Årsredovisning

för

HSB Fastigheter i Väst AB

556642-7083

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-04.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Rebecca Brorström, Styrelseledamot
2023-06-21

Styrelsen för HSB Fastigheter i Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvt två andra bolag HSB Fastigheter i Jörlanda AB och HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag och underkoncern till HSB Göteborg Ekonomisk förening, 757200-8766, där koncernredovisning upprättas.

Koncernen

I koncernen ingår följande helägda fastighetsbolag:

HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075	
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223	
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455	
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276	
HSB Fastigheter i Önnered AB	556441-0719	
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895	
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591	
HB Välås 4:6	969665-2297	
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271	Vilande
Kv Kålltorp 61:1 AB	556801-8088	
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	
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612	
HSB Fastigheter i Jörlanda AB	559375-8575	
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	559375-8583	

Delägare i följande fastighetsbolag:

HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305

Flerårsöversikt (Kkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Resultat efter finansiella poster	-42	130 250	-21	131	-2 323
Balansomslutning	1 646 279	1 458 129	1 050 684	1 033 443	158 444

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	1 327 758 017	130 270 533	**1 458 128 550**
Årets resultat			0	**0**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 327 758 017**	**130 270 533**	**1 458 128 550**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 458 028 550
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 458 028 550
	1 458 028 550

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-34 800	-15 938
		-34 800	**-15 938**
Rörelseresultat		**-34 800**	**-15 938**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-6 875	130 265 839
		-6 875	**130 265 839**
Resultat efter finansiella poster		**-41 675**	**130 249 901**
Bokslutsdispositioner	3	41 675	20 632
Årets resultat		**0**	**130 270 533**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	1 645 686 074	1 418 423 949
Fordringar hos koncernföretag	5	0	0
		1 645 686 074	**1 418 423 949**
Summa anläggningstillgångar		**1 645 686 074**	**1 418 423 949**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		157 976	39 704 601
Övriga fordringar		434 500	0
		592 476	**39 704 601**
Summa omsättningstillgångar		**592 476**	**39 704 601**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 646 278 550**	**1 458 128 550**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 458 028 550	1 327 758 017
Aktiägartillskott		-188 150 000	0
Årets resultat		0	130 270 533
		1 646 178 550	**1 458 028 550**
Summa eget kapital		**1 646 278 550**	**1 458 128 550**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 646 278 550**	**1 458 128 550**

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
Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

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
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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.

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

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Personal
Bolaget har inte haft några anställda. Löner och ersättningar har inte utbetalts.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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 Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 327 758 017	130 270 533	**1 458 128 550**
Årets resultat			0	**0**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 327 758 017**	**130 270 533**	**1 458 128 550**

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultatandel från HB Välås 4:6	-6 875	-6 507
	-6 875	**-6 507**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	2 784 384	30 619 851
Lämnade koncernbidrag	-2 742 709	-30 599 219
	41 675	**20 632**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 420 591 949	1 050 425 140
Inköp	227 262 125	370 166 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 647 854 074**	**1 420 591 949**
Ingående nedskrivningar	-2 168 000	-2 168 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-2 168 000**	**-2 168 000**
Utgående redovisat värde	**1 645 686 074**	**1 418 423 949**

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	26 950
Avgående fordringar		-26 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Göteborg den dag som framgår av styrelseledamöternas underskrift 2023-04-19

Lars Göran Andersson
Lars Göran Andersson
Ordförande

Rebecca Brorström
Rebecca Brorström

Kristian Isberg
Kristian Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

20230704111831

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastigheter i Väst AB, org.nr 556642-7083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Fastigheter i Väst AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Fastigheter i Väst AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastigheter i Väst 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.

20230704131832

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Elisabet Blom

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-04-19 14:54:42 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER KOLLBERG — Datum

Inger Kollberg

Leveranskanal: E-post

20230704111833

Avser ärende:
Årsredovisning
Ärendenr: 9386089/2023

20230817045699

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VISION OCH MÅL 4-5

AFFÄRSMODELL 6-7

HÅLLBARHETSRAPPORT 08-31
Hållbarhet för det goda boendet 9
Tillsammans når vi målen 11
Våra satsningar för att ställa om 13
Tjänster och produkter som är hållbara 17
Vårt bidrag till det hållbara samhället 19
Effektiv användning av resurser 21
Om hållbarhetsrapporten 23
Dialog med intressenter 25
Väsentlighetsanalys 26
Hantering av hållbarhetsrelaterade risker 27
GRI-index 29
Revisorns yttrande 31

FINANSIELLA RAPPORTER 32-69
Finansverksamhet 33
Förvaltningsberättelse 35
Koncernen 5 år i sammandrag 40
Fastighetsbestånd 41
Resultaträkning 42
Balansräkning 43
Förändring av eget kapital 45
Kassaflödesanalys 46
Noter 47
Revisionsberättelse 63
Föreningsstyrningsrapport 65
HSB Göteborgs styrelse 71
HSB Göteborgs ledning 72

Produktion: Plus ett form AB/Firma Annelie Sjöqvist
Fotografer: Ulf Celander, Johner Bildbyrå, Rikard Nilsson, Johanna Lundquist, Kristin Lidell m fl

20230817044400



ÅRET DÅ VERKSAMHETEN SATTES PÅ PROV

2022 var i flera avseenden ett utmanande år för HSB Göteborg. Verksamheten, precis som övriga i branschen, fick anpassa sig efter den tragiska utvecklingen i Ukraina och det oroliga världsläget som följde.

Krigsutbrottet i Ukraina kom att prägla 2022 med stigande räntor och materialkostnader, ökade driftkostnader samt en svag bostadsmarknad. Byggbranschen och bostadsmarknaden blev och är kraftigt påverkade av det osäkra omvärldsläget, och det omfattar även HSB Göteborg.

Men jag lämnar året med tillförsikt. För särskilt i oroliga tider har vi nytta av en stabil ekonomi, starkt varumärke och det kooperativa ägandet. Verksamheten kommer att sättas på prov under en tid, men tack vare ett attraktivt erbjudande och engagerade medarbetare och medlemmar har HSB Göteborg goda förutsättningar att rida ut stormen.

Lars Göran Andersson
Vd, HSB Göteborg

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

hsbgoteborg.se/2022/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.
Avkastning är inte vårt mål, utan ett medel för att kunna fortsätta
skapa det goda boendet. Det är ett långsiktigt arbete som
vi gör tillsammans med medlemmarna.

2023081704401

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 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 25 regionala föreningar.

HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 76 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar cirka 36 000 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 att bibehålla och öka antalet nya medlemmar och bosparare.
- HSB Göteborg ska verka för att stärka bostadsrätten som upplåtelseform och ta en aktiv roll i debatten
- HSB Göteborg ska inneha ett attraktivt 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 bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare. I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa, ekonomiska 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. Medlemmar erbjuds ett förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter samt medlemserbjudanden.

VÅR AFFÄRSMODELL

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

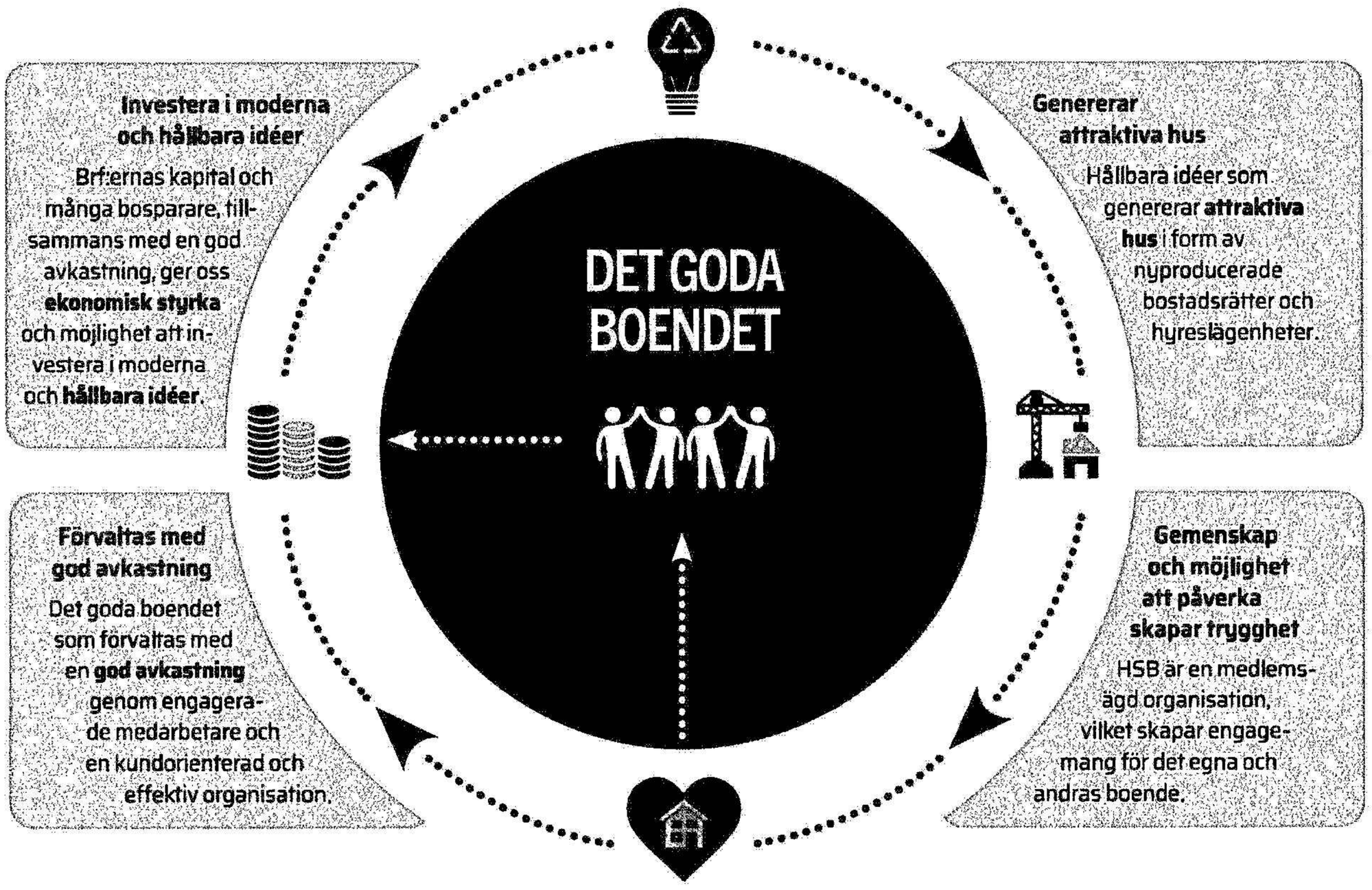
VÅRT UPPDRAG ➤

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



20230817044402

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
- 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 våra värderingar ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

EFFEKTER AV VERKSAMHETEN

Nöjda medlemmar och kunder
- Antal byggstartade lägenheter: **141**
- NKI köpare av nyproduktion: **84**
- NKI hyresfastigheter: **79**
- NKI fastighetsförvaltning: **67**

Attraktiv arbetsplats
- Attraktiv arbetsgivare: **eNPS -9** *
- Teameffektivitet: **7,4/10**
- Ledarskap: **7,4/10**
- Engagemang: **7,9/10**

Hållbar verksamhet
- Minskning av CO_2-utsläpp sedan 2020: **36%**
- Slutförda projekt märkta med Miljöbyggnad Silver eller Svanen: **100%**
- Fall av visselblåsningar: **0**
- Mest hållbara varumärket i branschen

Ekonomi
- Omsättning: **1 021 Mkr**
- Årets resultat: **-20,3 Mkr**
- Justerad soliditet: **54 %**
- Avräkningslikviditet: **160 %**

** eNPS = Employee Net Promoter Score. Mäts på skala från -100 till 100.*

HÅLLBARHETSRAPPORT 2022

HSB GÖTEBORG

HSB – där möjligheterna bor

20230817044403



HÅLLBARHET FÖR DET GODA BOENDET

Grunden för HSB Göteborg är att skapa och utveckla det goda boendet. Hållbarhetsarbetet är centralt när vi förverkligar våra värderingar, vår vision och våra mål.



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, FN:s globala mål och Sveriges miljömål. 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.

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 göra HSB Göteborg till det mest hållbara varumärket inom vår bransch. Vår hållbarhetsstrategi, som utgår från Agenda 2030, stöttar oss i det arbetet.

Arbetet har gett resultat. HSB utsågs 2022 för femte året i rad till branschens mest hållbara varumärke i kategorin bostäder av Sustainable Brand Index och till Sveriges Grönaste varumärke Nyproduktion av Sveriges konsumenter.

FYRA FOKUSOMRÅDEN

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

Varje affärsområde på HSB Göteborg har ett ansvar att omsätta fokusområdena i konkreta målsättningar och aktiviteter. Två exempel är Hyresfastigheter och förvaltningsverksamheten, som under 2022 fortsatt genomföra insatser i syfte att 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. Därför satsar vi bland annat på:

- Nya klimatmål som omfattar hela värdekedjan
- Verifiering i linje med vetenskapligt baserade modeller
- Åtgärder för lägre klimatpåverkan vid byggande
- Mer förnybar energi till fastigheterna
- Investering i Sveriges största solcellspark i Strängnäs
- Eldrivna handhållna maskiner

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 genom 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 det cirkulära 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 utan farliga ämnen, i byggnader
- Ökad materialåtervinning och återanvändning
- Minskad energianvändning
- Att uppmuntra medlemmar till hållbar konsumtion

20230817044404

TILLSAMMANS NÅR VI MÅLEN

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.

HSB Göteborg jobbar med att ständigt se över intern effektivitet och kunderbjudande för att fortsatt vara konkurrenskraftiga i vårt erbjudande. I syfte att effektivisera samt tydliggöra för kunder och medarbetare har vi tillsatt en organisation med områdeschefer inom förvaltning. Detta för att komma närmare både medarbetare och kund. Även Hyresfastigheter har genomgått en omorganisation och tillsatt sju bovärdar i egen regi, för att på ett bättre sätt kunna möta hyresgästerna.

