20220617222264

Årsredovisning

för

HSB Markproduktion i Göteborg AB

556866-1903

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Markproduktion i Göteborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2022-06-09

Marie Ideström

20220617222625

Årsredovisning

för

HSB Markproduktion i Göteborg AB

556866-1903

Räkenskapsåret

2021

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222266

Styrelsen för HSB Markproduktion i Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier och andelar.
Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt samtliga sina andelar i Origo Hovås nr 8 AB, org nr 556906-6656.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av HSB Göteborg ekonomisk förening, org nr 757200-8766, till 50 % och HSB Produktion AB, org nr 556016-0789, till 50%. Bolaget och HSB Göteborg ekonomisk förening har sitt säte i Göteborg och HSB Produktion AB i Stockholm.

Bolaget ingår i koncernen HSB Göteborg ekonomisk förening där koncernredovisning upprättas.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Resultat efter finansiella poster	15 819	357	1 664	-1 040	-1 772
Balansomslutning	95 536	79 717	137 116	139 702	136 446
Eget kapital	95 527	79 708	133 883	132 219	211

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	79 300	357	**79 708**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		357	-357	**0**
Årets resultat			15 819	**15 819**
Belopp vid årets utgång	**50**	**79 657**	**15 819**	**95 527**

20220617222267

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 657 537
årets vinst	15 819 408
	95 476 945

disponeras så att	
i ny räkning överföres	95 476 945

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

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222268

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 750	-7 875
Personalkostnader	2	0	0
		-7 750	**-7 875**
Rörelseresultat		**-7 750**	**-7 875**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	15 827 158	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	364 945
		15 827 158	**364 945**
Resultat efter finansiella poster		**15 819 408**	**357 070**
Årets resultat		**15 819 408**	**357 070**

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222269

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	16 659 808	47 461 830
Fordringar hos koncernföretag	6	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	31 902 395	31 902 395
		48 562 203	**79 364 225**
Summa anläggningstillgångar		**48 562 203**	**79 364 225**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		46 973 742	352 312
		46 973 742	**352 312**
Summa omsättningstillgångar		**46 973 742**	**352 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 535 945**	**79 716 537**

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222270

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 657 537	79 300 467
Årets resultat		15 819 408	357 070
		95 476 945	**79 657 537**
Summa eget kapital		**95 526 945**	**79 707 537**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 000	9 000
		9 000	**9 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 535 945**	**79 716 537**

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222271

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget HSB Göteborg ekonomisk förening, organisationsnummer 757200-8766 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

Not 2 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222727

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	15 827 158	0
	15 827 158	**0**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	0	364 945
	0	**364 945**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 461 830	47 461 830
Försäljningar	-30 802 022	0
Omklassificering aktieägartillskott		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 659 808**	**47 461 830**
Utgående redovisat värde	**16 659 808**	**47 461 830**

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222273

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	54 168 861
Tillkommande fordringar	0	0
Överlåtna fordringsrätter	0	-54 168 861
Omklassificering aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 154 421	150 154 421
Lämnade aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150 154 421**	**150 154 421**
Ingående nedskrivningar	-118 252 026	-118 252 026
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-118 252 026**	**-118 252 026**
Utgående redovisat värde	**31 902 395**	**31 902 395**

Göteborg den dag som framgår av styrelseledamöternas underskrift

Lars Göran Andersson
Ordförande

Marie Ideström

Henrik Zäther

Marcus Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557469838269 Signerat MI, LA, HZ, MJ, IK

20220617222274

Verifikat

Transaktion 09222115557469838269

Dokument

7916 Markproduktion i Göteborg AB År 2021
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2022-05-23 07:12:37 CEST (+0200) av Hsb Göteborg (HG)
Färdigställt 2022-05-25 08:53:36 CEST (+0200)

Initierare

Hsb Göteborg (HG)
HSB Göteborg
sofia.nithenius@hsb.se

Signerande parter

Marie Ideström (MI)
marie.idestrom@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE IDESTRÖM"
Signerade 2022-05-24 11:34:36 CEST (+0200)

Lars-Göran Andersson (LA)
LarsGoran.Andersson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Andersson"
Signerade 2022-05-23 12:24:10 CEST (+0200)

Henrik Zäther (HZ)
henrik.zather@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Henrik Birger Zäther"
Signerade 2022-05-23 08:25:03 CEST (+0200)

Marcus Jansson (MJ)
marcus.jansson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Johan Enar Jansson"
Signerade 2022-05-23 07:31:31 CEST (+0200)

Inger Kollberg (IK)
inger.kollberg@pwc.com

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20220617222275

Verifikat

Transaktion 09222115557469838269

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGER KOLLBERG"
Signerade 2022-05-25 08:53:36 CEST (+0200)

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

20220617222276

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Markproduktion i Göteborg AB, org.nr 556866-1903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Markproduktion i Göteborg AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Markproduktion i Göteborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för HSB Markproduktion i Göteborg AB.

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 Markproduktion i Göteborg 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 de 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

✔ Signerat 2022-05-25 07:25:31 UTC Oneflow ID 2956317 Sida 1 / 3

20220617222777

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 Markproduktion i Göteborg AB för år 2021 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 Markproduktion i Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-05-25 07:25:31 UTC Oneflow ID 2956317 Sida 2 / 3

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-05-25 07:25:31 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER KOLLBERG	Datum

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

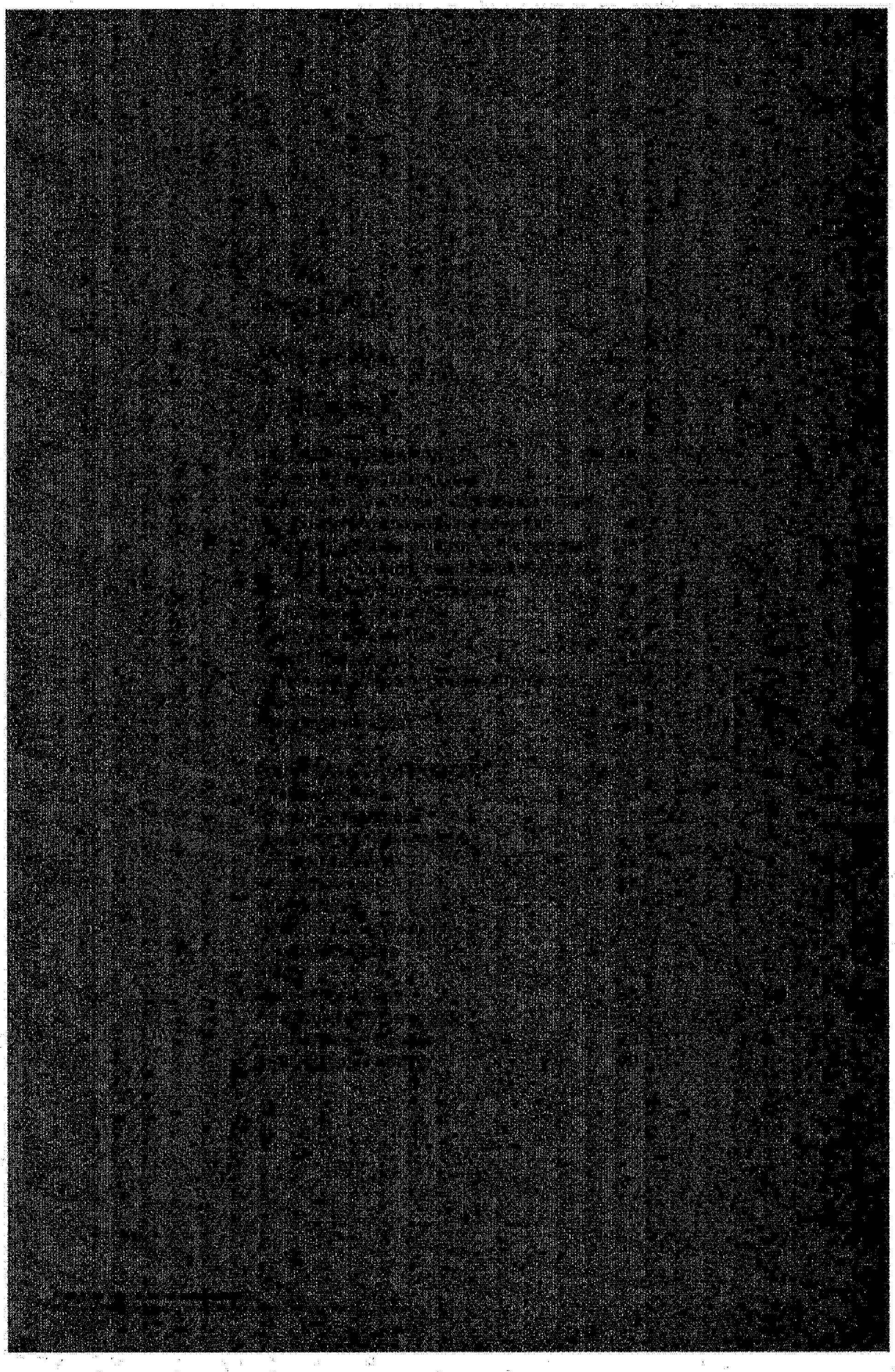
20220617222278



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB GÖTEBORG

HSB – där möjligheterna bor



20220617222280



ETT ÅR MED UTMANINGAR, LÄRDOMAR OCH FRAMSTEG

2021 präglades till stora delar av fortsatt hemarbete och restriktioner. Men för HSB Göteborg fanns även många positiva inslag under året.

Trots en fortsatt coronapandemi har medarbetarna på HSB Göteborg hållit ut och nått många framsteg. Bland annat har vi under året sjösatt en ny förvaltningsorganisation, som ett steg i vår digitaliseringsresa. Syftet har varit att optimera våra resurser för att på bästa sätt möta nya behov och förenkla vardagen för våra kunder. 2021 har även bjudit på en stark försäljning av både bostadsrätter och förvaltningstjänster, och våra kundundersökningar visar en hög kundnöjdhet. Samtidigt har vi sett nya behovstrender, som att möjligheten att jobba hemifrån blivit allt viktigare. Sammantaget har 2021 varit ett utmanande, framgångsrikt och lärorikt år!

Lars Göran Andersson
Vd, HSB Göteborg

Se filmen och hör HSB Göteborgs vd Lars Göran Andersson sammanfatta året.

hsbgoteborg.se/2021/vd-har-ordet



TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET

Vår strävan är att vara en betydande aktör i det hållbara samhället.
Därför genomsyras vår verksamhet av ansvarstagande,
både för våra boende och samhället i stort.

I vår värld är människor det viktigaste som finns.
Avkastningen är inte målet för oss, utan bara medlet för att
kunna gå vidare i arbetet med att skapa det goda boendet.
Det är ett långsiktigt arbete som vi gör
tillsammans med medlemmarna.

20220617222281

HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med mer än 650 000 medlemmar.
- Allt överskott går tillbaka till verksamheten för att vi ska kunna erbjuda ännu bättre nyproduktion och förvaltning till medlemmarna.
- Sammanlagt finns det cirka 4 000 bostadsrätts-föreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 26 regionala föreningar.

HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 75 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar cirka 35 000 lägenheter i 360 bostadsrättsföreningar.
- Vi förvaltar cirka 1 600 hyresrätter.
- Vi har cirka 18 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Cirka 340 medarbetare arbetar för Det goda boendet.

VÅRA HUVUDMÅL

- HSB Göteborg ska kontinuerligt verka för ett ökat antal medlemmar och bosparare.
- HSB Göteborg ska verka för att stärka bostadsrätten som upplåtelseform.
- HSB Göteborg ska inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- HSB Göteborgs kärnverksamhet ska bedrivas så att våra erbjudanden uppfattas som det självklara valet för HSBs bostadsrättsföreningar och medlemmar.
- HSB Göteborg ska ständigt arbeta för att medlemmarna ska uppleva stora möjligheter till inflytande och påverkan.
- HSB Göteborg ska ha en stark och stabil ekonomi som skapar förutsättningar för utveckling och tillväxt.
- HSB Göteborg ska verka för att HSBs klimat- och miljöpåverkan ska minska.
- HSB ska vara bostadsbranschens mest hållbara och bäst ansedda varumärke i vårt verksamhetsområde.
- HSB Göteborg ska utveckla hållbara tjänster och produkter i samverkan med externa och interna intressenter och med HSB Living Lab som innovationsarena.

VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det goda boendet – hållbara bostäder, välskötta hus, trygg boendeekonomi och en god boendegemenskap.
- All verksamhet ska omfattas av de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.
- Synsätten i styrdokumenten HSB Kompassen, HSBs varumärkesriktlinjer och HSBs kod för föreningsstyrning är mål som ska följas.
- Kärnverksamheten i förvaltningen ska bedrivas i egen regi.

VÅR VERKSAMHET

Våra värderingar, visioner och mål genomsyrar allt vi gör inom våra fyra affärsområden.

Nyproduktion – Vi skapar hållbara bostäder för medlemmar och bosparare.

Förvaltningsverksamhet – Vi är ett stöd för medlemmarna, men även för andra bostadsrätts-föreningar, samfälligheter och fastighetsägare. I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltningstjänster.

Hyresfastigheter – Vi ska inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter, som i första hand attraherar unga bosparare. Kommande år planeras nyproduktion för att tillgodose medlem-marnas efterfrågan på hyreslägenheter.

Medlemsverksamheten – Vi bedriver en omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet. Medlem-mar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter samt medlemserbjudanden. Ansvars-tagandet marks i nästan all medlemsverksamhet.

VÅR AFFÄRSMODELL

Verksamhetsidé och uppdrag, vision och huvudmål beslutas av HSB Göteborgs styrelse. Dessa har samtliga ett långsiktigt perspektiv och förändras vanligtvis inte från år till år.

VÅRT UPPDRAG ►

Vårt uppdrag är att skapa det goda boendet. Till vår hjälp finns styrdokumentet HSBs kompass som innehåller vision, uppdrag och strategier med nyckeltal som visar vägen i arbetet.

HSBs kompass omfattar HSB-föreningar, HSBs nationella bolag samt HSB Riksförbund. Tillsammans arbetar vi alla för en samordnad, hållbar och gemensam utveckling.

HSB Göteborgs verksamhet är uppbyggd av ett antal samverkande delar som förstärker varandra, vilket är en förutsättning för att lyckas med vårt uppdrag. Vi kallar denna samverkan för den goda cirkeln.

DEN GODA CIRKELN FÖR DET GODA BOENDET



20220617222282

VÅR AFFÄRSMODELL

VERKSAMHETEN ➤

EXTERNA FAKTORER

Intressenter
- Medlemmar
- Samhället - lokalt och globalt
- Medarbetare
- Kunder
- Leverantörer och partners
- Myndigheter, banker, och övriga kreditgivare

Omvärldsfaktorer som påverkar HSB Göteborg
- Coronapandemin
- Marknad/konjunktur
- Finansiering
- Förändrade regelverk
- Digitalisering
- Förväntningar på hemmets utformning

PRIORITERADE MÅLOMRÅDEN I FYRA PERSPEKTIV

HSB Göteborgs prioriterade mål omfattar av styrelsen beslutade huvudmål med tillägg för ledningens kompletterande mål för att kunna uppnå visionen. De prioriterade målen delas in i fyra perspektiv:

NÖJDA MEDLEMMAR OCH KUNDER | ATTRAKTIV ARBETSPLATS | GOD EKONOMI | HÅLLBAR VERKSAMHET

VISION

HSB Göteborgs vision är att skapa "ett hållbart boende i världsklass".

INTERNA FAKTORER

Verksamhetsidé
HSB Göteborg är en bostadskooperativ förening inom HSB-rörelsen som i samverkan med medlemmarna ska skapa Det Goda Boendet. Syftet med verksamheten är att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen.

Kärnvärden
De kooperativa principerna samt vårt ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

EFFEKTER AV VERKSAMHETEN

Nöjda medlemmar och kunder
- Antal byggstartade lägenheter: **143**
- NKI köpare av nyproduktion: **77**
- NKI hyresfastigheter: **81**
- NKI fastighetsförvaltning: **67**

Attraktiv arbetsplats
- Attraktiv arbetsgivare: **7,2/10**
- Teamkänsla: **7,8/10**
- Ledarskap: **7,4/10**
- Engagemang: **7,3/10**

Hållbar verksamhet
- Minskning av CO_2-utsläpp sedan 2008: **51 %**
- Slutförda projekt märkta med Miljöbyggnad Silver eller Svanen: **100%**
- Fall av visselblåsningar: **0**
- Mest hållbara varumärket i branschen

Ekonomi
- Omsättning: **1 028 Mkr**
- Årets resultat: **46 Mkr**
- Justerad soliditet: **56 %**
- Avräkningslikviditet: **147 %**

HÅLLBARHETSRAPPORT 2021

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

20220617222283

VÅR STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

HSBs hållbarhetsarbete är en central del i arbetet med att förverkliga HSB Göteborgs värderingar, vision och mål om att skapa det goda boendet.

På HSB Göteborg strävar vi efter att vara hållbara i allt vi gör. Därför finns en tydlig strategi för hållbar tillväxt i det dagliga arbetet med att planera, finansiera, bygga och förvalta bostäder samt erbjuda bosparande. Ambitionen är att hållbarhet ska genomsyra samtliga affärsområden och leda oss till att vara det mest hållbara varumärket inom vår bransch. Strategin för hållbar tillväxt stöttar oss i det arbetet.

Arbetet har gett resultat. HSB utsågs 2021 för fjärde året i rad till branschens mest hållbara varumärke i kategorin bostäder av Sustainable Brand Index.

FYRA FOKUSOMRÅDEN

Strategin för hållbar tillväxt, som antogs 2016, tydliggör fyra övergripande fokusområden: Klimat, Hållbara tjänster och produkter, Viktig samhällsaktör och Resurseffektivitet.

Varje affärsområde på HSB Göteborg har ett ansvar att omsätta fokusområdena i konkreta målsättningar och aktiviteter. Ett exempel är Hyresfastigheter, som under 2021 genomfört en rad insatser i syfte att öka energieffektiviteten och sänka koldioxidutsläppen.

KLIMAT

Klimatfrågan är en global utmaning som berör alla. För HSB är det viktigt att minska den påverkan som verksamheten ger upphov till. Vi satsar därför bland annat på:

- Åtgärder för lägre klimatpåverkan vid byggande.
- Mer förnybar energi till fastigheterna.
- Investering i Sveriges största solcellspark i Strängnäs.
- En fossilfri fordonsflotta.

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Samarbeten är viktigt för att driva utvecklingen i en hållbar riktning. Vi vill därför involvera medlemmar och kunder i hållbarhetsarbetet för att tillsammans göra skillnad. Det gör vi genom dialog och att erbjuda attraktiva tjänster och produkter som är resurseffektiva samt har låg klimatpåverkan. Vårt fokus är att:

- Hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter.
- Utveckla nya innovativa erbjudanden för ökad hållbarhet.

