption. Frågan kring rutin och stödmaterial ska utredas av HSB Riksförbund.

Regelefterlevnadsansvarig stödjer verksamheten genom att svara på frågor om tillbörligt agerande samt utreder eventuella anmälningar om misstänkt korruption som inkommer via visselblåsarfunktionen eller på annat sätt. Samverkan sker även på daglig basis med anställda inom Inlånings- och betaltjänsten där betalningar, som på något sätt avviker, utreds tillsammans med funktionsansvarig. Verksamma inom dessa tjänster är även lämplighetsbedömda samt genomgår särskild utbildning mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2023 anställde HSB Stockholm en Inköpsansvarig.

Mått och mål - korruption och mutor

Ledande företrädare för HSB Stockholm med särskilt ansvar genomgår särskilda utbildningar relaterat till HSBs ansvar som finansiell aktör.

Samtliga anställda genomgår en digital utbildning i antikorruption i samband med sin introduktion. Under 2024 har 77% av alla anställda på HSB Stockholm gått utbildningen, mot förra årets 60%. På HSB Bostad har samtliga medarbetare och styrelseledamöter genomfört utbildningen.

Anställda informeras om Visselblåsarfunktion (läs mer under den egna arbetskraften). Visselblåsarfunktionen finns även med i Policy för leverantörer och samarbetspartners som samtliga leverantörer tar del av.

Hållbar finansiering

Var i vår verksamhet finns påverkan?	
Bygga	Nyproduktion med miljöcertifieringar och/eller energiprestanda ger möjlighet till lån med bättre villkor (så kallad grön finansiering).
Egen organisation	Ett systematiskt arbete med hållbarhet, gärna med fokus på minskade klimatutsläpp och risker ger möjlighet till lån med bättre villkor (så kallad grön finansiering).

Styrning, mål och mått

Alla nyproduktionsprojekt har grön finansiering, dvs grönt byggnadskreditiv och slutfinansiering. HSB Stockholm har i dagsläget ingen grön finansiering. Nästa steg är att via ett systematiskt hållbarhetsarbete kvalificera för hållbara lån.

ESRS-INDEX

	Sid	Kommentar
ESRS 2 Allmäna upplysningar		
BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsförklaringarna	23-25	
BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter	23-25	
GOV-1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll	28	
GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan	28	
GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i finansiella incitamentssystem		Ingen ersättning eller bonus relaterat till hållbarhetsarbetet har utbetalats
GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet	50-52	Se avsnitt Möjligheter och risker i förvaltningsberättelsen
GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	50-52	Se avsnitt Möjligheter och risker i förvaltningsberättelsen
SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja	24-25	
SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter	26	Se Hsbs nationella hållbarhetsrapport
SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	28	Sporrlikt med under respektive ämne.
IRO-1 Beskrivning av arbetsprocessen för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter	26	
IRO-2 Förteckning över hållbarhetsinformation	27	
Miljö		
E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar	27	Koppling till taxonomiförenliga utgifter redovisas ej för 2024
E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	27	Hållbarhetspolicy, Saknar åtagande om klimatanpassning och utveckling om förnybar energi
E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicy	29-32	
E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringar	27	Kompassens mål
E1-5 Energianvändning och energimix	31	
E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	31-32	
E1-7 Bruttoväxthusgasutsläpp och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter		Ingen handel med koldioxidkrediter har förekommit 2024
E1-8 Intern koldioxidprissättning		Ingen koldioxidprissättning har förekommit 2024
E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker samt potentiella klimatrelaterade möjligheter		Redovisas ej för 2024

	Sid	Kommentar
E2-1 Policy relaterade till förorening	27	Hållbarhetspolicy
E2-2 Åtgärder och resurser relaterat till förorening	33	
E2-3 Mål relaterat till förorening		Redovisas ej för 2024
E2-4 Förorening av luft, vatten och mark	33	
E2-5 Ämnen som inger betänklighet och ämnen som inger mycket stora betänklighet	33	
E2-6 Förväntade finansiella effekter av väsentliga föroreningsrelaterade konsekvenser, risker och möjligheter		Redovisas ej för 2024
E3-1 Policy för vattenresurser och marina resurser		Redovisas ej för 2024
E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser	33	
E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser		Redovisas ej för 2024
E3-4 Vattenförbrukning	33	
E3-5 Förväntade finansiella effekter av konsekvenser, risker och möjligheter som har att göra med vattenresurser och marina resurser		Redovisas ej för 2024
E4-1 Övergångsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell	34	
E4-2 Policy för biologisk mångfald och ekosystem		Redovisas ej för 2024
E4-3 Åtgärder och resurser för biologisk mångfald och ekosystem	34	
E4-4 Mål för biologisk mångfald och ekosystem		Redovisas ej för 2024
E4-5 Mätt på konsekvenser relaterade till förändringar i biologisk mångfald och ekosystem		Redovisas ej för 2024
E4-6 Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med biologisk mångfald och ekosystem		Redovisas ej för 2024
E5-1 Policy för resursanvändning och cirkulär ekonomi	27	Hållbarhetspolicy
E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi	35	
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulära ekonomi	27	Kompassens mål
E5-4 Resursinflöden	35	Kraftig reducering av inköp IT-utrustning under 2024 pga omställningsprogram och ändrade inköpsrutiner.
E5-5 Resursutflöden	35	
E5-6 Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter som har att göra med resursanvändning och cirkulär ekonomi		Redovisas ej för 2024

	Sid	Kommentar
Samhälle		
S1-1 Policy för den egna arbetskraften	27, 36	Personalpolicy och Arbetsmiljöpolicy
S1-2 Rutin för kontakt med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående konsekvenser	36	Policys och riktlinjer finns tillgängligt för alla anställda på intranätet
S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem	36	
S1-4 Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för den egna arbetskraften och strategier för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	36-38	
S1-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	36-38	
S1-6 Uppgifter om företagets anställda	36-38	
S1-7 Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda	39	
S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog	36	Samtliga anställda täcks av kollektivavtal. Samverkansavtal finns med Unionen, Fastighets- och Akademikerföreningen.
S1-9 Mångfaldsindikator	38	
S1-10 Tillräckliga löner	38	Samtliga anställda har tillräcklig lön i nivå med gängse referenslön
S1-11 Social skydd	36, 39	Samtliga är anställda i Sverige, låg risk för exkludering från socialt skydd.
S1-12 Personer med funktionsnedsättning		Redovisas ej för 2024
S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling	37	
S1-14 Mått för arbetsmiljö	37	
S1-15 Mått för balans mellan arbete och fritid	37	
S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)	38	
S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter		Inga anmälda incidenter eller anmälningar som resulterat i böter, sanktioner eller skadestånd inom den egna arbetskraften under 2024.
S2-1 Policy för medarbetare i värdekedjan	27	Policy för leverantörer och samarbetspartners
S2-2 Rutiner för kontakter med medarbetare i värdekedjan angående konsekvenser	39	
S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka medarbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	39	

	Sid	Kommentar
S2-4 Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för medarbetare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller medarbetare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	39	
S2-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	39	
S3-1 Policy för påverkade samhällen	47	
S3-2 Rutiner för kontakter med påverkade samhällen angående konsekvenser	40, 47	
S3-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka påverkade samhällen kan uppmärksamma problem	40, 47	
S3-4 Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för påverkade samhällen och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller påverkade samhällen och dessa åtgärders ändamålsenlighet	40	
S3-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	40	
S4-1 Policy för konsumenter och slutanvändare	41	Redovisas ej för 2024
S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående konsekvenser	41	Redovisas ej för 2024
S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa konsekvenser och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	41	Redovisas ej för 2024
S4-4 Åtgärder avseende väsentliga konsekvenser för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare och dessa åtgärders ändamålsenlighet	41	Redovisas ej för 2024
S4-5 Mål för hur väsentliga negativa konsekvenser ska hanteras, positiva konsekvenser stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	41	Redovisas ej för 2024
Affärsetik		
G1-1 Affärsetiska policyer och företagskultur	27, 42	
G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer	42	Samtliga avtal med leverantörer sker i enlighet med svensk praxis
G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	42	
G1-4 Bekräftade fall av korruption och mutor		Inga registrerade fall och fällande domar relaterat till mutor och korruption under 2024
G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet		Ej aktuellt för 2024
G1-6 Betalningspraxis		Betalningsvillkor 30 dagar. Inga rättsliga förfaranden finns.

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 2024 på sidorna 22–41 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

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 47

Möjligheter och risker 50

Fem år i sammandrag 53

Resultaträkning - Koncernen 54

Balansräkning - Koncernen 55

Resultaträkning - Moderbolaget 57

Balansräkning - Moderbolaget 58

Kassaflödesanalys 60

Noter 61

Styrelsens underskrifter 70

Revisionsberättelse 71

Föreningsstyrningsrapport 74

Granskningsrapport till föreningsstämman 80

Fastighetsförteckning 81

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Stockholm ekonomisk förening med organisationsnummer 702000-9333 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2024.

Siffror för 2023 uppges inom parentes.

VERKSAMHETEN

HSB Stockholm bedriver medlems-, förenings- och affärsverksamhet i en koncernstruktur omfattande ett flertal olika bolag. 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. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSB 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. Betalningstjänster leds av HSB Finansstöd AB, dotterbolag till HSB Riksförbund, där HSB Stockholm anslöt sig som ombud 2018.

Under året har organisationen arbetat med det omställningsprogram som lanserades i slutet av 2023. Detta för att förbättra koncernens ekonomiska resultat under kommande år.

EKONOMI

Koncernens nettoomsättning uppgick under verksamhetsåret till 1 606,4 mkr (1 735,1), en minskning med 128,7 mkr (-448,7). Intäktsminskningen förklaras av HSB Bostad där minskningen uppgick till 186,2 mkr (-398,9). I HSB Stockholms övriga verksamheter ökade intäkterna med 57,5 mkr (95,2). Koncernens resultat efter skatt uppgick för verksamhetsåret till -55,9 mkr (-264,7). Det negativa resultatet fördelar sig enligt följande: HSB Bostad -147,1 mkr (-202,3) och HSB Stockholms övriga verksamheter 91,2 mkr (-62,4) där resultat från fastighetsförsäljningar utgjorde 75,7 mkr (0,9).

MEDLEM

HSB Stockholm ägs av sina medlemmar; individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet individuella medlemmar uppgick till 180 907 (181 043) vid årets utgång och antalet bostadsrättsföreningar var 578 (578).

Distriktsorganisationen bedriver en omfattande verksamhet bland både individuella medlemmar och bostadsrättsföreningar. Syftet är att ge styrelsernas ledamöter ökade kunskaper i förenings- och fastighetsägarfrågor. Distrikten ska också arbeta för att långsiktigt hitta nya förtroendevalda och driva de frågor som är viktiga för bostadsrättsföreningarna i respektive distrikt. Bosparstyrelsen företräder alla individuella medlemmar och anordnar aktiviteter och driver de individuella medlemmarnas viktigast frågor. Årets distriktsstämmor var välbesökta precis som tidigare år. Antal ombud inklusive bosparare som deltog var 221 (239), representerande 133 (144) bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner för bostadsrättsföreningarna. Under året har HSB-ledamöterna deltagit på styrelsemöten hos alla bostadsrättsföreningar förutom hos dem brf:er som frivilligt avstår ledamot alternativt tillfälligt saknar ledamot.

BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Affärsområdet ska bidra till att HSB Stockholms mål nås gällande att öka effektiviteten, vidareutveckla erbjudandet och stärka vår roll i samhället. Konkurrensen om förvaltningskunderna är fortsatt intensiv, men vår strategi med kundsegmentering och fokus på värdeskapande tjänster gör att vi kan behålla vår ledande marknadsposition inom stora bostadsrättsföreningar. Genom systemutveckling och segmentering, exempelvis via tjänsten Ekonomi Bas, kan vi dessutom utmana konkurrenterna på ett helt annat sätt inom segmentet små till mellanstora bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSSERVICE

Affärsområdet består av verksamhetsdelarna fastighetsdrift och utemiljö där huvuduppdraget är att leverera tjänster inom skötsel och underhåll. Arbetet med att renodla verksamheten och ställa om mot att ha fullt fokus på kärnverksamhetens kvalitet och effektivitet har gett en god effekt. Under året har vi avvecklat vissa specialisttjänster som utförts i egen regi för att istället levereras via underleverantörer. Konkurrensen är fortsatt stor inom området, men HSB Stockholm ser en fortsatt stor efterfrågan ifrån kunderna både när det gäller fasta avtal och tilläggstjänster. Den snörika vintern påverkar volymen markant i jämförelse med ett snittår där vår skalbara snöröjningstjänst har gett ett gott resultat både i upplevd kvalitet samtidigt som den kan levereras inom ramen för befintliga resurser.

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, fastighetsutveckling och nyproduktion är ambitionen att antalet hyreslägenheter ska öka över tid. Under 2024 har en fastighet avyttrats, inga förvärv har genomförts. Ett mindre antal bostäder har tillförts genom fastighetsutveckling. Vid årets slut innehöll portföljen 71 (72) fastigheter med sammanlagt 4 061 (4 070) hyreslägenheter. Den uthyrningsbara ytan var 249 586 kvm (251 875).