Under 2022 infördes ett nytt system för medarbetarundersökning. En omfattande enkät med drygt 40 frågor besvarades digitalt av medarbetarna under september. Uppföljning sker via workshops i grupp samt via de nyckeltal som redovisas i verksamhetsplanen. Här redovisas siffror kring Engagemang, Teameffektivitet och Ledarskap. På övergripande nivå mäter HSB Göteborg även eNPS, vilket är ett mått för attraktiv arbetsgivare.

EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- Mångfalden i organisationen mäts fortlöpande. Under 2022 var andelen medarbetare med utländsk bakgrund 26,5 procent i HSB Göteborgs verksamhetsområde (26,8 procent 2021).
- Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, där dialog är ett viktigt verktyg. Detta görs via en digital skyddsrond på tjänstemannasidan och fysiska ronder enligt rutin i förvaltningen.
- Fokus på delaktighet och dialog i rådande omställningsarbete.
- Riskkartläggningar och förebyggande åtgärder för olika arbetsmoment.
- Ledarskapssatsning med månatliga teman för kompetensutveckling samt Ledarskapscafé där cheferna har ett forum för informationsutbyte.
- Återkommande medarbetarundersökningar.
- Företagshälsovård för samtliga medarbetare.
- Fri sjukvård upp till högkostnadsskyddet i allmänsjukvården för samtliga medarbetare.
- En friskvårdsgrupp som anordnar aktiviteter.
- Friskvårdsbidrag till alla medarbetare.
- Löpande utbildningar i bland annat ergonomi, kemikaliehantering och säker hantering av maskiner.
- Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Mätbara indikatorer medarbetare

Mätbara indikatorer	2022
eNps	-9 (-100 till 100)
Ledarskap	7,4/10
Engagemang	7,9/10
Teameffektivitet	7,4/10

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.

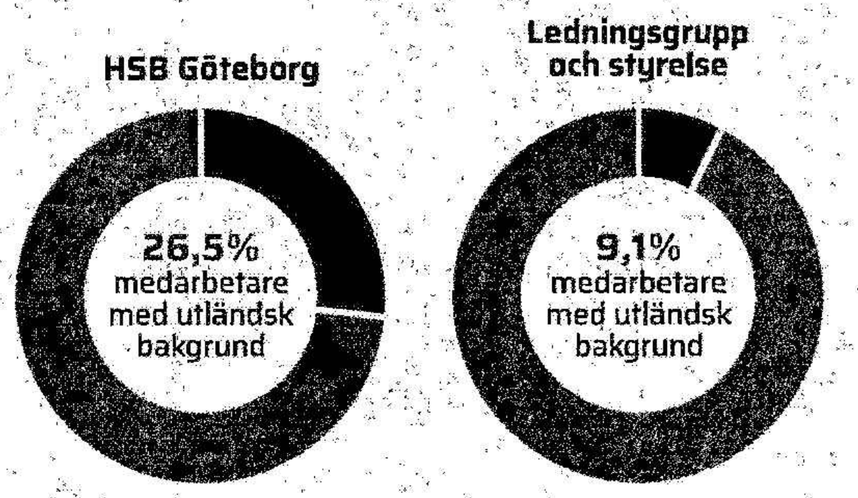
HSB Göteborgs medarbetare 31/12 2022	Antal
Tillsvidareanställda	336
Varav kvinnor	143
Respektive män	193

Anställningsform	Antal
Tillsvidareanställda	336
Visstidsanställda	25
Heltidsanställda (tillsvidare)	323
Deltidsanställda (tillsvidare)	13

Åldersfördelning	Antal
-29 år	33
30-49 år	160
50 år-	143

Mångfaldsindex*

HSB Göteborg har 26,5 procent (26,8 procent 2021) medarbetare med utländsk bakgrund. I ledningsgruppen och styrelsen har 9,1 procent utländsk bakgrund.

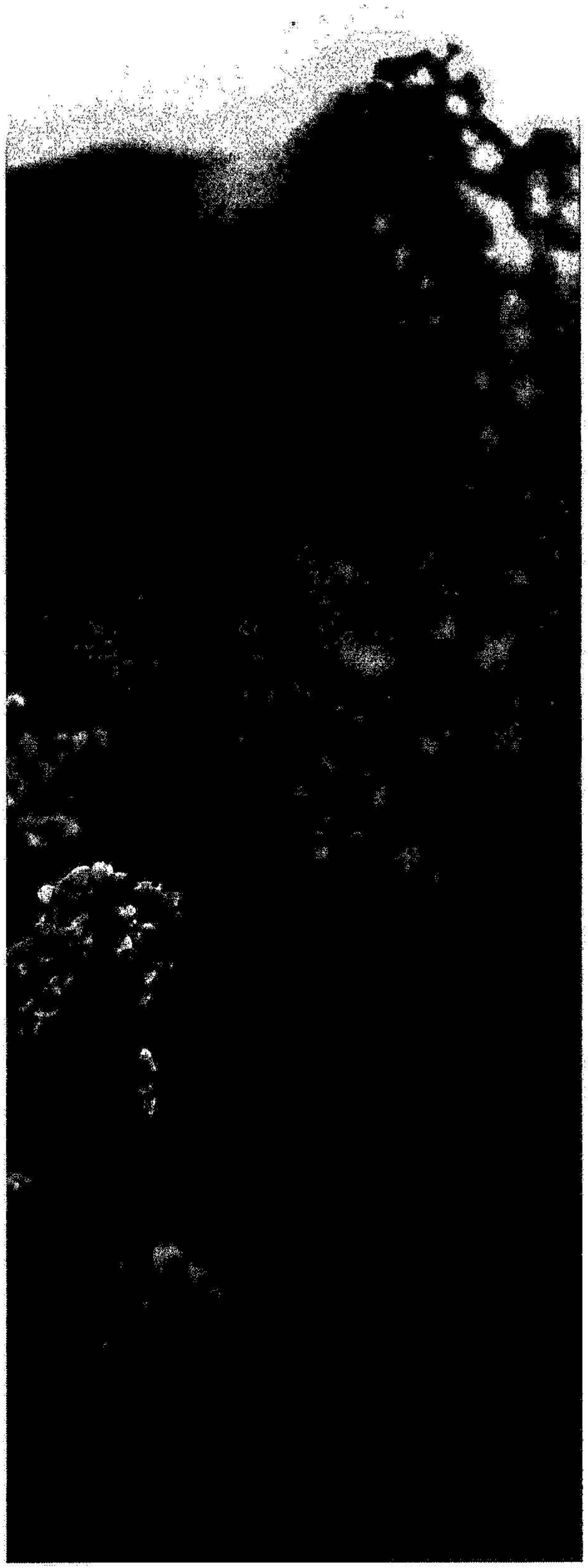


*Utländsk bakgrund är definierat som utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar och rapporteringen sker enligt Statistiska Centralbyråns metod för statistik över utländsk/svensk bakgrund.

Arbetsmiljö

- Olyckor/skador: 15 (12)
- Frånvarodagar till följd av skador/olyckor: 142 (634)
- Arbetsrelaterade sjukdomar: 1 (9) (psykisk ohälsa/stressrelaterade symptom)
- Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0 (0)

Föregående år inom parantes.



20230817044405

KLIMAT

VÅRA SATSNINGAR FÖR ATT STÄLLA OM

HSB Göteborg agerar kraftfullt för att minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i samhället. Under 2022 investerade vi bland annat i HSB Solcellspark i Strängnäs, vilket är en viktig satsning på förnybar energi till våra fastigheter.

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

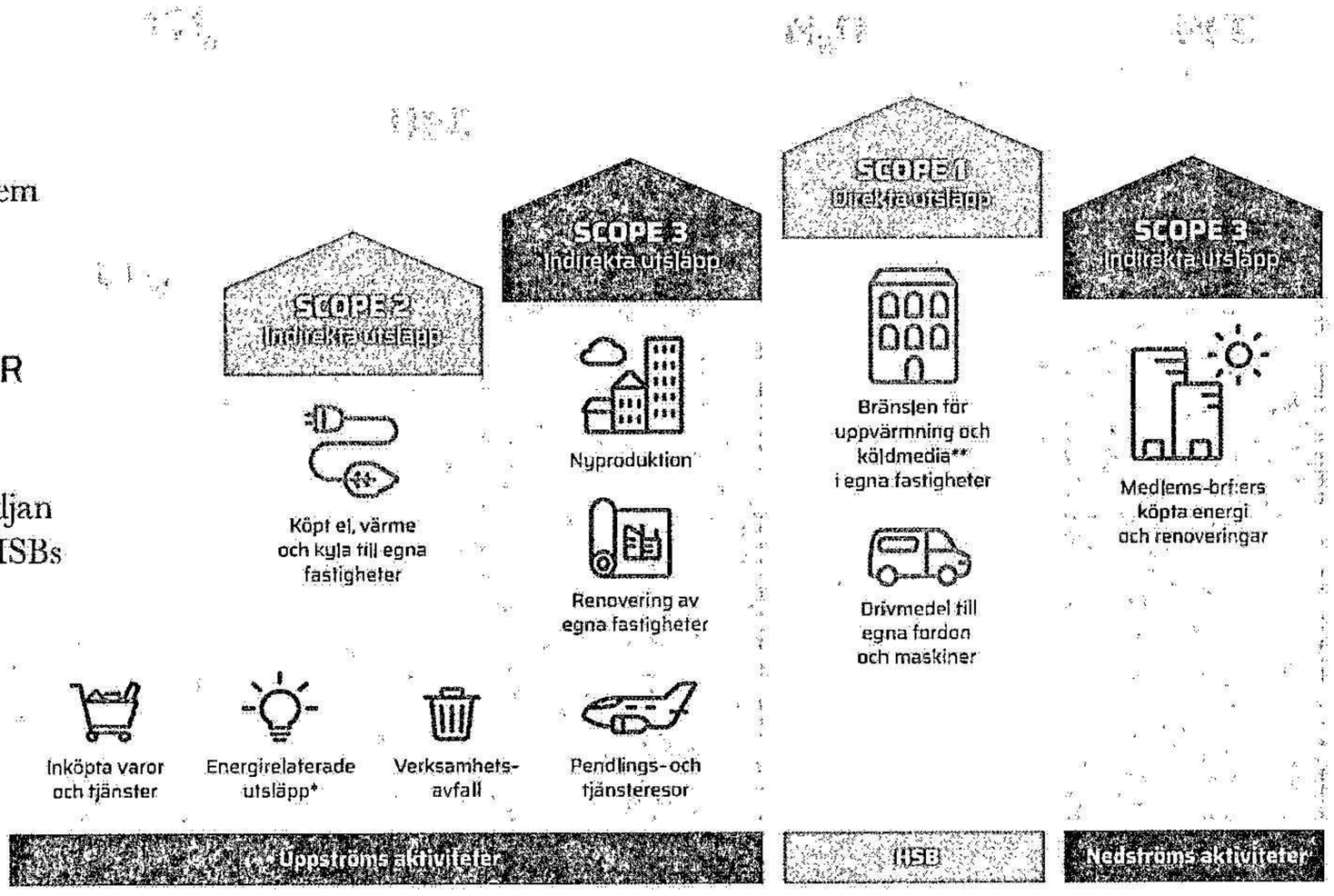
HSBS KLIMATBERÄKNINGAR

HSB antog år 2021 ett nytt klimatmål som innebär att HSB ska vara klimatneutral i hela värdekedjan år 2040. 2022 är första året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt det nya klimatmålet.

Att inkludera verksamhetens hela värdekedja och indirekta klimatpåverkan i klimatmålen innebär att den klimatpåverkan som uppstår utanför den egna verksamheten, men där det finns en möjlighet att påverka, omfattas. Detta kan exempelvis påverka hur vi arbetar med upphandlingskrav eller framtagande av förvaltningstjänster.

Eftersom det nya klimatmålet inkluderar HSBs hela värdekedja omfattas fler klimatposter i scope 3. Klimatpåverkan mäts fortsatt enligt den internationella standarden för beräkning av företags årliga klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol. Basåret för det nya klimatmålet är 2020, vilket för tidigare klimatmål var 2008.

De kategorier inom scope 3 som inkluderats är de som är väsentliga för HSB att arbeta med, och där ingår bland annat HSBs bostadsrättsföreningar.



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

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.



Klimatmålet som antogs 2008 omfattade:

Scope 1	Drivmedel för fordon och maskiner, energibränslen och köldmedier.
Scope 2	Inköpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.
Scope 3	Tjänsteresor samt indirekt klimatpåverkan för scope 1 och 2.

HSBs nya klimatmål omfattar:

Scope 1	Drivmedel för fordon och maskiner, energibränslen och köldmedier.
Scope 2	Inköpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.
Scope 3	Inköpta varor och tjänster, nyproduktion, renovering av egna fastigheter, energirelaterade utsläpp, verksamhetsavfall, pendlings- och tjänsteresor samt brf-medlemmars köpta energi och renoveringar.

Metodbeskrivning för beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan

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

En slutsats från det gemensamma projektet är att datainsamlings- och beräkningsmetoder inom vissa kategorier ytterligare behöver utvecklas och att klimatposter kan komma att strykas eller läggas till. Detta för att säkerställa en hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid. En vidareutveckling av uppföljningen har därför påbörjats och kommer att pågå under våren 2023.