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB är genom sin verksamhet en viktig samhällsaktör. Rollen ger oss möjlighet att påverka och skapa goda förutsättningar och villkor för boende och boendet. Det handlar bland annat om att:

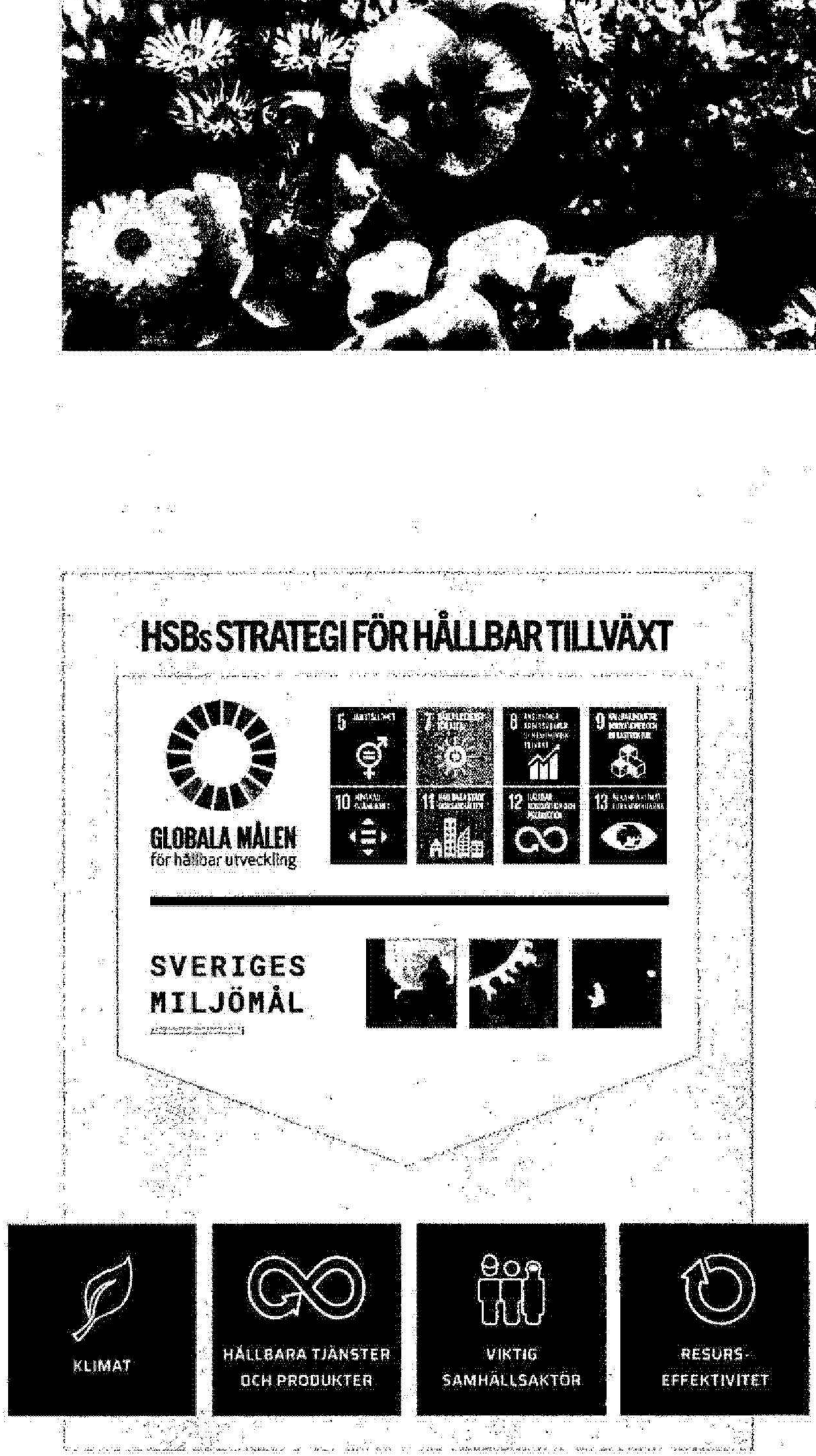
- Ge unga bättre möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.
- Öka byggandet.
- Förbättra möjligheterna att bospara hållbart.
- Minska bostädernas klimatpåverkan och utveckla framtidens hållbara boende.
- Engagera oss i det lokala samhället.
- Spegla samhällets mångfald.
- Bidra till ökad trygghet.
- Sprida Göteborgs Stads Klimatkontrakt 2030.

RESURSEFFEKTIVITET

Hushållning med resurser blir allt viktigare i en omvärld med ökad befolkning som ska dela på begränsade tillgångar. För att minska vår miljöpåverkan och vårt beroende av ändliga resurser arbetar vi strukturerat med resurseffektivitet. Vi satsar därför bland annat på:

- Kloka materialval i byggnader utan farliga ämnen.
- Ökad materialåtervinning och återanvändning.
- Minskad energianvändning.
- Att uppmuntra medlemmar till hållbar konsumtion.





FN:s GLOBALA MÅL OCH SVERIGES MILJÖMÅL - STOMMEN I STRATEGIN

FN:s globala mål och Sveriges miljömål utgör stommen i vår strategi.

Genom omvärldsanalys, medverkan i olika hållbarhetsforum och vår viktiga intressentdialog har vi valt ut fyra fokusområden. De baseras på vår väsentlighetsanalys och målen inom respektive område är relevanta för vår verksamhet inom bostadsbranschen. Där kan vi tillsammans med medlemmar, kunder och leverantörer göra störst skillnad. Målen ska dock ses som en helhet och HSB har möjlighet till påverkan på samtliga mål.

20220617222284

MEDARBETARNA – BRÄNSLET I VÅR HÅLLBARA TILLVÄXT

Motiverade medarbetare är en av de viktigaste förutsättningarna i vårt hållbarhetsarbete. Ansvarstagande och gemensamma insatser bidrar till att vi skapar nytta för medlemmar, kunder och samhället i stort. Därför är det viktigt för HSB Göteborg att skapa en attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare.

HSB Göteborgs ambition är att bygga en organisation där alla medarbetare tillsammans verkar för att mål uppnås och att erbjuda produkter och tjänster med hög kvalitet. Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där jämställdhet och mångfald är självklara uttryck för allas lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, ålder, funktionsvariation eller sexuell läggning. Det här framgår av vår medarbetarpolicy.

2021 blev ett annorlunda år, precis som året innan. Men tack vare engagerade medarbetare på HSB Göteborg, och den grund som redan lagts genom omställning till arbete på distans och digitala möten, kunde vi fortsätta att erbjuda tillgänglighet och delaktighet till våra kunder. Pandemin gav varje enskild medarbetare möjlighet att med sin unika kompetens bidra till nya lösningar för att nå högt ställda mål. Våra kundavtal, som tidigare varit uppdelade i fyra geografiska marknadsområden, slogs samman till affärsområdet Förvaltning. Avdelningen för hållbarhet och utveckling delades upp, där utvecklingsdelen förstärkte förvaltningen och hållbarhet blev en egen enhet inom affärsområde Fastighetsutveckling.

Medarbetarundersökningar har genomförts veckovis, för att till exempel göra medarbetarna delaktiga i arbetsmiljöfrågor kopplade till de förändrade arbetsförhållandena. Den generella uppfattningen är att medarbetarna mått bra och varit nöjda med HSB Göteborg som arbetsgivare. Uppföljning sker via verksamhetsplanen inom områdena attraktiv arbetsgivare, teamkänsla, engagemang samt ledarskap, och samtliga målområden ligger strax över 7 på en 10-gradig skala.

EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG:

- Mångfalden i organisationen mäts fortlöpande. Under 2021 var andelen medarbetare med utländsk bakgrund 26,8 procent i HSB Göteborgs verksamhetsområde.
- Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, där dialog är ett viktigt verktyg.
- Fokus på delaktighet och dialog i rådande omställningsarbete.
- Riskkartläggningar och förebyggande åtgärder för olika arbetsmoment.
- Ledarskapssatsning på förändringsarbete.
- Medarbetarundersökningar med hjälp av verktyget Winningtemp.
- Översyn av policyer.
- Företagshälsovård för samtliga medarbetare.
- Fri sjukvård upp till högkostnadsskyddet i allmänsjukvården för samtliga medarbetare.
- En friskvårdsgrupp som anordnar aktiviteter.
- Friskvårdsbidrag till alla medarbetare.
- Alla medarbetare har flexibel arbetstid.
- Löpande utbildningar i bland annat ergonomi, kemikaliehantering och säker hantering av maskiner.
- Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

7,2

Medarbetarundersökningen visar 7,2 på en 10-gradig skala över hur nöjda medarbetarna på HSB Göteborg är.

ETHOS - VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

För HSB Göteborg handlar en attraktiv arbetsplats om värderingar, ledarskap, säkerhet och hälsa, jämställdhet och mångfald. Med värderingar menar vi de kooperativa principerna och våra kärnvärden i ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

HSB Göteborgs medarbetare 2021	Antal
Tillsvidareanställda den 31/12	338
Varav kvinnor	146
Respektive män	192

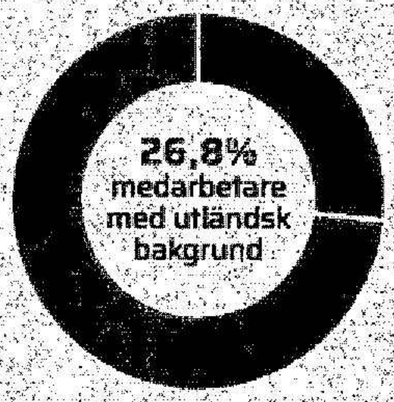
Anställningsform	Antal
Tillsvidareanställda	338
Visstidsanställda	75
Heltidsanställda (tillsvidare)	326
Deltidsanställda (tillsvidare)	12

Åldersfördelning den 31/12	Antal
-29 år	32
30-49 år	164
50 år-	142

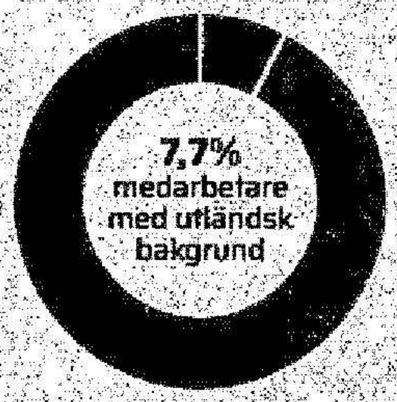
Mångfaldsindex*

HSB Göteborg har 26,8 procent (24 procent 2020) medarbetare med utländsk bakgrund. I ledningsgruppen och styrelsen har 7,7 procent utländsk bakgrund.

HSB Göteborg



Ledningsgrupp och styrelse



*Utländsk bakgrund är definierat som utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar och rapporteringen sker enligt Statistiska Centralbyråns metod för statistik över utländsk/svensk bakgrund.

Arbetsmiljö

- Olyckor/skador: 12
- Frånvarodagar till följd av skador/olyckor: 634
- Arbetsrelaterade sjukdomar: 9 (psykisk ohälsa/stressrelaterade symptom)
- Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0



20220617222285

KLIMAT

VÅRT ARBETE FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Lägre klimatpåverkan vid bostadsbyggande, mer förnybar energi till fastigheterna och fossilfria drivmedel – det är satsningar vi gör för klimatets skull.

Som en del av Sveriges största bostadskooperation vill vi medverka till att samhällets energisystem snabbt ställer om till förnybar energi.

Målsättningen är att ha nära noll klimatpåverkande utsläpp i den egna verksamheten år 2030. Vi ska också vara anpassade till ett förändrat klimat när nya förutsättningar råder. Ett viktigt delmål på vägen är att klimatpåverkan i vår egen verksamhet ska ha minskat med 75 procent till år 2023, räknat från basåret 2008.

Årets utfall är 51 procents minskning, vilket innebär att vi måste fokusera ännu mer på att nå våra högt uppsatta mål under nästkommande år.

Som ett led i satsningen togs beslutet att investera i HSB Solcellspark i Strängnäs. Andelarna motsvarar 90 procent av våra hyresfastigheters elförbrukning. Tillsammans med satsningar på solceller i det egna beståndet är målet att uppnå noll klimatpåverkan i den egna verksamheten. HSB Göteborg arbetar målinriktat med miljö- och klimatfrågor och diplomerades 2021 återigen enligt miljöledningssystemet Svensk Miljöbas.

EN DEL AV FOSSILFRITT SVERIGE

HSB är medlemmar i Fossilfritt Sverige och är engagerade i utmaningar och färdplaner.

HSB har anslutit sig till färdplanen för en fossilfri bygg- och anläggningssektor. Visionen är att värdekedjan i denna sektor ska bli klimatneutral och konkurrenskraftig år 2045.

HSB deltar i arbetet med en färdplan för fossilfri uppvärmningssektor 2030.

HSB har antagit klimatväxlingsutmaningen och transportutmaningen, i syfte att minska utsläpp i samband med resor och transporter.

En fordonsstrategi för driftbilar har sjösatts med målsättningen att vara fossiloberoende till år 2030. I strategin ingår att elbil eller bil som drivs på fordonsgas ska väljas i första hand och från 2023 får inga lätta lastbilar vara äldre än tre år. Dessutom har en strategi för arbetsmaskiner tagits fram.

Affärsområde Nyproduktion arbetar utifrån ett hållbarhetsprogram med åtta mätbara mål för ett mer hållbart byggande, där klimatreducerande åtgärder är en viktig del.

Även Hyresfastigheter är ett affärsområde som aktivt bidrar till minskad klimatpåverkan. Under året har det bland annat gjorts en bred investering inom vattenbesparing och injusteringar samt investeringar i nya undercentraler och fönsterbyten.

FOKUSOMRÅDE KLIMAT: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- Hyresfastigheter fokuserar på hållbara renoveringar, installation av solenergi där det är möjligt samt energieffektiviseringar.
- Fossildrivna maskiner byts ut mot batteridrivna där det är möjligt.
- Genomgång av fordonsparken utifrån antal, ålder och drivmedel, för att nå en fossiloberoende fordonspark år 2030.
- Översyn av kemikaliehantering och rutiner för farligt avfall i teknisk förvaltning.
- Ny resepolicy antagen med fokus på hållbart resande.
- Alla byggstartade projekt från och med 2018 installerar solceller eller annan förnybar energi.
- Klimatanpassning görs i nyproduktion, likaså satsningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Vi underlättar bostadsrättsföreningarnas klimatarbete genom hållbara tjänster och informationsmaterial.
- Genom nudging – ett sätt att påverka och uppmuntra önskade beteenden – inspirerar vi enskilda medlemmar till mer hållbara konsumtionsmönster.

Klimatredovisning HSB Göteborg

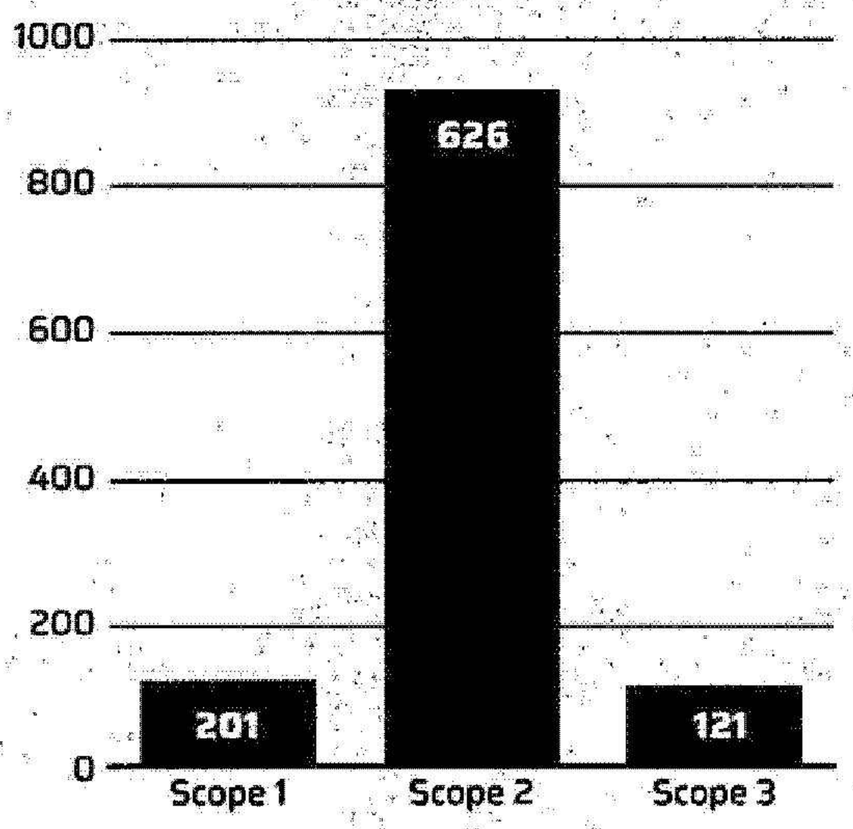
HSB gör klimatberäkningar enligt den internationella beräkningsstandarden Greenhouse Gas Protocol. Klimatpåverkan avgränsas i tre grupper som HSB har operativ rådighet över.

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

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

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

Fördelning CO_2-ekvivalenter Scope 1, 2 och 3 2021



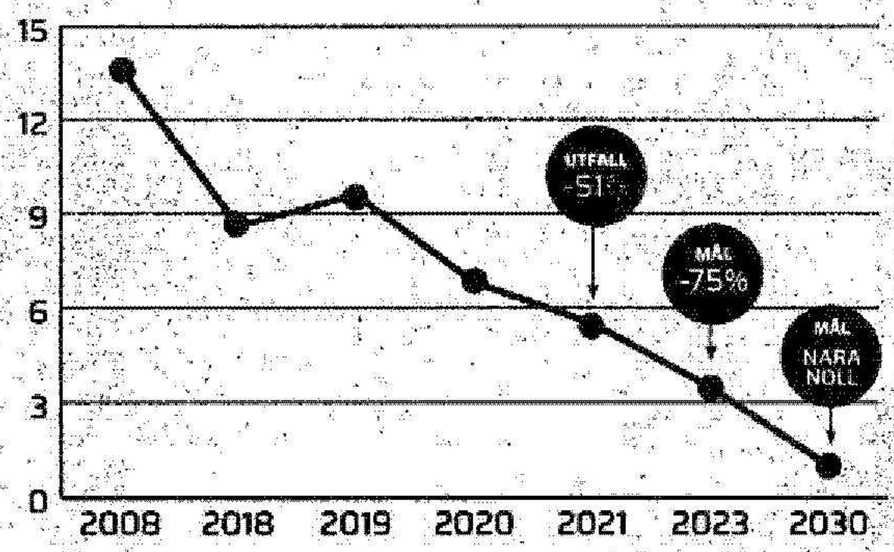
Diagrammet ovan visar fördelningen enligt klimatredovisning HSB Göteborg, beskrivet i totalt antal ton CO_2-ekvivalenter.

Nyckeltal klimatpåverkan	2021	2020	2019
Hyresfastigheter			
Energiförbrukning CO_2 kg	6,6	7,40	8,22
HSB Göteborg			
Utsläpp CO_2, ton/ MSEK omsättning	0,92	1,40	1,48
HSB Göteborg			
Utsläpp CO_2, ton/anställd	2,9	3,30	3,75

Klimatberäkning genomförs i webbverktyget Alaska, där vi räknar fram utsläppen av koldioxidekvivalenter och därmed inkluderar utsläppen från växthusgaserna CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF6, NF_3. Dock särredovisas inte biogen koldioxid, men den innefattas bland annat i fjärrvärmens klimatpåverkan.



På väg mot klimatmålet 2030, kg CO2e/Atemp

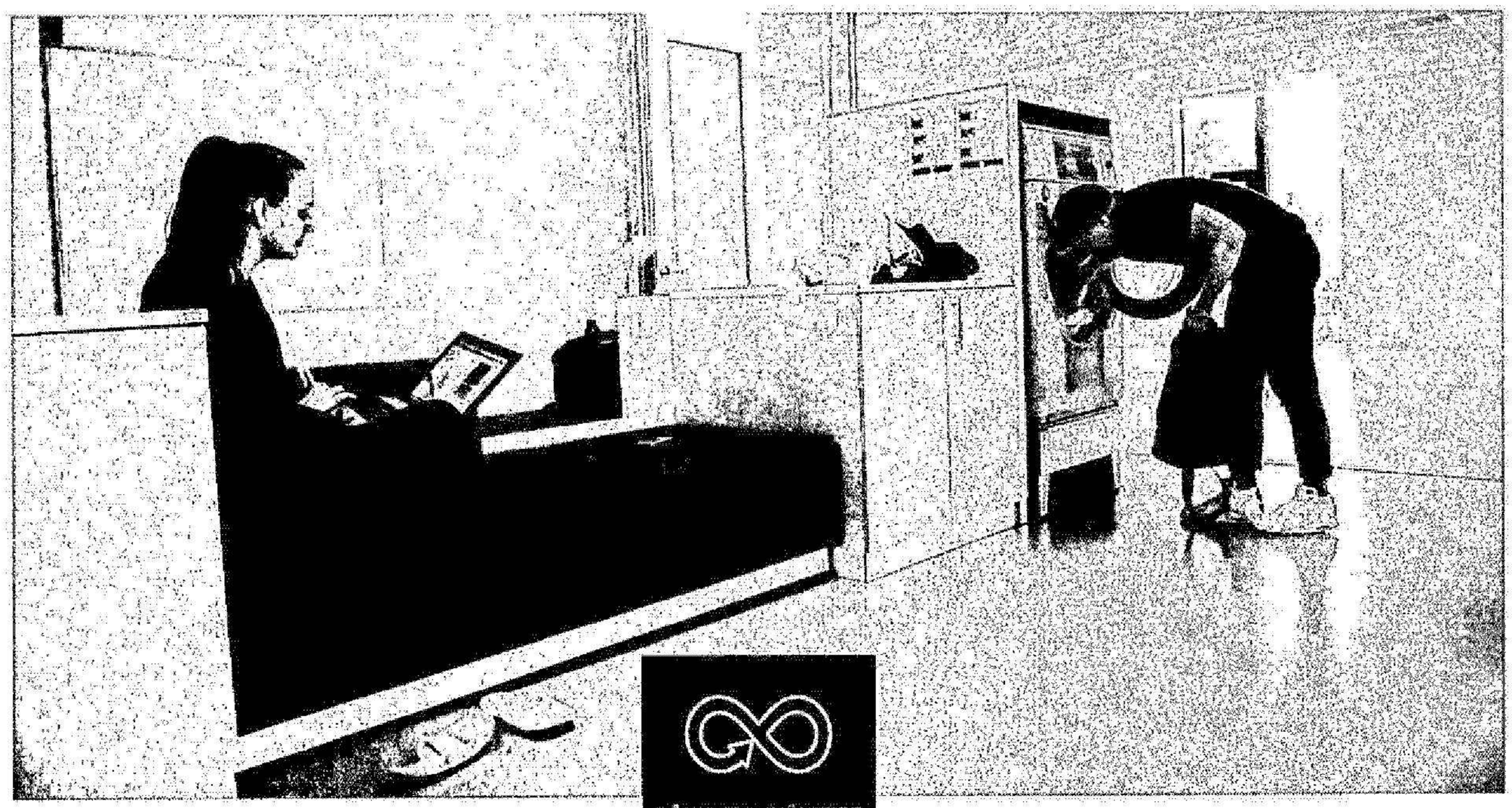


Klimatredovisning nyproduktion

Miljöbyggnad
100 procent av avslutade projekt 2021 har certifierat med Miljöbyggnad silver eller Svanen.