Exploateringsfastigheter

HSB Bostad har i uppdrag att utveckla och bygga bostäder åt främst HSB:s bosparare och medlemmar. Vid årets slut bestod HSB Bostads markportfölj av 2 098 byggrätter för bostadsrätt. Utöver denna markportfölj förfogar bolaget över 2 815 byggrätter som främst avser småhus. För att möta det långsiktiga målet om en volym på cirka 900 byggstartade bostäder per år är målet över tid att ha en markportfölj på minst 2 700 byggrätter. Markportföljen innehåller byggrätter i många attraktiva områden, från Stockholms innerstad och närförort till centrala lägen i kranskommunerna.

Fastighetsvärdering

Extern bokslutsvärdering av koncernens samtliga fastigheter har genomförts av fastighetsvärderingsföretaget Sveafa.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 12 852 mkr (12 537) vid årsskiftet. Av fastighetsvärdet utgjorde hyresfastigheterna 9 676 mkr (9 373) och exploateringsfastigheterna 3 196 mkr (3 164). Hyresfastigheternas värdeökning förklaras framför allt av starkare driftnetton och ett svagt förbättrat marknadsläge medan exploateringsfastigheternas värdeförändring framför allt beror på försiktigare antaganden om framtida projektresultat.

Koncernens fastigheter har ett bokfört värde på 8 143 mkr (8 095). Övervärdet mellan bedömt marknadsvärde och bokfört värde uppgår till 4 709 mkr (4 442).

FINANS

Den finansiella verksamheten ska följa och styrs av den av styrelsen antagna finanspolicyn.

Inlåning

HSB Stockholm har sedan 2008 varit registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Finanspolicyn och HSB Koden styr hanteringen av inlånade avisamedel från bostadsrättsföreningar i löpande förvaltning, vilka säkerställs genom kassa, checkräkning/limelöfte och kvarvarande belåningsutrymme i det egna fastighetsbeståndet, upp till en belåningsgrad om 65 %. För att säkerställa förvaltningskundernas inlåningsmedel ska avräkningslikviditeten för avisamedel uppgå till minst 100%. Avräkningslikviditeten uppgick vid årsskiftet till 220% (196), vilket överstiger minimikravet, se även not 31.
För förvaltningskundernas hantering av överskottslikviditet erbjuder HSB Stockholm konkurrenskraftiga räntevillkor på sparkonton samt möjlighet till fasträntеplaceringar med bindningstider på 3, 6 eller 12 månader. Den totala inlåningen uppgick vid årsskiftet till 2 437 mkr (2 861), varav 442 mkr (568) var placerade i fasträntеplaceringar och 293 mkr (291) på placeringskonto.

Bankfinansiering

Bankfinansiering inom koncernen uppgick till 3 299 mkr (2 920), varav 2 153 mkr (1 854) avser HSB Stockholm och dess helägda dotterbolag samt 1 146 mkr (1 066) för dotterbolaget HSB Bostad, där HSB Stockholm är majoritetsägare med 51 %.

Kapitalbindningen på koncernnivå uppgick till 1,4 år (1,9).

- HSB Stockholms kapitalbindning uppgick till 1,5 år (2,2).
- HSB Bostads kapitalbindning uppgick till 1,3 år (1,0).

För att hantera ränterisker sker räntesäkring via swapplerivat, där swapportföljens volym uppgick till 1 000 mkr (1 400) med ett marknadsvärde på 17,4 mkr (26,8).

- Derivatportföljen avser HSB Stockholm och dess helägda dotterbolag och ger en räntebindningstid på 2,0 år (2,9).
- HSB Bostads markfinansiering har en rörlig ränta (Stibor 3M).
- Räntebindningstiden på koncernnivå uppgick till 1,4 år (1,9).

Risker och framtida utveckling

Den finansiella verksamheten påverkas av ränteutvecklingen, där förändringar i marknadsräntor (basräntor och marginaler) får en direkt eller eftersläpande effekt på HSB Stockholms finansieringskostnader. Räntebindningsstrategin syftar till att stabilisera räntekostnaderna och begränsa exponeringen mot marknadsförändringar. HSB Stockholm fortsätter att följa sin finanspolicy och anpassa kapitalförvaltningen för att säkerställa en stabil likviditet och långsiktig finansiell hållbarhet. Se även textavsnitt under Möjligheter och risker på sid 50.

Investeringar

Investeringar i byggnader och mark uppgick till 132,1 mkr (276,0) för koncernen. Investeringar i hyresfastigheterna följer upprättad underhållsplan och fastställd investeringsram. Utöver planerat underhåll och fastighetsutveckling har 9,4 mkr (15,5) av investeringsramen använts till energieffektiviserande åtgärder. Upprustning och ombyggnad av egna hyresfastigheter har bland annat omfattat fastigheterna Gästabudet 2 i Spånga, Fabriken 4 på Södermalm samt Isbrytaren 15 på Kungsholmen.

HR

Genomsnittligt antal årsanställda inom koncernen är 548 (589) varav 516 (558) är anställda inom HSB Stockholm och 32 (31) på HSB Bostad. Löner och andra ersättningar har utgått till styrelsen med 1,0 mkr (1,1), vd 2,8 mkr (4,0 mkr VD och vice VD) för HSB Stockholm. Ingen ny vice vd har utsetts efter det att tidigare vice vd slutade under 2023.
För mer detaljerad information angående anställda, ledande befattningshavare, könsfördelning, sjukfrånvaro samt löner och andra ersättningar, se not 3.

Under 2024 har en medarbetarundersökning genomförts med en uppföljande pulsmätning under året. Flera index mättes och resultatet visar att det fortsatt finns ett högt engagemang i organisationen men att vårt eNPS-index (rekommendationsgraden) har förändrats i negativ riktning. Även om det skett en försämring, ser vi det som en möjlighet att växa och förbättra oss. Vi är fast beslutna att vända denna trend och arbeta mot vårt mål att hamna på plussidan. Under 2024 har vi också omcertifierats i Arbetsmiljö enligt ISO standard 45001.

HÅLLBARHET

Under 2024 initierades en förändring av hållbarhetsarbetet på HSB Stockholm. Ambitionen är att mer omfattande integrera hållbarhet i HSB Stockholms affär och verksamhet. Den ska likt finansiell styrning ge ett tydligt lokalt mandat till ansvariga chefer och centralt styras via mål samt följas upp via mätningar och nyckeltal. Organisationen är miljöcertifierad enligt ISO 14001 och arbetsmiljöcertifierad enligt ISO 45001. HSB Stockholm koncernen omfattas inte av de legala kraven för ESRS (European Sustainability Reporting Standard) rapportering, men har valt att påbörja en stegvis omställning i denna riktning. Årets hållbarhetsrapport är inspirerad av ESRS men är inte fullständig vad gäller alla datapunkter och är inte reviderad.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har HSB Stockholm ek. för. valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Från och med den 1 juli 2024 gäller nya bestämmelser i årsredovisningslagen (ÅRL) om hållbarhetsrapportering. För exempelvis ekonomiska föreningar som enligt de nya bestämmelserna inte längre omfattas av kraven på hållbarhetsrapportering upphör kraven från och med det räkenskapsår som inleds efter utgången av juni 2024. Hållbarhetsrapporten överlämnades till revisorn samtidigt som årsredovisningen.

Läs hållbarhetsrapporten på **sid 22–44**.

UTBLICK 2025

- Förhandling gällande den generella höjningen av bostadshyrorna (hyresfastigheter) är ännu ej slutförd.
- Omställningsarbetet kring IT/digitalisering medför fortsatt höga kostnader
- Bostadsproduktionen omfattar slutförandet av projektet Växeln (bostadsrätter). Inga nya byggstarter är planerade.
- Totala investeringsvolymen i befintligt fastighetsbestånd uppskattas till cirka 130 mkr och omfattar i huvudsak underhålls- och energiprojekt.
- Koncernens budgeterade resultat för 2025 är cirka 40 mkr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 647 440 826 kr
Årets resultat	139 003 785 kr
Summa fritt eget kapital	**1 786 444 611 kr**

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

Reservfond	6 950 189 kr
Överföra till dispositionsfond	1 779 494 422 kr
Summa	**1 786 444 611 kr**

Avsättning till koncernens bundna kapital utgör 6 950 189 kronor.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

HSB Stockholm äger och förvaltar hyresfastigheter, bistår bostadsrättsföreningar i deras ekonomiska och tekniska förvaltning samt medverkar till utveckling/nyproduktion av bostäder i Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs av en egen organisation där medlemmars nytta och inflytande står i fokus. I alla delar uppkommer en mängd olika risker men också möjligheter. Dessa identifieras och bedöms regelbundet och åtgärder genomförs för att nå en rimlig nivå av risk för HSB Stockholm. Riskerna delas in i strategiska, operativa, finansiella samt omvärldsrisker, för att belysa hur dessa påverkar de olika verksamheterna.

HSB Stockholms välmående och utveckling påverkas starkt av omvärldsfaktorer, som exempelvis den allmänna ekonomiska tillväxten, räntenivån/börsutvecklingen, men också av företagets egna agerande i olika situationer. För ett långsiktigt företag som HSB Stockholm krävs god planering och tydliga långsiktiga strategiska beslut då det inte alltid är lätt att påverka resultatutfall på kort sikt. Det krävs flexibilitet och anpassningsförmåga för att kunna hantera såväl interna som externa möjligheter och risker.

HSB Stockholm definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att uppnå sina mål men också, om det hanteras rätt, kan skapa möjligheter. Riskhantering syftar till att skapa balans mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. De möjligheter och risker som finns i HSB Stockholms verksamhet kan delas upp i fyra olika huvudområden, där hållbarhetsrisker är en integrerad del. För att kunna uppskatta effekten av kartlagda möjligheter och risker sker en gradering som bedöms utifrån perspektivet påverkan och sannolikhet. Graderingen avgör sedan hur respektive risk och möjlighet bör hanteras/prioriteras. Nedan finns en generell beskrivning av huvudområdena, en nulägesbedömning och beskrivning av hantering, samt en analys av riskens påverkan, sannolikhet och prioritet inom HSB Stockholm.

HSB Stockholm gör årligen en kartläggning där företagets möjligheter och risker bedöms, både utifrån ett kort- och långsiktigt perspektiv.

1. STRATEGISKT (syftar på företagets strategiska inriktning)

HSB Stockholms tre olika verksamhetsinriktningar: hyresfastigheter, brf-förvaltning samt bostadsutveckling/-produktion har olika riskprofiler som sammantaget behöver balanseras.

Nuläge/hantering

HSB Stockholms befintliga fastighetsbestånd har ett stort inslag av bostäder vilket skapar stabila hyresintäkter med hittills låga/måttliga vakanser. Underhållsåtgärder i rätt tid, åtgärder som utvecklar fastighetens potential, låga drift- och förvaltningskostnader samt ett ökat fokus på hållbarhet skapar värde över tid och bör kunna gynna både boende och fastighetsägare om det görs på ett ansvarsfullt sätt. Brf-förvaltning, som inte är lika kapitalintensiv som övriga affärsområden, upplever en stark konkurrens bland leverantörerna där kompetens och ett ökat inslag av digitala lösningar är viktiga framgångsfaktorer framöver. Bostadsutveckling/-produktion är volatil och konjunkturberoende. Målet är att kontinuerligt upprätthålla en produktion för att möta HSB bosparares förväntan om en framtida bostad. Flera riskmoment behöver hanteras i projektens olika faser.

Riskkategori / risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Hyresfastigheter	Medel	Medel	Översyn/ Bevaka
Brf-förvaltning	Låg/Medel	Låg/Medel	Översyn/ Bevaka
Bostadsutveckling/ produktion	Hög	Medel/Hög	Fokus

2. OPERATIVT (syftar på den löpande verksamheten)

Med ett ständigt åldrande fastighetsbestånd inom hyresfastigheter kommer HSB Stockholms underhållsrelaterade kostnader och investeringar att öka på sikt inklusive den energiomställning som behöver göras för att möta kommande EU-krav, varför en god planering krävs för att möta dessa framtida åtaganden.

Brf-förvaltning är relativt konkurrensutsatt vilket medför prispress och ett tuffare läge för att försvara marknadsandelar. Ökat investeringsbehov i digitala lösningar, för att möta kunders efterfrågan på en smidig och effektiv förvaltning, pressar lönsamheten på kort sikt men skapar samtidigt effektiviseringsvinster på längre sikt.

Långa ledtider i nyproduktionen, på grund av bland annat överklaganden/myndighetsutövning eller dylikt, höga produktionskostnader, svag prisutveckling och en avvaktande marknad, är försvårande omständigheter som påverkar nyproduktionen av bostäder negativt.

HSB Stockholms påverkan inom hållbarhet omfattar flera områden, som exempelvis energianvändning, inomhusmiljö, avfallshantering, kemikalier, sund leverantörskedja och transporter. Detta omfattar även den sociala miljön, där exempelvis trygghet och trivsel behöver säkerställas för de boende. I HSB Stockholm har ett ansvar att bidra till en långsiktig hållbar miljö vilket medför risker i form av att kunna möta och hantera direkta effekter av klimatförändringar som exempelvis översvämningar, krav från myndigheter och finansiärer samt allmänhetens förväntan om ett hållbart företagande.

Operativa risker förekommer på flera områden, exempelvis vad gäller IT-säkerhet, personal (exempelvis förmåga att rekrytera och behålla rätt personal, arbetsmiljö), varumärke etc.