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

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

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

20230817044406

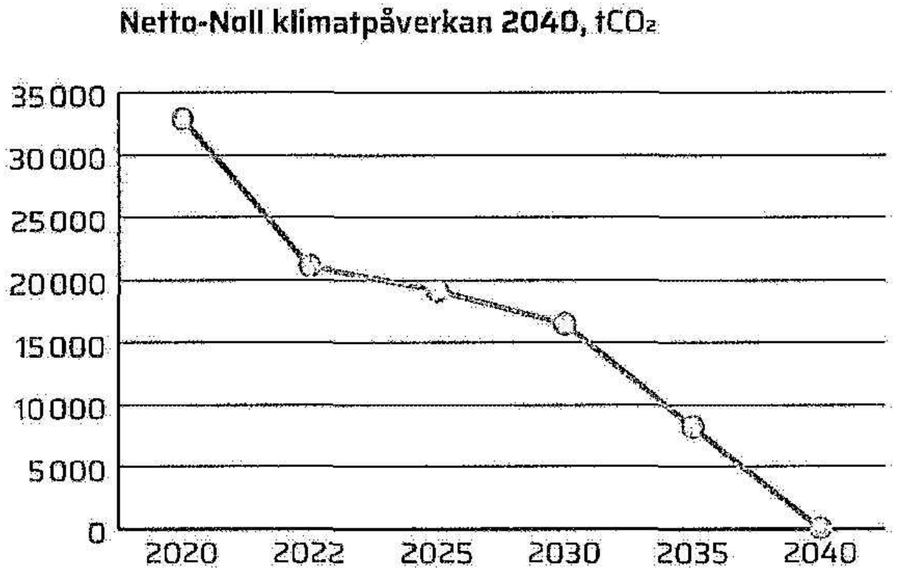
Not om normalårskorrigering

För att kunna jämföra energiåtgång mellan olika år behöver energistatistiken korrigeras utifrån varma eller kalla år, eftersom det påverkar energiåtgången i fastigheter. Korrigeringen görs mot ett normalår/normalperiod, utom förbrukningen av fjärrvärme för hyresfastigheter 2022 som är verklig. En normalperiod avser ett medelklimat över en 30-årsperiod och används för att beskriva nuvarande klimat och för att jämföra med tidigare klimat. Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) bytte normalperiod från 1981–2010 till 1991–2020 vid månadsskiftet mars/april 2022. Medeltemperaturen i Sverige har ökat med 0,5°C mellan normalperioden 1981–2010 och 1991–2020 vilket resulterar i ett minskat uppvärmningsbehov.

Förändringen innebär ett hack i energistatistiken när man jämför utfall mellan år där olika normalperioder använts. I praktiken innebär det att åren från och med 2022 jämförs mot en varmare normalperiod än tidigare, och energiåtgången behöver därför inte räknas upp (korrigeras) lika mycket under varma år. För att kunna jämföra året 2022 med tidigare år behöver även tidigare energistatistik korrigeras enligt den nya normalperioden.

HSB är medvetna om diskrepansen men har på grund av det omfattande arbetet det innebär att räkna om basårets energiåtgång (och därmed klimatpåverkan), valt att inte göra korrigeringen för basåret till redovisningen av 2022. Även detta kommer behöva ses över under vårens utvecklingsarbete.

Netto-Noll klimatpåverkan 2040, tCO_2



Klimatredovisning HSB Göteborg

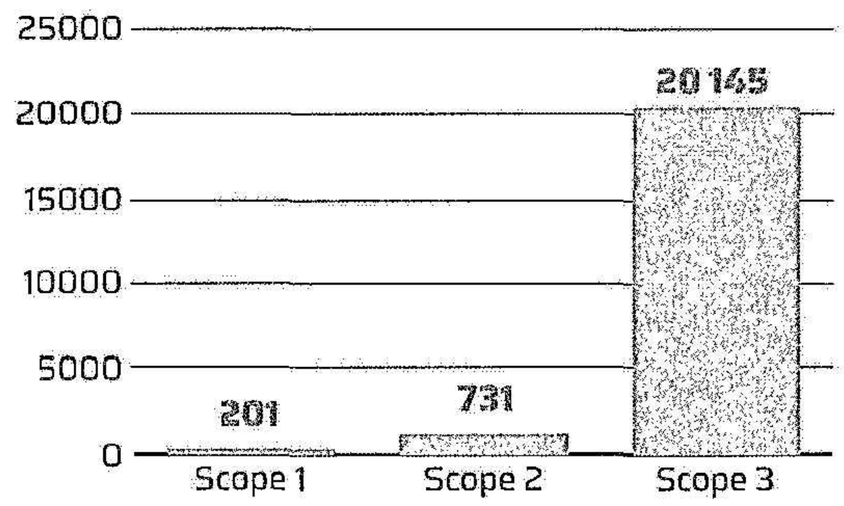
HSB gör klimatberäkningar enligt den internationella beräkningsstandarden Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1 Drivmedel för fordon & maskiner, energibränslen och köldmedier.

Scope 2 Inköpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.

Scope 3 Inköpta varor och tjänster, nyproduktion, renovering av egna fastigheter, energirelaterade utsläpp, verksamhetsavfall, pendlings- och tjänsteresor samt brf-medlemmars köpta energi och renoveringar.

Fördelning CO_2-ekvivalenter Scope 1, 2 och 3 2022



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

Nyckeltal klimatpåverkan	2022	2021	2020
Hyresfastigheter			
tCO_2e, köpt el och fjärrvärme	718	828	843
Hyresfastigheter,			
$kgCO_2e$/Atemp, köpt el och fjärrvärme	6,49	7,49	7,62
Klimatpåverkan Nyproduktion [$kgCO_2e$/BTA].	481,59	485,9	446,2

Klimatredovisning nyproduktion

Miljöbyggnad
100 procent av avslutade projekt 2022 har certifierat med Miljöbyggnad silver eller Svanen.

Energiintensitet

38,35 kWh/m^2, är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2022.



Som ett led i satsningen att ställa om verksamheten och minska klimatpåverkan togs beslut 2021 att investera i HSB Solcellspark i Strängnäs, vilket förverkligades under 2022. Andelarna motsvarar 90 procent av affärsområdet Hyresfastigheters elförbrukning. Tillsammans med satsningar på solceller i det egna beståndet är målet att helt eliminera klimatpåverkan i den egna verksamheten. HSB Göteborg arbetar målinriktat med miljö- och klimatfrågor, och blev 2022 fortsatt miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas kravstandard.

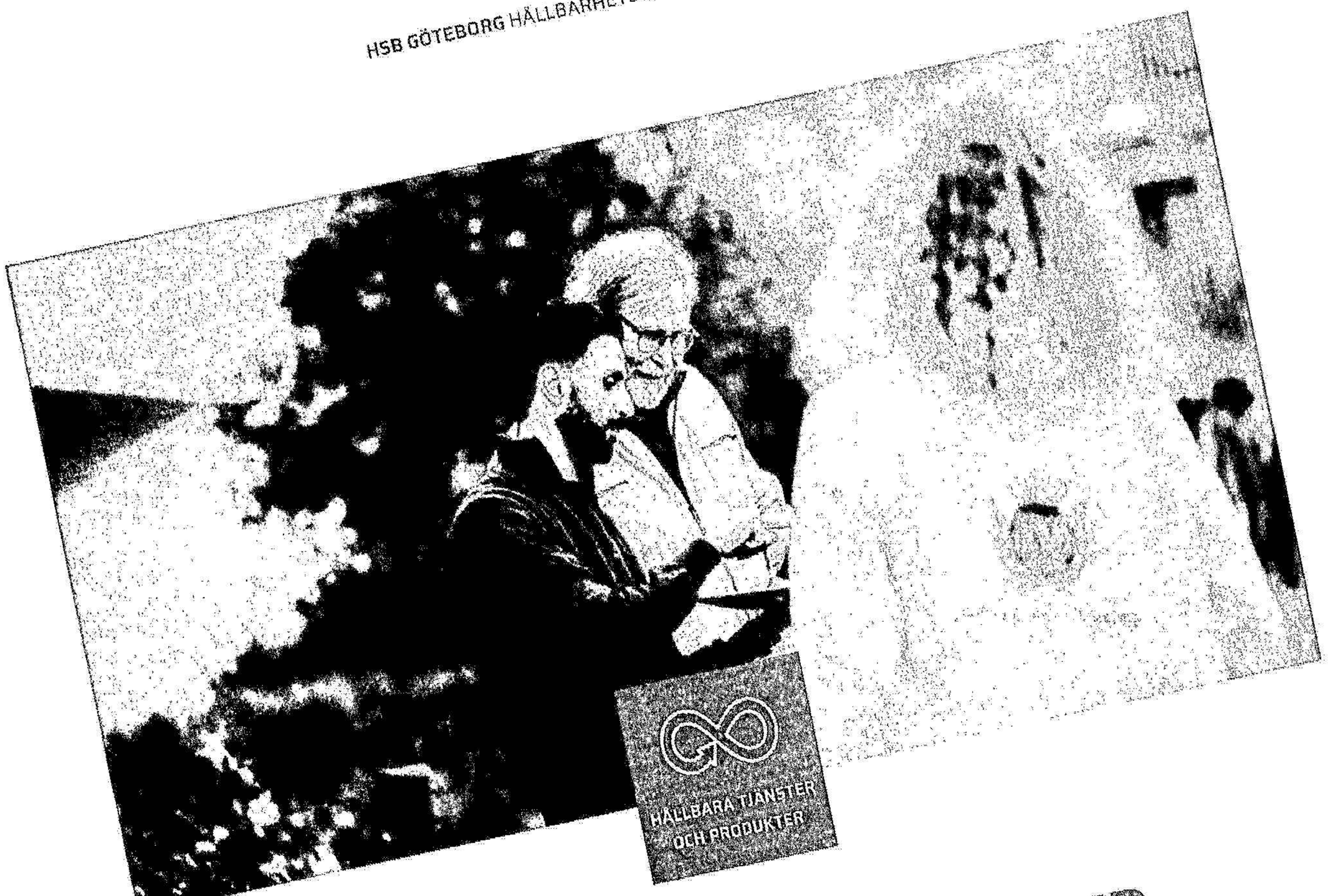
En fordonsstrategi för driftbilar har initierats med målsättningen att vara oberoende av fossila bränslen till år 2030. Strategin innebär att elbil eller bil som drivs på fordonsgas ska väljas i första hand och från 2023 får inga fordon vara äldre än tre år. Delmål 50% fossilfri fordonspark till 2025 och helt fossilfri 2030. Vår målsättning är också att alla handhållna maskiner ska vara batteridrivna till 90 procent 2030 varav 55 procent är det 2023.

Nyproduktion arbetar utifrån ett hållbarhetsprogram med 13 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. Satsningen på en bred investering inom vattenbesparing och injusteringar samt investeringar i nya undercentraler och fönsterbyten har fortsatt under 2022.

FOKUSOMRÅDE KLIMAT: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- Översyn av kemikaliehantering och rutiner för farligt avfall i teknisk förvaltning.
- Alla byggstartade nyproduktionsprojekt 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.
- Alla medarbetare har gått en grundläggande miljöutbildning.
- Kund- och medarbetarevent med tema hållbarhet.
- Maxkrav på CO2 per kvadratmeter i Nyproduktion



TJÄNSTER OCH PRODUKTER SOM ÄR HÅLLBARA

HSB Göteborg strävar efter hållbarhet i alla delar av det goda boendet. Det innebär bland annat att vi hållbarhetssäkrar våra befintliga erbjudanden samtidigt som vi utvecklar nya tjänster.

HSBs mål är att år 2023 vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster inom boende. Detta görs genom att hållbarhetssäkra befintliga erbjudanden parallellt med att utveckla nya, innovativa tjänster.

I förvaltningen arbetar vi med att utveckla nya hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar. Bland annat erbjuder vi nu energiförvaltning. Utvecklingsarbetet har bedrivits i nära samarbete med kunder och branschkollegor.

HSB Living Lab är inne på sitt sjunde år med många nya projekt på gång. Just nu testas utomhusarbetsplatser, smarta diskmaskiner, test och utvärdering av olika paketboxar, grönskande väggkonst och återvinning av duschvatten med bibehållen komfort.

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.

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

Vid leverantörbedömning får varje avtalspart förbinda sig till att motverka mutor och korruption genom etablerade rutiner i egen verksamhet samt hos konsulter och underentreprenörer.

Målet är att alla leverantörer där vi gör inköp över 1 Mkr ska vara hållbarhetssäkrade år 2023. Idag är 67 procent av de regionala leverantörerna bedömda utifrån kraven i HSB Göteborgs uppförandekod för samarbetspartners. Uppförandekoden baseras på principer från den vägledande standarden ISO 26000 gällande Organisationers







HSB brf Lindegården tar emot pris för "Den hållbara idén".

samhällsansvar samt FN Global Compacts principer inom områdena för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Under 2023 kommer en plan för uppföljning av leverantörsbedömningar att utarbetas där avvikelser från uppförandekoden identifieras och åtgärdas.

Redan idag omfattas avvikelser av arbetssätt och rutiner av vårt kvalitetsledningssystem ISO 9001 och vår visselblåsarfunktion.

DEN HÅLLBARA IDÉN

2022 var tredje året som HSB Göteborg arrangerade tävlingen "Den hållbara idén", för att uppmuntra och stötta bostadsrättsföreningar att genomföra hållbarhetsprojekt.

I år gick priset till HSB brf Lindegården, för deras plan att omvandla flera tusen kvadratmeter hårdklippt och artfattig gräsmatta till blommande ängar för fåglar och insekter. Genom odlingsgrupper skapas även social gemenskap i projektet. Prissumman är 25 000 kronor.

HÄLSA OCH SÄKERHET I NYPRODUKTION

0 olyckor har rapporterats för projekt avslutade under 2022. 0 dödsfall inträffade (samma som under 2021).

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 energiförvaltning, e-signering av årsredovisningar, hållbarhetsredovisning och digitalt styrelsestöd.
- Fokuserat arbete på leverantörsbedömningar, hållbara inköp, samarbeten med leverantörer och medverkan i Prisdialogen om fjärrvärmen.
- HSB Göteborg erbjuder Leverantörslistan, ett efterlängtat stöd till bostadsrättsföreningar när de står inför en upphandling och önskar kvalitetssäkrade leverantörer att lita på.