Energiintensitet
66,8 kWh/m², är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2021.

20220617222286



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

UTVECKLING AV HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Hållbar utveckling är avgörande för HSB Göteborg. Vi hållbarhetssäkrar våra nuvarande erbjudanden och utvecklar nya tjänster. Allt för att göra det enklare för medlemmar och kunder att tillsammans göra skillnad.

HSBs mål är att år 2023 vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster inom boende. Vägen dit är inriktad på att hållbarhetssäkra befintliga tjänster parallellt med att utveckla nya innovativa erbjudanden.

I förvaltningen arbetar vi så hållbart som möjligt, samtidigt som vi utvecklar nya hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar. Bland annat erbjuder vi nu analys av bostadsrättsföreningars trygghetsarbete samt medlemsmätning för ökad dialog i föreningen. Utvecklingsarbetet har bedrivits i nära samarbete med kunder och Fastighetsakademins trygghetsprojekt för utsatta stadsdelar.

HSB Living Lab har under året genererat innovationer och lärdomar, som vi implementerat och testat i vår verksamhet. Digitala bikupor, smarta mobilitetslösningar och test av färgade solceller är några aktuella exempel på det arbete som pågår.

VÅRT ANSVAR I LEVERANTÖRSKEDJAN

En annan viktig del i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter är de krav vi ställer på leverantörer inom områdena miljö, kvalitet, ekonomi, antikorruption och goda arbetsvillkor.

Uppföljning sker i enlighet med principerna ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas vid val av nya leverantörer. Miljökriterierna har under året setts över för att öka kravställningen ytterligare.

HSB har nationella ramavtal med cirka 130 leverantörer som hanteras av HSB Riksförbund. Övriga hanteras av HSB Göteborg. Målet är att alla leverantörer där vi gör inköp över 1 Mkr ska vara hållbarhetssäkrade år 2023. Idag är 61 procent av de regionala leverantörerna bedömda utifrån kraven i HSB Göteborgs uppförandekod för samarbetspartners. Där säkerställs att





HÄLSA OCH SÄKERHET I NYPRODUKTION

0 olyckor har rapporterats för projekt avslutade under 2021. 0 dödsfall inträffade.

de har en inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet. Arbetsmiljö, jämställdhet och mänskliga rättigheter är en viktig del av vår uppförandekod.

HSB Göteborg har även som standardrutin att bedöma samtliga leverantörer vid avtalstecknande. Det innebär att alla leverantörer bedöms oavsett omsättning.

DEN HÅLLBARA IDÉN

Under 2021 genomförde HSB Göteborg för andra gången en tävling bland bostadsrättsföreningar, för att stötta genomförandet av hållbarhetsprojekt. I år fick två projekt dela på prissumman, som var på 25 000 kr. HSB brf Nolered uppmärksammades för sitt arbete med det rödlistade Guldsandbiet och HSB brf Vårlöken för sitt planerade underhållsarbete med solceller. Prissumman kommer att betalas ut när projekten är slutförda.

FOKUSOMRÅDE HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs utvecklingsarbete fokuserar på att ta fram och utveckla hållbara tjänster från affärsmässiga innovationer, bland annat från HSB Living Lab.
- Utveckling av hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar som exempelvis Helhetsförvaltaren, Trygghetsanalysen, Leverantörslistan, Nyckeltalsanalys, ekonomi och energitjänster.
- Delaktighet i det riksgemensamma arbetet med digital utveckling, bland annat genom ett nytt inloggat läge och e-tjänster. HSB Göteborg är mallförening i projektet.
- Fokuserat arbete på leverantörsbedömningar, hållbara inköp och nära samarbete med leverantörer.
- Utdelning av priset Den hållbara idén, för att uppmuntra och tillvarata goda idéer från bostadsrättsföreningar.

20220617222287

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

EN AKTÖR SOM VILL BIDRA TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

Att skapa goda villkor för boendet har varit viktigt för HSB ända sedan start. Vår verksamhet ska genomsyras av ansvarstagande, för att påverka samhället i en hållbar riktning.

Utifrån våra medlemmars behov har vi under året bedrivit ett arbete för att påverka villkoren för bostadsmarknaden. Finansiering av den egna bostaden har varit i fokus, likaså bostadsrättföreningars villkor för friköpande av fastigheter på mark som upplåtits med tomträtt.

2020 års stora nyhet, pilotprojektet HSB Dela i HSB brf Blanka, testas nu nationellt och har även tilldelats Hemnets pris Guldhemmet i kategorin Årets innovation.

Vårt engagemang i det lokala samhället har fortsatt under 2021. Vi har bland annat ett pågående samarbete med Göteborgs Stadsmission, där våra medarbetare har involverats i organisationens insatser i samhället.

I slutet av året verifierade RISE HSB Göteborgs egendeklaration om vägledning för organisationers samhällsansvar, ISO 26000. Egendeklarationen har nya portalfrågor med koppling till FN:s globala mål. Vi är därmed en av de svenska verksamheterna med längst erfarenhet av ett ledningssystem för samhällsansvar.

Ett tydligt fokus internt har varit riskhantering och datasäkerhet samt att utbilda medarbetare inom området. Detta har skett via e-utbildningar genom HSB Riksförbund.

FOKUSOMRÅDE VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Dela - en köpmodell för att hjälpa unga vuxna att köpa och äga sin bostad.
- HSB Göteborg är verifierade enligt standarden ISO 26000 för organisationers samhällsansvar sedan 2013.
- Stöd till Göteborgs Stadsmission och deras verksamhet riktad mot barn och unga.
- HSB Göteborg bedriver samarbeten och dialogverksamhet i syfte att nå grupper som kan ha svårt att göra sig hörda. Exempel på detta är dialog kring hyresgästinflytande, dialoginsatser i nyproduktionsprojekt och granndialog genom Boendesociala gruppens tjänster.
- Stödjer Nyttigaste affären - ett pris som delas ut sedan 2015 och belönar affärsrelationer med samhällsnytta som drivkraft.
- Erbjuder förtur till grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden, till exempel unga vuxna mellan 18-29 år och nyanlända.
- Fokuserat arbetet för att säkerställa våra mångfaldsmål genom medlemsrekrytering, strategisk rekrytering av medarbetare samt genom praktikplatser och mentorskap.
- Bosparande där samtliga fonder tar hänsyn till hållbarhet i sina investeringsprocesser. Två av fonderna har ett mer utpräglat hållbarhetsfokus, där man investerar i företag som arbetar för minskad klimatpåverkan och vattenfrågor.
- En del av vår nyproduktion ligger med i en grön obligation - ett finansiellt instrument som ger investerare möjlighet att styra kapital till klimat- och miljövänliga alternativ.
- Placering av HSB Göteborgs kapital görs i enlighet med en hållbarhetspolicy för ansvarsfulla placeringar.
- Fortsatt implementering av vår uppförandekod för medarbetare.
- Tagit initiativ för ett upprop för Göteborgs Stads klimatkontrakt 2030
- Medverkat i trygghetsprojekt tillsammans med Fastighetsägarna och Tryggare Sverige, för att motverka kriminella nätverk i utsatta stadsdelar.

SAMARBETEN FÖR DET GODA BOENDET

HSB deltar aktivt i samarbeten som främjar och utvecklar det goda boendet för våra medlemmar. Några exempel är: HSB Living Lab, Fastighetsakademin, BoTryggt2030, Byggvarubedömningen, EFFSYS+, Fossilfritt Sverige, Föreningen för Byggvarudeklarationer, Global Utmaning, Institutet mot mutor, Johanneberg Science park, NMC, Solelkommissionen, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council, We Effect, Värmemarknadskommittén, Coompani on/Social Trade och CSR Västsverige.



RESURS-
EFFEKTIVITET

EFFEKTIV HUSHÅLLNING MED RESURSER

HSB har som mål att år 2023 ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet, som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser. Vägen dit handlar om underhåll av fastigheter, ökad materialåtervinning och återanvändning samt minskad energi- och vattenanvändning.

Redan i byggskedet finns förvaltningsperspektivet med i våra projekt. I första hand väljs material som åldras på ett estetiskt tilltalande sätt, vilket förlänger materialens livstid. Ett stenkast från HSB Göteborgs huvudkontor pågår nu planer på ett bostadsprojekt byggt helt i trä.

Hanteringen av farligt avfall har varit i fokus för den tekniska förvaltningen under 2021. Rutiner har gåtts igenom och informationsinsatser har riktats till kunder med teknisk förvaltning.

I hyresfastigheterna pågår ett arbete med att se över belysning och att successivt byta till LED-belysning. System för värme har injusterats för jämnare flöden och minskad värmeförbrukning.

I HSB Living Lab pågår flera projekt med fokus på ökad energieffektivitet och hushållning med resurser. Ett exempel är komfortgolvvärme och syrefria värmesystem för förbättrad energiöverföring.

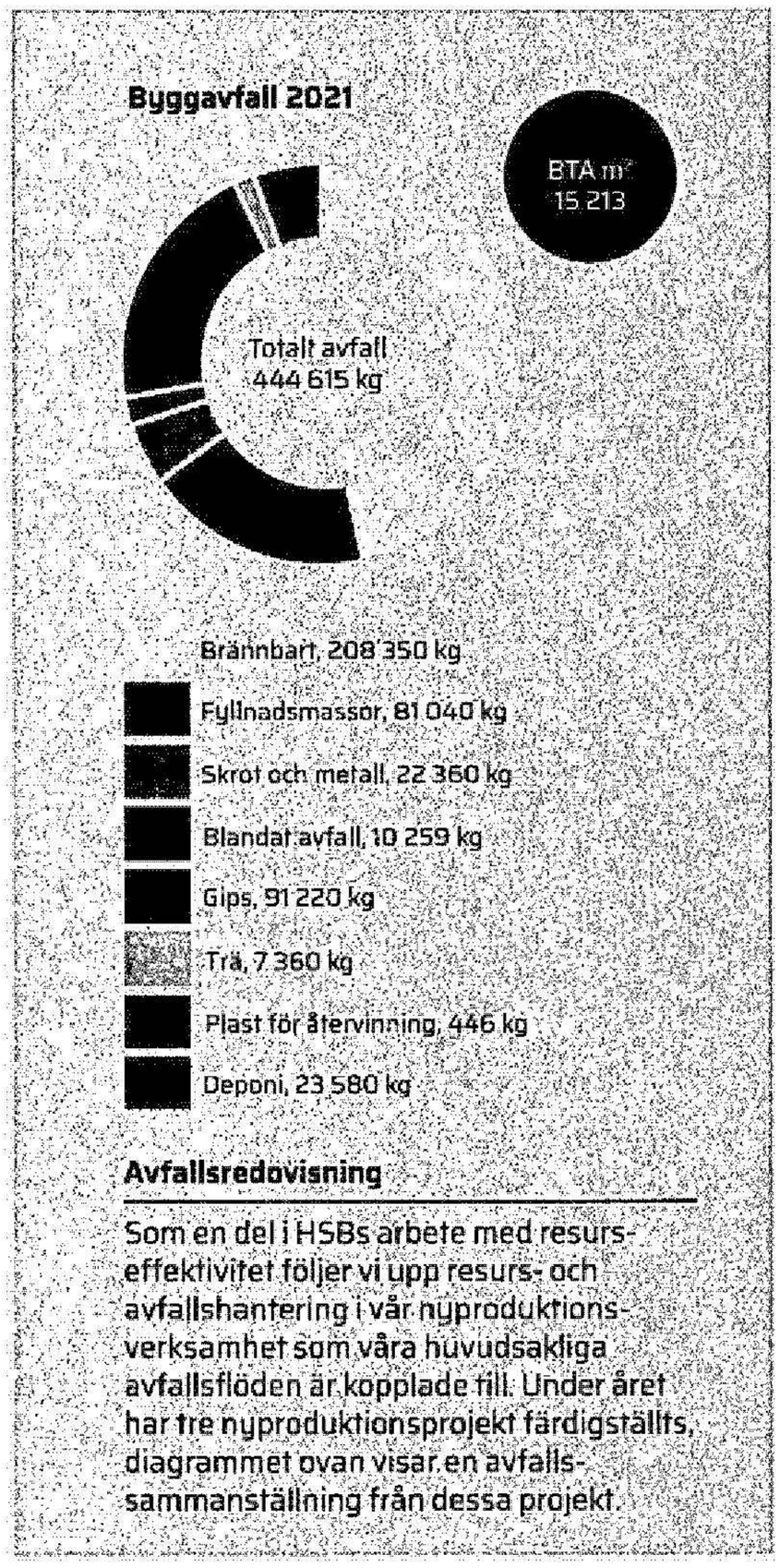
Under 2021 har vi fortsatt att underlätta för medlemmar och kunder att kunna konsumera mer hållbart. HSB har i samarbete med Boverket tagit fram hållbarhetshandboken "Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna" som stöd och hjälp.

20220617222288



FOKUSOMRÅDE RESURSEFFEKTIVITET: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs eget fastighetsbestånd genomgår löpande renoveringar, bland annat i syfte att bevara fastigheten och optimera energieffektiviteten i bostäderna.
- Översyn av kemikaliehantering och rutiner för avfall i teknisk förvaltning
- Deltagande i en referensgrupp för återbruk av installationer i samarbete med IVL och teknikkonsultbolaget Bengt Dahlgren AB.
- Byggvarubedömningar vid renoveringar och nyproduktion för att förhindra att material med farliga ämnen används i byggprocessen. Vi uppmuntrar även våra bostadsrättsföreningar att använda detta verktyg när de upphandlar byggentreprenörer.
- Dialog med Göteborg Energi om vikten att sortera ut plast från avfallet för att minska fjärrvärmens klimatpåverkan.
- Kommunikationsinsatser, exempelvis i vår medlemstidning Hemma i HSB, där medlemmar och kunder uppmuntras till hållbar konsumtion.
- På HSB Living Lab har vi flera forskningsprojekt kopplade till cirkulär ekonomi, till exempel delade boendeytor, boxar för trygg utlåning boenden emellan och multifunktionella styrelserum.



Avfallsredovisning

Som en del i HSBs arbete med resurseffektivitet följer vi upp resurs- och avfallshantering i vår nyproduktionsverksamhet som våra huvudsakliga avfallsflöden är kopplade till. Under året har tre nyproduktionsprojekt färdigställts, diagrammet ovan visar en avfallssammanställning från dessa projekt.

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten inom HSB Göteborg ekonomisk förening med dotterbolag under perioden 1 januari 2021 till 31 december 2021, vilket också är HSB Göteborgs räkenskapsår. Förteckning över dotterbolagen anges i not 21 i årsredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för 2021. Hållbarhetsrapporten avser de dotterbolag där HSB Göteborgs ägarandel är hälften eller större.

Hållbarhetsredovisningen kompletterar organisationens finansiella information genom att beskriva organisationens strategi, mål, styrning, samt risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Organisationens affärsmodell finns beskriven på sid 6.

HSB publicerar hållbarhetsredovisningen en gång per år och följer riktlinjerna i den globala redovisningsstandarden GRI Standards, nivå Core. HSB refererar även till FN:s Globala mål och Global Compacts principer. Ett GRI-Index presenteras på sidorna 26–27.

LAGSTADGAD HÅLLBARHETSRAPPORT

HSB Göteborg omfattas av kravet på lagstadgad hållbarhetsrapportering i enlighet med krav i årsredovisningslagen. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns i Års- och hållbarhetsredovisningen under följande rubriker och omfattar rapporteringskrav såsom miljö, socialt ansvar, personal, mänskliga rättigheter och antikorruption:

- Vår strategi för hållbar tillväxt
- Medarbetarna – bränslet i vår hållbara tillväxt, sid 11–12 *(personal)*
- Vårt arbete för minskad klimatpåverkan, sid 13–14 *(miljö)*
- Utveckling av hållbara tjänster och produkter, sid 15–16 *(socialt ansvar och mänskliga rättigheter)*
- En aktör som vill bidra till ett hållbart samhälle, sid 17 *(socialt ansvar och mänskliga rättigheter)*
- Effektiv hushållning med resurser, sid 18–19 *(miljö)*
- Hantering av hållbarhetsrelaterade risker, sid 24–25 *(antikorruption)*
- Dialog med intressenter
- Väsentlighetsanalys
- Hantering av hållbarhetsrelaterade risker

STYRANDE RAMVERK OCH RIKTLINJER

Som komplement till gällande lagstiftning har HSB Göteborg ett ramverk som sätter riktlinjerna för hur organisationen ska agera i förhållande till kunder, medarbetare och omvärlden i övrigt på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt. Ramverket tydliggör vad som är viktigt för oss när vi utvecklar verksamheten och vid beslutsfattande. Ramverket består av två delar.
Den första delen är gemensamma värderingar för hur alla ska agera inom HSB. Dessa är HSBs ETHOS med våra kärnvärden, de kooperativa principerna och HSBs uppförandekod. FN:s Global Compacts 10 principer för hållbarhet är också en viktig del av ramverket, sedan HSB blev medlem 2018. Principerna är integrerade i uppförandekoden och HSBs strategi för hållbar tillväxt.

Utöver detta tillämpas även försiktighetsprincipen, en internationellt gällande princip för att förebygga, minska och motverka påverkan på människors hälsa eller miljön. Webbverktyget Byggvarubedömningen, för att fasa ut farliga kemiska ämnen ur byggvaror när vi bygger bostäder, är ett exempel på hur försiktighetsprincipen tillämpas i praktiken.

Den andra delen av ramverket består av tre styrdokument som tagits fram gemensamt inom federationen HSB: HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs varumärkesriktlinjer. De utgår från de beskrivna värdena ovan och fungerar som verktyg för hur vi ska vårda HSBs varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande samt utveckla verksamheten. HSBs kompass är HSBs övergripande strategi och verksamhetsplan i vilken vår strategi för hållbar tillväxt ingår. Det innebär att vårt hållbarhetsarbete är en naturligt integrerad del i vår affärsverksamhet.