Nuläge/hantering

Fastighetsbeståndet (hyresrätter) är välskött och kommande kostnadsökningar vad gäller exempelvis underhåll underlättas av att fastighetsbeståndet är relativt jämnt producerat över tid (även om några underhållspucklar finns under enstaka år) vilket också innebär att framtida underhållsåtaganden kan hanteras löpande och i en hyfsad jämn takt. Beståndet är att betrakta som relativt "ungt" – givet ett genomsnittligt värdeår på 1990 (35 år). Kommande EU-krav kring byggnaders energiprestanda (EPBD) kommer på sikt innebära ökade investeringar i energiåtgärder. Detta utreds för närvarande. De senaste årens höga inflation/kostnadsökningar - speciellt vad gäller taxebundna kostnader –ställer högre krav på att verksamheten bedrivs kostnadseffektivt vad gäller dom delar som går att påverka. Fastigheternas marknadsvärde överstiger bokfört värde på ett betryggande sätt även om enskilda fastigheters värde löper risken att skrivas ned i en sämre marknad.

I brf-förvaltningen är konkurrensen fortsatt intensiv men genom kundsegmentering, ökad digitalisering, fokus på värdeskapande tjänster samt internt arbete kring effektiviseringar skapar konkurrenskraft som i sin tur leder till kundnytta och bestående/starka kundrelationer. En växande entreprenadverksamhet gentemot bostadsrättsföreningar ökar riskexponeringen inom företaget men bedrivs med tydliga/begränsande riskmandat. Inom nyproduktionen (bostadsrätter) behöver ett flertal affärsrisker hanteras – från förvärv av byggrätter till försäljning av färdigställda lägenheter. Under senare år har marknadssituationen försämrats med stigande produktionskostnader, svag prisutveckling, relativt högt räntenivåer samt en avvaktande hållning bland presumtiva bostadsköpare. Antalet byggstarter har som en konsekvens minskat och för närvarande pågår endast slutförandet av tidigare påbörjade projekt. För att parera för rådande utmaningar har mark- och projektportföljen behövts balanseras/struktureras om och organisationen anpassas.

Det pågår ett löpande arbete med att minimera miljöbelastningen och att säkerställa en bra social miljö, både av hållbarhetsskäl och av ekonomiska motiv. För att hantera flera av dessa moment pågår ett förebyggande arbete av operativa miljörisker, kring material, kemikalier och inomhusmiljö. Fokus ligger också på att minska klimatpåverkan och hantera klimatförändringar. I bostadsområdena är trygghet och trivsel i fokus där lokal närvaro, "rent och snyggt" samt lokala samarbeten i fastighetsägarföreningar och ekonomisk stöttning i enskilda projekt bidragit till en positivare utveckling.

Riskkategori / risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Pensionsmedel:			
Avkastning, värdesäkring, risk-buffert	Medel/Hög	Låg/Medel	Bevaka
Entreprenadverksamhet:			
All Inclusive-projekt	Medel/Hög	Medel	Fokus
Fastighetsbeståndet:			
Värdenedskrivning	Medel/Hög	Låg/Medel	Bevaka
Byggnaders energiprestanda (EPBD)	Medel	Hög	Fokus
Kostnadsutveckling:			
Hög inflation	Medel/Hög	Låg	Bevaka
Marknad / konkurrens:			
Prispress och förlorade marknadsandelar	Medel	Låg/Medel	Bevaka
Motpartsrisk:			
Betalningsinställelse	Medel/Hög	Låg/Medel	Bevaka
Nyproduktion:			
HSB Bostads affärsrisker	Hög	Medel/Hög	Fokus
Medlemskap:			
Medlemsutträden	Låg/Medel	Låg/Medel	Översyn/ Bevaka

Riskkategori / risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Hållbarhet:			
Operativa miljörisker	Låg/Medel	Låg/Medel	Översyn/ Bevaka
Klimatpåverkan och klimatförändring	Hög	Hög	Fokus
Otrygghet i bostadsområden	Medel	Medel	Bevaka
Brott mot Uppförandekod (leverantörer)	Medel	Medel	Fokus
Brott mot mänskliga rättigheter	Låg	Låg	Bevaka
Korruption och fusk	Medel	Medel	Fokus
IT-säkerhet:			
Intrång, attacker mm	Medel/Hög	Medel/Hög	Fokus
Personal:			
Rekrytera och behålla personal	Låg/Medel	Låg/Medel	Översyn/ Bevaka
Varumärke:			
Skadat anseende	Medel/Hög	Låg/Medel	Bevaka

På ett övergripande plan finns en rad olika riskmoment som behöver hanteras. Ökade IT-relaterade hot i form av intrångsförsök/attacker medför att IT-system behöver säkras upp, kontinuitetsplaner upprättas och informationstillgångar klassificeras. För att bedriva verksamheten är det kritisk att HSB Stockholm upplevs som en attraktiv arbetsgivare för att kunna rekrytera och behålla personal. Här arbetas det aktivt och löpande med ett flertal personalfrämjande åtgärder. Medlemmar utgör en viktig del av verksamheten, utifrån såväl ett parlamentariskt som finansiellt perspektiv. HSB Stockholm arbetar aktivt med inflytandefrågor, förmåner mm för att på så sätt motivera medlemskapet. Varumärkesfrågor är också något som står högt på agendan där HSB Stockholms anseende ska värdas. Företaget ska agera och uppfattas som en trovärdig samhällsaktör där egennytta och samhällsnytta balanseras. Detta spänner över alla tänkbara områden såsom att företaget samarbetar med seriösa och stabila leverantörer, att företaget agerar mot osunt företagande, att företaget motverkar försök till penningtvätt och finansiering av terrorism och att företaget i övrigt bidrar till en hållbar samhällsutveckling. En rad policies är framtagna för att vägleda medarbetare i detta arbete.

Som ett led i riskhanteringen tecknar HSB Stockholm även olika försäkringar; för att skydda anställda, egendomsvärden (exempelvis fastigheter och bilar) etc.

3. FINANSIELLT (syftar på ränterisk, finansieringsrisk etc)

Syftet med HSB Stockholms finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av verksamheten med ett medvetet och begränsat finansiellt risktagande inklusive förvaltningen av inlånade medel från bostadsrättsföreningar. Detta fullgörs genom en aktiv finansförvaltning i enlighet med en framtagen finanspolicy. Riktlinjen är att balansera räntekostnad mot finansiell risk (där också den övergripande affärsrisken i verksamheten beaktas) vilket också ska möjliggöra att företaget blir en attraktiv låntagare på marknaden. HSB Stockholm har inlåning från bostadsrättsföreningar som en del av sin finansiering och den utgör en stark och viktig finansieringsbas.

Enligt HSB Stockholms finanspolicy ska följande finansiella risker hanteras:

- Re-/finansieringsrisk (risken att inte kunna ta upp lån till rimliga kostnader i rätt tid)
- Ränterisk (risken att resultatet i företaget förändras negativt på grund av förändringar av marknadsräntan)
- Kreditrisk/motpartsrisk (risken att motparten i en finansiell transaktion inte klarar sina åtaganden)
- Valutarisk (risken för att negativa värdeförändringar sker på grund av värdeförändring i SEK)
- Likviditets-/kassaflödesrisk (risken att HSB Stockholm inte klarar av att fullgöra sina finansiella åtaganden)

Utöver ovanstående risker finns även hållbarhetsrelaterade risker (försämrade upplåningsmöjligheter och en högre upplåningskostnad till följd av ökade hållbarhetskrav från banker/finansiärer).

Nuläge/hantering

HSB Stockholms re-/finansieringsrisk hanteras genom nyttjandet av flera kreditgivare/banker vid upphandlingar, upptagande av checkkrediter/kreditlöften samt spridning av förfall (omfattar även refinansiering av inlånade medel från bostadsrättsföreningar). Ränterisken hanteras genom användandet av derivat/ränteswappar för att binda räntan och skapa en spridning av förfallotidpunkter. Motpartsrisken hanteras genom att HSB Stockholm samarbetar med etablerade och högt rankade motparter. Denna risk begränsas även genom att placeringar sällan görs, då överskottslikviditet istället används till amorteringar. Valutarisk hanteras genom att ingen exponering tillåts mot annan valuta än SEK. Likviditetsrisk hanteras genom en likviditetsreserv samt upptagna checkkrediter/kreditlöften. Hållbarhetsrelaterade risker hanteras genom ett aktivt/löpande hållbarhetsarbete som på sikt möjliggör en ökad grön/hållbar upplåning.

Riskkategori / risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Skuldportfölj och inlånade medel från brf:			
Refinansieringsrisk	Medel/Hög	Låg/Medel	Bevaka
Ränterisk	Medel	Låg/Medel	Bevaka
Likviditetsrisk	Hög	Låg	Fokus
Kreditrisk	Låg	Låg	Översyn
Valutarisk	Låg	Låg	Översyn

4. OMVÄRLDEN (syftar på externa händelser och faktorer som ligger utanför HSB Stockholms direkta kontroll)

Politiska beslut, myndighetskrav, omvärldshändelser och liknande är exempel på händelser och faktorer som kan påverka HSB Stockholms kostnader (skatter och avgifter eller administrativa börder) och möjligheter att verka på olika sätt.

Nuläge/hantering

HSB Stockholm arbetar kontinuerligt med att vara införstådd och uppdaterad på förändringar i omvärlden, bland annat vad gäller politiska beslut och myndighetskrav, som i framtiden kan komma att påverka verksamheten. Detta för att i god tid kunna anpassa sig till de förändringar som kommer.

Riskkategori / risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Makroekonomi:			
Makro-kris	Medel	Låg/Medel	Bevaka
Regelverk:			
Förändrade regelverk och efterlevnad	Låg/Medel	Medel/Hög	Bevaka

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN, TKR	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	1 606 389	1 735 116	2 178 756	908 715	891 374
Verksamhetens kostnader	-1 450 785	-1 659 882	-2 206 844	-747 584	-854 914
Bruttoresultat	**155 604**	**75 234**	**-28 088**	**161 131**	**36 460**
Central administration	-164 880	-221 921	-185 206	-111 953	-87 232
Utveckling	-4 855	-14 346	-9 309	-1 729	-1 767
Fastighetsförsäljning	71 025	893	–	325	69 000
Övriga rörelsekostnader	–	-15 078	-114 544	-9 877	–
Rörelseresultat	**56 894**	**-175 218**	**-337 147**	**37 897**	**16 461**
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	45 827	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	1 129	41 780	39 181
Finansnetto	-106 748	-80 835	-52 411	-35 142	-37 790
Resultat före skatt	**-49 854**	**-256 053**	**-342 602**	**44 535**	**17 852**
Skatt	-6 011	-8 608	-6 482	-2 824	-18 135
Årets resultat	**-55 865**	**-264 661**	**-349 084**	**41 711**	**-283**
BALANSRÄKNING					
Fastigheter	5 537 088	5 517 604	5 347 585	5 215 246	5 119 993
Övriga anläggningstillgångar	237 318	158 194	263 397	859 120	801 471
Omsättningstillgångar	3 694 265	4 019 019	4 449 327	477 899	437 241
Summa tillgångar	**9 468 671**	**9 694 816**	**10 060 309**	**6 552 265**	**6 358 705**
Eget kapital inkl minoritetens andel	2 271 969	2 328 034	2 602 612	1 821 732	1 779 965
Skulder till kreditinstitut	3 293 003	2 919 609	2 616 572	1 564 600	1 391 921
Skulder till förvaltade kunder	2 436 505	2 861 013	3 136 691	2 714 101	2 704 279
Övriga skulder och avsättningar	1 461 195	1 586 160	1 704 434	451 832	482 540
Summa eget kapital och skulder	**9 468 671**	**9 694 816**	**10 060 309**	**6 552 265**	**6 358 705**

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	-2,4	-10,7	-15,8	2,3	0,0
Avkastning på totalt kapital, %	0,7	-1,6	-3,5	1,2	0,9
Avräkningslikviditet, %	220	196	139	128	118
Justerad soliditet, %	46	45	51	54	51
Belåningsgrad fastigheter, %	40	41	33	39	42
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,2	2,3	2,3
Skuldränta, %	1,95	1,62	1,09	0,84	0,89
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	2,8	-0,5	0,7	5,0	3,5
Rörelsemarginal, %	3,5	-10,1	-15,5	4,2	1,8
Vinstmarginal, %	-3,5	-15,3	-16,0	4,6	–
KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG, mkr					
Kassaflöde från löpande verksamheten	104	-606	398	104	83
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155	-137	983	-252	188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45	5	-302	183	-302
Årets kassaflöde/Förändring av likvida medel	-96	-738	1 079	35	-31

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, % Årets resultat, delat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, % Resultat före skatt plus räntekostnader, delat med genomsnittligt totalt kapital.

Avräkningslikviditet, %[1] Andel av avista-inlåningen från bostadsrättsföreningar (dvs exklusive bundna placeringar) som det finns betalningsberedskap för. Beräknas utifrån kassabehållningen, kortfristiga placeringar och säkerställda kreditfaciliteter.

Belåningsgrad fastigheter, % Nettoskuldsättning (bankslån och inlånade medel från bostadsrättsföreningar justerat för kassabehållningen) i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Justerad soliditet, % Eget kapital justerat för över-/undervärden på fastigheter med avdrag för latent skatt, i förhållande till totalt kapital minus kassabehållningen.

Skuldsättningsgrad, ggr Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Skuldränta, % Räntekostnader, delat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Justerad räntetäckningsgrad, ggr Årets resultat plus räntekostnader samt återförande av avskrivningar/nedskrivningar, delat med räntekostnader.

Rörelsemarginal, % Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning.

Vinstmarginal, % Årets resultat i förhållande till nettoomsättning.