20230817044408



VÅRT BIDRAG TILL DET HÅLLBARA SAMHÄLLET

HSB har gått i bräschen för bostadsutvecklingen ända sedan starten för snart 100 år sedan. Och vi fortsätter att ta vårt ansvar och påverkar samhället i en hållbar riktning.

I maj 2022 skrev HSB Göteborg under en avsiktsförklaring, tillsammans med Göteborgs Stad och 40 andra offentliga och privata fastighetsägare, för att främja ökat återbruk och fler cirkulära lösningar vid ny- och ombyggnation.

Genom sitt byggande bolag HSB ProjektPartner är HSB Göteborg den första privata byggherren att gå med i föreningen Rättvist byggande. Det uttalade målet är att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Arbetsmodellen omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av underentreprenörer och oannonserade arbetsplatskontroller.

Arbetet med antikorruption är en viktig del av vårt varumärke och vår trovärdighet bygger på ett systematiskt arbete som omfattar hela verksamheten. Under 2020 genomfördes en utbildningsinsats för samtliga medarbetare på HSB Göteborg som följs upp vart tredje år och är en del av vår process vid nyrekrytering. System för klagomålshantering finns liksom visselblåsarfunktion.

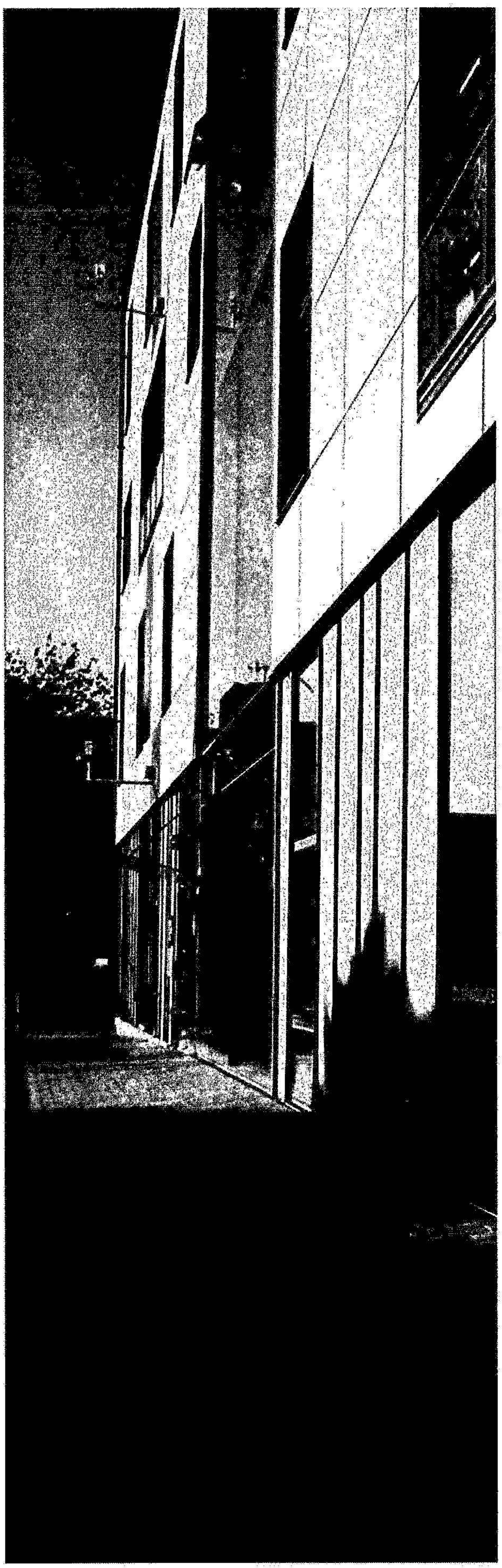
HSB Göteborg tar den allmänna otrygghetskänslan i samhället på stort allvar liksom de reella hoten från de kriminella nätverkens utbredning i bostadsområdena. Som ett led i det förebyggande arbetet har HSB Göteborg gått med i en nybildad sammanslutning av fastighetsägare i Frölunda och Tynnered samt finansierat framtagandet av en icke-polisiär konfliktbedömningsmall med tillhörande verktyg i syfte att motverka de kriminella nätverkens spridning till nya bostadsområden.

HSB Göteborg strävar alltid efter att ha en jämlik och kompetensbaserad bedömning i såväl rekryteringsprocessen som i löneprocessen. Under hösten 2022 genomförs en grundlig lönekartläggning för hela HSB Göteborg. Syftet med kartläggningen är att identifiera osakliga löneskillnader mellan könen. Resultatet och eventuella åtgärder kommer att presenteras under 2023.

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 Göteborg är verifierade enligt standarden ISO 26000 för organisationers samhällsansvar sedan 2013.
- HSB Dela - en köpmodell för att hjälpa unga vuxna att köpa och äga sin bostad.
- Erbjuder förtur till grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden, till exempel unga vuxna mellan 18-29 år och nyanlända.
- 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.
- Genom medverkan i Coompanion GBG stöttar HSB Göteborg entreprenörskap inom kooperativa näringar.
- 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.
- Grön finansiering av nyproduktion, genom gröna obligationer, vilket 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.
- Tillsammans med folkrörelserna initiera ett samarbete runt Göteborgs Stads klimatkontrakt 2030.



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, Fastighetsägarna GFR, Johanneberg Science park, NMC, Solelkommissionen, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council, We Effect, Färdplan för klimatneutral byggsektor, Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor, Värmemarknadskommittén, Coompanion/Social Trade, CSR Västsverige, FN:s Global Compact, Rättvist byggande, IQ Samhällsbyggnad, Movium Partnerskap

20230817044409



EFFEKTIV ANVÄNDNING AV RESURSER

HSBs medlems- och affärsverksamhet strävar efter en hållbar och effektiv användning av resurser. Det innebär bland annat ökad materialåtervinning och återbruk samt minskad energi- och vattenanvändning.

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

I hyresfastigheterna pågår ett arbete med att se över fastigheternas energiprestanda och en klimatinventering har gjorts. Pumpar har bytts ut för att underlätta arbetet med vattenbesparande åtgärder och styr- och reglersystem har trimmats för bättre injustering av värme- och ventilationssystem. Vidare har skalskyddet setts över och äldre fönster har ersatts av mer energisnåla.

I HSB Living Lab pågår flera projekt med fokus på ökad energieffektivitet och hushållning med resurser. Exempel på detta är test av smarta diskmaskiner och tvättmaskiner samt återvinning av duschvatten för besparing av vatten och el med bibehållen komfort.

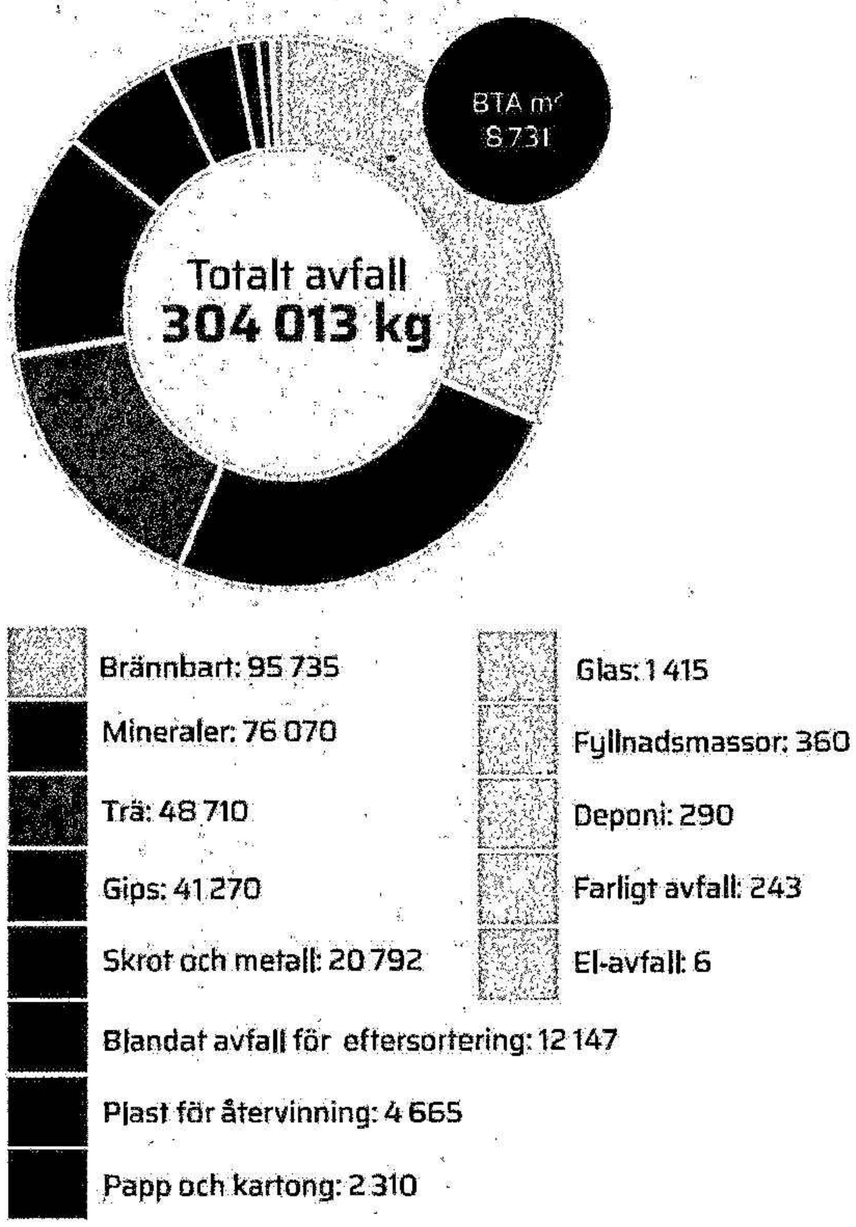
Under 2022 har vi fortsatt att underlätta för medlemmar och kunder att kunna konsumera mer hållbart. HSB sprider information om hållbarhetshandboken ”Bostadsrättsföreningens Lilla Gröna” som stöd och hjälp samt anordnar temadagar med hållbarhet på agendan.



FOKUSOMRÅDE RESURSEFFEKTIVITET: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs Hyresfastigheter genomgår löpande renoveringar, bland annat i syfte att bevara fastigheten och optimera energieffektiviteten i bostäderna.
- Återanvändning av arbetskläder för visstidsanställda inom 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 kring hur en energikris kan förebyggas med kommunikation till bostadsrättsföreningar och hyresgäster i fastighetsbeståndet.
- 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 mellan boende och tillsammansodling.

Byggavfall 2022



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 ett nyproduktionsprojekt färdigställts. Diagrammet ovan visar en avfallssammanställning från detta projekt.

20230817044410

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten inom HSB Göteborg ekonomisk förening med dotterbolag under perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022, vilket också är HSB Göteborgs räkenskapsår. Förteckning över dotterbolagen anges i not 20 i årsredovisningen för HSB Göteborg. 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 6–7.

HSB publicerar hållbarhetsredovisningen en gång per år och rapporterar med referens till den globala redovisningsstandarden GRI Standards. HSB Göteborg refererar även till FN:s Globala mål och Global Compacts principer. Ett GRI-index presenteras på sidorna 29–30.

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:

- Hållbarhet för det goda boendet
- Tillsammans når vi målen, sid 11–12 *(personal)*
- Våra satsningar för att ställa om; sid 13–16 *(miljö)*
- Tjänster och produkter som är hållbara, sid 17–18 *(socialt ansvar och mänskliga rättigheter)*
- Vårt bidrag till det hållbara samhället, sid 19–20 *(socialt ansvar och mänskliga rättigheter)*
- Effektiv användning av resurser, sid 21–22 *(miljö)*
- Hantering av hållbarhetsrelaterade risker, sid 27–28 *(antikorruption)*
- Dialog med intressenter
- Väsentlighetsanalys

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 Göteborg. Dessa är HSBs kärnvärderingar; ETHOS, 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.

LAG OCH REGELEFTERLEVNAD

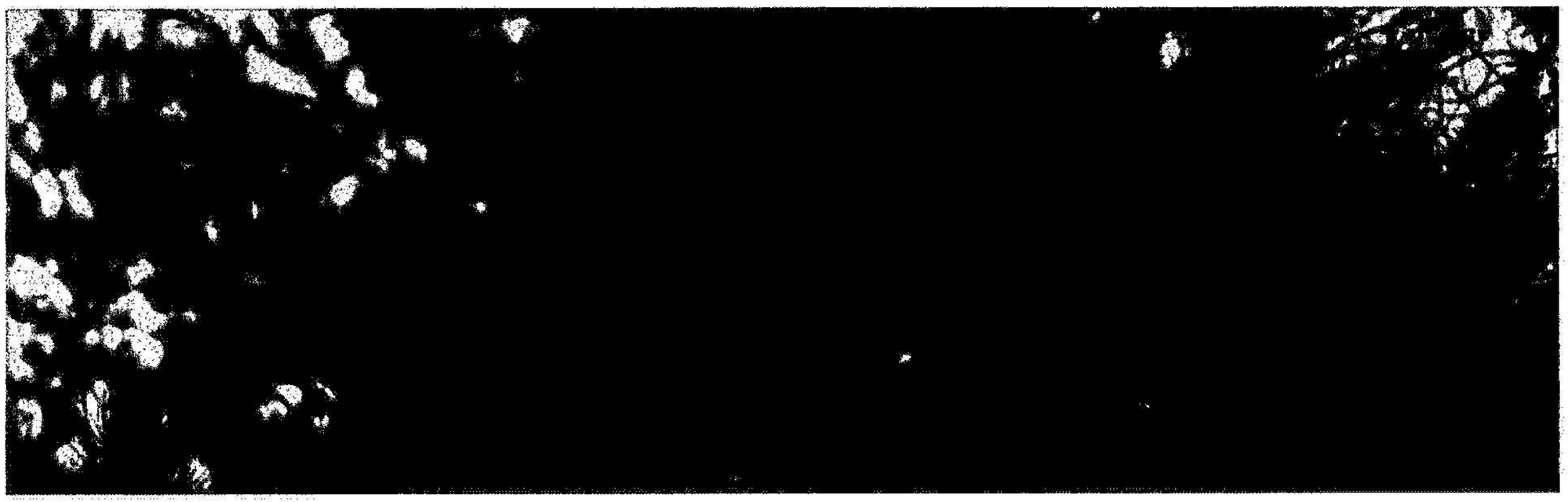
HSB Göteborg tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilket det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt ombesörja betalningar för kunders räkning. Sedan 2018 är HSB Göteborg ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. HSB Göteborg är sedan 2008 registrerade hos Finansinspektionen 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 HSB Göteborg periodiskt om rutiner för riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism.