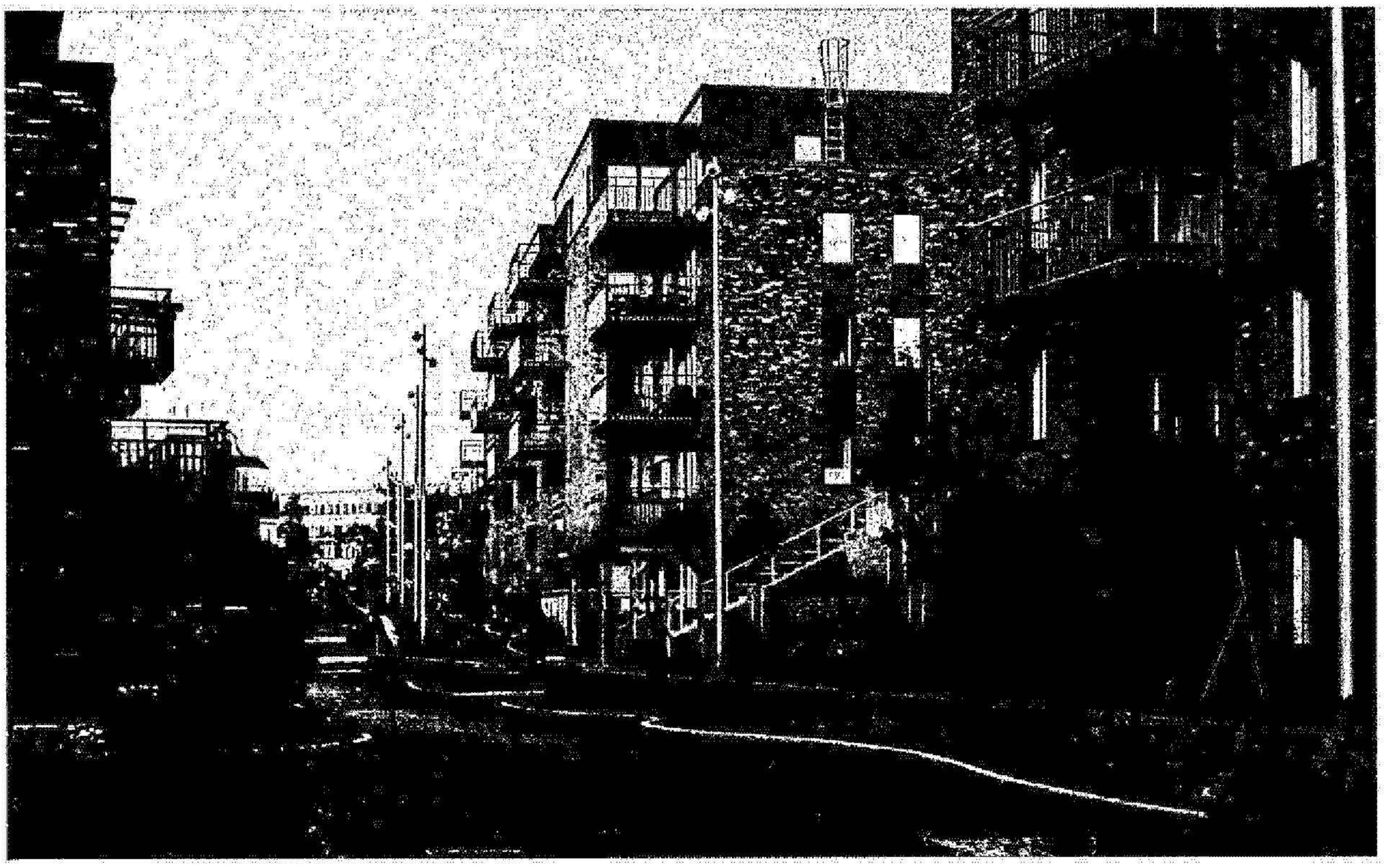
HSBs ANSVAR

God regelefterlevnad är av högsta vikt för oss inom HSB. HSBs Ansvar är en samling av policyer och riktlinjer framtagna av Förbundsstyrelsen för hela HSB-federationen, vilket ger oss stöd vid tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk. Inom HSB Göteborg grundar vi våra policyer och riktlinjer på innehållet i HSBs Ansvar. Våra policydokument revideras årligen av ledningen och fastställs av styrelsen.

GEMENSAM EXTERN VISSELBLÅSARTJÄNST

HSB Göteborg har rutiner och rapporteringskanaler för att hantera om en medarbetare upptäcker överträdelser mot HSBs värderingar, uppförandekod, policyer eller i övrigt gällande lagstiftning. Som en extra åtgärd har HSB gemensamt inrättat en extern visselblåsarkanal om någon upptäcker allvarliga överträdelser inom hela HSB, det vill säga – alla bolag, HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar som verkar under HSBs varumärke. Där kan medarbetare, förtroendevalda, medlemmar eller boende enkelt, säkert och anonymt rapportera sin misstanke om allvarliga oegentligheter och känna sig trygga med att HSB tar anmälningar på största allvar och hanterar dem på ett konfidentiellt, effektivt och säkert sätt.

20220617122289



STRUKTURERAT ARBETE FÖR HÅLLBARHET

På HSB Göteborg har vi sedan 2011 valt ISO 26000 som standard och ledande verktyg för att maximera verksamhetens bidrag till hållbar utveckling. Det innebär ett arbete för att både minimera hållbarhetsrisker och att lyfta affärsmöjligheter. HSB Göteborg har också under 2021 genomgått Miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas. Förvaltningsverksamheten är även certifierad enligt ISO 9001.

Användningen av dessa standarder stödjer vårt strukturerade arbete med ständiga förbättringar och granskas årligen med hjälp av interna och externa revisioner samt egendeklaration.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHETSARBETET

HSB är en kooperativ, demokratisk och idéburen organisation som ägs av medlemmarna. HSB Göteborg är en fristående HSB-förening som samverkar med organisationens kooperativa federation och HSB Riksförbund. I HSB Riksförbund finns ett beslutande organ som tar strategiska beslut inom hållbarhet för att samordna och stärka hela federationen, till exempel beslut om HSB kompass och HSBs Ansvar. Det beslutande organet på riksnivå består av representanter från alla 26 HSB-föreningar och HSB Göteborg har representanter i denna grupp. Nationella beslut tas sedan vidare till HSB Göteborg för regionalt anpassade beslut.

I HSB Göteborg är hållbarhet en integrerad del av verksamheten och därför tas beslut inom hållbarhet på samma sätt som andra verksamhetsbeslut. Policyer och verksamhetsplan, som också innehåller övergripande hållbarhetsmål, antas av styrelsen. Övriga beslut antas av ledningsgrupperna inom respektive affärsområde.

Hållbarhetsarbetet leds och koordineras av hållbarhetschefen. Hållbarhetschefen tillhör affärsområde Fastighetsutveckling och samordnar det operativa hållbarhetsarbetet i organisationen via en tvärfunktionell grupp som består av affärsområdena, HR, koncernstöd, parlamentarisk verksamhet samt externa experter.

I det operativa arbetet ingår till exempel att samordna arbetet med våra hållbarhetsmål och driva förbättringsarbete i enlighet med ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas.

URVAL AV STYRANDE POLICYER OCH RIKTLINJER FÖR HSB GÖTEBORG

- Ansvarspolicy
- Uppförandekod för leverantörer
- Miljöpolicy
- Kvalitetspolicy
- Policy för IT- och informationssäkerhet
- Medarbetarpolicy
- Policy för mångfald och likabehandling
- Policy för intern styrning och kontroll
- Policy för riskhantering
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Policy för ansvarsfulla placeringar

DIALOG MED INTRESSENTER

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Intressentdialogen ger oss värdefull information om hur HSBs hållbarhetsarbete bör utvecklas och vilka hållbarhetsfrågor som omvärlden ser som väsentliga. Genom dialogen erhålls vidare viktig information om hur HSB kan utveckla tjänster och erbjudanden som bidrar till nytta för medlemmar och kunder. Våra viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället samt leverantörer och andra samarbetspartners. Valet av intressenter har gjorts utifrån hur de påverkas av eller påverkar vår verksamhet.

HSB är en medlemsägd kooperation, vilket gör medlemmen till den viktigaste intressenten. 2018 genomfördes en intressentavstämning med samtliga intressenter, förutom leverantörer och samarbetspartners som HSB förde en dialog med 2017. Dialogen fokuserade på intressenternas syn på HSB som en ansvarstagande organisation, de frågor som identifierats som väsentliga samt fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt. Intressenterna medlemmar, kunder och medarbetare tillfrågades i enkätform där det även gavs möjlighet att uttrycka åsikter i fritext. Under 2021 påbörjades ett omtag av intressentdialogen i syfte att få en bättre kartläggning av de risker som finns inför det fortsatta strategiska arbetet.

Resultatet av dialogerna har lett till fördjupat arbete inom redan befintliga områden, exempelvis miljö, klimat, resurseffektivitet och hög affärsetik. Ett område som kommer att prioriteras högre framöver tack vare dialogen är trygghet. HSB Göteborg har bland annat utvecklat en trygghetstjänst som nu erbjuds till bostadsrättsföreningar och medverkat vid framtagning av en handbok för fastighetsägare i skapandet av socialt välmående stadsdelar i regi av Stiftelsen Tryggare Sverige.

Medlemmar

Intressentdialog
- E-postenkät sommaren 2021
- Antal mottagare 13548 st
- Antal svarande 2767 st
- Svarsfrekvens 20 procent

På fritextfråga om vad som gör att du rekommenderar HSB Göteborg är följande frågor viktigast:
1. Stabilt/ tryggt varumärke
2. Bra boende
3. Bosparande känns meningsfullt

På fritextfrågan vad HSB Göteborg kan göra annorlunda för att du ska vara mer benägen att rekommendera oss, är följande viktigast:
1. Bättre service och kommunikation
2. Lägre priser
3. Förbättra lägenheten/ området

Kunder brf-styrelse

Intressentdialog
- Webbenkät våren 2018
- Antal mottagare: 3 659 st
- Antal svarande: 731 st
- Svarsfrekvens: 20 procent

På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast:
1. Kompetens och service
2. Kommunikation
3. Medlemmarna

På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast:
1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå
2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder
3. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga
4. Arbetar med utveckling av ny teknik
5. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön

Samhälle - lokalt och globalt

Intressentdialog
- Två rundabordsamtal våren 2018
- Deltagare var beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället
- Antal externa deltagare: 11 st

De områden som diskuterades var:
- Miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende
- Tillträde till bostadsmarknaden och ungas möjligheter att hitta ett eget hem – "Boende för flera"
- Trygghet och delaktighet i boendet och i staden

Medarbetare

Intressentdialog
- Webbenkät våren 2018
- Antal mottagare: 2 876 st
- Antal svarande: 520 st
- Svarsfrekvens: 18 procent

På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast:
1. Miljö
2. Boende för fler
3. Kommunikation med kunder och medlemmar

På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast:
1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå
2. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön
3. Minskar klimatpåverkan
4. Minskar energianvändningen
5. Arbetar med mångfald-, integration- och icke diskrimineringsfrågor
6. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga
7. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder

Leverantörer och partner

Intressentdialog
- Avstämningsmöten våren 2017
- Antal ramavtalsleverantörer: 10 st

Vid validering av HSBs väsentlighetsanalys rangordnar leverantörerna områdena på följande sätt:
1. Resurseffektivitet
2. God affärsetik och motverka korruption
3. Socialt ansvarstagande i värdekedjan
4. Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringar
5. Goda marknadsförings- och avtalsmetoder
6. Utveckling av och tillgång till teknik

20220617222900

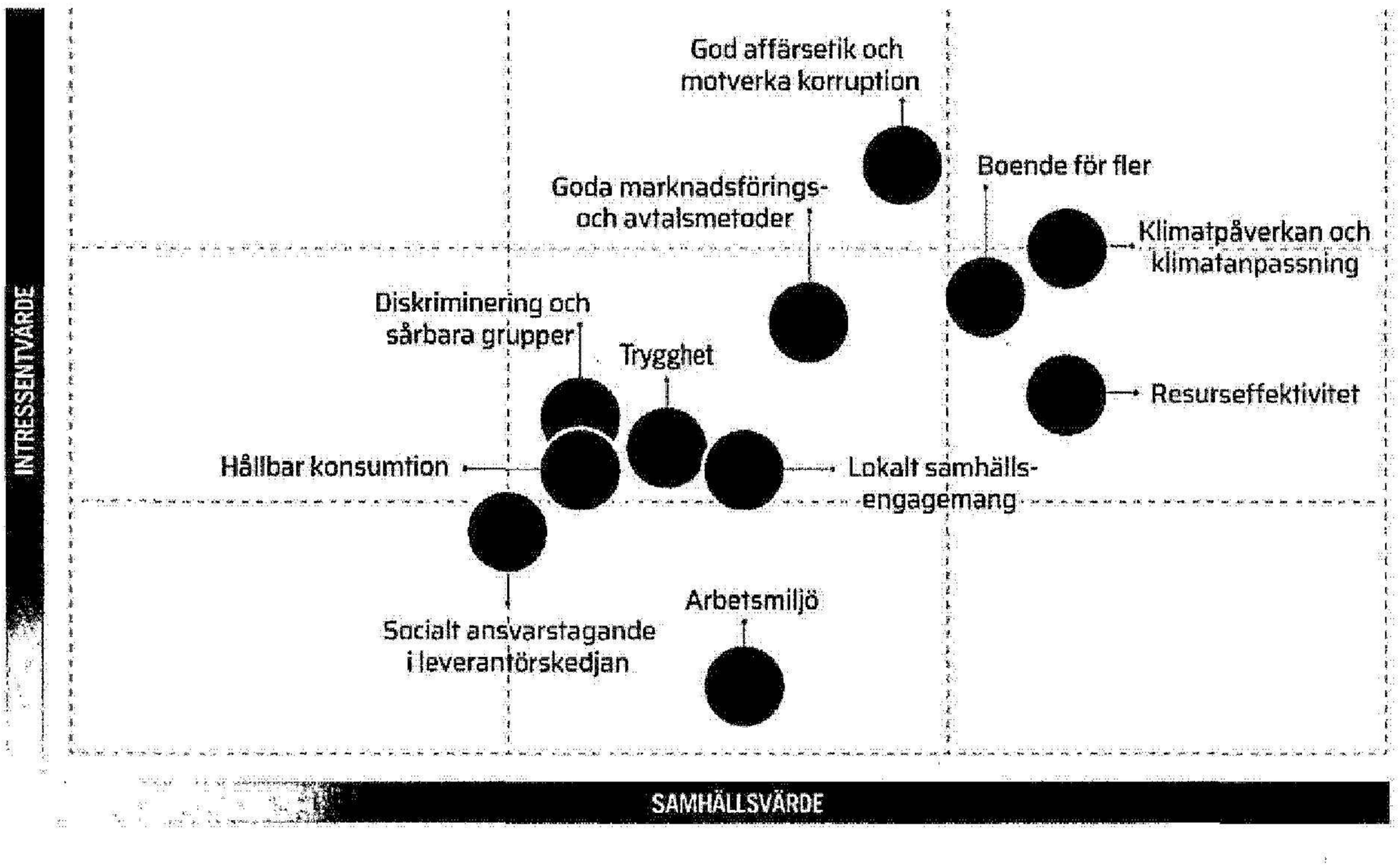
VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen är HSBs verktyg för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast att fokusera på utifrån verksamhetens ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan på samhället. Den inbegriper också de frågor som prioriterats högt av HSBs intressenter, då vi agerar i samverkan med intressenter och omvärld.

År 2016 samordnade HSBs förbundsstyrelse ett arbete med att ta fram en väsentlighetsanalys, som därefter uppdaterades 2018. Arbetet organiserades genom en workshop-serie inom HSB, där HSB Göteborg intog en aktiv roll.

Dialogerna bekräftar de områden som HSB år 2016 ansåg vara väsentliga. En förändring i analysen från 2018 i förhållande till den tidigare analysen 2016 är att två områden har prioriterats högre; Boende för flera och Trygghet. Dessa har lagts till på ett tydligare sätt. De har också prioriterats i arbetet med hållbar utveckling.

Väsentlighetsanalysens resultat redovisas i matrisen nedan. I bedömningen användes poängskalan 1–5 som avgör de olika frågornas placering i matrisen. De väsentliga frågorna hanteras inom ramen för arbetet med våra strategiska fokusområden i strategin för hållbar tillväxt. Efter omtaget 2021–2022 kring intressentdialogen kommer en ny väsentlighetsanalys att utföras.



HANTERING AV HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

God riskhantering är en förutsättning för att skapa en långsiktigt hållbar verksamhet, behålla konkurrenskraft och för att skapa värden för medlemmar, kunder och andra intressenter. HSBs förbundsstyrelse samordnar det övergripande arbetet med att kontinuerligt och systematiskt identifiera hållbarhetsrelaterade risker och hur de bör hanteras. Inom HSB Göteborg är riskhantering en viktig del i verksamheten och arbetet prioriteras högt.

Riskerna hanteras i den dagliga verksamheten genom interna utbildningar, processer och ledningssystem samt inom ramen för det arbete som sker inom strategin för hållbar tillväxt. I tabellen för riskanalys och hantering av risker redovisar vi våra hållbarhetsrelaterade risker och hur dessa omhändertas i verksamheten.

MILJÖ	
Väsentliga risker och konsekvenser	Klimatpåverkan och klimatanpassning, Farliga kemiska ämnen i verksamheten, Avfall – minimering, cirkulering och hantering. Ökad klimatpåverkan fördyrar nyproduktionen med högre priser som följd, vilket riskerar ställa ekonomiskt svagare kundgrupper utanför bostadsrättssegmentet. Egna fastigheter riskerar högre försäkringspremier. Farliga kemiska ämnen i verksamheten riskerar skada människor, djur och växter som kommer i kontakt med dem.
Policyer	Miljöpolicy, resepolicy och nyproduktionspolicy.
Ledningssystem	HSB Göteborgs kvalitetsledningssystem, Miljöledningssystemet Svensk Miljöbas, Chemgroup - kemikaliehanteringssystem, Nyproduktions miljö- och hållbarhetsprogram, Miljöbyggnad, Byggvarubedömning, Byggföretagens Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering.
Exempel på aktiviteter	**Företagsövergripande:** Hållbara tjänster som miljörum 2.0, multifunktionella styrelserum och komfortgolvvärme i badrum har utvecklats i HSB Living Lab. **Nyproduktion:** Ny Hållbarhetsplan med konkreta mål har antagits. Planen går helt i linje med både HSBs övergripande strategi för hållbar tillväxt, kompassen och nyproduktionsmålen som HSB Göteborg antog 2017. **Hyresfastigheter:** Hållbar renovering med fokus på ökad energieffektivitet genom installation av snålspolande armaturer och injustering av värmesystem. **Förvaltningen:** Information kring klimatsäkring av fastigheter till våra kunder och framtagande av tjänster kring detta. Utfasning av fossila driftsfordon, kemikaliehantering enligt rutiner samt energi tjänster till bostadsrättsföreningar.
Uppföljning	Intern miljörevision och extern diplomering enligt Svensk Miljöbas, Årliga genomgångar i koncernledningen inklusive avvikelsehantering, Årlig klimatuppföljning, Löpande uppföljning av aktiviteter i verksamhetsplan.
GRI-standard	**302-3** Energiintensitet. **305-1** Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1). **305-2** Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2). **305-3** Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3). **305-4** Växthusgasintensitet. **306-2** Total vikt per avfallstyp och hanteringsmetod.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
Väsentliga risker och konsekvenser	Svårigheter att spåra brister i mångfald och kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan och i kapitalförvaltningen. Uppdagade brister kan leda till högre finansieringskostnader och solkat varumärke med kundtapp samt svårigheter att etablera och behålla affärsrelationer Konflikter med hyresgäster vid större ombyggnationer. Bostadsbrist och höga priser på bostadsrätter leder till svårigheter för främst unga att etablera sig på bostadsmarknaden.
Policyer	Ansvarspolicy, Medarbetarpolicy, Uppförandekod, Arbetsmiljöpolicy, Inköpspolicy, Policy för ansvarsfulla investeringar.

20220617222291

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
Ledningssystem	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000, Leverantörsbedömningar enligt CSV, Handlingsplan för chefer, Visselblåsarfunktion, Byggvarubedömning.
Exempel på aktiviteter	Vid leverantörsbedömning ingår frågor kring efterlevnad av mänskliga rättigheter samt en uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners baserad på internationella regler och överenskommelser som bland annat Allmänna förklaringen om mänskliga rättigheter. HSB Göteborg har sedan 2011 arbetat i enlighet med principerna för socialt ansvarstagande i ISO 26000. I detta ingår att ha ett levande arbete kring våra värderingar, systematiskt arbeta med intressentanalys och att på olika sätt se till att grupper som har svårt att göra sina röster hörda får komma till tals. HSB Dela där vi underlättar för unga 18-29 år att köpa en bostadsrätt. Tidig dialog med hyresgäster och hyresgästförening inför större renoveringar.
Uppföljning	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. Årlig uppföljning av leverantörsbedömningar. Egendeklaration enligt ISO26000.
GRI-standard	**308-1** och **414-1** Leverantörer som utvärderats enligt miljö- och sociala kriterier.