1) From 2023 ingår beläningsutrymme upp till 65% av fastighetsvärdet i beräkningsunderlaget.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TKR	Not	KONCERNEN 2024	2023
Nettoomsättning		1 606 389	1 735 116
Verksamhetens kostnader		-1 450 785	-1 659 882
Bruttoresultat	2-5	**155 604**	**75 234**
Central administration	3-6	-164 880	-221 921
Utveckling		-4 855	-14 346
Fastighetsförsäljning	7	71 025	893
Övriga rörelsekostnader	8	–	-15 078
Rörelseresultat		**56 894**	**-175 218**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag	10	–	–
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	100	5 346
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	5 706	7 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-112 554	-93 223
Resultat från finansiella poster		**-106 748**	**-80 835**
Resultat efter finansiella poster		**-49 854**	**-256 053**
Skatt	14	-6 011	-8 608
Årets resultat		**-55 865**	**-264 661**
Resultat hänförligt till			
- Moderföreningens andelsägare		-12 196	-198 174
- Minoritetsintresse		-43 669	-66 487

BALANSRÄKNING

KONCERNEN			
BELOPP I TKR	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	3 574	5 804
Summa immateriella anläggningstillgångar		*3 574*	*5 804*
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	5 489 882	5 277 011
Inventarier	17	7 114	9 810
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	18	47 206	240 593
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 544 202*	*5 527 414*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	–	–
Långfristiga fordringar koncernföretag	20	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	178 273	134 661
Andra långfristiga fordringar	22	48 356	7 920
Summa finansiella anläggningstillgångar		*226 630*	*142 581*
Summa Anläggningstillgångar		**5 774 406**	**5 675 798**

KONCERNEN			
BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager		218	218
Exploateringsfastigheter	23	2 605 476	2 577 298
Bostads- och äganderätter	24	257 655	97 581
Pågående arbeten för annans räkning		9 459	19 228
Summa varulager m.m.		*2 872 808*	*2 694 325*
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98 162	223 720
Upparbetad ej fakturerad intäkt	25	–	124 123
Övriga kortfristiga fordringar		68 299	219 491
Skattefordran		31 356	36 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	36 799	37 728
Summa kortfristiga fordringar		*234 616*	*641 526*
Kassa och bank		586 841	683 167
Summa Omsättningstillgångar		**3 694 265**	**4 019 019**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 468 671**	**9 694 816**

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN	
BELOPP I TKR	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Andelskapital		95 461	95 684
Övrigt tillskjutet kapital		171 423	170 664
Fritt eget kapital inkl årets resultat		1 446 095	1 459 046
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		1 712 979	1 725 394
Minoritetsintresse		558 990	602 640
Summa Eget kapital		**2 271 969**	**2 328 034**
Avsättningar	28		
Avsättning garantier		1 113	–
Övriga avsättningar pensioner		8 356	7 920
Uppskjuten skatteskuld		392 843	391 550
Övriga avsättningar särskild löneskatt		1 201	1 106
Övriga avsättningar		386 160	409 650
Summa Avsättningar		**789 673**	**810 226**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	2 214 099	1 549 339
Summa långfristiga skulder		*2 214 099*	*1 549 339*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	1 084 904	1 370 270
Skulder till förvaltade kunder	30-31	2 436 505	2 861 013
Leverantörsskulder		119 872	124 127
Fakturerad ej upparbetad intäkt	32	44 030	1 908
Övriga skulder	33	166 390	257 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	341 229	392 298
Summa kortfristiga skulder		*4 192 930*	*5 007 217*
Summa Skulder		**6 407 029**	**6 556 556**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 468 671**	**9 694 816**

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN, TKR	Andels-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	95 684	170 664	1 459 046	602 640	2 328 034
Årets resultat	–	–	-12 196	-43 669	-55 865
Förändring av minioritetens andel	–	–	–	18	18
Förändring reserver	–	759	-759	–	–
Förändring andelskapitalet	-223	–	–	–	-223
Avrundningsdiff	–	–	4	1	5
Belopp vid årets utgång	**95 461**	**171 423**	**1 446 095**	**558 990**	**2 271 969**

RESULTATRÄKNING

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Nettoomsättning		1 040 449	996 829
Verksamhetens kostnader		-829 736	-862 233
Bruttoresultat	2-5	**210 713**	**134 596**
Central administration	3-6	-130 296	-144 858
Utveckling		-4 855	-14 346
Fastighetsförsäljning	7	-30	-2 773
Övriga rörelsekostnader	8	–	-15 078
Rörelseresultat		**75 532**	**-42 459**
Resultat från andelar i koncernföretag	9	1 851	925
Resultat från andelar i intresseföretag	10	–	6 009
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	78 277	101 650
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	5 184	5 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-64 508	-56 077
Resultat från finansiella poster		**20 804**	**58 261**
Resultat efter finansiella poster		**96 336**	**15 802**
Erhållna koncernbidrag		44 524	47 279
Lämnade koncernbidrag		-362	-404
Resultat före skatt		**140 498**	**62 677**
Skatt	14	-1 494	-1 193
Årets resultat		**139 004**	**61 484**

BALANSRÄKNING

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	3 574	5 804
Summa immateriella anläggningstillgångar		***3 574***	***5 804***
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	2 602 690	2 513 263
Inventarier	17	13 989	17 801
Pågående ny-, till- eller ombyggnad	18	17 936	89 002
Summa materiella anläggningstillgångar		***2 634 615***	***2 620 066***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	1 163 712	1 001 116
Långfristiga fordringar koncernföretag	20	1 715 660	1 715 660
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	132 270	132 270
Andra långfristiga fordringar	22	8 356	7 920
Summa finansiella anläggningstillgångar		***3 019 998***	***2 856 966***
Summa Anläggningstillgångar		**5 658 187**	**5 482 836**

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager		218	218
Exploateringsfastigheter	23	–	–
Bostadsrätter	24	84 056	84 366
Pågående arbeten för annans räkning		9 460	19 228
Summa varulager m.m.		***93 734***	***103 812***
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 336	189 551
Fordringar hos koncernföretag		227 454	223 806
Upparbetad ej fakturerad intäkt	25	–	–
Övriga kortfristiga fordringar		9 702	9 531
Skattefordran		6 237	17 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	30 486	28 362
Summa kortfristiga fordringar		***354 215***	***468 740***
Kassa och bank		275 886	324 283
Summa Omsättningstillgångar		**723 835**	**896 835**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 382 022**	**6 379 672**

BALANSRÄKNING

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Andelskapital		98 500	98 723
Övrigt tillskjutet kapital		108 820	107 977
Fritt eget kapital inkl årets resultat		1 786 445	1 642 532
Summa Eget kapital		**1 993 765**	**1 849 232**
Avsättningar	28		
Avsättningar garantier		1 113	–
Övriga avsättningar pensioner och liknande förpliktelser		8 357	7 920
Avsättningar uppskjutna skatter		77 613	76 180
Övriga avsättningar särskild löneskatt		1 201	1 106
Övriga avsättningar		–	540
Summa Avsättningar		**88 284**	**85 746**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	1 251 500	673 313
Skulder till koncernföretag		90 320	91 141
Summa långfristiga skulder		*1 341 820*	*764 454*

HSB STOCKHOLM

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	25 916	304 629
Skulder till förvaltade kunder	30-31	2 436 505	2 861 013
Leverantörsskulder		56 770	45 465
Skulder till koncernföretag		214 982	201 506
Fakturerad ej upparbetad intäkter	32	1 928	1 908
Övriga skulder	33	39 019	43 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	183 033	222 370
Summa kortfristiga skulder		*2 958 153*	*3 680 240*
Summa Skulder		**4 299 973**	**4 444 694**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 382 022**	**6 379 672**

REDOGÖRELSE FÖR FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

HSB STOCKHOLM, TKR	Andels-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	98 723	107 977	1 642 532	1 849 232
Årets resultat	–	–	139 004	139 004
Förändring reserver	–	843	-843	–
Förändring av andelskapitalet	-223	–	–	-223
Likvidation dotterbolag	–	–	5 752	5 752
Belopp vid årets utgång	**98 500**	**108 820**	**1 786 445**	**1 993 765**

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	-49 854	-256 053	96 336	15 802
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	169 736	3 007	72 440	78 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**119 882**	**-253 046**	**168 776**	**94 644**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av lager	-319 641	-204 813	10 078	-75 324
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	407 993	-105 360	159 867	-92 232
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder	-104 413	-42 596	-19 228	19 292
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	**-16 061**	**-352 769**	**150 717**	**-148 264**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**103 821**	**-605 815**	**319 493**	**-53 620**
Investeringsverksamheten				
Lämnat kapitaltillskott	–	–	-165 422	-264 350
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-152 140	-275 961	-85 998	-106 610
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	–	–	1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	80 925	893	–	-2 773
Förvärv av dotterföretag	–	28 024	–	–
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-83 613	109 790	3 856	759 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-154 828**	**-137 254**	**-247 564**	**386 005**

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	2024	2023	2024	2023
Finansieringsverksamheten				
Ökning (+)/Minskning (-) av andelskapital	-205	5 109	-223	-900
Utdelning till minoritetsintresse i dotterföretag	–	-15 025	–	–
Resultat likvidation dotterföretag	–	–	5 752	–
Förändring lån	379 394	291 064	298 653	-353 081
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	-424 508	-275 678	-424 508	-275 678
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-45 319**	**5 470**	**-120 326**	**-629 659**
Årets kassaflöde	**-96 326**	**-737 599**	**-48 397**	**-297 274**
Likvida medel vid årets början	683 167	1 420 766	324 283	621 557
Likvida medel vid årets slut	**586 841**	**683 167**	**275 886**	**324 283**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
BELOPP I TKR	2024	2023	2024	2023
Betalda räntor och erhållen utdelning och ränta				
Erhållen ränta	5 706	7 042	5 184	5 755
Erlagd ränta	-112 554	-93 223	-64 508	-56 077
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	258 825	126 482	71 110	68 516
Utrangering av tillgångar	4 164	1 061	–	7 346
Resultatandelar handelsbolag	–	–	-1 030	–
Realisationsresultat finansiella anläggningstillgångar	-436	-1 879	-436	-1 879
Realisationsresultat fastighetsförsäljning	-66 258	-893	1 691	2 773
Avsättningar	-21 845	-121 764	1 105	2 086
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-4 714	–	–	–
	169 736	**3 007**	**72 440**	**78 842**

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.

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.
- Bolag och andra former av konsortier som bildats för att tillsammans med andra företag genomföra specifika entreprenadprojekt intages i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden. Detta innebär koncernens andel av respektive konsortiers andel av tillgångar, avsättningar och skulder, intäkter samt kostnader.

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

Försäljning av mark och uppförande 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.

Skatter

Aktuell skatt avser den skatt som beräknas för år 2024 inklusive eventuell korrigering av föregående perioders aktuella skatt. Uppskjuten skatt är skatt som härför sig till temporära skillnader och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten har beräknats med 20,6 procent. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Ersättning för utförda tjänster inom administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning 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, vissa inventarier och utrustning, förhyrda lokaler m.m. 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 2024 ska täckas. Därutöver ska det finnas en riskbuffert om 12 procent för att säkerställa att pensionsåtagandet kan fullföljas.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på koncernens fastigheter bedöms årligen av externa oberoende värderare. Värdebedömningen genomförs för respektive fastighet enligt en kassaflödesmetod. Värdet baseras på hur fastigheternas driftnetton och avkastningskrav har utvecklats. Värderingen utgår från faktiska uppgifter om hyror, kontraktsinformation och taxebundna kostnader. I projektfastigheter tas även hänsyn till investeringar och dess påverkan på driftnettot. I övrigt görs marknadsmässiga antaganden om vakans, drift, underhåll och direktavkastningskrav. Dessa bedöms av de externa värderarna utifrån statistik, erfarenhet och marknadsanalys. I samband med den externa värderingen genomförs även besiktningar av representativt urval av fastigheterna. Värdeutfallet av koncernens fastigheter är framtaget enligt branschens allmänna villkor som utarbetats med utgångspunkt från God Värderarsed. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10 procent. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om 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 valutarisk. Riskmandaten hanteras i HSB Stockholms finanspolicy som revideras varje år.

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

Valutarisk är den risk HSB Stockholm har kopplat till negativa värdeförändringar i SEK. HSB Stockholms exponering mot andra valutor än SEK är väldigt begränsad och därmed bedöms denna risk som låg.

Säkringsredovisning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättat enligt indirekt metod.

NOT 2 KONCERNENS RÖRELSEGRENAR

Koncernen 2024	AO Bostads-rättsförvaltning	AO Fastighets-service	AO Fastigheter	HSB Bostad	Övrigt[1]	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	245 623	303 507	584 360	406 523	66 376	1 606 389
Personalkostnader	-145 795	-103 766	-55 072	-40 042	-47 598	-392 273
Driftkostnader	-11 364	-156 125	-260 624	-454 931	-36 348	-938 392
Avskrivningar	–	-718	-116 409	–	-2 993	-120 120
Bruttoresultat	**88 464**	**42 898**	**152 255**	**-88 450**	**-39 563**	**155 604**
Koncerninterna intäkter/kostnader	690	6 502	-7 977	-4 820	5 605	–
Internt bruttoresultat	89 154	49 400	144 278	-93 270	-33 958	155 604

Koncernen 2023	AO Bostads-rättsförvaltning	AO Fastighets-service	AO Fastigheter	HSB Bostad	Övrigt[1]	Totalt
Intäkter och kostnader						
Nettoomsättning	234 978	302 712	525 336	592 740	79 351	1 735 116
Personalkostnader	-144 571	-112 475	-57 185	-44 846	-96 258	-455 335
Driftkostnader	-12 561	-154 323	-211 838	-633 229	-78 347	-1 090 298
Avskrivningar		-730	-110 443		-3 079	-114 249
Bruttoresultat	**77 846**	**35 184**	**145 872**	**-85 335**	**-98 333**	**75 234**
Koncerninterna intäkter/kostnader	349	5 917	-7 556	-11 743	13 033	–
Internt bruttoresultat	78 195	41 101	138 316	-97 078	-85 300	75 234

1) Övrigt ingår Central administration och Utveckling.