HSB Göteborg omfattas av dataskyddsförordningen (GDPR) och sätter årligen upp en risk- och kontrollplan.

Redogörelse för antalet betydande brister inom efterlevnaden av lagar och regler: 0 st.

1 Antal fall som erlades böter: 0 st.

2 Antal fall för icke-monisära sanktioner som ådragits: 0 st.



Redogörelse för det totala beloppet och monetära värdet som utbetalats under perioden: 0 kr

1 Antal böter på grund av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under perioden: 0 st.

2 Antal böter på grund av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapportperiod: 0 st.

Inga betydande fall av brister inom regelefterlevnaden har identifierats under perioden, varför ingen beskrivning tillhandahålls.

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. 0 fall har rapporterats under 2020 till 2022.

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 2022 genomgått Miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard. 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 ISO 26000

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 25 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 styrande beslut tas av koncernledningen och operativa 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 hållbarhetsgrupp, som består av medarbetare från affärsområdena, HR, koncernstöd, parlamentarisk verksamhet samt externa experter.

I det operativa arbetet ingår bland annat att samordna arbetet med våra hållbarhetsmål och bedriva förbättringsarbete i enlighet med ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard.

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

20230817044111

DIALOG MED INTRESSENTER

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

HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. Under 2022 gjordes en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet kommer att analyseras under 2023 och ge input till det fortsatta arbetet med väsentlighetsanalysen.

HSBs INTRESSENTER

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

VÄSENTLIGHETSANALYS

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

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

Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger under 2017–2018 varpå mindre justeringar gjordes. Under vintern 2022–23 har nya dialoger hållits med HSBs viktigaste intressentgrupper. Främst via enkäter där HSB frågat hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål inom bland annat hållbarhetsområdet, samt hur man tycker HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor. Då resultatet färdigställts först i början av 2023 har det inte lyfts in i nuvarande väsentlighetsanalys.

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

HSBS VÄSENTLIGA FRÅGOR

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

20230817704412

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 för samtliga HSBs föreningar i Sverige. I samband med väsentlighetsanalysen identifierades också de mest väsentliga hållbarhetsriskerna 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. Koncernens förvaltningsfastigheter 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 kravstandard, Chemgroup - kemikaliehanteringssystem, Nyproduktions miljö-och hållbarhetsprogram, Miljöbyggnad, Byggvarubedömning, Byggföretagens Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering.
Hantering av väsentliga risker	Informationsinsatser och spridning av klimatanpassningsguide till bostadsrättsföreningar. Klimatinventering av samtliga hyresfastigheter med framtagande av åtgärdsplan. Fortsatt fokus på installation av snålspolande armaturer, energifönster och injustering av värmesystem. Resepolicy för minskad klimatpåverkan genom val av transportslag med låg miljöpåverkan. Nyproducerade bostäder miljöcertifieras med Miljöbyggnad för ökad energieffektivitet och förnybar energi. Strategi för utfasning av fossildrivna fordon. Utveckling av hållbara tjänster till brf inom det nationella samarbetet Rådgivande tjänster. Förvaltningen följer systemet Chemgroup för sin kemikaliehantering och i hyresfastigheter har vi verktyget Byggvarubedömningen som ställer krav på miljöbedömning av kemiska ämnen. En plan kommer upprättas 2023 för att motverka risken för påverkan på den biologiska mångfalden vid markanvändning i leverantörskedjan och i förvaltningen.
Uppföljning	Intern miljörevision och extern diplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard, årliga genomgångar i koncernledningen inklusive avvikelsehantering, årlig klimatuppföljning, löpande uppföljning av aktiviteter i verksamhetsplan.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
Väsentliga risker och konsekvenser	Svårigheter att spåra efterlevnad av mänskliga rättigheter i kapitalförvaltningen och leverantörskedjan. Uppdagade brister som barnarbete, tvångsförflyttningar och otrygga arbetsförhållanden riskerar solka varumärket med svårigheter att etablera och bibehålla affärsrelationer. Detta leder i förlängningen till intäktstapp samt högre finansieringskostnader. Konflikter med hyresgäster vid större och kostsamma renoveringar. Bostadsbrist och höga priser på bostadsrätter leder till svårigheter för främst unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Ökad närvaro av kriminella gäng skapar otrygghet i bostadsområden och stadsdelar.
Policyer	Ansvarspolicy, Medarbetarpolicy, Uppförandekod, Arbetsmiljöpolicy, Inköpspolicy, Policy för ansvarsfulla investeringar.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Ledningssystem	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000, Leverantörsbedömningar enligt CSV, Handlingsplan för chefer, Visselblåsarfunktion, Byggvarubedömning.
Hantering av väsentliga risker	En leverantörsbedömning görs kontinuerligt av större leverantörer och entreprenörer till HSB Göteborg. Frågor kring efterlevnad av mänskliga rättigheter samt en uppförandekod som baseras på internationella regler och överenskommelser ingår i bedömningen. En godkänd leverantörsbedömning är en förutsättning för förnyat eller fortsatt samarbete. HSB Göteborg har sedan 2011 arbetat i enlighet med principerna för samhällsansvar i ISO 26000. I detta ingår att ha ett levande arbete kring våra värderingar, systematiskt arbeta med intressentanalys och att säkerställa att grupper som har svårt att göra sina röster hörda får komma till tals vid exempelvis exploatering av nya markområden samt genom tidig dialog med hyresgäster och hyresgästförening inför större renoveringar. Medverkan och finansiering av BID Gamlestan, Frölunda/ Tynnered och Kville. Samverkan i Trygghets-projekt II för framtagande av konfliktbedömningsmall samt verktyg för att skapa trygghet och säkerhet bostadsområden. Vidareutveckla vår tjänst trygghetsanalys till bostadsrättsföreningar samt våra boendesociala tjänster till stöd för styrelserna. HSB Dela, ett koncept där HSB Göteborg samäger lägenheten, erbjuds i alla nyproducerade projekt för att underlätta för unga 18-29 år att ta sig in på bostadsrättsmarknaden.
Uppföljning	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. Plan för uppföljningar av leverantörs-bedömningar är under utarbetning. Tredjepartsverifierad Egendeklaration enligt den internationella standarden ISO 26000.

PERSONAL

Väsentliga risker och konsekvenser	Stressrelaterad ohälsa, Organisatorisk och social arbetsmiljö, olyckor på arbetsplatser. Svårigheter vid rekrytering och kompetens-försörjning
Policyer	Medarbetarpolicy, arbetsmiljöpolicy.
Ledningssystem	HSB Göteborgs ledningssystem, Systematiskt arbets- och miljöarbete.
Hantering av väsentliga risker	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. Lönekartläggningar genomförs systematiskt. 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. Medarbetarenkät, medarbetarsamtal, personalvård och hälsoundersökningar. Egenkontroller och arbetsmiljöronder. Inkomna synpunkter, tillbud och olyckor behandlas av lokal arbetsmiljökommitté och därefter av central arbetsmiljökommitté.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Väsentliga risker och konsekvenser	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal. Extra hög risk utgör underentreprenörer och underleverantörer till våra avtalsparter.
Policyer	Ansvarspolicy, riktlinjer förmåner, representation och mutor, riktlinje markanskaffning, policy för intern styrning och kontroll, Inköps-och upphandlingspolicy.
Ledningssystem	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000.
Hantering av väsentliga risker	Nyanställda kommer erbjudas e-utbildning inom korruption och mutor. System för klagomålshantering finns samt visselblåsarsystem. 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 koncernledning, medarbetarsamtal samt genom nationell visselblåsarfunktion.

20230817044113

GRI-INDEX

Global Reporting Initiative (GRI) är en global redovisningsstandard som används av de HSB-föreningar som hållbarhetsredovisar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapport.

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.

HSB Göteborg ekonomisk förening,
org.nr 757200-8766, har rapporterat med referens till GRI standarderna under perioden 2022-01-01 till 2022-12-31.

Upplysningsnummer	Upplysning	Sida
ORGANISATIONEN OCH DESS METODER FÖR REDOVISNING		
2-1	Organisationens information	35
2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	23, 56-57
2-3	Redovisningsperiod, intervall och kontaktperson	23, 29
2-4	Förändring (omskrivning) av information	23
2-5	Extern granskning	31
AKTIVITETER OCH MEDERARBETARE		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	32-33, 19-20, 34
2-7	Anställda	12
STYRNING		
2-10	Nominering och val av det högsta styrningsorgan	24
2-11	Ordförande för högsta styrningsorganet	24
2-12	Organisationens högsta beslutande organs roll i att övervaka hanteringen av organisationens påverkan	24
2-13	Ansvarsdelegering för hantering av påverkan	24
2-16	Kommunicering av kritiska frågor	24
STRATEGI, POLICY OCH PRAXIS		
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	9-10
2-23	Policyåtaganden	24
2-24	Hantering, implementering och ansvarstagande av policyåtaganden	23
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	23, 27-28
2-26	Processer för att söka råd och lyfta problem	20, 28
2-27	Lag- och regelefterlevnad	23
2-28	Medlemskap i organisationer	20
INTRESSENTENGAGEMANG		
2-29	Förhållningssätt till intressentengagemang	25
2-30	Kollektivavtal	11
VÄSENTLIGA FRÅGOR		
3-1	Process för att bestämma de väsentliga frågorna	26
3-2	Lista över de väsentliga frågorna	26
ANTIKORRUPTION		
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	19, 28
205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	24

Upplysningsnummer	Upplysning	Sida
ENERGI		
302-3	Energiintensitet	15
UTSLÄPP TILL LUFT		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	15
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	15
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	15
AVFALLSHANTERING		
306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	22
LEVERANTÖRSBEDÖMNING MILJÖ		
308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	17-18
ARBETSRELATERAD HÄLSA OCH SÄKERHET		
403-1	Styrningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	27-28
403-2	Identifiering av faror, riskbedömning och incidenter	11
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	11
403-4	Anställdas delaktighet, samråd och kommunikation kring arbetsmiljö och säkerhet	11, 27-28
403-5	Utbildning av anställda kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	11
403-6	Främjande av anställdas hälsa	11
403-7	Förebyggande och begränsning av arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	11
403-9	Arbetsrelaterade skador	12
MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING		
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	12
SOCIAL LEVERANTÖRSBEDÖMNING		
414-1	Andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	17-18

20230817044114

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 2022 på sidorna 8–31.
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

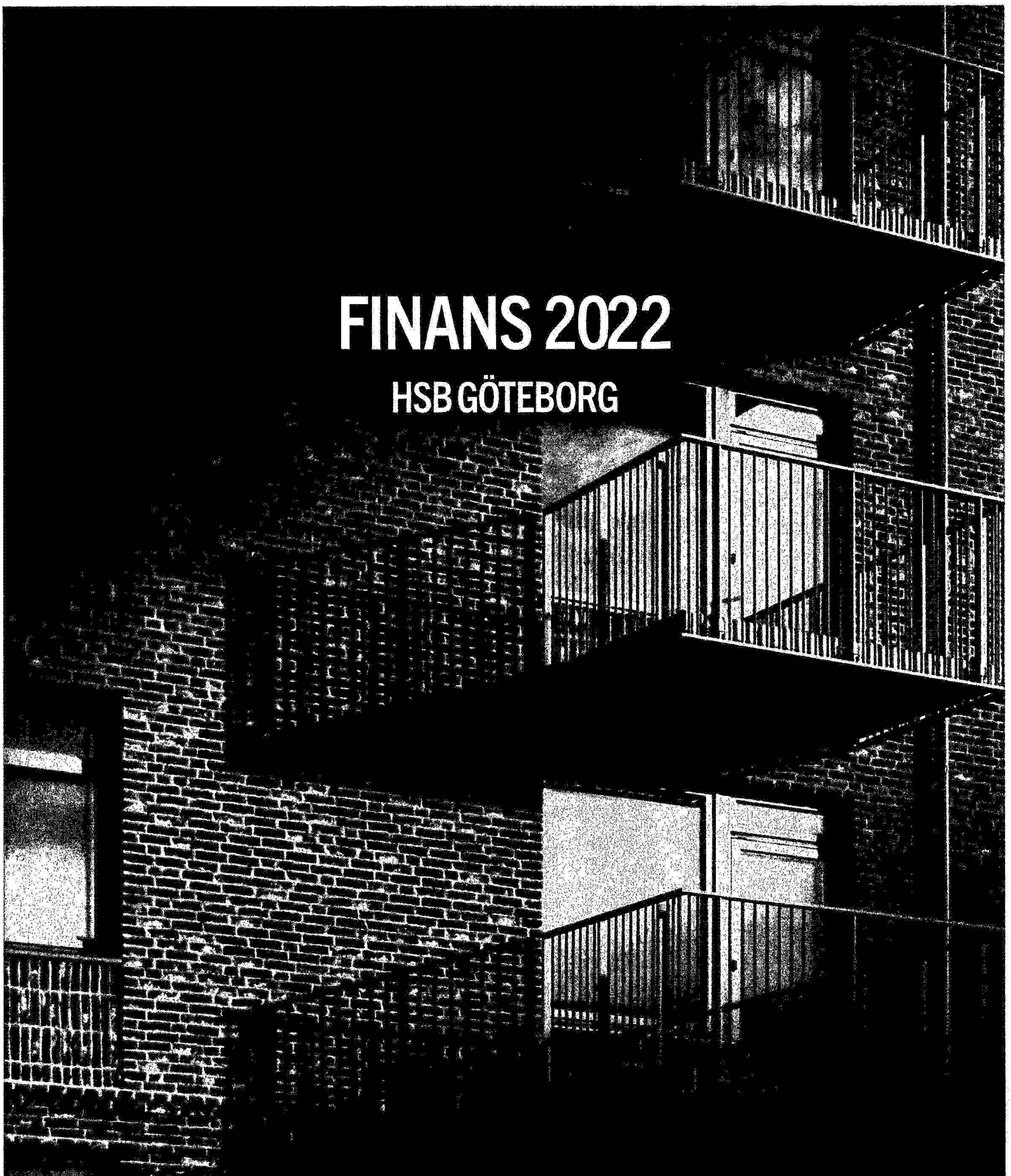
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 7 mars 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FINANS 2022

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

20230817044115

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
- Policy 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 efterlevs och följer Finansinspektionens krav på inlåningsföretag.