PERSONAL	
Väsentliga risker och konsekvenser	Stressrelaterad ohälsa, Organisatorisk och social arbetsmiljö, olyckor på arbetsplatser. Svårigheter vid rekrytering och kompetensförsörjning
Policyer	Medarbetarpolicy, arbetsmiljöpolicy.
Ledningssystem	HSB Göteborgs ledningssystem, Systematiskt arbets- och miljöarbete.
Exempel på aktiviteter	I HSB Göteborg finns uttalade mål vad gäller mångfald bland medlemmar och medarbetare. Dessa följs upp årligen och stöd för att nå målen finns i verksamhetsplanerna. Årligen genomförs lönekartläggningar. Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Skyddsombud tar emot synpunkter från medarbetare. Även medarbetarsamtal och personalvård, såsom hälsoundersökningar, är exempel på hantering i verksamheten. Genom det systematiska arbetsmiljöansvaret pågår ett arbete med ständiga förbättringar.
Uppföljning	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. NMI, medarbetarsamtal, personalvård, hälsoundersökningar samt Winningtemp. Egenkontroller och arbetsmiljöronder. Inkomna synpunkter, tillbud och olyckor behandlas av lokal skyddskommitté och därefter av central skyddskommitté.
GRI-standard	**403-1** Verksamhetens ledningssystem, **403-2** Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor, **403-4** Kommunikation och medarbetardeltagande gällande arbetsmiljö.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION	
Väsentliga risker och konsekvenser	Korruption vid mark anskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal. Extra hög risk utgör underentreprenörer och underleverantörer till våra avtalsparter. HSB Göteborg konkurrerar inte på lika villkor vid upphandlingar.
Policyer	Ansvarspolicy, riktlinjer förmåner, representation och mutor, riktlinje markanskaffning, policy för intern styrning och kontroll, Inköps- och upphandlingspolicy.
Ledningssystem	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000.
Exempel på aktiviteter	Nyanställda kommer erbjudas e-utbildning inom korruption och mutor. System för klagomålshantering finns. Vid leverantörbedömning får varje avtalspart förbinda att verka mot mutor och korruption genom etablerade rutiner i egen verksamhet samt hos konsulter och underentreprenörer.
Uppföljning	Policyer och avvikelser följs årligen upp i ledningsgrupp, medarbetarsamtal samt visselblåsarfunktion. Inga fall har rapporterats under 2020 eller 2021.
GRI-standard	**205-2** Kommunikation och utbildning om antikorruptionspolicyer och rutiner.

GRI-INDEX

Detta innehållsindex ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns i rapporten. Kontaktperson om redovisningens innehåll: Lizz Wiklund, hållbarhetschef, lizz.wiklund@hsb.se, 010-442 22 17.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Göteborg ekonomisk förening	32
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		32-33
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Göteborg	32
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	32
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		32
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		32
102-7	Organisationens storlek		12, 37
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		11-12
102-9	Leverantörskedja		17
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja		34
102-11	Försiktighetsprincipen		20
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	T.ex. Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby, HSB Living Lab och Johanneberg Science Park	13, 17
102-13	Medlemskap i organisationer	T.ex. Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, We Effect, Svensk Solenergi, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Institutet Mot Mutor (IMM) och CSR Västsverige	17
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	hshgoteborg.se/2021/vd-har-ordet	Webblänk, 3
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	Väsentlighetsanalys. Väsentliga risker och hantering av riskerna inom samtliga hållbarhetsområden	9, 23-25
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		5-7, 11, 20
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		6-7, 20-21
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		22
102-41	Kollektivavtal	Alla medarbetare omfattas	11
102-42	Identifiering och urval av intressenter		22
102-43	Metoder för intressentdialog		22
102-44	Viktiga frågor som lyfts		22
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	Not 20	52-54
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		20
102-47	Lista över väsentliga frågor		23
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar	
102-49	Förändringar i redovisningen	Inga förändringar	
102-50	Redovisningsperiod	1 januari–31 december 2021	20
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	16 april 2021	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	20
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Lizz Wiklund, Hållbarhetschef	26
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder	Core	20
102-55	GRI-index		26-27
102-56	Externt bestyrkande	Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554)	28

20220617222292

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner		24-25
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		22, 24-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		20, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		20, 24-25
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
302-3	Energiintensitet	Avser nyproduktion	14
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		9-10, 13, 22-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		13-14, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		13-14
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		14
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		14
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		14
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser		14
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		9-10, 22-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		13-14, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		13-14, 24-25
Utsläpp till vatten och avfall			
306-1	Genererat avfall och betydande påverkan från avfallet	Avser nyproduktion	19
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Avser nyproduktion	19
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		9-10, 22-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		18-19, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		18-19, 24-25
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		15-16
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		22-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		15-16, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		15-16, 24-25
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-1	Verksamhetens styrsystem/ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet		24-25
403-2	Process för identifiering av risker, riskbedömning och incidentutredning		11
403-3	Företagshälsovård		11
403-4	Kommunikation och medarbetardeltagande gällande arbetsmiljö		11, 24-25
403-5	Utbildningsinsatser, generella och specifika		11
403-6	Insatser för att främja och förebygga god hälsa		11
403-7	Förebyggande arbetsmiljöarbete kopplat till affärsrelationer		15
403-9	Arbetsrelaterade skador		11
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		9-11, 23-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		11, 24-25
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		11
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		23-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		11, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		11, 24-25
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		15-16
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		22-25
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		15-16, 24-25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		15-16, 24-25

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till föreningsstämman i
HSB Göteborg ekonomisk förening,
org.nr 757200-8766

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 9–27 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.

Göteborg den 11 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FINANS 2021

HSB GÖTEBORG

HSB – där möjligheterna bor

FINANSVERKSAMHET

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja den operativa verksamheten, vilket innefattar att hantera koncernens placeringar, säkerställa koncernens finansiering samt administrera kundföreningarnas placeringar och kreditbehov.

Övergripande mål för finansverksamheten är att säkerställa erforderlig finansiering, begränsa finansiella risker, uppnå mål för räntenetto inom riskmandatet samt erbjuda kunder inom den administrativa förvaltningen fördelaktiga finansiella villkor.

BETALTJÄNST- OCH INLÅNINGSVERKSAMHET

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

Sedan 2018 är Föreningen ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. Föreningens egna tillstånd återkallades vid samma tidpunkt.

HSB Göteborg är sedan 2008 registrerade hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet.

Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men rapporterar årligen kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten till dem. FI kontrollerar även lämpligheten hos ägare och ledning.

Därutöver rapporterar föreningen om rutiner för riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska periodiskt rapportera in vidtagna AML-åtgärder till Finansinspektionen.

Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Mottagna inlåningsmedel avser både avistamedel och bundna placeringar (specialinlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år.

Inlåningen används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank. Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel vara säkerställda i sin helhet med likvida medel, kortfristiga placeringar, checkkredit och lånelöfte. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för utbetalning inom fem bankdagar.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn beslutas av HSB Göteborgs styrelse. Den innehåller bland annat mål för finansverksamheten, fördelning av ansvar, regler och limiter avseende finansiella risker samt krav på rapportering. Finanspolicyn är även anpassad till de nationella styrdokumenten HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen.

Övriga policyer och riktlinjer inom finansområdet utgörs av:

- Policy för riskhantering
- Policy för inlåningsverksamhet
- Riktlinje för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Riktlinje för ombud för betaltjänstverksamhet
- Riktlinje för regelefterlevnad
- Riktlinje för klagomålshantering

Föreningens compliance-grupp säkerställer att dessa policyer och riktlinjer följer Finansinspektionens krav på inlåningsföretag samt att dessa efterlevs.

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för utgörs främst av finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna analyseras och följs upp löpande.

Finansieringsrisk uppstår vid svårighet att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökad kostnad.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Föreningen utsätts för en framtida likviditetsrisk i samband med byggstart av nyproduktion i och med att byggstart sker innan projektet är slutsålt.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/– en procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 3–4 mnkr.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalnings-

FINANSVERKSAMHET

20220617222294

förpliktelser mot föreningen på grund avbetalningssvårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga brf-projekt tillsammans med HSB ProjektPartner AB i ett gemensamt ägt bolag.

MARKNADSKOMMENTARER

Under 2021 har den marknadsnedgång pandemin resulterade i 2020, i hög grad återhämtats. I början av 2021 lanserades de första vaccinen och det ingav hopp om att Covid 19-viruset var på väg att besegras.

Fjärde vågen pågick för fullt vintern 2021/2022, vilket skapade osäkerhet om vart den svenska ekonomin är på väg i närtid. Samtliga restriktioner togs bort den 9 februari 2022, vilket har lett till en ökad optimism avseende den ekonomiska återhämtningen.

Ukrainakrisen har emellertid seglat upp som ett mörkt moln. Beroende på hur Ryssland kommer att agera har västländerna aviserat att de kommer svara med långtgående ekonomiska sanktioner.

När smittvågen ebbar ut under våren 2022 förväntas ekonomin växa snabbare igen och under den andra halvan av året inleds en period med mild högkonjunktur. Arbetsmarknadsläget ljusnar men ingen överhettning är i sikte. Förstärkningen på arbetsmarknaden släpar efter. Det beror till stor del på att många arbetslösa har varit utan jobb en lång tid, eller tillhör andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden.

Inflationstakten (KPIF) var 3,6 procent under november 2021. Ökade el- och energipriser bidrog till den högsta inflationstakten sedan december 1993 enligt SCB. Ytterligare prisökningar beror enligt handeln på störningar i logistikkedjor, höga fraktpriser och stigande inköpspriser, som i sin tur beror på högre insatsvarukostnader hos producenterna. Livsmedelspriserna förväntas stiga både 2022 och 2023.

Den höga inflationen under fjärde kvartalet beräknas återgå till normal nivå. Därför minskar Riksbanken stegvis det penningpolitiska stödet och nollräntan bedöms vara kvar till slutet av 2023. Konjunkturinstitutets prognos är att reporäntan lämnas oförändrad under prognosperioden. Det är i linje med Riksbankens prognos.

BNP är högre än innan pandemin och marknaden räknar på att det framöver blir högre tillväxt än normalt.

Bostadsmarknaden har under året varit fortsatt stark. Trenden att satsa mer på boendet har fortsatt. Distansarbete några dagar i veckan har blivit det "nya normala" för många med administrativa arbetsuppgifter, vilket har gjort att efterfrågan på lite större lägenheter med "kontorsplats" varit hög. Även trenden om semester på hemmaplan har fortsatt. I Göteborg har bostadsrättspriserna ökat med 5–6 procent.

SEBs boprisindikator tror på ökade priser de närmaste året.

HSB Göteborg har under året sålt 213 lägenheter vilket är fler än föregående år (176). Den starka försäljningstakten har fortsatt i början av 2022.

Källa: maklarstatistik.se, konj.se, riksbanken.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs av 75 117 medlemmar, varav 74 829 enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Verksamheten bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag.

Koncernen är organiserad i affärsområdena förvaltning, marknad/medlem, hyresfastigheter och nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, utvecklingsarbete och finansverksamhet.

Föreningens förvaltningskunder finns i Göteborg, Kungsbacka, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Vårgårda, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Lysekil och Öckerö.

Föreningens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungsbacka och Stenungsund. Nyproduktion av bostäder pågår i Göteborg och Partille.

HSB Göteborg arbetar mot visionen "Ett hållbart boende i världsklass" genom att skapa vackra, trygga, funktionella och hållbara bostäder och boendemiljöer. Föreningen erbjuder värdeskapande tjänster som ger god ekonomisk framförhållning och trygghet för bostadsrättsföreningar och medlemmar.

Affärsområde Förvaltning

HSB Göteborg bedriver förvaltningsverksamhet i moderföreningen. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar men kundkretsen består även av andra bostadsrättsföreningar och samfälligheter.

I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar cirka 35 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar samt cirka 1 600 lägenheter i koncernens egna hyresfastigheter.

Affärsområde Medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2021 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv.

Till varje medlemsförenings styrelse utses en HSB-ledamot. HSB-ledamoten är en unik medlemsförmån och ger de boende medlemmarna en oberoende resurs i styrelsearbetet.

Inom ramen för medlemsverksamheten bedriver HSB Göteborg även omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet.

Medlemmar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår cirka en fjärdedel i bospargruppen. Bosparandet organiseras gemensamt för samtliga HSB-föreningar genom HSB Riksförbund.

Affärsområde Hyresfastigheter

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag. Målet för affärsområdet är att inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare. Koncernen förvärvar och förädlar bostadsfastigheter och planerar även för nyproduktion av hyresfastigheter. Innehavet av hyresfastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan på hyreslägenheter, men bidrar också till värdeutveckling av föreningens kapital.

Affärsområde Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder bedrivs i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Målet för affärsområdet är att kunna påbörja byggnation av i genomsnitt 300 lägenheter per år.

Under 2021 färdigställdes 122 lägenheter (241) och två projekt säljstartade. Av projekt under försäljning har

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20220617222955

57 procent (52) sålts till bosparare/medlemmar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungsbacka och Kungälv. Inom koncernen arbetas intensivt med att löpande utveckla nya projekt för att tillgodose medlemmarnas efterfrågan. Målsättningen är att markportföljen ska spegla medlemmarnas och bosparamas efterfrågan på bostäder.

Hållbarhet
HSB Göteborgs hållbarhetsarbete handlar om att förbättra HSB som organisation och att bidra till en hållbar omvärld genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar i alla led.

Föreningen är sedan våren 2013 verifierad enligt ISO 26000, en internationell standard för socialt ansvarstagande. Standarden beskriver vad företag och organisationer kan göra för att bidra till en hållbar framtid. Arbetet sker genom ett ansvarsfullt, transparent och etiskt beteende med respekt för mänskliga rättigheter, internationella uppförandenormer och rättsstaters och intressenternas intressen.

Koncernen har en nollvision om klimatpåverkande utsläpp i den egna verksamheten och har som ett led att nå detta beslutat att förvärva andelar i HSB Södermanlands solcellspark med tillträde 2022.

HSB Göteborg har i enlighet med ÅRL 6 kap 11§ valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport.

Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 8–28.

Forskning och utveckling
HSB Göteborg är en innovativ samhällsbyggare med ambition att ständigt utveckla produkter och tjänster för boende.

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostadsforskningsprojektet HSB Living Lab. HSB Living Lab består av 29 lägenheter där de boende lever i en ständigt föränderlig och utvärderad miljö. Forskningen sker i samarbete med ett flertal aktörer inom områden som teknik, material och resursoptimering med syfte att utveckla hållbara produkter och tjänster för framtidens boende.

För utveckling av tjänsteutbud, digital utveckling och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB. Under 2021 har stort förberedande arbete genomförts inför de omfattande systembyten som genomförs de närmaste åren.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer bland annat med utbildning inom fastighetsakademin. Inom ramen för Johanneberg Science Park samverkar föreningen även i samhällsbyggnadsfrågor.

Finansverksamhet
Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilka det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att ombesörja betalningar för kunders räkning.

Betaltjänstverksamhet
Sedan 2018 är föreningen ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd från Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänster.

Inlåningsverksamhet
Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men FI kontrollerar lämpligheten hos ägare och ledning.

Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten. Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till Finansinspektionen avseende AML-åtgärder. Detta ger Finansinspektionen större insyn hos finansiella företag och blir även ett verktyg för tillsyn.

Mottagna inlåningsmedel är placerade både som avistamedel och i form av bundna placeringar (specialinlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank.

Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, checkkredit och lånelöfte. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2021	Planerad inflyttning
Brf Blanka, Lindholmen Göteborg	**122**	**Produktion och inflyttning**	**2021**
Brf Sannaparken, Majorna Göteborg	135	Produktion	2022/2023
Brf Esplanaden, Hovås Göteborg	**62**	**Produktion**	**2022/2023**
Brf Ramselyckan, Öjersjö Partille	81	Produktion	2023
Brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	**141**	**Säljstartad**	**2024/2025**
Brf Fotografen, Hovås Göteborg	35	Projektering	
Brf Mölnlyckes Haga, Mölnlycke Härryda	**80**	**Projektering**	
Brf Rubingatan, Tynnered Göteborg	80	Projektering	
HR Gibraltarvallen, Johanneberg Göteborg	**109**	**Projektering hyresrätter**	

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Brf Esplanadens lägenheter slutsålda innan byggstart
- Försäljning av mark i Nya Hovås
- Tillbyggda hyreslägenheter på Tegnérsgatan i Göteborg inflyttningsklara

Kvartal 2

- Byggstart brf Esplanaden
- Livesänd forskning från HSB Living Lab under ett dygn
- Säljstart brf Ramselyckan
- Erbjudande om HSB Dela-lägenheter i brf Ramselyckan
- HSB Göteborg utses till mallförening i HSBs nationella digitaliseringssatsning

Kvartal 3

- HSB Göteborg miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas
- HSB Göteborgs hållbarhetspris Den hållbara idén tilldelas HSB brf Nolered och HSB brf Vårlöken

Kvartal 4

- Säljstart brf Spanjoletten
- Erbjudande om HSB Dela-lägenheter i brf Spanjoletten
- Byggstart brf Ramselyckan
- Beslut om förvärv av andelar i HSBs solcellspark

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 028 052 tkr (792 454) Den högre omsättningen jämfört med 2020 avser i huvudsak koncernens nyproduktion.

Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättningen redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad. Omsättningen varierar därför över tid beroende av hur långt i processen projekten kommit.

Årets resultat har påverkats positivt av den rekordhöga försäljningen av nyproducerade lägenheter och negativt av utvecklingskostnader och förberedelser inför de stora systembyten som planeras kommande år.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 46 379 tkr (-12 105).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 030 772 tkr (992 141) för koncernen och soliditeten uppgick till 28 procent (26). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 56 procent (50).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 1 242 845 tkr (1 104 231). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 150 000 tkr (150 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 576 652 tkr (581 295).

Koncernen HSB Göteborg finansierar sin verksamhet dels genom lån i kreditinstitut, dels genom inlåning av medel från förvaltningskunder i form av fastränteplaceringar och inlåning på avräkningskonto (avistamedel). Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs i första hand av pantbrev.

Bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20220617222296

HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter som återbetalningsberedskap. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 147 procent (143). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 838 820 tkr (1 733 746) varav 610 716 tkr (570 165) avsåg fastränteplaceringar. I beloppet ingår inlåning från byggande bostadsrättsföreningar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 715 131 tkr (796 000).

Nyttjade kreditiv uppgick till 591 420 tkr (772 092). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvaret för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

Investeringar och placeringar

HSB Göteborg-koncernen utvecklar verksamheten genom investeringar i fastigheter och mark, finansiering av bostadsrättsprojekt samt placering av överskottslikviditet i finansiella tillgångar med hållbarhetsinriktning. Koncernens finanspolicy styr placeringsportföljens sammansättning och riskexponering. Huvuddelen av årets investeringar avser planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 22 592 tkr (80 585) varav 22 159 tkr (80 316) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt en intern värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 3 280 336 tkr (2 913 976) på bokslutsdagen.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 332 231 tkr (309 826), varav hyresintäkterna utgör 18 214 tkr (20 660).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren.

Resultat efter skatt uppgick till -27 963 tkr (-21 560).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 585 319 tkr (612 836) och soliditeten till 16 procent (18) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 224 726 tkr (224 969).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 433 tkr (303).

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 327 (320).

HSB Göteborgs målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare med ett sunt arbetsklimat där kompetens tillvaratas och utvecklas och där personalen känner stort engagemang. I föreningens jämställdhets- och mångfaldspolicy slås bland annat fast att föreningen ska tillvarata och värdesätta alla medarbetares kompetenser, egenskaper och erfarenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2021. Styrelsen består efter årets stämma av åtta ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagarsuppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter.