Rörelsegrenar har justerats utifrån ny organisation 2024.

NOT 3 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH SJUKFRÅNVARO

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Medelantal anställda	548	589	516	538
varav kvinnor	271	293	257	271
Könsfördelning inom styrelsen				
Antal ordinarie styrelseledamöter	12	13	12	13
varav kvinnor	6	5	6	5
Könsfördelning inom företagsledning				
Antal ledande befattningshavare	7	7	7	7
varav kvinnor	4	4	4	4

Löner och ersättningar samt sociala kostnader				
Löner och ersättningar	-295 150	-331 394	-263 765	-285 591
Sociala kostnader exkl pensionskostnader	-102 549	-125 776	-90 659	-105 086
Pensionskostnader	-38 062	-89 251	-30 201	-64 411
Summa	**-435 761**	**-546 421**	**-384 625**	**-455 088**

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Fördelning löner och ersättningar				
Styrelse, vd och vice vd	-3 796	-5 108	-3 796	-5 108
Övriga anställda	-291 354	-326 286	-259 969	-280 483
Pensionskostnader				
Styrelse, vd och vice vd	-1 810	-1 449	-1 810	-1 449
Övriga anställda	-36 252	-87 802	-28 391	-62 962

HSB Stockholms verkställande direktörs lön och pensioner

Verkställande direktörens årslön uppgår till 2 767 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	**2024**	**2023**
Samtliga anställda	5,6	4,8
varav långtidssjukfrånvaro	3,8	3,0
Kvinnor	6,3	5,4
Män	4,9	4,3

NOT 4 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Fördelning per tillgångstyp				
Avskrivningar				
Byggnader	-117 423	-111 448	-65 068	-62 372
Inventarier	-2 696	-2 803	-3 812	-3 913
Immateriella	-2 230	-2 231	-2 230	-2 231
Total	**-122 349**	**-116 482**	**-71 110**	**-68 516**
Fördelning per funktion				
Verksamhetens kostnader	-120 120	-114 249	-68 880	-66 283
Utveckling	-2 230	-2 231	-2 230	-2 231
Central administration	–	-2	–	-2
Total	**-122 349**	**-116 482**	**-71 110**	**-68 516**

NOT 5 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
Framtida leaseavgifter (mkr) med förfallodatum inom	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
- 1 år	-38	-36	-35	-31
1 år - 5 år	-104	-111	-86	-86
5 år -	-34	-51	-16	-31
Total	**-175**	**-198**	**-137**	**-148**

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

	2024		**2023**	
Hyreskontrakt	**Antal kontrakt**	**Kontrakts-värde, mkr**	**Antal kontrakt**	**Kontrakts-värde, mkr**
Lokaler	497	58	513	62
Bostäder	4 145	400	4 160	384
Garage och p-platser	1 319	8	1 320	8
Total	**5 961**	**466**	**5 993**	**454**

NOT 6 ARVODEN OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
EY				
Revisionsuppdrag	-4 166	-4 309	-1 976	-2 537
Revisionsnära rådgivning	-23		-23	
Total	**-4 189**	**-4 309**	**-1 999**	**-2 537**

NOT 7 FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Årsta Havsbad 8:54	–	893	–	893
Täby Fabrikören 1 AB	-4 682	–	–	–
Nebulosan 20	75 707	–	-30	-3 666
Total	**71 025**	**893**	**-30**	**-2 773**

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Flyttkostnader	–	-15 078	–	-15 078
Total	**–**	**-15 078**	**–**	**-15 078**

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Utdelning från Finnboda Industrilokaler HB	–	–	821	923
Utdelning från HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	–	–	1 029	2
Total	**–**	**–**	**1 851**	**925**

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Finnboda Industrilokaler HB, förändring andelar	–	–	–	6 009
Total	**–**	**–**	**–**	**6 009**

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

NOT 11 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter från långfristiga koncernfordringar	–	–	78 277	96 304
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	100	5 346	–	5 346
Total	**100**	**5 346**	**78 277**	**101 650**

NOT 12 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter dotterföretag	–	–	1 040	987
Ränteintäkter bank	3 787	6 029	3 009	4 334
Övriga ränteintäkter	1 919	1 013	1 135	435
Total	**5 706**	**7 042**	**5 184**	**5 755**

NOT 13 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader dotterföretag	–	–	-4 223	-4 071
Räntekostnader kreditinstitut	-87 763	-73 664	-35 587	-32 850
Räntekostnader inlåning	-24 632	-19 052	-24 632	-19 052
Övriga finansiella kostnader	-160	-506	-67	-104
Total	**-112 554**	**-93 223**	**-64 508**	**-56 077**

NOT 14 SKATT

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

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-89	-556	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	84	-203	-61	-203
Övrig reduktion av aktuell skatt	–	61	–	61
Uppskjuten skatt	-6 007	-7 911	-1 433	-1 051
Summa skatt	**-6 011**	**-8 608**	**-1 494**	**-1 193**
Redovisat resultat före skatt	-49 455	-256 053	140 496	62 677
Skatt enligt gällande skattesats	**10 188**	**52 747**	**-28 943**	**-12 911**
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	-23 000	-61 248	-406	-660
Ej skattepliktiga intäkter	32 048	10 563	4 386	10 240
Skatteeffekt av avdragsgilla men ej bokförda kostnader	44	47	44	47
Skatt hänförlig till tidigare år	-6 426	-203	-61	-203
Effekt av olika skattesatser	-1 481	-1 481	-115	-115
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	23 591	1 655	23 592	1 655
Årets underskott som ej aktiveras	-14 996	...	...	...
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade ränte-carryforwards	10	263	---	---
Utnyttjande av ränte-carryforwards (HB-KB)	10	–	10	–
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras	-26 145	-11 870		...
Övriga poster	146	879	...	755
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-6 011**	**-8 608**	**-1 494**	**-1 193**

NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående immateriella anläggningstillgångar	13 152	13 152	13 152	13 152
Årets anskaffning	...	...	...	...
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13 152**	**13 152**	**13 152**	**13 152**
Ingående avskrivningar	-7 348	-5 117	-7 348	-5 117
Årets avskrivningar	-2 230	-2 231	-2 230	-2 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 578**	**-7 348**	**-9 578**	**-7 348**
Utgående planenligt restvärde immateriella anläggningstillgångar	**3 574**	**5 804**	**3 574**	**5 804**

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	6 401 960	6 257 897	3 236 777	3 209 019
Årets anskaffning	119 744	58 898	71 250	22 289
Årets anskaffning förvärvat dotterbolag	–	34 057	–	–
Omklassificeringar	224 699	51 901	84 935	14 433
Utrangeringar	-5 583	–	-2 480	–
Försäljningar	-12 069	-793	–	-8 964
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 728 751**	**6 401 960**	**3 390 483**	**3 236 777**
Ingående avskrivningar	-1 124 949	-1 000 797	-723 514	-663 219
Årets anskaffning förvärvat dotterbolag	–	-12 897	–	–
Årets avskrivningar	-117 423	-111 448	-65 068	-62 373
Utrangeringar	1 419	–	789	–
Försäljningar	2 084	193		2 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 238 869**	**-1 124 949**	**-787 793**	**-723 514**
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	**5 489 882**	**5 277 011**	**2 602 690**	**2 513 263**
Verkligt värde	9 656 326	9 373 007	6 166 134	5 952 317
Taxeringsvärde				
Byggnader	3 955 634	3 976 487	2 486 867	2 486 887
Mark	3 188 192	3 235 217	2 287 360	2 282 039
Summa taxeringsvärde	*7 143 826*	*7 211 704*	*4 774 227*	*4 768 726*

Värdering

Verkligt värde på koncernens fastigheter bedöms årligen av externa oberoende värderare. Värdebedömningen genomförs för respektive fastighet enligt en kassaflödesmetod. Värdet baseras på hur fastigheternas driftnetton och avkastningskrav har utvecklats. Värderingen utgår från faktiska uppgifter om hyror, kontraktsinformation och taxebundna kostnader. I projektfastigheter tas även hänsyn till investeringar och dess påverkan på driftnettot. I övrigt görs marknadsmässiga antaganden om vakans, drift, underhåll och direktavkastningskrav. Dessa bedöms av de externa värderarna utifrån statistik, erfarenhet och marknadsanalys. I samband med den externa värderingen genomförs även besiktningar av representativt urval av fastigheterna. Värdeutlåtandet av koncernens fastigheter är framtaget enligt branschens allmänna villkor som utarbetats med utgångspunkt från God Värderingssed. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav. Vid försäljning eller förvärv av fastigheter eller bolag bokförs transaktionen per tillträdesdag om det inte strider mot särskilda villkor.

NOT 17 INVENTARIER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	76 982	70 838	99 243	93 099
Årets anskaffning	–	8 265	–	8 265
Försäljningar/utrangeringar	-1 293	-2 120	-1 293	-2 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**75 689**	**76 982**	**97 950**	**99 243**
Ingående avskrivningar	-67 172	-66 029	-81 442	-79 189
Försäljningar/utrangeringar	1 293	1 659	1 293	1 660
Årets avskrivningar	-2 696	-2 803	-3 812	-3 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-68 575**	**-67 172**	**-83 961**	**-81 442**
Utgående planenligt restvärde inventarier	**7 114**	**9 810**	**13 989**	**17 801**

NOT 18 PÅGÅENDE NY-, TILL- ELLER OMBYGGNAD

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	240 593	90 485	89 002	33 303
Årets investering	32 398	208 798	14 748	76 056
Omklassificeringar	-224 699	-51 901	-84 935	-14 433
Omklassificeringar ej aktivering	-1 085	-6 789	-877	-5 924
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**47 206**	**240 593**	**17 936**	**89 002**
Utgående planenligt restvärde	**47 206**	**240 593**	**17 936**	**89 002**

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	1 001 116	736 764
Resultat från handelsbolag	1 030	
Likvidation av dotterföretag	-3 855	–
Lämnade aktieägartillskott	165 422	264 352
Utgående anskaffningsvärde	**1 163 712**	**1 001 116**

Fortsättning Not 19

Företag	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel %	Redovisat värde
Direkt ägda dotterföretag					
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	...	50[1]	...
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	597 034	53,79	698 872
HSB Fastigheter i Norra Stor-Stockholm HB	916627-6346	Stockholm	990	99[2]	13 266
HSB Fastigheter Margaretavägen AB	556819-7692	Stockholm	500	100	25 430
HSB Fastigheter Täby-Roslagen AB	556535-1615	Stockholm	40 000	100	4 500
HSB Holding AB	556682-1152	Stockholm	250	100	20 845
HSB Holding Fastighets AB	556820-9265	Stockholm	500	100	140 900
HSB Holding Stockholm AB	556929-8465	Stockholm	500	100	259 850
HSB Kontorsservice i Stockholm AB	556109-4342	Stockholm	1000	100	50
Total					**1 163 712**
Indirekt ägda dotterföretag					
Fastighets AB Autopiloten 3	559123-9693	Stockholm	1000	100	–
HSB Atmosfären 2 AB	556818-7602	Stockholm	500	100	
HSB Ekotemplet 2 AB	556692-9286	Stockholm	1000	100	...
HSB Ekotemplet 3 AB	556692-9294	Stockholm	1000	100	–
HSB Ekotemplet 6 AB	556687-4854	Stockholm	1000	100	...
HSB Fartygstrafiken AB	556667-4163	Stockholm	20 000	100	...
HSB Fastigheter Södermalm AB	556681-7747	Stockholm	1000	100	–
HSB Fastigheter Wollmar Yxkullsg 1 KB	916501-1892	Stockholm		4	
HSB Järnspiken AB	556818-7636	Stockholm	500	100	...
HSB Kalkfatet AB	556746-1719	Stockholm	1000	100	–
HSB Kalding 1 AB	559198-3464	Stockholm	500	100	...
HSB Kalding 2 AB	559198-3431	Stockholm	500	100	...
HSB Linaberg 13 AB	556818-7578	Stockholm	500	100	–
HSB Lärdboken AB	556818-7586	Stockholm	500	100	...
HSB Nälsta Gästabudet 2 i Stockholm AB	556810-9580	Stockholm	1000	100	–
HSB Pelartorget i Stockholm AB	556478-5367	Stockholm	3 000	100	–
HSB Regnmätaren 1 AB	556818-7594	Stockholm	500	100	...
HSB Skolgatan AB	556818-1944	Stockholm	500	100	–
HSB Stavgränd AB	556818-7644	Stockholm	500	100	...
HSB Stockholm Tegelstapeln nr 9 AB	559040-6400	Stockholm	500	100	...
HSB Söderbrinken AB	556818-7669	Stockholm	500	100	–
HSB Terrängvägen AB	556818-7651	Stockholm	500	100	...
HSB Valla i Stockholm KB	969773-9234	Stockholm	...	...[3]	...
Margaretavägen Fastighets AB	559465-5341	Stockholm	500	100	–
Midgård Konferenscenter HB	916629-6765	Stockholm	...	...[3]	...
Näsby Park Centrum AB	556432-6374	Stockholm	100 000	100	...
Odenplans Fastigheter AB	556942-7544	Stockholm	500	100	...
Svärdlången 8 Fastighets AB	559114-1069	Stockholm	50 000	100	...