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 räntеförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen

FINANSVERKSAMHET

som är räntebärande medför att koncernen exponeras för räntcrisk. 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 betalningsförpliktelser 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.

MARKNADSKOMMENTARER

Efter att coronarestriktionerna togs bort i februari 2022 var framtidsoptimismen stor, trots höga energipriser. Därefter har marknadsförutsättningarna radikalt förändrats. Den enskilt största händelsen är Rysslands invasion av Ukraina och det brutala krig som pågår. Kriget har förutom den humanitära katastrofen fått stora effekter både på den globala och svenska ekonomin.

Kriget har spätt på den redan stigande inflationen och priserna på bland annat energi, livsmedel och råvaror har ökat kraftigt. I december steg inflationen till 10,2 procent procent vilken är den högsta siffran sedan början av 90-talet. Under april valde Riksbanken att höja styrräntan med 0,25 procent och ytterligare fyra höjningar har därefter skett, där den senaste i februari 2023 var med 0,5 procentenheter upp till 3%. Så sent som hösten 2021 bedömdes den första räntehöjningen komma först 2024.

Konjunkturen var fortsatt god under första tertialet 2022 men därefter har ränteuppgång och orolig omvärld påverkat marknaden för bostadsrätter negativt, framför allt genom att försäljning av nyproduktion har stannat av. Även börsutvecklingen har varit negativ världen över och OMX-index har fallit med 15,5% under 2022.

Inflationen i Sverige bedöms ännu inte ha nått sin topp men förväntas nå sin kulmen under inledningen av 2023 för att sedan falla tillbaka under året, om än från höga nivåer. Det innebär att Riksbanken måste fortsätta sina åtgärder för att kyla ner prisökningarna, senast med den ytterligare räntehöjning på 0,5 procentenheter som gjordes i februari 2023. Hushållens köpkraft och företagens investeringar minskar, vilket leder till att produktionen minskar och arbetslösheten sannolikt ökar. Det som kan dämpa denna utveckling är om Riksbanken får kontroll på inflationen..

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

20230817044416

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. 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 75 842 medlemmar, varav 75 550 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, medlem, hyresfastigheter och nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, HR, marknad, IT, 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 36 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar.

Affärsområde Medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2022 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 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Under 2022 färdigställdes 197 lägenheter (122) och ett projekt om 141 lägenheter produktionsstartade. Av projekt under försäljning har 56 procent (57) 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 bospararnas efterfrågan på bostäder.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2022	Planerad inflyttning
Brf Sannaparken, Majorna Göteborg	135	Produktion	2022/2023
Brf Esplanaden, Hovås Göteborg	62	Produktion	2022
Brf Ramselyckan, Öjersjö Partille	81	Produktion	2023
Brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Produktion	2024/2025
Brf Fotografen, Hovås Göteborg	35	Projektering	
Wendelstrand, Mölnlycke Härryda	50	Projektering	
Mölnlyckes Haga, Mölnlycke Härryda	80	Projektering	

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 förvärvat andelar i HSB Solpark ekonomisk förening.

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 8–31.

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 som 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.

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 Finansinspektio-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20230817044417

nen 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 (special-inlåning). 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Året inleddes med en kort period präglad av framtidstro och omstart efter coronapandemin. Förutsättningarna förändrades dock drastiskt efter Rysslands invasion av Ukraina, vilket snabbt fick stor påverkan på energipriser, ränteutveckling och inflation.

Trots detta har omsättningen i förvaltningsverksamheten ökat och kundpåverkan har varit begränsad. Även resultatutvecklingen för koncernens hyresfastigheter har varit stabil. Nyproduktionsverksamheten har däremot påverkats i högre grad. Projekten har drabbats av kostnadsökningar både kopplat till materialbrist och indexuppräkningar och underentreprenörer har drabbats av konkurser. Trots detta har tidsplanen hållits i de två färdigställda projekten (Esplanaden och Sannaparken). Byggstart av koncernens andra projektet i Majorna (Spanjoletten) gjordes under våren. Lägenhetsförsäljningen inleddes mycket starkt men har under senare delen av året varit avvaktande.

Investeringar i mark för kommande produktion har gjorts i Spinneriet, Lindome och Wendelstrand i Mölnlycke. Därutöver har andelar i HSB Solpark ekonomisk förening förvärvats vilket kommer att säkra attraktiva priser för el till koncernens förvaltningsfastigheter.

På grund av det osäkra läget på kapitalmarknaden så har större fyllnadsinbetalningar avseende pensionsåtaganden gjorts vilket påverkat koncernens resultat negativt.

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 021 266 tkr (1 028 052) Den lägre omsättningen jämfört med 2021 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 på försäljningen och produktionens omfattning.

Årets resultat har påverkats negativt av lägre resultat från nyproduktion främst kopplat till högre finansierings- och entreprenadkostnader, utvecklingskostnader och förberedelser inför de systembyten som planeras de närmaste åren samt ökade pensionskostnader.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -20 336 tkr (46 379).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 063 187 tkr (1 030 772) för koncernen och soliditeten uppgick till 28 procent (28). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 54 procent (56).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 1 223 279 tkr (1 242 845). 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 549 520 tkr (576 652).

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.

Förvaltningskunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 160 procent (147). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 735 189 tkr (1 838 820) varav 591 500 tkr (610 716) avsåg fastränteplaceringar. I beloppet ingår inlåning från byggande bostadsrättsföreningar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 997 200 tkr (715 131).

Nyttjade kreditiv uppgick till 776 083 tkr (591 420). 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. Under året har även andelar i HSB Solpark ekonomisk förening förvärvats.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 24 777 tkr (22 592) varav 23 870 tkr (22 159) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 3 044 134 tkr (3 280 336) på bokslutsdagen. Sex av koncernens fastigheter, motsvarande 218 426 tkr av marknadsvärdet, har värderats av extern fastighetsvärderare.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 333 504 tkr (332 231), varav hyresintäkterna utgör 13 942 tkr (18 214).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren, ökade pensionskostnader samt reservering för föreningens del av befarade projektförluster i HSB Produktion i Göteborg HB.

Resultat efter skatt uppgick till -101 443 tkr (-27 963).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 484 240 tkr (585 319) och soliditeten till 13,5 procent (16) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 265 407 tkr (224 726).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 907 tkr (433).

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 321 (327).

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 19 april 2022. 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.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20230817044418

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

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 och bostadsmarknaden utvecklas. De närmaste två åren fortsätter omställningsarbetet med satsningar i IT-utveckling och digitalisering vilket kräver implementering av nya arbetssätt och effektiviseringar. Effekterna av omställningsarbetet förväntas påverka resultatet positivt först efter investeringsperioden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	506 960 505 kr
Årets resultat	-101 443 100 kr
Summa fritt eget kapital	405 517 405 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	405 517 405 kr
Summa	405 517 405 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Omsättning	1 021 266	1 028 052	792 454	872 197	644 085
Rörelsekostnader	-973 089	-953 331	-756 251	-836 887	-616 369
Administrationskostnader	-65 129	-44 660	-56 305	-39 936	-39 730
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	2 003	22 166	15 552	19 666	18 903
Rörelseresultat	**-14 949**	**52 227**	**-4 550**	**15 040**	**6 889**
Finansnetto	-5 370	-5 803	-7 555	-5 375	-4 615
Resultat efter finansiella poster	**-20 319**	**46 424**	**-12 105**	**9 665**	**2 274**
Skatt	-17	-45		-57	
Årets resultat	**-20 336**	**46 379**	**-12 105**	**9 608**	**2 274**
Koncernens andel av årets resultat	-51 179	955	-23 457	62	-8 040
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	2 017 391	2 034 696	2 036 038	2 133 267	2 005 653
Övriga omsättningstillgångar	532 300	441 974	601 245	839 968	652 660
Likvida medel	1 223 279	1 242 845	1 104 231	1 238 998	891 550
Summa tillgångar	**3 772 970**	**3 719 515**	**3 741 514**	**4 212 233**	**3 549 863**
Eget kapital *	1 063 187	1 030 772	992 141	1 029 137	1 018 934
Långfristiga skulder, avsättningar	401 640	439 101	494 782	542 127	204 809
Kortfristiga skulder	2 308 143	2 249 642	2 254 591	2 640 969	2 326 120
Summa eget kapital och skulder	**3 772 970**	**3 719 515**	**3 741 514**	**4 212 233**	**3 549 863**
Beviljad checkräkningskredit	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000

*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Omsättning	1 021 266	1 028 052	792 454	872 197	644 085
- varav omsättning produktion	586 817	603 258	392 218	490 941	267 017
Avkastning eget kapital	neg	4%	neg	1%	0%
Avkastning totalt kapital	neg	6%	neg	2%	2%
Soliditet	28%	28%	26%	24%	29%
Justerad soliditet enl HSB Kod	54%	56%	50%	46%	50%
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,1	0,8	0,9	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,4	5,2	-0,1	1,7	1,1
Avräkningslikviditet	160%	147%	143%	157%	134%
Antal anställda	321	327	320	321	323
Bostadsrättslägenheter under byggnation	357	278	257	409	334
Antal inflyttade lägenheter **	62	122	264	130	169
Antal hyreslägenheter	1 629	1 629	1 614	1 614	1 613
Lägenhetsyta	102 084	102 165	101 572	101 572	101 504
Lokalyta	8 534	8 461	8 642	8 642	8 642
Totalyta	110 618	110 626	110 214	110 214	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

20230817044419

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta	
KB Silverknappen nr 14	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	783	8 437	
KB Gradmansplatsen 3	Gårda 69:2	Göteborg	49	2 577	70	2 647	
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 Fastighter i Kungälv AB	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174	*
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	365	6 180	
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985	
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	541	1 579	
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	165	1 721	
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	3 393		3 393	
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	1 070		1 070	
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 268		3 268	
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	1 068	60	1 128	
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	952		952	*
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	160	2 390	
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	300	948	
KV Kålltorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215	
KV Kålltorp 61:1 AB	Lunden 16:5	Göteborg	13	689	159	848	
KV Kålltorp 61:1 AB	Lunden 16:6	Göteborg	14	720	0	720	
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250	
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	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 Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412	*
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133		2 133	*
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	434	1 706	*
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	633	48	681	**
KB Kransen 3	Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343	
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Alingsås Afzeliiskolan 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	2 795	9	2 804	
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330	
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Russinet 1	Alingsås	24	2 188		2 188	
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	266	86	352	
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	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79	
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	361	3 144	
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	269	2 408	
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306	
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 068	2 827	*
HSB Fastigheter Jörlanda AB	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587	*
Summa			**1 629**	**102 084**	**8 534**	**110 618**	

* Fastigheterna har sålts internt inom koncernen under 2022. Tidigare ägare moderföreningen HSB Göteborg ekonomisk förening.