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn reglerar finansverksamheten för HSB Göteborg och fastställs årligen av styrelsen. Policyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av likviditetsförvaltning, placeringar, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för utgörs främst av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Föreningen utsätts för en framtida likviditetsrisk i samband med byggstart av nyproduktion i och med att byggstart sker innan projektet är slutsålt.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/– en procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 3–4 mnkr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamt ägda bolag med HSB ProjektPartner AB.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Göteborg har en attraktiv projektportfölj för nyproduktion av både bostads- och hyresrätter.

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren är i hög grad beroende av hur konjunkturen på bostadsmarknaden utvecklas. En fortsatt ökad inflyttning och tillväxt i regionen bedöms innebära en fortsatt efterfrågan på bostäder. Under de närmaste åren kommer omfattande satsningar göras i IT-utveckling och digitalisering vilket kommer påverka koncernens resultat negativt. Rationaliseringseffekter förväntas påverka resultatet positivt först efter investeringsperioden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	**534 923 746 kr**
Årets resultat	-27 963 241 kr
Summa fritt eget kapital	**506 960 505 kr**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	**506 960 505 kr**
Summa	**506 960 505 kr**

20220617222297

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning *	1 028 052	792 454	872 197	644 085	663 207
Rörelsekostnader	-953 331	-756 251	-836 887	-616 369	-664 444
Administrationskostnader	-44 660	-56 305	-39 936	-39 730	-40 761
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	22 166	15 552	19 666	18 903	13 370
Rörelseresultat	**52 227**	**-4 550**	**15 040**	**6 889**	**-28 628**
Finansnetto	-5 803	-7 555	-5 375	-4 615	71 001
Resultat efter finansiella poster	**46 424**	**-12 105**	**9 665**	**2 274**	**42 373**
Skatt	-45		-57		-25
Årets resultat	**46 379**	**-12 105**	**9 608**	**2 274**	**42 348**
Koncernens andel av årets resultat	955	-23 457	62	-8 040	35 786
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	2 034 696	2 036 038	2 133 267	2 005 653	2 081 660
Övriga omsättningstillgångar	441 974	601 245	839 968	652 660	589 207
Likvida medel	1 242 845	1 104 231	1 238 998	891 550	777 986
Summa tillgångar	**3 719 515**	**3 741 514**	**4 212 233**	**3 549 863**	**3 448 853**
Eget kapital **	1 030 772	992 141	1 029 137	1 018 934	933 571
Långfristiga skulder, avsättningar	439 101	494 782	542 127	204 809	122 837
Kortfristiga skulder	2 249 642	2 254 591	2 640 969	2 326 120	2 392 445
Summa eget kapital och skulder	**3 719 515**	**3 741 514**	**4 212 233**	**3 549 863**	**3 448 853**
Beviljad checkräkningskredit	500 000	500 000	500 000	500 000	700 000

*) Intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med redovisas som omsättning fr o m 2021 i stället för övrig intäkt.
Jämförelseåren 2017–2020 har justerats enligt samma rubricering.

**) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	1 028 052	792 454	872 197	644 085	663 207
- varav omsättning produktion	603 258	392 218	490 941	267 017	292 958
Avkastning eget kapital	4%	neg	1%	0%	5%
Avkastning totalt kapital	6%	neg	2%	2%	6%
Soliditet	28%	26%	24%	29%	27%
Justerad soliditet enl HSBs Kod	56%	50%	46%	50%	47%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,8	0,9	1,0	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	-0,1	1,7	1,1	3,6
Avräkningslikviditet	147%	143%	157%	134%	156%
Antal anställda	327	320	321	323	319
Bostadsrättslägenheter under byggnation	278	257	409	334	457
Antal inflyttade lägenheter ***	122	264	130	169	234
Antal hyreslägenheter	1 629	1 614	1 614	1 613	1 613
Lägenhetsyta	102 165	101 572	101 572	101 504	101 504
Lokalyta	8 461	8 642	8 642	8 642	8 642
Totalyta	110 626	110 214	110 214	110 146	110 146

***) Redovisas i samband med slutförd inflyttning

Definitioner.
Likvida medel: Kassa och bank, kortfristiga placeringar. **Avkastning på eget kapital:** Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital. **Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittlig balansomslutning. **Soliditet:** Eget kapital dividerat med balansomslutning. **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital plus övervärde efter skatt, dividerat med balansomslutning plus övervärde minus likvida medel. **Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med eget kapital. **Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader. **Avräkningslikviditet:** Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter dividerat med inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna.

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
KB Silverknappen	**Olivedal 12:14**	**Göteborg**	**85**	**7 654**	**789**	**8 443**
KB Gradmansplatsen	Gårda 69:2	Göteborg	49	2 577	68	2 645
HSB Fastigheter i Kungälv AB	**Frölich 15**	**Kungälv**	**8**	**545**	**420**	**965**
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kviberg AB	**Kviberg 23:1**	**Göteborg**	**132**	**5 815**	**290**	**6 105**
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	**Kviberg 16:3**	**Göteborg**	**20**	**1 038**	**573**	**1 611**
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fastigheter i Kviberg AB	**Kviberg 8:8**	**Göteborg**	**16**	**1 046**	**84**	**1 130**
HSB Fastigheter i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391		3 391
HSB Fastigheter i Centrum AB	**Bagargården 32:6**	**Göteborg**	**26**	**1 499**		**1 499**
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	31	1 351		1 351
HSB Fastigheter i Centrum AB	**Majorna 402:8**	**Göteborg**	**33**	**1 909**	**523**	**2 432**
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Fastigheter i Centrum AB	**Torp 34:2**	**Göteborg**	**21**	**1 078**		**1 078**
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 263		3 263
HSB Fastigheter i Centrum AB	**Lunden 14:1**	**Göteborg**	**21**	**1 348**		**1 348**
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
HSB Fastigheter i Centrum AB	**Lunden 32:5**	**Göteborg**	**18**	**1 097**	**60**	**1 157**
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	87	2 317
HSB Fastigheter i Kortedala AB	**Kortedala 140:1**	**Göteborg**	**63**	**4 794**		**4 794**
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	**Tuve 132:2**	**Göteborg**	**51**	**2 614**		**2 614**
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
KV Kålltorp 61:1 AB	**Kålltorp 61:1**	**Göteborg**	**14**	**648**	**195**	**843**
KV Kålltorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
KV Kålltorp 61:1 AB	**Lunden 16:5-6**	**Göteborg**	**27**	**1 409**	**159**	**1 568**
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden	**Rambergsstaden 40:5**	**Göteborg**	**21**	**1 182**	**70**	**1 252**
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7-15	**Partille 102:4**	**Partille**	**34**	**2 253**		**2 253**
KB Parallellvägen 7-15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	**Stenung 3:111, 3:135**	**Stenungsund**	**10**	**798**	**273**	**1 071**
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	681	48	729
KB Kransen 3	**Göteborg Bagaregården 32:5**	**Göteborg**	**22**	**1 343**		**1 343**
HSB Afzeliparkens Fastighets AB	Alingsås Afzeliskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	**Kvarnberget 6**	**Alingsås**	**31**	**2 145**		**2 145**
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	39	2 804		2 804
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	**Alingsås Pumpan 1**	**Alingsås**	**20**	**3 202**	**128**	**3 330**
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Alingsås Russinet 1	Alingsås	24	2 188		2 188
KB Krokslätt 23:15	**Krokslätt 23:15**	**Göteborg**	**3**	**260**	**86**	**346**
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	525
HSB Göteborg ek förening	**Krokslätt 23:14**	**Göteborg**	**3**	**264**	**18**	**282**
HSB Göteborg ek förening	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Göteborg ek förening	**Stenbock 7**	**Kungälv**	**18**	**1 174**		**1 174**
HSB Göteborg ek förening	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 110	2 868
HSB Göteborg ek förening	**Kyrkeby 3:53**	**Stenungsund**	**66**	**4 587**		**4 587**
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Göteborg ek förening	**Stenung 3:70**	**Stenungsund**	**30**	**2 133**	**125**	**2 258**
HSB Göteborg ek förening	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	1 706
HSB Göteborg ek förening	**Krokslätt 109:9**	**Göteborg**	**1**	**79**		**79**
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	376	3 159
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	**Ärlan 11**	**Kungsbacka**	**38**	**2 139**	**230**	**2 369**
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306
Summa			**1 629**	**102 165**	**8 461**	**110 626**

20220617222298

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Nettoomsättning	3	1 028 052	792 454	332 231	309 826
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			20 160	34 739
Kostnad för sålda varor och tjänster		-953 331	-756 251	-357 925	-326 455
Bruttoresultat		**74 721**	**36 203**	**-5 534**	**18 110**
Administrationskostnader		-44 660	-56 305	-44 660	-56 305
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		68	5 302		
Övriga rörelseintäkter		22 098	10 250	2 423	10 598
Rörelseresultat	**5,6,7,8,9,10,11**	**52 227**	**-4 550**	**-47 771**	**-27 597**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-475	527	28 597	-1
Ränteintäkter	13	25	45	3	21
Resultat från kortfristiga placeringar	14	-5 941	3 277	5 674	2 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-11 294	-11 404	-10 610	-6 589
Resultat från finansiella poster		-5 803	-7 555	23 664	**-4 466**
Resultat efter finansiella poster		**46 424**	**-12 105**	**-24 107**	**-32 063**
Koncernbidrag				-12 309	6 764
Skatt på årets resultat	16	-45	0	8 453	3 739
Årets resultat		**46 379**	**-12 105**	**-27 963**	**-21 560**
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		955	-23 457		
- Minoritetsintresse		45 424	11 352		

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Tillgångar	**Not**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Förskott nyttjanderätt	17	**36 742**	36 742	**36 742**	36 742
		36 742	**36 742**	**36 742**	**36 742**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	**1 746 963**	1 761 327	**99 809**	101 669
Maskiner och inventarier	19	**2 776**	4 542	**2 776**	4 542
		1 749 739	**1 765 869**	**102 585**	**106 211**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			**1 872 886**	1 588 350
Fordringar hos koncernföretag	21				6 764
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	**49 936**	72 370	**5 691**	28 125
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	**11 969**	11 992	**11 969**	11 992
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	**186 310**	149 065	**146 943**	146 943
Uppskjuten skattefordran	29			**47 605**	39 151
		248 215	**233 427**	**2 085 094**	**1 821 325**
Summa anläggningstillgångar		**2 034 696**	**2 036 038**	**2 224 421**	**1 964 278**
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	25	**191 832**	381 839	**31 383**	30 622
Bostadsrätter i lager		**12 028**	24 053		
Lager och förråd		**659**	550	**659**	550
		204 519	**406 442**	**32 042**	**31 172**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		**98 265**	117 147	**65 667**	61 453
Fordringar hos koncernföretag				**43 422**	114 642
Avräkning förvaltade företag		**26 158**	21 995	**26 158**	21 997
Övriga fordringar		**90 890**	35 813	**4 736**	21 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	**22 142**	19 848	**14 905**	12 673
		237 455	**194 803**	**154 888**	**232 512**
Kortfristiga placeringar	28	**173 528**	169 826	**173 528**	169 826
Kassa och bank					
Kassa och bank		**1 069 317**	934 405	**1 069 317**	934 220
Summa omsättningstillgångar		**1 684 819**	**1 705 476**	**1 429 775**	**1 367 730**
Summa tillgångar		**3 719 515**	**3 741 514**	**3 654 196**	**3 332 008**

20220617222699

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		38 123	37 677		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		688 070	687 115		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		766 446	765 045		
Minoritetsintresse		264 326	227 096		
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				38 123	37 677
Reservfond				40 233	40 233
				78 356	77 910
Fritt eget kapital				506 963	534 926
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				506 963	534 926
Summa eget kapital		**1 030 772**	**992 141**	**585 319**	**612 836**
Avsättningar	29				
Avsättningar för garantier		20 293	41 545	-	-
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		25 154	**46 406**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	30				
Skulder till kreditinstitut	31	412 895	447 432	169 869	170 259
Övriga skulder		1 052	944	1 052	944
		413 947	**448 376**	**170 921**	**171 203**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	31	163 757	133 863	54 857	54 710
Leverantörsskulder		70 806	74 182	20 665	41 444
Skulder till koncernföretag				865 791	557 418
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		8 289	63 271	8 289	63 271
Avräkning förvaltade företag		1 228 104	1 163 581	1 228 104	1 163 581
Fastränteplaceringar förvaltade företag	31	610 716	570 165	610 716	570 165
Skuld till beställare	26	21 456	115 340		
Övriga kortfristiga skulder		33 662	31 326	23 611	15 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	112 852	102 863	85 923	81 727
		2 249 642	**2 254 591**	**2 897 956**	**2 547 969**
Summa eget kapital och skulder		**3 719 515**	**3 741 514**	**3 654 196**	**3 332 008**

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andelskapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	**37 677**	**40 253**	**687 115**	**227 096**	**992 141**
Nettoökning av andelar	446				446
Transaktioner med minoritet				28 905	28 905
Aktieutdelning				-37 099	-37 099
Årets resultat			955	45 424	46 379
Belopp vid årets utgång	**38 123**	**40 253**	**688 070**	**264 326**	**1 030 772**

	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	**37 677**	**40 233**	**534 926**		**612 836**
Nettoökning av andelar	446				**446**
Årets resultat				-27 963	**-27 963**
Belopp vid årets utgång	**38 123**	**40 233**	**534 926**	**-27 963**	**585 319**

KASSAFLÖDESANALYS

20220617223000

	Not	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		52 227	-4 550	-47 771	-27 597
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-47 159	6 263	-17 953	-8 916
		5 068	**1 713**	**-65 724**	**-36 513**
Erhållen ränta		1 056	1 812	767	1 078
Erhållen utdelning		1 054	5 654	71 820	191
Erlagd ränta		-11 294	-11 404	-10 610	-6 589
Betald skatt		0	0	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-4 116**	**-2 225**	**-3 747**	**-24 649**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		11 916	-4 683	-109	11
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-42 652	207 955	77 624	-9 249
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-34 780	-428 866	72 775	-233 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-69 632**	**-227 819**	**146 543**	**-284 377**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-18 356	0	-18 356
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 592	-80 585	-433	-303
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 919	588	1 918	588
Investeringar i exploateringsfastigheter		-121	-26 005	-2 261	
Avyttring av exploateringsfastigheter		252 837	96 835	1 500	701
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-37 716	-43 082	-29 376	-44 164
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		22 585	116	22 525	116
Förändring finansiella fordringar		23	155 828	6 787	174 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**216 935**	**85 339**	**660**	**112 617**
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		446	139	446	139
Förändring av låneskulder		-4 643	-4 643	-243	-243
Erhållna och lämnade koncernbidrag				-12 309	
Ägartillskott (+) /utdelning (-) minoritetsägare		-8 194	-25 030		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-12 391**	**-29 534**	**-12 106**	**-104**
Årets kassaflöde		**134 912**	**-172 014**	**135 097**	**-171 864**
Likvida medel vid årets början		934 405	1 106 419	934 220	1 106 084
Likvida medel vid årets slut		1 069 317	934 405	1 069 317	934 220

NOTER

Not 1 Redovisnings- och Allmänt om redovisningsprinciper

Allmänt om redovisningsprinciper. Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Immateriella anläggningstillgångar. Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivning görs linjärt *över den bedömda nyttjandetiden."*

Materiella anläggningstillgångar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

För koncernens och moderföreningens förvaltningsfastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har i förekommande fall tagits till beräknat restvärde vid fastställande av tillgångarnas avskrivningsbara belopp.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar:	*Nyttjandeperiod*
Nyttjanderätt	5 år
Förvaltningsfastigheter:	
Stommie och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Markanläggningar	20 år
HSB Living Lab (tidsbegränsat bygglov på arrenderad mark)	9-20 år
Övriga materiella anläggningstillgångar:	
Maskiner och inventarier	5 år
Datorer och datautrustning	3 år

Nedskrivningar - immateriella och materiella anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas värdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Leasing. Alla leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal *enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga* en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. För operationella leasingavtal redovisas betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, som kostnad linjärt över leasingperioden.

Exploateringsfastigheter. Fastigheter som innehas för exploatering samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter.

Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet. Beräkning av verkligt värde görs utifrån fastighetens bedömda aktuella marknadsvärde. Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till nedlagda kostnader för utveckling av fastigheten räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Varulager. Varulager är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Finansiella instrument. Finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar. Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar. Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjuk-

NOTER

20220617223O1

frånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner. Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgifterna är betalda.

Skatt. Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter. Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergått till köparen i enlighet med försäljningsvillkoren.

Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter. Intäkter från hyror redovisas i den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor. Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Försäljning av fastigheter. Vid försäljning av fastigheter redovisas intäkten vid tillträdesdagen förutom för fastigheter som anges nedan. Vid försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncenen även ingått entreprendadavtal med redovisas intäkten i samma takt som entreprendadavtalet vinstavräknas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris. Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Ett uppdrags färdigställande bestäms genom att väga samman upparbetningsgrad med försäljningsgrad. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

Ränta och utdelning. Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och har anpassats till HSB Göteborgs verksamhet.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Koncernredovisning

Dotterföretag. Dotterföretag är företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte attt erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet och alla tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets samtliga intäker och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Intresseföretag och gemensamt styrda företag. Aktieinnehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag och gemensamt styrda företag motsvaras av koncernens andel i det delägda företagets egna kapital.

Redovisningsprinciper i moderföretaget. Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Leasing. Finansiella leasingavtal redovisas alltid som operationella leasingavtal i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag samt intresseföretag och andra gemensamt styrda företag. Andelar i dotterföretag och intresseföretag och andra gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott. Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och påverkar företagets aktuella skatt.

Lämnade aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

NOTER

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Delägda dotterföretag. I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Nya Kvillebäcken Mark AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, HSB Mark i Örgryte Torp AB, HSB Bostadsutveckling Holding AB, HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, HSB Bostadsutveckling AB och HSB Levande Lab Utveckling HB uppgår koncernens innehav till 50%. Koncernen har möjlighet att utforma de finansiella och operativa strategierna i dessa bolag och har därmed ett bestämmande inflytande. Bolagen redovisas därför som dotterföretag i koncernen.

Avsättning för garantier. För samtliga entreprenaduppdrag görs garantiavsättningar med utgångspunkt från projektens storlek och komplexitet. Nivån på avsättningen utvärderas löpande.

Exploateringsfastigheter. Fastigheternas värde är beroende av framtida exploatering och att detaljplaner och andra myndighetsbeslut vinner laga kraft. Befarade förluster och nedskrivningar redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal till fast pris samt försäljning av fastigheter till bostadsrättsförening. Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppdrag i takt med färdigställande. Färdigställandegraden beräknas utifrån en bedömning av kvarstående arbete och sålda lägenheter. Samma princip gäller för redovisning av intäkter från försäljning av obebyggda fastigheter till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med. Befarade förluster för entreprenaduppdrag redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Förvaltning	**232 680**	231 808	**245 014**	243 764
Medlemsverksamhet	**33 229**	25 585	**33 229**	25 584
Produktion	**603 258**	392 218	**19 050**	19 818
Förvaltningsfastigheter	**146 409**	142 843	**18 214**	20 660
Övrigt	**12 476**		**16 724**	
Summa nettoomsättning	**1 028 052**	**792 454**	**332 231**	**309 826**

I koncernens nettoomsättning för produktion ingår intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med. Dessa intäkter redovisades tidigare under egen rubrik i resultaträkningen. Föregående års omsättning har justerats i enlighet med den nya rubriceringen.

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag

	MODERFÖRENINGEN	
	2021	**2020**
Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	**8 575**	6 770
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	**11 585**	27 969
	20 160	**34 739**

Not 5 Rörelsens kostnader

I kostnad för sålda varor och tjänster ingår samtliga kostnader för förvaltningstjänster, fastighetsförvaltning och nyproduktion. I administrationskostnader ingår koncern- och företagsövergripande kostnader för bland annat staber samt kostnader för utveckling av systemstöd.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	MODERFÖRENINGEN	
	2021	**2020**
Inköp	**2 050**	2 206
Försäljning	**16 101**	15 185

Moderföreningens inköp och försäljning avser lokalhyror och förvaltningstjänster från dotterföretag. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Transaktioner med övriga närstående har även dessa skett på marknadsmässiga villkor.