1) Resterande 50% ägs av HSB Holding AB

2) Resterande 1% ägs av HSB Fastigheter Margaretavägen AB

3) Resterande 50% ägs av HSB Holding AB och 50% HSB Ekotemplet 6 AB

NOT 20 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG

HSB STOCKHOLM	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 715 660	2 364 035
Amortering lån	–	-648 375
Utgående bokfört värde	**1 715 660**	**1 715 660**

HSB STOCKHOLM	2024	2023
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 Kalding 1 AB	171 400	171 400
Stockholm Kalding 2 AB	220 100	220 100
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 Lärdboken AB	39 700	39 700
HSB Regnmätaren 1 AB	44 600	44 600
HSB Atmosfären 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 Kalkfatet 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
Pelartorget i Stockholm AB	4 300	4 300
Total	**1 715 660**	**1 715 660**

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	134 661	244 452	132 270	243 632
Årets anskaffning HSB Dela	43 612	1 571	–	–
Årets försäljning finansiella instrument	–	-111 362	–	-111 362
Utgående anskaffningsvärde	**178 273**	**134 661**	**132 270**	**132 270**
Utgående bokfört värde	**178 273**	**134 661**	**132 270**	**132 270**
Innehav				
HSB Riksförbund	132 182	132 182	132 182	132 182
HSB Brf Ester[1]	27 679	2 041	–	–
HSB Brf Växeln[1]	18 325	350	–	–
Övriga	88	88	88	88
Total	**178 273**	**134 661**	**132 270**	**132 270**

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

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Kapitalförsäkring	8 356	7 920	8 356	7 920
Reversfordran	40 000	–	–	–
Utgående värde	**48 356**	**7 920**	**8 356**	**7 920**

NOT 23 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ackumulerad ingående värde	2 577 298	2 449 954	–	–
Nyanskaffningar/aktiverade kostnader	95 401	68 948	–	–
Aktiverad ränta	85 392	73 715	–	–
Nedskrivningar	-120 000	-10 000	–	–
Omklassificeringar	–	-5 319	–	–
Försäljningar	-32 615	–	–	–
Total	**2 605 476**	**2 577 298**	**–**	**–**

NOT 24 BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående bokfört värde	97 581	32 633	84 366	11 563
Årets anskaffning	182 950	86 760	–	73 670
Nedskrivningar	-16 476	–	–	–
Överlåtelser av bostadsrätter	-6 400	-21 812	-309	-867
Utgående bokfört värde	**257 655**	**97 581**	**84 056**	**84 366**

NOT 25 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Upparbetade intäkter	–	1 368 526	–	–
Fakturerat belopp		-31 519		
Byggnadskreditiv	–	-1 212 884	–	–
Total	**–**	**124 123**	**–**	**–**

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Förutbetalade driftkostnader	16 025	7 290	12 105	3 259
Upplupna förvaltningsintäkter	1 086	15 901	1 086	13 983
Förutbetalade hyreskostnader	7 620	7 186	5 227	4 665
Övriga upplupna intäkter	12 068	7 352	12 068	6 455
Total	**36 799**	**37 728**	**30 486**	**28 362**

NOT 27 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Dispositionsfond	1 647 440 826 kr
Årets resultat	139 003 785 kr
Summa fritt eget kapital	**1 786 444 611 kr**

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

Reservfond	6 950 189 kr
Överföra till dispositionsfond	1 779 494 422 kr
Summa	**1 786 444 611 kr**

NOT 28 AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Garantiåtaganden	1 113		1 113	
Övriga avsättningar kapitalförsäkring	8 356	7 920	8 357	7 920
Avsättning uppskjutna skatter hänförligt till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga övervärden	392 843	391 550	77 613	76 180
Övriga avsättningar särskild löneskatt	1 201	1 106	1 201	1 106
Övriga avsättningar Finnboda Industrilokaler HB exploateringsfastighet	–	22 950	–	–
Övriga avsättningar tilläggsköpeskillingar[1]	386 160	386 700	–	540
Total	**789 673**	**810 226**	**88 284**	**85 746**

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

NOT 29 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Lån	3 299 003	2 919 609	1 277 416	977 942
Total	**3 299 003**	**2 919 609**	**1 277 416**	**977 942**

Kapitalbindningstid

KONCERNEN	Andel av lån	Banklån	Inlåning och övriga reverser
2025	61%	1 084 904	2 436 505
2026	32%	1 840 099	–
2027	0%	...	...
2028	7%	374 000	–
2029	0%	...	...
2030	0%	–	–
Total	**100%**	**3 299 003**	**2 436 505**

Kapitalbindningen i Låneportföljen i bank är 1,4 år (1,9).
Hänteswappar uppgår till nominellt belopp 1 000 mkr (1 400).
Räntebindningstiden i swapportföljen i bank är 1,4 år (1,9).
Marknadsvärdet på swapportföljen uppgick till 17,4 mkr (26,8).

NOT 30 SKULDER TILL FÖRVALTADE KUNDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Avistamedel	1 701 356	2 041 869	1 701 356	2 041 869
Placeringskonto	293 009	290 764	293 009	290 764
Inlånade avistamedel	**1 994 365**	**2 332 633**	**1 994 365**	**2 332 633**
Tidsbunden inlåning	442 140	528 380	442 140	528 380
Total	**2 436 505**	**2 861 013**	**2 436 505**	**2 861 013**

Av tidsbunden inlåning förfaller 442 140 tkr till betalning inom ett år från balansdagen. Föregående år var motsvarande belopp 528 380 tkr.

NOT 31 AVRÄKNINGSLIKVIDITET

KONCERNEN	**2024**	**2023**
Disponibla medel (exkl. spärrade medel)	272 371	323 914
Checkkredit och lånelöfte	1 134 000	502 673
Belåningsutrymme egna fastigheter	2 989 760	3 735 808
Summa tillgängliga medel	**4 396 132**	**4 562 395**
Inlånade avistamedel	**1 994 365**	**2 332 633**
Avräkningslikviditet	**220%**	**196%**

I avräkningslikviditeten ingår endast HSB Stockholms moderförening samt helägda dotterbolag där full kontroll över bolaget och dess tillgångar föreligger. Därmed ingår varken disponibla medel eller kreditfaciliteter från dotterbolaget HSB Bostad AB.

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 32 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Fakturering pågående entreprenader	369 523	13 086	80 297	13 086
Upparbetad intäkt pågående entreprenader	-1 217 179	-11 178	-78 369	-11 178
Byggnadskreditiv	891 686	...	...	...
Total	**44 030**	**1 908**	**1 928**	**1 908**

NOT 33 ÖVRIGA SKULDER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Skulder till joint venture bolag	–	96 614	–	–
Arbetsgivaravgift och personalens källskatter	14 385	14 973	12 722	13 795
Momsskuld	36 810	39 769	20 120	25 046
Deposition er	3 028	1 341	484	607
Övrigt	112 167	104 905	5 693	3 900
Total	**166 390**	**257 602**	**39 019**	**43 349**

NOT 34 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Upplupna löner och semesterreservationer	47 508	62 827	41 900	48 656
Upplupna sociala avgifter	29 739	42 241	20 321	31 638
Upplupna förvaltningskostnader	45 061	72 080	12 624	40 442
Upplupna räntor	7 327	4 845	6 802	4 312
Förutbetalda förvaltningsintäkter	75 163	74 988	75 163	74 988
Förutbetalda avgifter och hyror	45 296	41 910	24 535	22 329
Reservation entreprenader	91 128	93 401	1 661	–
Övrigt	7	6	7	6
Total	**341 229**	**392 298**	**183 033**	**222 370**

NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		HSB STOCKHOLM	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	4 462 013	3 526 183	2 340 445	1 390 865
Spärrade bankmedel	9 429	9 221	3 100	3 100
Total	**4 471 442**	**3 537 404**	**2 343 545**	**1 393 965**
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion intill avlämning	1 628 920	1 999 440	1 628 920	1 999 440
Borgensförbindelser	2 740 000	2 122 512	1 705 320	1 705 910
Regressansvar handelsbolag	21 750	21 250	21 750	21 250
Övriga eventualförpliktelser	15 683	15 828	14 946	15 016
Total	**4 406 354**	**4 159 030**	**3 370 937**	**3 741 616**

NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jenny Hjalmarson
Ordförande

Bengt Fasth

Johan Thidell

Khashayar Farmanbar

Björn Hökby

Ulrika Fält

Mona Bergström Eing

Kristina Sahlenstedt Linder

Tina Lindberg

Anette Sand

Dan Mattsson

Anders Hörnstrand

Eva Nordström
VD

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

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–70 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 moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 använts 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 förvaltning av HSB Stockholm Ek För för år 2024 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 moderföreningen och koncernen 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 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 Håverén

Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

1. VÅR GEMENSAMMA GRUND

INLEDNING

HSB:s styrka är gemenskapen: att vi är en federation som arbetar tillsammans. Grunden för hela vår verksamhet är tre gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. Styrdokumenten utgår från svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna, HSBs kärnvärderingar ETHOS och binder oss samman under ett gemensamt varumärke.

HSB Stockholm är en bostadskooperativförening inom HSB-rörelsen som ägs och styrs av cirka 181 000 medlemmar. HSB Stockholms uppdrag är att bedriva medlems-, förenings-och affärsverksamhet i samma juridiska person. Verksamhetens syfte är att på bästa sätt förse medlemmarna med boende, förvaltning, fastighetsutveckling och nyproduktion av bostäder. Medlemsverksamheten erbjuder utbildningar och föreläsningar som är relevanta för bostadsrättsföreningar och boende, samt distriktsverksamhet, som är en del av HSB Stockholms ägarstyrning

TILLÄMPNING AV HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSB Stockholm följer de av HSB-stämman gemensamt antagna styrdokument; styrdokumenten Hantering av HSBs varumärke, HSBs kompass och HSBs kod för föreningsstyrning. HSB Stockholm har inte några lokala avvikelser från HSBs kod för föreningsstyrning.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver hur HSB Stockholm tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret och granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Stockholms föreningsstämma.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

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

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. Uppföljning görs regelbundet och resultatet av arbetet rapporteras årligen till HSB Riksförbund för sammanställning i HSBs hållbarhetsredovisning.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

– MEDLEMMARS RÄTT TILL INSYN OCH INFLYTANDE

Syftet med HSBs kod för föreningsstyrning är att den ska utgöra 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.

HSB Stockholm tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning bland annat genom att lämna denna föreningsstyrningsrapport. Information om föreningsstämmor, stämmoprotokoll, valberedning med mera finns på föreningens hemsida. Styrelsen och valberedningen tillämpar de anvisningar som finns i HSBs kod för föreningsstyrning i sitt löpande arbete.

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

HSBs kod för föreningsstyrning, "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.

Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

Svensk Kooperation är opinionsbildare för den kooperativa företagsformen. Initiativtagare är LRF, KF, HSB och Arbetsgivarföreningen KFO. Syftet är att sprida kunskap och att bidra till att modernisera bilden av kooperativt företagande. Svensk Kooperation är partipolitiskt obundet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att öka kunskapen om kooperation, sprida idéer och visioner, driva opinionsbildning och företräda medlemmarna i frågor som rör de kooperativa företagens villkor.

FÖLJ OCH FÖRKLARA

HSBs kod för föreningsstyrning tillämpas enligt principen "följ och förklara". Det innebär att förening som tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning tydligt ska redovisa och ge en motivering/förklaring till på vilket sätt föreningen följer principerna i HSBs kod för föreningsstyrning. I den årliga föreningsstyrningsrapporten redogör föreningen för hur man tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning.

2. KODENS ÅTTA PRINCIPER

De nedanstående principerna utgör den del av det styrdokument som årligen ska följas upp och redovisas enligt principen "följ och förklara".

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.

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

- HSB Stockholms Föreningsstämma
- Distriktverksamheternas och bospargruppens stämmor
- Process och fastställande av distriktens och bosparstyrelsens mål- och verksamhetsplan
- Medlems- och kundundersökningar
- Distrikts- och ordförandeträffar
- Utbildningsverksamheten för förtroendevalda och medlemmar
- Löpande kund- och medlemsdialog
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparare och hyresgäster. Information via Mitt HSB och hemsida
- Styrelsestöd till bostadsrättsföreningar
- HSB-Hedamottagare
- Ett verksamhetsnära hållbarhetsarbete som säkrar hänsyn till miljö och människa
- ISO certifiering 14001 för miljö och 45001 för arbetsmiljö med extern granskning

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 HSB:s gemensamma framtagna styrdokument samt av styrelsen beslutade policydokument.