** Arrende mark. Ägare Akademiska Hus AB.

RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	3	1 021 266	1 028 052	333 504	332 231
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			-39 273	20 160
Kostnad för sålda varor och tjänster		-973 089	-953 331	-379 759	-357 925
Bruttoresultat		**48 177**	**74 721**	**-85 528**	**-5 534**
Administrationskostnader		-65 129	-44 660	-65 129	-44 660
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-26	68		
Övriga rörelseintäkter		2 029	22 098	2 005	2 423
Rörelseresultat	**5,6,7,8,9,10,11**	**-14 949**	**52 227**	**-148 652**	**-47 771**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-738	-475	11 956	28 597
Ränteintäkter	13	5 178	25	4 111	3
Resultat från kortfristiga placeringar	14	3 757	5 941	3 757	5 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-13 567	-11 294	-12 949	-10 610
Resultat från finansiella poster		**-5 370**	**-5 803**	**6 875**	**23 664**
Resultat efter finansiella poster		**-20 319**	**46 424**	**-141 777**	**-24 107**
Koncernbidrag				31 854	-12 309
Skatt på årets resultat	16	-17	-45	8 480	8 453
Årets resultat		**-20 336**	**46 379**	**-101 443**	**-27 963**
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		-51 179	955		
- Minoritetsintresse		30 843	45 424		

BALANSRÄKNING

20230817044420

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Tillgångar	**Not**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Förskott nyttjanderätt	17	28 416	36 742	28 416	36 742
		28 416	**36 742**	**28 416**	**36 742**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 732 847	1 746 963	8 308	99 809
Maskiner och inventarier	19	2 747	2 776	2 747	2 776
		1 735 594	**1 749 739**	**11 055**	**102 585**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			1 937 251	1 872 886
Fordringar hos koncernföretag	21			-	-
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	49 910	49 936	5 665	5 691
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	11 969	11 969	11 969	11 969
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	191 502	186 310	151 735	146 943
Uppskjuten skattefordran	29			56 084	47 605
		253 381	**248 215**	**2 162 704**	**2 085 094**
Summa anläggningstillgångar		**2 017 391**	**2 034 696**	**2 202 175**	**2 224 421**
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	25	266 488	191 832	43 844	31 383
Bostadsrätter i lager		19 055	12 028	2 690	
Lager och förråd		788	659	788	659
		286 331	**204 519**	**47 322**	**32 042**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		102 143	98 265	66 738	65 667
Fordringar hos koncernföretag				19 518	43 422
Avräkning förvaltade företag		16 972	26 158	16 972	26 158
Övriga fordringar		27 548	90 890	1 768	4 736
Fordran beställare	26	49 635	-		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	49 671	22 142	18 310	14 905
		245 969	**237 455**	**123 306**	**154 888**
Kortfristiga placeringar	28	194 088	173 528	194 088	173 528
Kassa och bank					
Kassa och bank		1 029 191	1 069 317	1 029 164	1 069 317
Summa omsättningstillgångar		**1 755 579**	**1 684 819**	**1 393 880**	**1 429 775**
Summa tillgångar		**3 772 970**	**3 719 515**	**3 596 055**	**3 654 196**

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Eget kapital och skulder	**Not**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		38 487	38 123		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		636 891	688 070		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		715 631	766 446		
Minoritetsintresse		347 556	264 326		
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				38 487	38 123
Reservfond				40 233	40 233
				78 720	78 356
Fritt eget kapital				405 520	506 963
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				405 520	506 963
Summa eget kapital		**1 063 187**	**1 030 772**	**484 240**	**585 319**
Avsättningar	29				
Avsättningar för garantier		14 481	20 293	-	-
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		19 342	**25 154**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	30				
Skulder till kreditinstitut	31	381 310	412 895	119 038	169 869
Övriga skulder		988	1 052	989	1 052
		382 298	**413 947**	**120 027**	**170 921**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	31	168 210	163 757	146 369	54 857
Leverantörsskulder		55 542	70 806	20 906	20 665
Skulder till koncernföretag				976 633	865 791
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 874	8 289	6 874	8 289
Avräkning förvaltade företag		1 143 689	1 228 104	1 143 689	1 228 104
Fastränteplaceringar förvaltade företag	31	591 500	610 716	591 500	610 716
Skuld till beställare	26	117 600	21 456		
Övriga kortfristiga skulder		83 544	33 662	21 255	23 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	141 184	112 852	84 562	85 923
		2 308 143	**2 249 642**	**2 991 788**	**2 897 956**
Summa eget kapital och skulder		**3 772 970**	**3 719 515**	**3 596 055**	**3 654 196**

20230817044421

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	**38 123**	**40 253**	**688 070**	**264 326**	**1 030 772**
Nettoökning av andelar	364				364
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Aktieägartillskott och förvärv av aktier				73 407	73 407
Aktieutdelning och avyttring av bolag				-21 020	-21 020
Årets resultat			-51 179	30 843	-20 336
Belopp vid årets utgång	**38 487**	**40 253**	**636 891**	**347 556**	**1 063 187**

	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	**38 123**	**40 233**	**506 963**		**585 319**
Nettoökning av andelar	364				**364**
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					**0**
Årets resultat				-101 443	**-101 443**
Belopp vid årets utgång	**38 487**	**40 233**	**506 963**	**-101 443**	**484240**

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-14 949	52 227	-148 652	-47 771
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34	-42 397	-47 159	50 315	-17 953
		-57 346	**5 068**	**-98 337**	**-65 724**
Erhållen ränta		5 647	1 056	4 580	767
Erhållen utdelning		1 021	1 054	23 248	71 820
Erlagd ränta		-13 567	-11 294	-12 949	-10 610
Betald skatt		-17		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-64 262**	**-4 116**	**-83 458**	**-3 747**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		-7 344	11 916	-2 819	-109
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8 514	-42 652	31 582	77 624
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		53 984	-34 780	-264 193	72 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-26 136**	**-69 632**	**-318 888**	**146 543**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 777	-22 592	-907	-433
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		543	1 919	89 722	1 918
Investeringar i exploateringsfastigheter		-166 812	-121	-12 461	-2 261
Avyttring av exploateringsfastigheter		175 445	252 837		1 500
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-24 009	-37 716	-23 690	-29 376
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)			22 585	153 172	22 525
Förändring finansiella fordringar			23		6 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-39 610**	**216 935**	**205 836**	**660**
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		364	446	364	446
Förändring av låneskulder		-27 131	-4 643	40 681	-243
Erhållna och lämnade koncernbidrag				31 854	-12 309
Ägartillskott (+)/Utdelning (-) minoritetsägare		52 387	-8 194		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**25 620**	**-12 391**	**72 899**	**-12 106**
Årets kassaflöde		**-40 126**	**134 912**	**-40 153**	**135 097**
Likvida medel vid årets början		1 069 317	934 405	1 069 317	934 220
Likvida medel vid årets slut		1 029 191	1 069 317	1 029 164	1 069 317

NOTER

20230817104422

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 anskaffningsvärde 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.

Immateriella anläggningstillgångar:	*Nyttjandeperiod*
Nyttjanderätt	5 år
Förvaltningsfastigheter:	
Stomme 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 omsättningstill*gångar 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.*

NOTER

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 sjukfrånvaro. 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

20230817104423

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Delägda dotterföretag I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, HSB Mark i Örgryte Torp AB, HSB Bostadsutveckling Holding AB, HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, HSB Bostadsutveckling AB, HSB Bostadsutveckling Öjersjö 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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förvaltning	239 295	232 680	251 980	245 014
Medlemsverksamhet	32 593	33 229	32 593	33 229
Produktion	586 817	603 258	18 844	19 050
Förvaltningsfastigheter	149 971	146 409	13 942	18 214
Övrigt	12 590	12 476	16 145	16 724
Summa nettoomsättning	**1 021 266**	**1 028 052**	**333 504**	**332 231**

I koncernens nettoomsättning för produktion ingår intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med.

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag

	MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**
Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	-	8 575
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	-39 273	11 585
	-39 273	**20 160**

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	
	2022	**2021**
Inköp	2 050	2 050
Försäljning	16 383	16 101

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.

NOTER

Not 7 Personal

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Medeltalet årsanställda	321	327	321	327
Varav				
Kvinnor	137	142	137	142
Män	184	185	184	185
Könsfördelning ledningsgrupp				
Kvinnor	4	5	4	5
Män	3	4	3	4
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	5	5	5	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 222	1 087	1 222	1 087
Verkställande direktör	2 124	2 064	2 124	2 064
Övriga anställda	171 024	160 543	171 024	160 543
	174 370	**163 694**	**174 370**	**163 694**
Sociala kostnader	**79 885**	**66 223**	**79 885**	**66 223**
- varav pensionskostnader	25 271	15 282	25 271	15 282
- varav pensionskostnader VD	1 220	1 092	1 220	1 092

Verkställande direktören har enligt tidigare avtal haft rätt, och om föreningen påfordrat, skyldighet att gå i pension vid 62 års ålder med 80% av avgångslönen fram till 65 års ålder. Avtalet har upphört under 2022 och försäkringen som tryggat den tidigare utfästelsen har omförts till en tjänstepensionsförsäkring.

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

20230817044424

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 145	1 051	415	411
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	31	14	24	14
Skatterådgivning	73	321	73	321
Andra uppdrag	0		0	
	1 249	**1 386**	**512**	**746**

Not 10 Operationell leasing	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal				
Inom ett år	44 033	42 516	691	6 281
Mellan ett och fem år	10 964	12 884	344	1 886
Senare än fem år	2 212	2 935		
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	7 692	12 820	7 692	12 820
Senare än fem år				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	24 038	22 321	24 038	22 321

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	408	1 474	408	1 474
Förvaltningsfastigheter	37 986	36 684	1 511	2 071
Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Förvaltningsfastigheter	493	551	493	551
Nedskrivningar ingående i administrationskostnader				
Förskott nyttjanderätt	8 326		8 326	
	47 213	**38 709**	**10 738**	**4 096**

NOTER

Not 12 **Resultat från finansiella anläggningstillgångar**	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat från andelar i koncernföretag				
Realisationsresultat			66	
Aktieutdelning			22 227	70 766
Nedskrivning aktier			-9 787	-41 609
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Realisationsresultat		-25		-25
Nedskrivning aktier	-50		-50	
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav				
Realisationsresultat		85		
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-688	-535	-500	-535
	-738	**-475**	**11 956**	**28 597**

Not 13 **Ränteintäkter**	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter, koncernföretag				
Ränteintäkter, övriga	5 178	25	4 111	3
	5 178	**25**	**4 111**	**3**

Not 14 **Resultat från kortfristiga placeringar**	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Utdelningar	1 021	1 054	1 021	1 054
Ränteintäkter byggnadskreditiv		267		
Ränteintäkter	469	764	469	764
Realisationsresultat	2 267	3 856	2 267	3 856
	3 757	**5 941**	**3 757**	**5 674**

NOTER

20230817044423

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Räntekostnader, koncernföretag			4 673	4 126
Räntekostnader, övriga	13 567	11 294	8 276	6 484
	13 567	**11 294**	**12 949**	**10 610**

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

Not 16 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Aktuell skattekostnad		-17	-45		
Uppskjuten skatt		0	0	8 480	8 453
		-17	**-45**	**8 480**	**8 453**
Avstämning av effektiv skatt					
Resultat före skatt		-20 319	46 424	-109 923	-36 416
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	4 186	-9 563	22 644	7 502
Ej avdragsgilla kostnader		-4 322	-4 817	-4 397	-11 277
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		17 110	16 627	4 594	14 543
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		196	119		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-15 373	-2 411	-14 361	-2 315
Resultat som beskattas av minoritetsägare i delägda HB		-1 814			
Redovisad effektiv skatt		-17	-45	8 480	8 453

Not 17 Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Ingående anskaffningsvärde	36 742	36 742	36 742	36 742
Investeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**36 742**	**36 742**	**36 742**	**36 742**
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-8 326	-	-8 326	-
Utgående nedskrivningar	**-8 326**	**-**	**-8 326**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**28 416**	**36 742**	**28 416**	**36 742**

Avser ersättning till HSB Affärsstöd AB för utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssytem. Avskrivning påbörjas i takt med att systemen färdigställs och tas i bruk. Delar av investeringen har skrivits ned under 2022 p g a ändrad inriktning i utvecklingsarbetet.

NOTER

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Ingående anskaffningsvärde	1 761 571	1 683 232	113 107	113 107
Inköp		14 368		
Omklassificering	1 761 571	64 077		
Försäljning/utrangering	8 551	-106		
Utgående anskaffningsvärde	**1 777 555**	**1 761 571**	**113 107**	**113 107**
Ingående avskrivningar	-346 705	-311 466	-35 170	-33 366
Försäljning/utrangering		267	35 766	211
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-36 738	-35 506	-1 469	-2 015
Utgående avskrivningar	**-383 443**	**-346 705**	**-873**	**-35 170**
Ingående nedskrivningar	-20 794	-20 794		
Årets nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	**-20 794**	**-20 794**		
Utgående planenligt restvärde	**1 373 318**	**1 394 072**	**3 658**	**77 937**
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	8 543	66 715	0	
Inköp	14 081	7 791		
Utrangering				
Omklassificering	-8 551	-65 963		
Utgående anskaffningsvärde	**14 073**	**8 543**	**0**	**0**
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Inköp	2 356			
Omklassificering				
Försäljning			-16 366	
Utgående anskaffningsvärde	**327 302**	**324 946**	**4 650**	**21 016**
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	25 395	23 509	1 118	1 118
Inköp				
Omklassificering		1 886		
Utrangeringar			-1 118	
Utgående anskaffningsvärde	**25 395**	**25 395**	**0**	**1 118**
Ingående avskrivningar	-5 993	-4 815	-262	-206
Årets avskrivningar	-1 248	-1 178	-42	-56
Omklassificering				
Utrangeringar			304	
Utgående avskrivningar	**-7 241**	**-5 993**	**0**	**-262**
Utgående planenligt restvärde	**18 154**	**19 402**	**0**	**856**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**1 732 847**	**1 746 963**	**8 308**	**99 809**

NOTER

20230817044426

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. Under 2022 har sex fastigheter även värderats av extern fastighetsvärderare.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 3 044 134 tkr (3 280 336 tkr). De sex fastigheter som värderats externt har ett marknadsvärde på 218 426 tkr, vilket motsvarar 7% av totala värdet. De externa värderingarna överensstämmer i huvudsak med den interna värderingen. Moderföreningens fastigheter värderades till 8 308 tkr (267 302 tkr). Under året har större delen av beståndet avyttrats till dotterföretag i koncernen. Kvarstående fastigheter i moderföreningen innehas för framtida exploatering.

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 2,3 -5,3 % (2,2-5,2).