20220617223O2

Not 7 Personal	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Medeltalet årsanställda	327	320	327	320
Varav				
Kvinnor	142	137	142	137
Män	185	183	185	183
Könsfördelning ledningsgrupp				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	4	4	4
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	5	6	5	6
Män	5	5	5	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 087	1 198	1 087	1 198
Verkställande direktör	2 064	2 064	2 064	2 064
Övriga anställda	160 543	150 011	160 543	150 011
	163 694	**153 273**	**163 694**	**153 273**
Sociala kostnader	**66 223**	**68 309**	**66 223**	**68 309**
- varav pensionskostnader	15 282	20 343	15 282	20 343
- varav pensionskostnader VD	1 092	999	1 092	999

Verkställande direktören äger rätt, och om föreningen så påfordrar, skyldighet att gå i pension vid 62 års ålder med 80% av avgångslönen fram till 65 års ålder. Pensionsutfästelsen till vd är tryggad genom premiebaserad pensionsförsäkring. Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej. Ersättningar till övriga ledamöter i koncernledningen utgörs av fast lön och tjänstepension. Avtalad uppsägningstid följer samma principer för samtliga anställda tjänstemän.

I löner och ersättningar för övriga anställda ingår arvoden till HSB-ledamöter.

NOTER

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 051	999	411	399
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	19	14	19
Skatterådgivning	321	183	321	183
Andra uppdrag	0	0	0	0
	1 386	**1 201**	**746**	**601**

Not 10 Operationell leasing

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal				
Inom ett år	42 516	41 628	6 281	5 961
Mellan ett och fem år	12 884	12 787	1 886	903
Senare än fem år	2 935	2 313		
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	5 128	5 128	5 128	5 128
Mellan ett och fem år	12 820	17 948	12 820	17 948
Senare än fem år				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	22 321	17 519	22 321	17 519

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	1 474	3 175	1 474	3 175
Förvaltningsfastigheter	36 684	35 579	2 071	2 067
Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Förvaltningsfastigheter		2 138		
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	551	1 775	551	1 775
	38 709	**42 667**	**4 096**	**7 017**

NOTER

20220617223O3

Not 12 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Resultat från andelar i koncernföretag				
Aktieutdelning			70 766	
Nedskrivning aktier			-41 609	
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Realisationsresultat	-25	16	-25	16
Aktieutdelning		5 464		
Nedskrivning aktier		-2 409		
Resultat från fordringar koncernföretag				
Ränteintäkter fordringar				482
Resultat från fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Ränteintäkter fordringar		18		
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav				
Realisationsresultat	85			
Utdelning				1
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-535	-2 562	-535	-500
	-475	**527**	**28 597**	**-1**

Not 13 Ränteintäkter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Ränteintäkter, koncernföretag				
Ränteintäkter, övriga	25	45	3	21
	25	**45**	**3**	**21**

Not 14 Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Utdelningar	1 054	190	1 054	190
Ränteintäkter byggnadskreditiv	267	1 174		
Ränteintäkter	764	575	764	575
Realisationsresultat	3 856	1 338	3 856	1 338
	5 941	**3 277**	**5 674**	**2 103**

NOTER

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Räntekostnader, koncernföretag			4 126	
Räntekostnader, övriga	11 294	11 404	6 484	6 589
	11 294	**11 404**	**10 610**	**6 589**

Av koncernens lånekostnader har 0 tkr (1 008) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojekt.

Not 16 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Aktuell skattekostnad		-45			
Uppskjuten skatt		0		8 453	3 739
		-45	**0**	**8 453**	**3 739**
Avstämning av effektiv skatt					
Resultat före skatt		46 424	-12 105	-36 416	-25 299
Skatt enligt gällande skattesats	20,6/21,4	-9 563	2 590	7 502	5 414
Ej avdragsgilla kostnader		-4 817	-6 243	-11 277	-1 816
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		16 627	4 583	14 543	3 489
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		119	1 016		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-2 411	-2 164	-2 315	-1 828
Effekt av ändrade skattesatser			218		-1 520
Redovisad effektiv skatt		-45	0	8 453	3 739

Uppskjuten skatt 2020 beräknades med skattesats 20,6% som gäller fr o m 1 januari 2021. Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 404 mkr.

Not 17 Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Ingående anskaffningsvärde	36 742	18 386	36 742	18 386
Inköp	-	18 356	-	18 356
Utgående anskaffningsvärde	**36 742**	**36 742**	**36 742**	**36 742**

Avser ersättning till HSB Affärsstöd AB för utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem. Avskrivning påbörjas i takt med att systemen färdigställs och tas i bruk. Under 2019 har förskott utgått med 18 386 tkr och under 2020 med ytterligare 18 356 tkr.

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 683 232	1 642 005	113 107	112 718
Inköp	14 368	30 450		34
Omklassificering	64 077	10 777		355
Försäljning/utrangering	-106			
Utgående anskaffningsvärde	**1 761 571**	**1 683 232**	**113 107**	**113 107**

NOTER

20220617223O4

Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Ingående avskrivningar	-311 466	-277 040	-33 366	-31 355
Försäljning/utrangering	267		211	
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-35 506	-34 426	-2 015	-2 011
Utgående avskrivningar	**-346 705**	**-311 466**	**-35 170**	**-33 366**
Ingående nedskrivningar	-20 794	-18 656		
Årets nedskrivningar		-2 138		
Utgående nedskrivningar	**-20 794**	**-20 794**		
Utgående planenligt restvärde	**1 394 072**	**1 350 972**	**77 937**	**79 741**
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	66 715	27 626	0	355
Inköp	7 791	49 866		
Utrangering				
Omklassificering	-65 963	-10 777		-355
Utgående anskaffningsvärde	**8 543**	**66 715**	**0**	**0**
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Inköp				
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	**324 946**	**324 946**	**21 016**	**21 016**
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	23 509	23 509	1 118	1 118
Inköp				
Omklassificering	1 886			
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	**25 395**	**23 509**	**1 118**	**1 118**
Ingående avskrivningar	-4 815	-3 662	-206	-150
Årets avskrivningar	-1 178	-1 153	-56	-56
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående avskrivningar	**-5 993**	**-4 815**	**-262**	**-206**
Utgående planenligt restvärde	**19 402**	**18 694**	**856**	**912**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**1 746 963**	**1 761 327**	**99 809**	**101 669**

NOTER

Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkliga värdet baseras i huvudsak på intern värdering men ett urval av koncernens fastigheter värderas även av externa värderingsinstitut. Under 2021 har inga externa värderingar utförts.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 3 280 336 tkr (2 913 976 tkr) och moderföreningens fastigheter värderades till 267 302 tkr (236 932 tkr).

Vid internvärderingen har verkliga värdet beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter. Kalkylränta härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden och uppgår till 2,2-5,2 % (2,4-5,4) för koncernen och 2,2-4,9 % (2,8-5,2) för moderföreningen.

Not 19 Maskiner och inventarier	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Ingående anskaffningsvärde	38 053	62 672	38 053	62 163
Inköp	433	269	433	269
Försäljningar/Utrangeringar	-2 073	-24 888	-2 073	-24 379
Omklassificeringar				
Utgående anskaffningsvärde	**36 413**	**38 053**	**36 413**	**38 053**
Ingående avskrivningar	-33 511	-51 610	-33 511	-51 101
Försäljningar/Utrangeringar	1 899	23 049	1 899	22 540
Årets avskrivningar	-2 025	-4 950	-2 025	-4 950
Utgående avskrivningar	**-33 637**	**-33 511**	**-33 637**	**-33 511**
Utgående planenligt restvärde	**2 776**	**4 542**	**2 776**	**4 542**

Not 20 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Ingående anskaffningsvärde	1 588 350	1 458 175
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	326 145	157 441
Förvärv	25	
Avyttring	-25	
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-41 609	-27 266
Utgående anskaffningsvärde	**1 872 886**	**1 588 350**

Av tillkommande anskaffningsvärde avser 306 053 tkr aktieägartillskott. Under året har dotterbolagen HSB Bostadsutveckling i Partille Holding AB, Skintebo 391:2 AB, Butiksfastigheter Lindholmen 44:2 AB och Origo Hovås nr 8 AB avyttrats.

NOTER

20220617223O5

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2021	Redovisat värde 2020
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100 %	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	50 %	250	20 025	50
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100 %	250	25	
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99 %	99	40 874	38 994
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99 %	99	105 355	98 677
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99 %		6 720	6 703
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100 %	10	1 454 641	1 177 468
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Kållstorp 61:1 AB	556801-8088				
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276				
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271				
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305				
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297				
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612				
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895				
KB Parallelvägen 7-15	969627-9513				
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	969673-7106				
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	969674-4300				
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	969621-5210				
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591				
KB Rambergsstaden 40:4-5	969665-1141				
HSB Fastigheter i Önnered AB	556441-0719				
KB Styrbjörn	916849-3345				
HB Välås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
Bagarehöjden AB	556312-1937				
Forever Fastighets AB	556311-1649				
KB Kransen 3	916561-3606				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50 %		106 653	95 136
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100 %		34 272	34 272
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Fastigheter i Kungsbacka AB	559282-8700				
HSB Bostadsrättsförening Amundö i Göteborg	769608-1582				
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB	556986-7020	100 %		1 532	24 330

NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2021	Redovisat värde 2020
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50 %	500	**50**	50
Trippboda AB	556695-7428				
Trappboda AB	556713-4415				
Trullboda AB	556715-5840				
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50 %	250	**40 252**	40 252
Origo Hovås nr 7 AB	556906-6649				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50 %	25 000	**23 591**	23 591
Bostäder i Sandarna Holding AB	559090-6201				
Fixerad 1 AB	559093-6349				
Fixerad 2 AB	559093-6315				
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	50 %	250	**8 481**	27 292
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50 %	500	**8 905**	25
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB	556986-6584	50 %	500	**25**	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100 %	1 000	**14 845**	14 845
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				1 872 886	**1 588 350**

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag	MODERFÖRENINGEN 2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	**6 764**	272 727
Årets förändring	**-6 764**	-265 963
Utgående anskaffningsvärde	**-**	**6 764**

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN 2021	2020	MODERFÖRENINGEN 2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	**72 370**	68 206	**28 125**	20 470
Förvärv och ägartillskott		1 435	**-**	
Nedskrivning p g a aktieutdelning		-2 409		
Avyttring/likvidation	**-25**	-100	**-25**	-100
Resultatandel handelsbolag	**91**	5 238	**91**	17 555
Ägaruttag handelsbolag	**-22 500**		**-22 500**	-9 800
Utgående anskaffningsvärde	**49 936**	**72 370**	**5 691**	**28 125**

Under året har aktier i Bergsspiran AB avyttrats.

NOTER

20220617223306

Not 22. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

KONCERNEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*	**Org. nr**	**Andel**	**Redovisat värde 2021**	**Redovisat värde 2020**
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50 %	50	50
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	132	141
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	1 613	1 613
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	-	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	25 %	29 993	29 993
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	25 %	1 735	1 735
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33 %	1 909	1 909
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	2 196	24 596
Nya Hovås II AB	559006-1999	33 %	10 608	10 608
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33 %		-
			49 936	**72 370**
MODERFÖRENINGEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50 %	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	2 196	24 596
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	132	141
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	1 613	1 613
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	-	25
			5 691	**28 125**

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom HSB Levande Lab ekonomisk förening med säte i Stockholm.

Not 23 **Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	11 992	14 604	11 992	11 992
Årets förändring	-23	-2 612	-23	
Utgående anskaffningsvärde	**11 969**	**11 992**	**11 969**	**11 992**

NOTER

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav	Org. nr	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
HSBs Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832	146 832
Johanneberg Science Park AB	556790-3108	90	90	90	90
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	20	20	20	20
HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg	769627-0995	37 095			
HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille	769627-6604	150			
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
		186 310	**149 065**	**146 943**	**146 943**

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

Not 25 Exploateringsfastigheter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	186 585	245 479	7 876	7 876
Inköp	121	500		
Försäljning	-119 239	-59 394	-1 500	
Utgående anskaffningsvärde	**67 467**	**186 585**	**6 376**	**7 876**
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	195 254	169 749	22 746	23 447
Årets förändring	-70 889	25 505	2 261	-701
Utgående anskaffningsvärde	**124 365**	**195 254**	**25 007**	**22 746**
Redovisat värde exploateringsfastigheter	**191 832**	**381 839**	**31 383**	**30 622**

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom delägande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 55 869 tkr (56 035).
I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 699 tkr (5 151).

Not 26 Skuld till beställare	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020
Upparbetade intäkter	459 026	432 949
Fakturerat belopp	-480 482	-548 289
	-21 456	**-115 340**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Upplupna intäkter	5 060	3 507	5 060	3 507
Förutbetalda kostnader	17 082	16 341	9 845	9 166
	22 142	**19 848**	**14 905**	**12 673**

NOTER

20220617223O7

Not 28 Kortfristiga placeringar	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Aktier och andelar i andra företag	818	818	818	818
Obligationer	23 065	17 220	23 065	17 220
Företagscertifikat	80 667	76 795	80 667	76 795
Värdepapper	68 978	74 993	68 978	74 993
	173 528	**169 826**	**173 528**	**169 826**

Not 29 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Garantier				
Avsatt för garantier	20 293	41 545		
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-58 855	-49 746	-58 855	-49 746
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	63 716	54 607	11 250	10 595
Redovisas som uppskjuten skattefordran			47 605	39 151
	4 861	**4 861**	**0**	**0**

För skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas har uppskjuten skattefordran redovisats och kvittats mot uppskjutna skatteskulder. Efter kvittning redovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld och moderföreningen en uppskjuten skattefordran.

Not 30 Långfristiga skulder	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	413 947	448 376	170 921	171 203
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		-		-
	413 947	**448 376**	**170 921**	**171 203**
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	706	748	706	748
	706	**748**	**706**	**748**

NOTER

Not 31 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	412 895	447 432	169 869	170 259
Kortfristiga skulder	163 757	133 863	54 857	54 710
	576 652	**581 295**	**224 726**	**224 969**
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	610 716	570 165	610 716	570 165
	610 716	**570 165**	**610 716**	**570 165**

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Upplupna räntekostnader	129	34	34	33
Upplupna semesterlöner	23 399	22 657	23 399	22 657
Upplupna sociala kostnader	7 251	6 994	7 251	6 994
Övriga upplupna kostnader	25 008	18 142	8 722	7 175
Förutbetalda intäkter	57 065	55 036	46 517	44 868
	112 852	**102 863**	**85 923**	**81 727**

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 030 949	1 030 949	103 981	103 981
Fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag				
	1 030 949	**1 030 949**	**103 981**	**103 981**
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	722 464	803 333	722 464	803 333
Fastigo	3 163	2 853	3 163	2 853
KP Pension och Försäkring	2 684	2 644	2 684	2 644
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			1 850	2 042
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			833	553
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			21	19
KB Parallellvägen 7-15			132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5			21 841	21 841
HSB Fastigheter i Kviberg AB			40 912	40 912
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 853	47 853
HSB Levande Lab Utveckling HB			26 900	31 300
HSB Produktion i Kvarnby HB	3 985	5 092	3 985	5 092
HSB Produktion i Göteborg HB			82 264	73 033
HB Lerum, bolagsman i HB	9 162	8 931	9 162	8 931
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	38	3 185	38	3 185
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 151	5 158	5 151	5 158
	746 647	**831 196**	**1 101 541**	**1 181 169**

NOTER

20220617223308

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN 2021	KONCERNEN 2020	MODERFÖRENINGEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2020
Av- och nedskrivningar av tillgångar	38 709	42 667	4 096	7 017
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			-20 092	-17 184
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-1 746	1 251	-1 746	1 251
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-1 224	-214		
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-82 737	-37 441		
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter	-161		-211	
	-47 159	**6 263**	**-17 953**	**-8 916**

Not 35 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	534 926
Årets resultat	-27 963
Summa fritt eget kapital	506 963
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	0
I ny räkning balansera	506 963

Not 36 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Försäkran

Härmed försäkras att koncernredovisningen och årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens och moderföreningens ställning och resultat och att inget av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka bilden av koncernen och moderföreningen.

Göteborg den 8 mars 2022

Lena Carlberg, *ordf*

Lennart Löfgren, *vice ordf*

Jens Axelsson

Emma-Kara Nilsson

Lars Göran Andersson, *vd*

Anna-Karin Norrman

Haris Huric

Maria Lindqvist
Personalrepresentant Unionen

Lars Ivarsson

Ingrid Bexell Hultén

Lars Hoonk
Personalrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 11 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Göteborg
ekonomisk förening, org.nr 757200-8766

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-59 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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
Den tryckta versionen av detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-31 och 62-68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland

REVISIONSBERÄTTELSE

20220617223O9

upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2021 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar 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, eller
- 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.

Göteborg den 11 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Göteborg är en bostadskooperativförening inom HSB-rörelsen som ägs och styrs av cirka 75 000 medlemmar.
HSB Göteborgs uppdrag är att:

- skapa boenden som är vackra, trygga, funktionella, prisvärda och hållbara. Verksamheten ska kännetecknas av effektivitet och bedrivas med största respekt för de boende.
- erbjuda föreningarna värdeskapande tjänster genom tät kunddialog och god överblick. En bostadsrättsförening i HSB har god framförhållning i sin ekonomiska planering. Medlemmarna är välinformerade och känner trygghet i sin boendeekonomi. Husen är välskötta, där finns en omsorg om husen och miljön runt omkring.
- understödja och uppmuntra bostadsrättsföreningarna i deras arbete med boendegemenskap i föreningen.
- äga och förvalta hyresfastigheter i områden som efterfrågas av föreningens medlemmar.

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

HSBs kompass – vägen mot det goda boendet

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

HSBs kod för föreningsstyrning

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

Hantering av HSBs varumärke

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

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

HSBs kod för föreningsstyrning

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. För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

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

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

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

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

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

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

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

20220617223 10

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 Göteborgs verksamhetsidé är att i samverkan med medlemmarna skapa det Goda Boendet. Syftet med verksamheten är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. HSB Göteborgs främsta målgrupp är medlemmarna och de som står i begrepp att teckna medlemskap samt bostadsrättsföreningarnas styrelser. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan - ETHOS - som står för förtroende. Att HSB Göteborg gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med medlemmarna och övriga intressenter genom bland annat:

- Föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte
- Medlems- och kundundersökningar
- Ordförandeträffar
- Utbildningsverksamheten för förtroendevalda och medlemmar
- Medlems- och kundevent
- Fokusgrupper vid tjänsteutveckling
- Löpande kund- och medlemsdialog
- Medarbetarundersökningar och konferenser

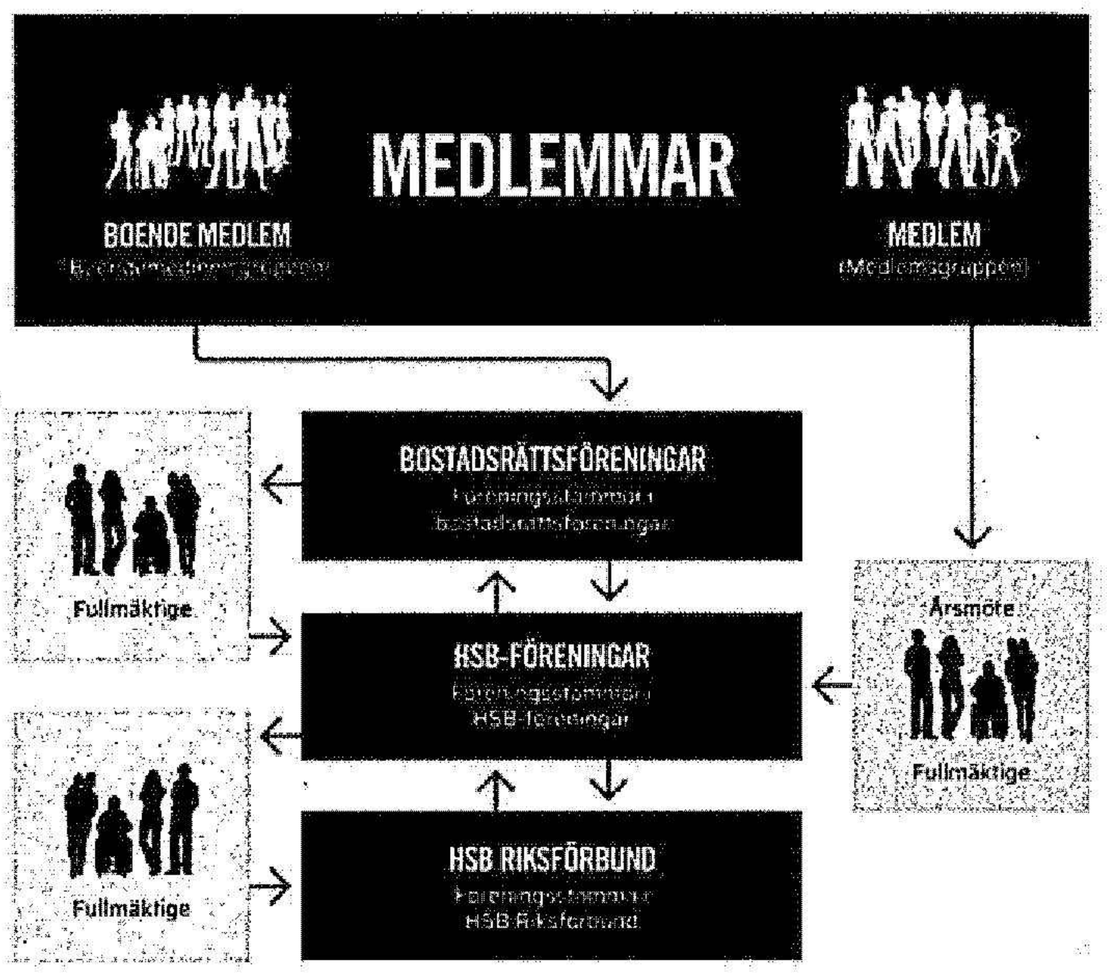
Intressentdialogen ligger till grund för styrelsens årliga strategidiskussioner och arbetet med verksamhetsplanen.
Inom de övergripande regler och principer som HSB Göteborg förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FNs globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Vidare är HSB Göteborgs sociala ansvarstagande och samhällsansvar certifierat enligt ISO 26000.