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:

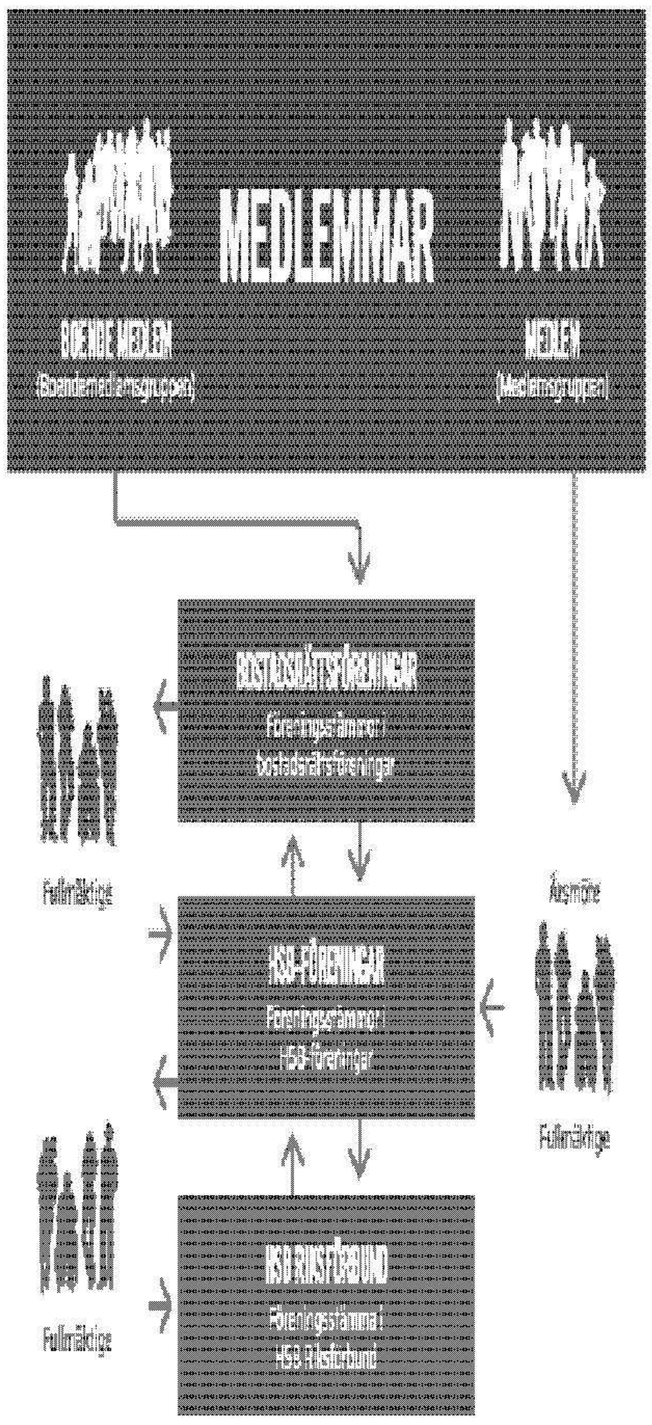
MEDLEMSGRUPPER

Medlemmar i HSB Stockholm tillhör en av följande två grupper.

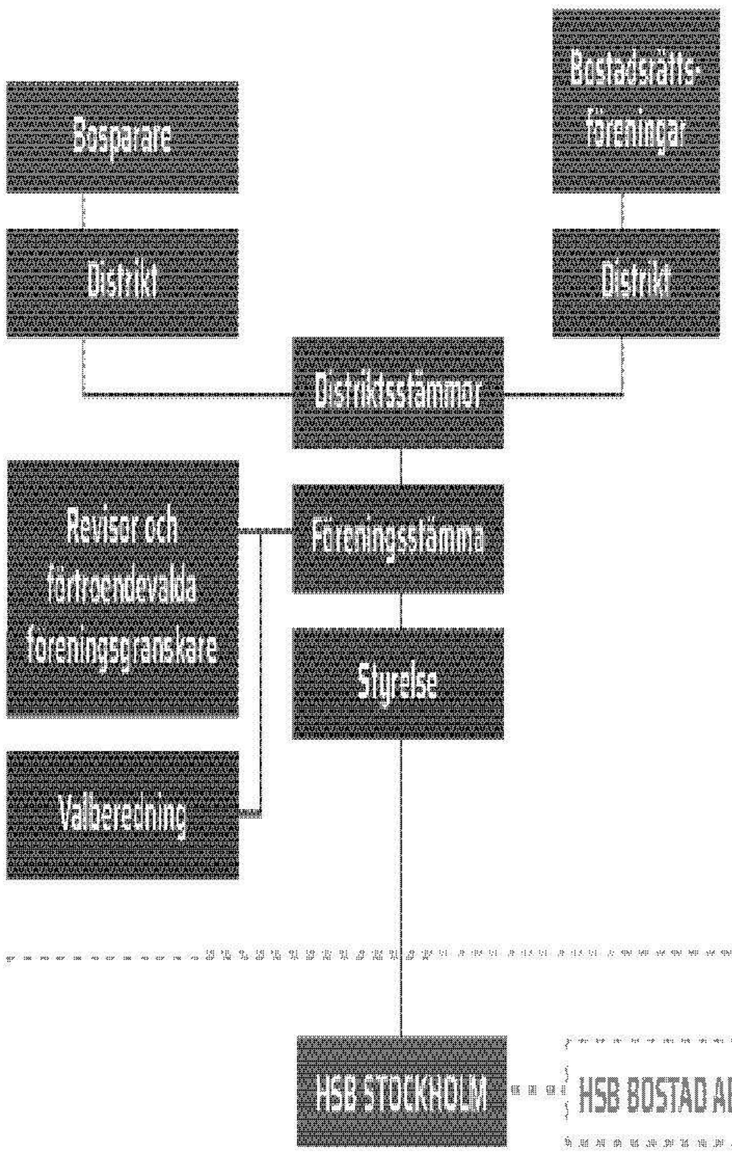
Boendemedlemsgruppen:
Består av HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Stockholm som innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening. Enskilda medlemmar som innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening och som bosparar hör till Boendemedlemsgruppen.

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

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



HSB STOCKHOLM PARLAMENTARISKA ORGANISATION



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 distriktsindelningen.

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

På distriktsstämmorna 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. Representanterna väljer i sin tur styrelse, valberedning och fullmäktige och suppleant till föreningsstämman i respektive distrikt.

Mandatiden är ett år eller till dess nästa ordinarie distriktsstämma hålls. 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. Representanterna väljer i sin tur styrelse, valberedning och fullmäktige och suppleant till föreningsstämman till sitt distrikt.

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.

Mandatiden för fullmäktig och suppleant är ett år eller till dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls. Fullmäktig och suppleant kan väljas om.

STYRELSEN

Styrelsen väljs vid ordinarie föreningsstämma och mandattiden är två år. Inga suppleanter utses. Styrelsens storlek och sammansättning ger utrymme för olika kompetenser, erfarenheter och kön, vilket uppfyller de krav på oberoende som ställs på en effektiv och självständig styrelse. Styrelsen förnyas med hänsyn till utveckling av föreningens verksamhet och behovet av kontinuitet i styrelsearbetet.

VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie föreningsstämma och ska bestå av högst sju ledamöter varav en ledamot utses till ordförande. Mandattiden är två år. Valberedningen redogör för inkomna nomineringar samt vilka av valberedningens ledamöter som står till föreningsstämmans förfogande. Valberedningen bereder även arvodet för föreningens förtroendevalda.

FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskare utses vid ordinarie föreningsstämma och ska bestå av högst fyra ledamöter. Mandattiden är ett år. Föreningsgranskarna arbetar enligt av föreningsstämman antagen instruktion för föreningsgranskare. På hemsidan finns mer information om föreningsgranskarna.

NOMINERINGSPROCESS

Runt årsskiftet begär valberedningen in nomineringar till förtroendeposter. Utskick görs till samtliga förtroendevalda samt publiceras på föreningens hemsida. Valberedningen skickar även förfrågan till styrelseledamöter, och föreningsgranskare om de står till förfogande för omval. Valberedningen arbetar enligt av föreningsstämman antagen valberedningsinstruktion. På hemsidan finns valberedningens information 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.

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 boende-medlemsgruppen 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 väldigt hög andel, nästan 90 %, 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 avstämningsmöten och kundundersökningar.

Nyproduktion och hyresfastigheter:

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

Under 2024 såldes totalt 102 lägenheter i nyproduktionsprojekten. 29 % 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 få tillgång till en hyreslägenhet genom att bospara 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 Scenen i Solna den 8 april 2024. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 78 av 100 möjliga.

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

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

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

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. 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 föreningens hemsida.

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, förvaltningsrapporten, 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.

FÖRENINGSSTÄMMAN 2024

Föreningsstämman genomfördes fysiskt på Scenen i Solna den 8 april 2024. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 78 av 100 möjliga.

Kallelse till föreningsstämman skickas till fullmäktige per e-brev med länk till handlingar som publiceras på föreningens hemsida.

HSB Riksförbunds ordförande Johan Nyhus gästade stämman. Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport.

Nio olika motioner inkom till stämman. Den motion som framkallade mest debatt handlade om hur dröjsmålsräntor ska hanteras. Stämman beslutade att bifalla motionen, som innebär att dröjsmålsräntor ska tillfalla bostadsrättsföreningar i stället för HSB Stockholm och Alektum. Stämman uppehöll sig även kring motionen som rörde stärkt IT-säkerhet hos HSB Stockholms leverantörer, en viktig motion som till slut ansågs besvarad. Ytterligare en motion bifölls, och handlade om stärkt kontinuitet i distriktsstyrelserna.

Motion angående att *"Bosparr"*, motion angående *"Stärkt kontinuitet distriktsstyrelser"*, motion angående *"Krav på it-säkerhet hos leverantörer"*, motion angående *"Ge bostadsrättsföreningar tillgång till data"*, motion angående *"Hantering av dröjsmålsräntor inom ramen för uppdrag om administrativa tjänster"*, motion angående *"Egen väg till en lägenhet"*, motion angående *"Öppna HSB Dela för flera"*, motion angående *"Solceller"* och motion angående *"Att avstå från byggande i Ryssbergen i Nacka"* behandlades.

Protokollet från föreningsstämman publiceras på föreningens hemsida.

Årets hållbarhetspris gick till HSB brf Venus i Täby för deras långsiktiga hållbarhetsarbete. Med insatser för energieffektiviseringar, bevaranderenovering och grannegemenskap har föreningen under lång tid tagit ett stort ansvar för att utveckla boendet.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Någon extra föreningsstämma ägde inte rum under 2024.

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 fem (5) 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 Stockholm.

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 2024 genomfördes intervjuer med nya styrelsekandidater, styrelsens ordförande, vd, styrelsens ledamöter, samt med föreningsgranskarna.

Valberedningen föreslog omval om 2 år av Mona Bergström Ling, Kristina Salenstedt Linder, Johan Thidell, nyval av Anette Sand och Tina Lindberg vilka därefter valdes på stämman den 8 april. Valberedningen minskade styrelsen med en ledamot.

På valberedningens förslag beslutade stämman den 8 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 8 april.

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

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2024. Mandattiden är två år.

- Inge Gustafsson, ledamot och ordförande, född 1963, ledamot Bosparrstyrelsen, HSB-ledamot
- Elsie Nilsson, ledamot, född 1945, HSB Brf Hammarkapten, HSB-ledamot
- Roland Gröndal, ledamot, född 1956, HSB Brf Nunnan, HSB-ledamot, ledamot distrikt Innerstaden. Tomträttsrådet
- Leif Holmgren, ledamot, född 1963, ledamot Bosparrstyrelsen, HSB-ledamot
- Bengt Harju, ledamot, född 1958, HSB Brf Fjället, HSB-ledamot, ordförande i distrikt Järfälla Upplands Bro.

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 10 stämmovalda styrelseledamöter, mandatiden 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 2024 hölls åtta (8) styrelsemöten, varav en strategikonferens den 12 juni där även delar av HSB Stockholms ledningsgrupp deltog. Vid detta möte behandlades verksamhetsplanen 2025 och därefter formellt fastställas vid styrelsemötet 2024-06-13. Varje år hålls även strategiska diskussioner samt utvärdering av hållbarhetsstrategi och mål vilket behandlades vid strategikonferensen den 4 september 2024. Styrelsen genomförde en gemensam styrelsemutbildning som hölls av Styrelseakademien.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2024 genomfördes utvärderingen via digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledmöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet 2025-02-06.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämmovalda ledamöter:

- **Jenny Hjalmarson,** ordförande, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.
- **Bengt Fasth,** vice ordförande, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.
- **Johan Thidell,** andre vice ordförande, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.
- **Ulrika Fält,** ledamot, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.
- **Kristina Salenstedt Linder,** ledamot, närvarande vid sju (7) styrelsemöten.
- **Mona Bergström Ling,** ledamot, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.
- **Björn Hökby,** ledamot, närvarande vid sju (7) styrelsemöten.
- **Khashayar Farmanbar,** ledamot, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten.
- **Anette Sand,** ledamot, närvarande vid fem (5) styrelsemöten.
- **Tina Lindberg,** ledamot, närvarande vid sex (6) styrelsemöten.

Förutom dessa stämmovalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Unionen som Fastighetsanställdas Förbund. Ordinarie arbetstagarrepresentanter Dan Mattson, Unionen, närvarande vid åtta (8) styrelsemöten och Anders Hornstrand, Fastighetsanställdas Förbund närvarande vid fem (5) styrelsemöten. Suppleanter har varit Anette Gunér, Unionen närvarande vid fem (5) styrelsemöten, Ida Jonsson Sveriges Akademiker (Saco) t.o.m. februari närvarat vid ett (1) styrelsemöte, Marie Norgren fr.o.m. april närvarat vid sex (6) styrelsemöten.

AV STYRELSEN TILLSATTA RÅD: ENGAGEMANGSRÅDET

2022 fick HSB Stockholm en uppdaterad parlamentarisk organisation, där utskotten togs bort och distrikten inklusive bosparstyrelsen skulle stärkas. Stämman fattade också beslut om att den nya organisationen skulle utvärderas efter tre år.