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

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

Medlemsgrupper
Medlemmarna i HSB Göteborg finns representerade i två olika medlemsgrupper.

Boendemedlemsgruppen:
Består av HSB-bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Göteborg som innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening.

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

Fullmäktige
Föreningsstämman är HSB Göteborgs högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

Fördelning av fullmäktigeplatser
Fullmäktige utses på följande sätt.

Boendemedlemsgruppen:
Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Göteborg väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtalet beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB Göteborg.

Medlemsgruppen:
Medlemsgruppen väljer på årsmötet en fullmäktige och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar.

Grundtalet fastställs årligen av HSB Göteborgs föreningsstämma. För 2021 fastställdes grundtalet för boendemedlemsgruppen respektive medlemsgruppen till 200.

Nomineringar till HSB Göteborgs styrelse och övriga förtroendeuppdrag inom HSB Göteborg
HSB Göteborgs medlemmar kan lämna nomineringar till de förtroendeuppdrag som utses vid föreningsstämman. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

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

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

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på hemsidan.

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

HSB Göteborg har ca 75 000 medlemmar, fördelat på boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen, som deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses och vilken medlemsgrupp man tillhör.

HSBs normalstadgar
HSB Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Göteborgs verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar och enligt HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar ska medlemsföreningarna samverka med HSB Göteborg.

Affärsrelation
Förvaltningsverksamheten:
En mycket hög andel av medlemsföreningarna nyttjar HSB Göteborgs tjänster. Högst är lojaliteten i den administrativa förvaltningen där avtal finns med cirka 95 % av medlemsföreningarna. Även avseende teknisk förvaltning, ombyggnadstjänster med mera är lojaliteten hög med en växande volym, vilket indikerar att HSB:s leveranser uppfattas som värdeskapande. Via bland annat våra fokusgrupper, avstämningsmöten och kundundersökningar får medlemsföreningarna möjlighet att påverka och utveckla verksamheten.

Nyproduktion och hyresfastigheter:
HSB Göteborg producerar attraktiva bostadsrätter som uppskattas av medlemmarna. Under 2021 var andelen bosparare och medlemmar av bostadsrättsköpare i nyproduktionen 57 %. Även HSB Göteborgs hyresrätter är mycket uppskattade av medlemmarna. Via bland annat kund-, medlems- och hyresgästundersökningar samt boendekommittéer i HSB Göteborgs hyresfastigheter har medlemmarna möjlighet att påverka verksamheten.

Ägarrelation
Med anledning av coronapandemin genomfördes föreningsstämman den 15 april 2021 digitalt med möjlighet till poströstning. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 65.

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

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

20220617223111

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

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

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

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

Kallelse till årsmötet skickas med post till fullmäktige och publiceras samtidigt tillsammans med årsredovisningen, föreningsstyrningsrapporten, föreningsgranskarnas rapport, valberedningens redogörelse och förslag, eventuellt inkomna motioner med styrelsens yttrande samt övriga stämmohandlingar på hemsidan.

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

HSB Göteborgs föreningsstämma 2021 hölls den 15 april genom mötessystemet Easymeet. Fullmäktige kunde även som alternativ välja att delta via poströstning.

Protokollet från föreningsstämman finns publicerat på hemsidan.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport.

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 ordinarie ledamöter som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete inom HSB Göteborg. För administrativa göromål - protokoll, kallelser, lokalbokning, dokumentförvaring etcetera biträds beredningen av en tjänsteman från HSB-kontoret.

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

Inför stämman 2021 genomfördes intervjuer med nya styrelsekandidater och enskilda möten hölls med styrelsens ordförande, vd, styrelsens arbetstagarrepresentanter samt de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Styrelseledamöterna Sofie Strempel och Dan Jagefeldt tackade nej till att kandidera för omval. Valberedningen föreslog nyval av Jens Axelsson, brf Gråberget, nyval av Anna-Karin Norrman, Medlemsgruppen, samt omval av Lena Carlberg, Lennart Löfgren och Emma-Kara Nilsson. Dessa valdes därefter på stämman den 15 april.

På valberedningens förslag beslutade stämman den 15 april att hemställa att HSB Riksförbund fortsatt skulle utse PwC till föreningens revisor.

Till föreningsgranskare föreslogs omval av Michael Bjärnesjö och Kajsa von Oldenskiöld. Dessa valdes därefter på stämman den 15 april.

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

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2021:

- Pia Eriksson, ledamot och ordförande, född 1958, HSB brf Munkegärde i Kungälv.
- Jörgen Linder, ledamot, född 1945, Medlemsgruppen.
- Stina-Kajsa Melin, ledamot, född 1946, HSB brf Glasblåsaren i Ale.
- Thomas Andersson, ledamot, född 1945, HSB brf Flatön i Göteborg.
- Kågan Karlsson, ledamot, född 1947, HSB brf Lilla Le i Göteborg.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

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 8 stämmovalda styrelseledamöter, 2 ordinarie arbetstagarrepresentanter samt 2 arbetstagarsuppleanter.

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

Under år 2021 hölls 9 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 11-12 november, där även delar av HSB Göteborgs ledningsgrupp deltog. Vid detta möte behandlades verksamhetsplanen 2022–2024 för att därefter formellt fastställas vid styrelsemötet 2021-12-08.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2021 genomfördes utvärderingen via digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledamöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet 2021-12-08.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämmovalda ledamöter:

Lena Carlberg, ordförande, född 1964. Utbildad förskollärare. Arbetar som förskollärare i Göteborg. Har en flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSB brf Skörden i Göteborg. Invald i HSB Riksförbunds valberedning 2017. Invald i HSB Göteborgs styrelse första gången 2004, utsågs till ordförande 2007. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Lennart Löfgren, vice ordförande, född 1950. Har bland annat arbetat som projektledare inom Västra Götalandsregionen, vd i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Lars Ivarson, ledamot, född 1950. Utbildad civilingenjör. Har arbetat som stadsbyggnadsdirektör i Göteborgs stad och som vd för Norra Älvstranden Utvecklings AB. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2010. Närvarande vid 7 styrelsemöten.

Haris Huric, ledamot, född 1985. Utbildad civilekonom. Arbetar som ekonomichef på Göteborgs Stad. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2016. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Emma-Kara Nilsson, ledamot, född 1971. Arbetar som egenföretagare med ljus- och färgsättning. Har tidigare arbetat som pedagog och projektledare på Universeum. Är styrelseledamot i HSB brf Skytteskogen. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2017. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Ingrid Bexell Hultén, ledamot, född 1967. Arbetar som egenföretagare inom kommunikation och processledning. Styrelseordförande i brf Betel. Invald i HSB Göteborgs styrelse vid stämman 28 maj 2020. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Jens Axelsson, ledamot, född 1986. Utbildad arkitekt. Arbetar som arkitekt på White Arkitekter AB. Är ordförande i HSB brf Gråberget. Invald i HSB Göteborgs styrelse vid stämman 15 april 2021. Närvarande på 7 styrelsemöten.

Anna-Karin Norrman, ledamot, född 1970. Utbildad civilekonom och sjukgymnast. Arbetar som enhetschef på Ge Blod Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse vid stämman 15 april 2021. Närvarande på 7 styrelsemöten.

Sofie Strempel, ledamot, född 1976. Utbildad advokat och arbetar främst med fastighet- och processrätt på Front Advokater där hon driver byråns German Desk. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2017. Närvarande vid 2 styrelsemöten. Avgick vid stämman 15 april 2021.

Dan Jagefeldt, ledamot, född 1954. Utbildad energi- och miljöingenjör. Har bland annat arbetat på Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Lysekil. Ordförande i HSB brf Mollén i Lysekil. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2009. Närvarande vid 2 styrelsemöten. Avgick vid stämman 15 april 2021.

Förutom dessa stämmovalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Unionen som Fastighetsanställdas Förbund. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Maria Lindqvist, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten, och Jim Westring, Fastighetsanställdas Förbund, t.o.m. mars 2021, närvarande vid 2 styrelsemöten. Fr.o.m. april 2021 har Lars Hoonk, tidigare arbetstagarsuppleant, varit ordinarie arbetstagarrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund och närvarat vid 7 möten. Suppleanter har varit Julia Bröndum, Unionen, närvarande vid 3 styrelsemöten och Lars Hoonk, Fastighetsanställdas Förbund, t.o.m. mars 2021, närvarande som suppleant vid 2 styrelsemöten.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

20220617223 12

Fr.o.m. april 2021 har Marcus Oscarsson varit arbetstagarsuppleant för Fastighetsanställdas Förbund och närvarat vid 7 möten.

Följande uppgifter kan här lämnas om vd:
Lars Göran Andersson: Född 1960, utbildad vid Växjö Högskola (120 akademiska poäng), med inriktning på informationsteknik. Arbetslivserfarenhet: Diverse anställningar inom skogsbruk, arbetsförmedling och försäljning/marknadsföring. Kom till HSB 1991. Informationsansvarig inom HSB Sydost, kommunikationschef och förbundssekreterare HSB Riksförbund, därefter vice vd och marknadschef på HSB Göteborg, vd för HSB Göteborg sedan 2007.

2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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

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 Göteborg tillhandahåller tjänster som bland annat omfattar avisering av avgifter och hyror, hantering av leverantörsfakturor, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklarationer samt årsredovisning.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet och sedan 2018 ansluten som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSB:s gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av FI att bedriva betaltjänstverksamhet.

Intern styrning och kontroll

Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att utforma en god intern kontroll. Detta ansvar sker genom att styrelsen årligen fastställer en internkontrollplan för att följa upp att kontrollsystem fungerar tillfredsställande inom Föreningens verksamhet. Utifrån riskanalys fastställer styrelsen ett antal riskområden som ska granskas särskilt under verksamhetsåret. Verksamheten analyseras ur olika perspektiv. Föreningens åtgärder utgår från ett riskbaserat förhållningssätt.

Risken formuleras som sannolikheten för att fel, misskötsel, brister i måluppfyllelse i olika grad ska uppstå. Konsekvens kan uttryckas som ekonomiska, mänskliga och verksamhetsmässiga konsekvenser för Föreningen eller för den enskilde som kan uppstå vid brister i hantering av ekonomi och/eller verksamhet eller vid bristande måluppfyllelse. Riskerna analyseras och prioriteras och vid behov tas handlingsplaner fram. Uppföljning görs löpande och rapporteras tertialsvis till styrelsen.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

Finansiell rapportering och uppföljning

HSB Göteborgs styrelse fastställer årligen en verksamhetsplan för de närmaste tre verksamhetsåren. Av denna framgår verksamhetsmål, finansiella mål, riskbedömning samt investerings-, likviditets-, och resultatbudget för kommande verksamhetsår. Föreningen följer löpande upp verksamhetsmål, risk och ekonomisk utveckling. Fullständiga bokslut och prognoser upprättas tertialvis och underställs styrelsen för godkännande.

Föreningsgranskning

I och med nya krav om enbart auktoriserade revisorer i företag som bedriver inlåningsverksamhet beslutade föreningsstämman 2019 att ändra stadgarna för HSB Göteborg och införa föreningsgranskare istället för lekmannarevisorer. 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 samarbete med revisorn och hitta naturlig avgränsning gentemot dennes uppdrag.

Följande föreningsgranskare valdes på föreningsstämman 2021:

Michael Bjärnesjö, brf Tynnered.
Kajsa von Oldenskiöld, brf Vörten.

Revision

Den auktoriserade revisorns uppdrag omfattar granskning av intern kontroll, förvaltning och granskning av den finansiella informationen. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder.

Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning. Enligt Koden ska styrelsen en gång per år, utan närvaro av vd eller annan person från föreningsledningen, träffa föreningens revisor. Detta genomfördes i samband med styrelsemötet 2021-12-08 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

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

20220617223313

HSB GÖTEBORGS STYRELSE



LENA CARLBERG
Ordförande
Förskollärare
Född 1964
Till styrelsen 2004



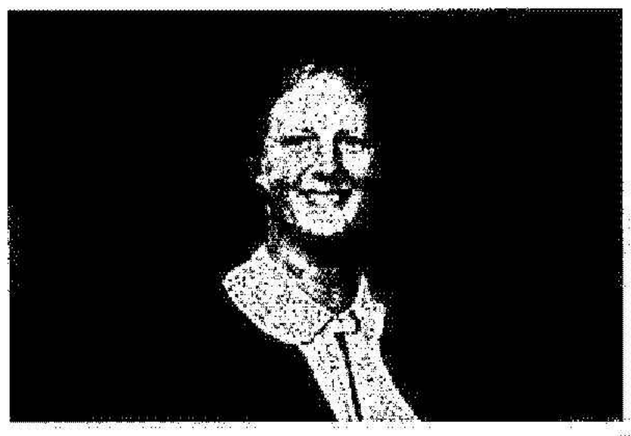
LENNART LÖFGREN
Vice ordförande
Pensionär
Född 1950
Till styrelsen 2011



HARIS HURIC
Ledamot
Civilekonom
Född 1985
Till styrelsen 2016



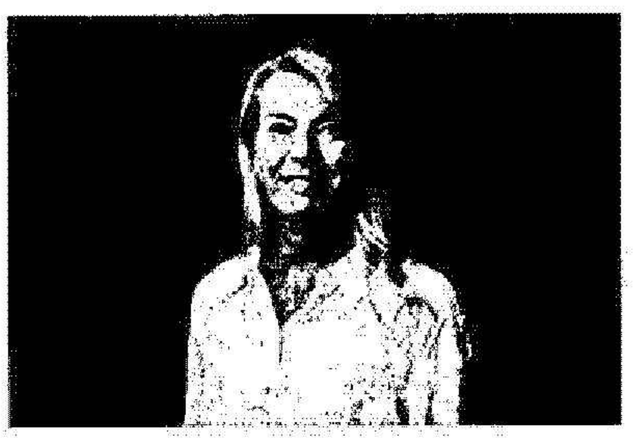
LARS IVARSON
Ledamot
Pensionär
Född 1950
Till styrelsen 2010



EMMA-KARA NILSSON
Ledamot
Egenföretagare
Född 1971
Till styrelsen 2017



INGRID BEXELL HULTÉN
Ledamot
Egenföretagare
Född 1967
Till styrelsen 2020



ANNA-KARIN NORRMAN
Ledamot
Enhetschef
Född 1970
Till styrelsen 2021



JENS AXELSSON
Ledamot
Arkitekt
Född 1986
Till styrelsen 2021



MARIA LINDQVIST
Unionens ordinarie representant
Uthyrare
Född 1964
Till styrelsen 2018



JULIA BRÖNDUM
Unionens styrelsesuppleant
Ekonomiadministratör
Född 1994
Till styrelsen 2020



LARS HOONK
Fastighetsanställdas ord. representant
Fastighetsarbetare
Född 1959
Till styrelsen 2010



MARCUS OSCARSSON
Fastighetsanställdas styrelsesuppleant
Fastighetsarbetare
Född 1976
Till styrelsen 2021

HSB GÖTEBORGS LEDNING



LARS GÖRAN ANDERSSON
Vd



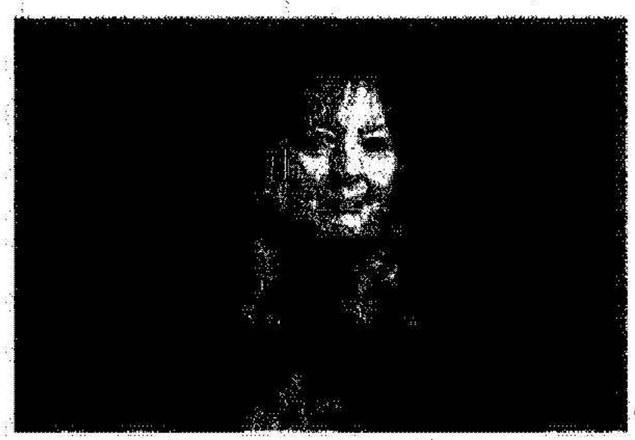
HENRIK WOLFBRANDT
Ansvarig
Parlamentarisk verksamhet



MARIE IDESTRÖM
Chef
Finans och ekonomi



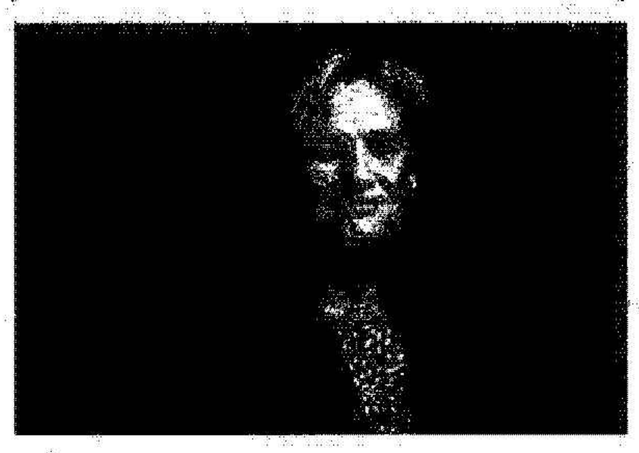
PETER KARLSSON
Förvaltningschef



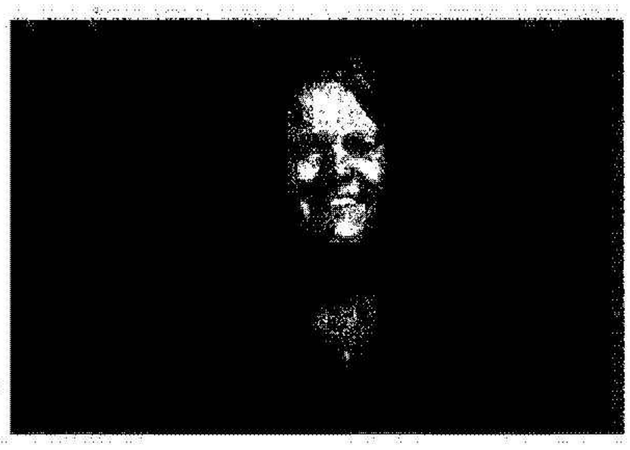
JEANETTE HOLMÉN
Affärsområdeschef
Marknad och medlem



LENA JOSGÅRD
Affärsområdeschef
Fastighetsutveckling



EMMA HÅRD
HR-chef



BIRGITTA BOBERG
Projektledare
Omställning/utveckling



KRISTIAN ISBERG
Chef
Bygg och Fastighet

HSB – där möjligheterna bor