Ett av verktyget som HSB Stockholms styrelse kan arbeta med i sitt uppdrag är att tillsätta råd som arbetar med en/flera specifika frågor under en begränsad tid, detta i syfte att bredda informationsinhämtningen. Under 2024 fattades beslut att tillsätta ett engagemangsråd bestående av sju (7 ledamöter).

Rådets huvudsakliga uppgift är undersöka/arbeta med:

- Hur säkerställs en god återväxt av förtroendevalda, både inom brf och HSB?
- Ge input inför utvärdering, vara aktiva under utvärderingen och delta i analysarbetet samt lägga förslag till arbetet framåt för att öka engagemanget inom HSB Stockholm
- Hur säkerställes relevant och tillräcklig kompetens hos förtroendevalda, både inom brf och HSB?

Rådets huvudsakliga uppgift har under 2024 varit att arbeta inför och med den undersökning som gick ut till alla distriktsstyrelser och HSB Stockholms styrelse i december.

En slutrapport från undersökningen inklusive rådets förslag kommer att föreläras på Föreningsstämman den 7 april 2025. Rådet har under året haft 3 (tre) möten.

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.

Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen, efter förslag från styrelseordförande. Vd har fast månadslön samt förmånsbil (förmånsbil upphör 2025).

Lön och andra anställningsvillkor för övriga i ledningen beslutas av vd och rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i ledningen.

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, förenadministration, 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 Finanstjänst AB som är HSB:s 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 grund för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en verksamhetsplan. Det finns ett antal policydokument och riktlinjer som reglerar ansvarsfördelning inom organisationen. Till dessa dokument är underliggande instruktioner, 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) gång årligen i samband med årsbokslutet.

Värderingen utförs i samarbete med en extern samarbetspartner, för närvarande Svefa. 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 2024:

- Kerstin Thufvesson, HSB brf Innatra 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 beredis 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 2024-03-07, då möte hölls med revisor Fredric Hävren, EY. Föreningens uppfattning är för närvarande att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

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, vd, verksamheten för Föreningsstöd och föreningens revisor.

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen och föreningen följer HSBs kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten på sid 74 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

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	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	7	149	8 697	191 275
Bergsund 78	Bergsunds Strand 23	1937	2014-2015	44	2 264	2	28	4 607	123 118
Bondesonen 19	Bondegatan 44, Nytorgsgatan 31	1932	2012	45	2 372	4	538	6 243	139 860
Fabriken 4	Långholmsgatan 26-28	1929	2023-2024	43	2 336	1	118	4 470	104 805
Farlygstrafiken 1	Hammarbyterassen 32-36, Hellosgatan 46	2006		75	4 594	...	...	10 542	244 976
Fatet 2	Torsgatan 75	1932	2013	20	1 130	1	208	3 257	69 000
Gammelgäddan 1	Lidnersplan 11	1933	2001	60	2 610	2	9	5 438	127 511
Isbrytaren 15	Igeldammsgatan 32	1929	2024	24	983	2	39	1 733	44 372
Mejseln 1	Borgargatan 9-13	1927	1976	25	1 347	–	–	2 011	60 000
Metspöet 12	Rutger Fuchsgatan 7	1929	1998	64	2 439	–	–	5 227	132 000
Metspöet 13	Rutger Fuchsgatan 5	1929	1998	45	1 791	4	237	4 341	100 953
Metspöet 14	Rutger Fuchsgatan 3	1929	2000	41	1 860	4	246	4 500	106 816
Metspöet 3	Östgötagatan 72	1929	1999	32	1 455	–	–	3 237	75 976
Metspöet 4	Östgötagatan 74	1930	1996	40	1 620	...	...	3 401	87 000
Metspöet 5	Östgötagatan 76	1929	1996	32	1 351	2	16	2 848	71 208
Metspöet 6	Bohusgatan 23	1929	1995	42	2 539	2	66	4 771	117 144
Metspöet 7	Bohusgatan 19-21	1929	1985	25	1 918	2	273	3 879	97 188
Nattvardsbarnen 1	Stagneliusvägen 41	1935	2012	35	2 021	3	63	4 010	106 726
Nattvardsbarnen 4	Palmbladsvägen 4	1935	2010	30	1 303	3	86	3 142	74 474
Odalbonden 2	Stagneliusvägen 60	1936	2008-2009	43	1 798	1	35	3 937	98 125
Sankt Göran 2	Wollmar Yxkullsgatan 1, Björngårdsgatan 6	1905	1991-1993	37	2 510	2	244	4 963	129 290
Skalan 2	Grindsgatan 43-45	1932	2002	72	3 375	4	309	8 241	189 416
Solsången 9	Atterbomsvägen 34	1937	2010-2011	27	1 657	4	44	3 544	89 810
Sparren 10	Lundagatan 49-55	1950	1994	188	5 260	4	1 032	14 532	315 600
Stjärnsången 6	Palmbladsvägen 3	1935	2012	31	1 411	3	81	3 343	80 493
Stormyrtösen 1	Levertinsgatan 2-8	1932	1994-1995	110	4 898	10	136	10 049	250 826
Älgskyttarna 3	Stagneliusvägen 45	1936	2010	53	2 312	2	73	5 085	127 192
INNERSTADEN TOTALT	**27**			**1 379**	**62 931**	**69**	**4 029**	**140 050**	**3 355 154**

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Ombyggd	Antal bostäder	Totalyta bostäder, kvm	Antal lokaler	Totalyta lokaler, kvm	Totalt hyres-värde, tkr	Taxerings-värde, tkr
NORRORT									
Jakobsberg 2:964	Margaretavägen 6,10, 14-24	1953		58	3 387	8	788	5 987	57 144
Jakobsberg 2:2785	Vasaplatsen 4	1991		–	–	2	1 571	1 944	8 975
Kallhäll 7:8	Kärnmakargränd 1-5	1965		60	3 665	3	1 092	9 342	71 810
Kolding 1	Bornholmsg. 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	–	–	26 399	244 481
Kolding 2	Bornholmsg. 1-3, Kolding, 4-6, Kronoborgsgränd 2-16, Roskildegränd 1-5, 2-10, Örvängev. 3-9	1992		249	20 957	9	845	34 607	331 495
Kvarntullen 1	Gamlebyplan 11-17	1971	2022	45	2 723	2	85	5 174	28 936
Kvarntullen 2	Gamlebyplan 7	1971		–	–	1	2 281	5 550	–
Kvarntullen 3	Rinkebysvängen 65-73	1971	2014-2015	132	7 012	–	–	12 122	135 600
Kvarntullen 4	Rinkebysvängen 75-85	1971	2012, 2014	131	7 054	2	306	12 649	141 671
Kvarntullen 8	Rinkebysvängen 87-113	1971	2020	321	16 779	4	307	31 037	325 288
Märsta 4:2	Söderbrinken 7 A-F	1957	2016	57	2 937	3	114	4 659	45 941
Porten 1	Ryttargatan 4	1938	2021	38	1 431	–	–	3 391	51 600
Sätuna 3:200	Stationsgatan 4	1966				6	1 615	1 469	9 139
Spiken 8	Järnvägsgatan 48	1947	2019	35	2 066	2	153	4 439	77 597
NORRORT TOTALT	**14**			**1 303**	**83 913**	**42**	**9 157**	**158 769**	**1 529 677**
VÄSTERORT									
Ammarfjället 1	Kinnekullevägen 2,6-12, Margretelundsvägen 17-19, Tranebergsvägen 20	1965		50	3 720	7	360	5 672	218 056
Ammarfjället 12	Margretelundsvägen 13615	2020		37	2 431	–	–	6 086	–
Ekotemplet 2	Enspännargatan 50	1990		34	2 741	–	–	4 152	62 000
Ekotemplet 3	Astrakangatan 119, Enspännarvägen 16-46, 52-66	1955	2012-2014	144	8 900	10	558	14 275	175 771
Gästabudet 2	Rättarvägsväg 100-126	1959	2023-	107	7 012	5	84	11 664	130 064
Linaberg 13	Mariehällsvägen 31-33	1957	2009	18	999	1	60	1 765	24 881
Lärobroken 14	Montörvägen 7-15	1946	2021	29	1 585	4	212	3 345	45 161
Sylarna 1	Tranebergsvägen 17-21	1964		59	2 739	6	182	4 466	75 320
Täcket 3, 4	Drottningholmsvägen 332, 336-342, Dukvägen 1, 7	1945	2006-2007	72	1 772	9	1 351	6 417	87 436
VÄSTERORT TOTALT	**8**			**550**	**31 899**	**42**	**2 827**	**57 842**	**818 709**

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	1469	2	99	2864	39158
Atmosfären 2	Ystadsvägen 110-120	1949	2003	36	1926	3	69	3142	60557
Autopiloten 3	Tätorpsvägen 9A - 9B	1990		22	2167	1	194	3403	49855
Bröstningen	Fågelstavägen 27-35	1952	2006	41	2047	5	138	3694	46326
Dalkarlshugget 3	Skönödalsvägen 15-23	2012		67	4412	–	–	9090	134000
Kantdiket 19	Nynäsvägen 368-376	1941	1990	30	1481	1	11	2547	38476
Kraghandsken 3	Fredrika Bremers gata 12-28	1958	1996	60	4056	7	445	6503	94832
Mowitz 4	Klubbacken 26	1942	2017	21	1133	0	–	2371	48000
Murbågen 1	Fågelstavägen 19-25	1952	2005	35	1824	2	220	3265	41067
Regnmätaren 1	Ystadsvägen 130-142	1948	2012	44	2799	6	226	4499	64295
Sicklaön 37:22	Kvarnholmsvägen 11-21	2002		–	–	1	973	447	–
Sicklaön 37:83	Ö Finnbodavägen 22-30, Danvikshemsvägen 8	1990		120	8831	–	–	14945	247969
Skidstaven 1	Stavgränd 4-14	1948	2014	36	2124	2	103	3755	73355
Skridskoremmen 3	Terrängvägen 88-102	1951	2014	52	3406	1	78	5776	109540
Snickaren 4	Antennvägen 6	1980		–	–	1	576	570	6144
Svärdlången 8	Bränningevägen 9-11, 17-19	1946	1998	60	1662	4	85	3334	62359
Söderbymalm 3:392	Sleipnersvägen 109	1968	2005	–	–	2	517	463	3399
Söderbymalm 3:478	Sleipnersvägen 115	1989		–	–	1	800	891	5881
Tegelstapeln 9	Sjösavägen 115-127	1952	2006	59	3030	5	269	5380	68702
Valvarkaret 2	Rangstagatan 2-16	1954	2011	52	3303	2	110	5680	88592
Vitsippan 9	Svandammsvägen 42, Vattenledningsvägen 65-67	1936	2002	33	1331	7	329	3209	57030
Ängsö 4	Glavagatan 19	1993-97		31	2231	2	338	4259	59366
SÖDERORT TOTALT	**22**			**829**	**49 251**	**55**	**5 580**	**90 087**	**1 418 905**
MARKÄGANDE									
Haninge Skogs-Ekeby 6:57 Västerhaninge				–	–	–	–	–	–
Haninge Skogs-Ekeby 6:58 Västerhaninge				–	–	–	–	–	–
Årsta havsbad mark				–	–	–	–	32	21381
MARKÄGANDE TOTALT	**9**								
TOTALT	**71**			**4 061**	**227 993**	**208**	**21 593**	**446 780**	**7 143 826**
INSPRÄNGDA LÄGENHETER/LOKALER									
Insprängda lägenheter/lokaler				86	6 068	2	67	9 772	–

HSB - där möjligheterna bor

Verifikat

Transaktion 09222115557541427979

Dokument

HSB Stockholm Års- och hållbarhetsredovisning 2024
Huvuddokument
84 sidor
Startades 2025-03-13 09:34:59 CET (+0100) av Fatma Hastaoglu (FH1)
Färdigställt 2025-03-13 17:11:05 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 2025-03-13 09:50:51 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Arne Fast"
Signerade 2025-03-13 09:50:23 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR JOHAN MARTIN THIDELL"
Signerade 2025-03-13 09:51:07 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KHASHAYAR CARL FARMANBAR"
Signerade 2025-03-13 09:38:38 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557541427979

Björn Hökby (BH)
Personnummer 196201260095
bjorn.hokby@nordea.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN HÖKBY"
Signerade 2025-03-13 10:15:16 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Teresia Björnsdotter Fält"
Signerade 2025-03-13 09:49:28 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA ANNA MARIE BERGSTRÖM LING"
Signerade 2025-03-13 09:51:09 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Margit Kristina Salenstedt Linder"
Signerade 2025-03-13 16:26:52 CET (+0100)

Tina Lindberg (TL)
Personnummer 197012047549
tinalindbergs@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINA LINDBERG"
Signerade 2025-03-13 09:41:37 CET (+0100)

Anette Sand (AS)
Personnummer 5701061607
anette.sand@sandpartner.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Helena Maria Sand"
Signerade 2025-03-13 09:43:30 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557541427979

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Matsson"
Signerade 2025-03-13 09:51:27 CET (+0100)

Anders Hornstrand (AH)
Personnummer 196005261158
hornstrandanders@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Erik Hornstrand"
Signerade 2025-03-13 09:37:01 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"
Signerade 2025-03-13 09:53:27 CET (+0100)

Kerstin Thufvesson (KT)
Personnummer 19540501-4001
kerstin.thufvesson54@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN TUFVESSON"
Signerade 2025-03-13 09:55:24 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ANDERS ENGSTRÖM"
Signerade 2025-03-13 09:53:33 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-03-13 17:11:05 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557541427979

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