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 19 Maskiner och inventarier	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	36 413	38 053	36 413	38 053
Inköp	907	433	907	433
Försäljningar/Utrangeringar	-273	-2 073	-273	-2 073
Utgående anskaffningsvärde	**37 047**	**36 413**	**37 047**	**36 413**
Ingående avskrivningar	-33 637	-33 511	-33 637	-33 511
Försäljningar/Utrangeringar	238	1 899	238	1 899
Årets avskrivningar	-901	-2 025	-901	-2 025
Utgående avskrivningar	**-34 300**	**-33 637**	**-34 300**	**-33 637**
Utgående planenligt restvärde	**2 747**	**2 776**	**2 747**	**2 776**

	MODERFÖRENINGEN	
Not 20 Andelar i koncernföretag	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	1 872 886	1 588 350
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	227 208	326 145
Förvärv	50	25
Avyttring	-153 106	-25
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-9 787	-41 609
Utgående anskaffningsvärde	**1 937 251**	**1 872 886**

NOTER

Not 20, Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	50%	250	20 025	20 025
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100%	250	25	25
KB Gradmansplatsen 3 *	969683-4325	99%	99	-	40 874
KB Silverknappen nr 14 *	916446-8432	99%	99	-	105 355
KB Krokslätt 23:15 *	916442-4112	99%		-	6 720
HSB Mark i Lindome Holding AB	559383-3279	100%	500	5 050	-
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	1 642 791	1 454 641
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Kålltorp 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				
KB Gradmansplatsen 3 *	969683-4325	99%	99		
KB Silverknappen nr 14 *	916446-8432	99%	99		
KB Krokslätt 23:15 *	916442-4112	99%			
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 Fastigheter i Jörlanda AB	559375-8575				
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	559375-8583				

NOTER

20230817044427

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50 %		67 406	106 653
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100 %		34 273	34 272
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Fastigheter i Kungsbacka AB	559282-8700				
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB	556986-7020	100 %		103	1 532
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB **	556683-3587	50 %	500		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	20	8 481
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50 %	500	70 405	8 905
Göteborg LMHM AB	559304-5437				
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126				
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191				
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB	556986-6584	50 %	500	25	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100 %	1 000	26 645	14 845
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				1 937 251	**1 872 886**

* Moderföreningen har under 2022 avyttrat dotterbolagen inom koncernen till dotterbolaget HSB Komplementär i Göteborg AB.
** Bolagen avyttrade till extern köpare under 2022.

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 21 Fordringar hos koncernföretag	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Ingående anskaffningsvärde	-	6 764
Årets förändring	-	-6 764
Utgående anskaffningsvärde	**-**	**-**

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Ingående anskaffningsvärde	49 936	72 370	5 691	28 125
Avyttring/likvidation		-25		-25
Resultatandel handelsbolag	-26	91	-26	91
Ägaruttag handelsbolag		-22 500		-22 500
Utgående anskaffningsvärde	**49 910**	**49 936**	**5 665**	**5 691**

NOTER

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

KONCERNEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*	**Org. nr**	**Andel**	**Redovisat värde 2022**	**Redovisat värde 2021**
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	126	132
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
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%	2 176	2 196
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	10 088	10 088
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%	520	520
			49 910	**49 936**
MODERFÖRENINGEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	2 176	2 196
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	126	132
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
			5 665	**5 691**

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	11 969	11 992	11 969	11 992
Årets förändring		-23		-23
Utgående anskaffningsvärde	**11 969**	**11 969**	**11 969**	**11 969**

NOTER

20230817044428

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav	Org. nr	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
HSBs Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832	146 832
HSB Solpark ekonomisk förening	769638-9399	4 792		4 792	-
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	37 095		
HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille	769627-6604	200	150		
HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg	769636-1653	350	-		
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
		191 502	**186 310**	**151 735**	**146 943**

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

Not 25 Exploateringsfastigheter	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	89 241	208 359	6 376	7 876
Inköp	166 813	121		
Försäljning	-59 395	-119 239		-1 500
Utgående anskaffningsvärde	**196 659**	**89 241**	**6 376**	**6 376**
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	102 591	173 480	25 007	22 746
Årets förändring	-32 762	-70 889	12 461	2 261
Utgående anskaffningsvärde	**69 829**	**102 591**	**37 468**	**25 007**
Redovisat värde exploateringsfastigheter	**266 488**	**191 832**	**43 844**	**31 383**

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 (55 869). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 0 tkr (699).

Not 26 Fordran/skuld till beställare	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021
Fordran beställare		
Upparbetade intäkter	351 156	
Fakturerat belopp	-301 521	
	49 635	
Skuld till beställare		
Upparbetade intäkter	339 020	459 026
Fakturerat belopp	-456 620	-480 482
	-117 600	**-21 456**

NOTER

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Upplupna intäkter	26 511	5 060	2 953	5 060
Förutbetalda kostnader	23 160	17 082	15 357	9 845
	49 671	**22 142**	**18 310**	**14 905**

Not 28 Kortfristiga placeringar

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktier och andelar i andra företag	818	818	818	818
Obligationer	22 413	23 065	22 413	23 065
Företagscertifikat	88 046	80 667	88 046	80 667
Värdepapper	82 811	68 978	82 811	68 978
	194 088	**173 528**	**194 088**	**173 528**

Not 29 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Garantier				
Avsatt för garantier	14 481	20 293		
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-56 196	-58 855	-56 196	-58 855
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	61 057	63 716	112	11 250
Redovisas som uppskjuten skattefordran			56 084	47 605
	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		MODERFÖRENINGEN	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	382 298	413 947	120 027	170 921
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen				
	382 298	**413 947**	**120 027**	**170 921**
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt				
1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	671	706	671	706
	671	**706**	**671**	**706**

NOTER

20230817044429

Not 31 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	381 310	412 895	119 038	169 869
Kortfristiga skulder	168 210	163 757	146 369	54 857
	549 520	**576 652**	**265 407**	**224 726**
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder				
Kortfristiga skulder	591 500	610 716	591 500	610 716
	591 500	**610 716**	**591 500**	**610 716**

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Upplupna räntekostnader	146	129	35	34
Upplupna semesterlöner	23 659	23 399	23 659	23 399
Upplupna sociala kostnader	7 350	7 251	7 350	7 251
Övriga upplupna kostnader	52 826	25 008	8 540	8 722
Förutbetalda intäkter	57 203	57 065	44 978	46 517
	141 184	**112 852**	**84 562**	**85 923**

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 030 949	1 030 949	-	103 981
Fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag				
	1 030 949	**1 030 949**	**-**	**103 981**
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	1 001 117	722 464	1 001 117	722 464
Fastigo	3 260	3 163	3 260	3 163
KP Pension och Försäkring	2 765	2 684	2 765	2 684
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB				1 850
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB				833
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB				21
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
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 853	47 853
HSB Levande Lab Utveckling HB				26 900
HSB Produktion i Kvarnby HB	3 021	3 985	3 021	3 985
HSB Produktion i Göteborg HB			146 195	82 264
HB Lerum, bolagsman i HB	9 537	9 162	9 537	9 162
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	37	38	37	38
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 151	5 151	5 151	5 151
	1 024 888	**746 647**	**1 373 197**	**1 101 541**

NOTER

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN 2022	KONCERNEN 2021	MODERFÖRENINGEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2021
Av- och nedskrivningar av tillgångar	47 213	38 709	10 738	4 096
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			39 273	-20 092
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-508	-1 746	-508	-1 746
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-5 812	-1 224		
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-83 290	-82 737		
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter		-161	812	-211
	-42 397	**-47 159**	**50 315**	**-17 953**

Not 35 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	506 961
Årets resultat	-101 443
Summa fritt eget kapital	405 518
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	-
I ny räkning balansera	405 518

Not 36 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Försäkran

Härmed försäkras att koncernedovisningen 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 7 mars 2023

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 7 mars 2023.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

20230817044430

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35–62 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 2022 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 3–34 och 65–70. 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

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 7 mars 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

20230817044431

HSB Göteborg är en bostadskooperativförening inom HSB-rörelsen som ägs och styrs av cirka 76 000 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. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året

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

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

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 rätt saker och att sakerna görs rätt 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.

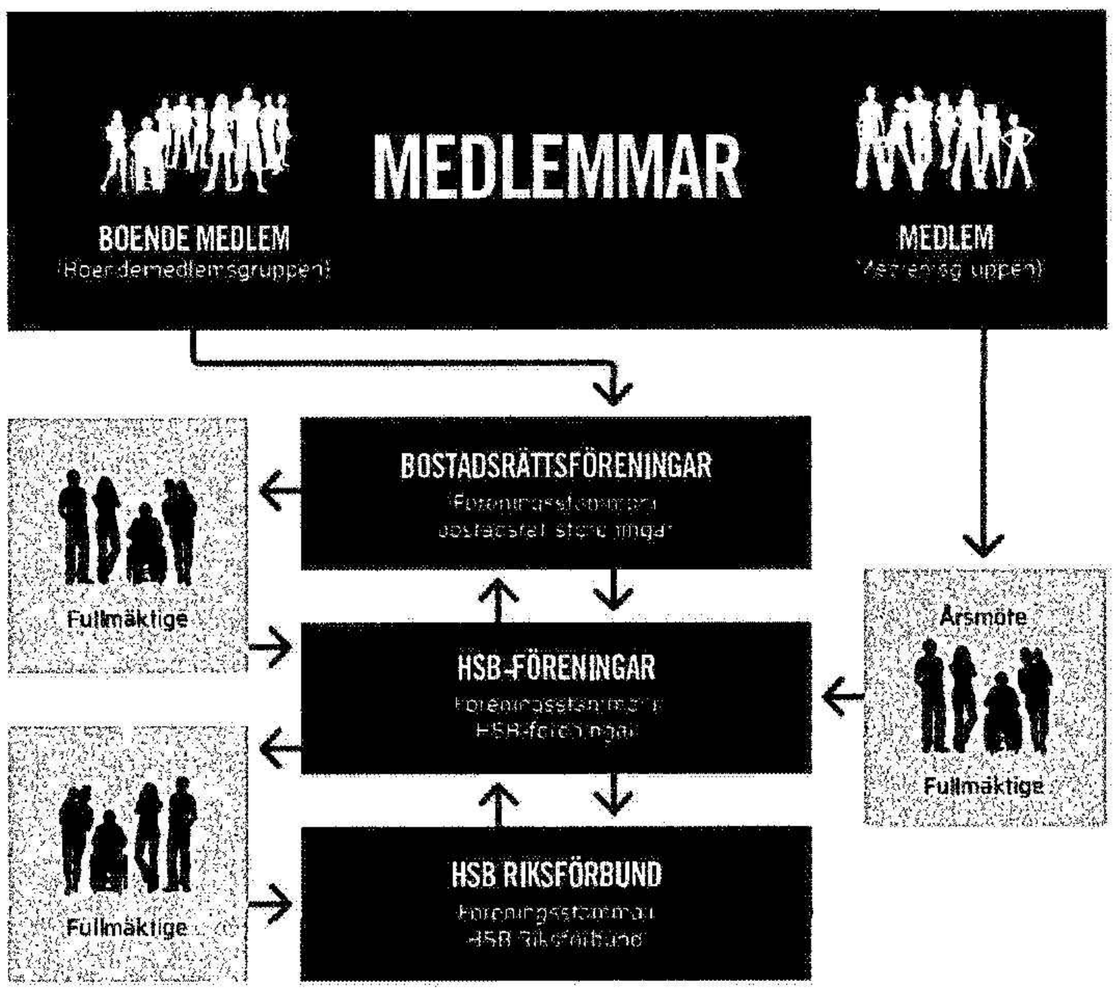
Inom de övergripande regler och principer som HSB Göteborg förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FNs globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Vidare är HSB Göteborgs sociala ansvarstagande och samhällsansvar 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

20230817044432

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 2022 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 76 000 medlemmar, fördelat på boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen, som deltar i verksamhetens värdeskapande på 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 94 % av medlemsföreningarna. Även avseende teknisk förvaltning, ombyggnadstjänster med mera är lojaliteten hög med en växande volym, vilket indikerar att HSBs leveranser uppfattas som värdeskapande. Via bland annat våra fokusgrupper, avstämningsmöten och kundundersökningar får medlemsföreningarna möjlighet att påverka och utveckla verksamheten.

Nyproduktion och hyresfastigheter:
HSB Göteborg producerar attraktiva bostadsrätter som uppskattas av medlemmarna. Under 2022 var andelen bosparare och medlemmar av bostadsrättsköpare i nyproduktionen 56 %. 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
Föreningsstämman genomfördes den 19 april 2022 på Chalmers Konferens & restauranger. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 68.

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

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

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

HSB 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 2022 hölls den 19 april. På föreningsstämman redogjorde föreningsgranskarna för sin granskningsrapport.

Protokollet från föreningsstämman finns publicerat på hemsidan.

2.5 VALBEREDNINGEN

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

Valberedning utses av föreningsstämman. Beredningen består för närvarande av fyra 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 2022 genomfördes intervju med ny kandidat som föreningsgranskare och enskilda möten hölls med styrelsens ordförande, VD, styrelsens arbetstagarrepresentanter samt de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Efter samtal och intervjuer föreslog valberedningen omval av styrelseledamöterna Lars Ivarson, Medlemsgruppen, Haris Huric, Medlemsgruppen och Ingrid Bexell Hulthén, Brf Betel. Dessa valdes därefter på stämman den 19 april.

På valberedningens förslag omvalde stämman Lena Carlberg, Brf Skörden, som styrelsens ordförande.

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

Till föreningsgranskare föreslogs omval av Michael Bjärnesjö, Brf Tynnered samt nyval av Malin Michaelson, Brf Jästen. Dessa valdes därefter på stämman.

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

- Pia Eriksson, ledamot och ordförande, född 1958, HSB Brf Munkegärde i Kungälv.
- 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.

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.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

20230817104433

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 2022 hölls 8 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 17-18 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp deltog. Vid detta möte behandlades och fastställdes verksamhetsplanen 2023-2025.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2022 genomfördes utvärderingen genom enskilda samtal mellan styrelsens ordförande och styrelseledamöterna. Därefter rapport från samtalen och gemensam utvärdering vid styrelsemötet 2022-11-18.

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 8 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 8 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 8 styrelsemöten.

Haris Huric, ledamot, född 1985. Utbildad civilekonom. Arbetar som ekonomichef på Göteborgs Stad. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2016. Närvarande vid 6 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 5 styrelsemöten.

Ingrid Bexell Hultén, ledamot, född 1967. Arbetar som egenföretagare inom kommunikation och processledning. Styrelseordförande i Brf Betel. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2020. Närvarande vid 8 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 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 2021. Närvarande på 7 styrelsemöten.

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 Lars Hoonk, Fastighetsanställdas Förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten. Unionens suppleant har varit Julia Bröndum, Unionen, t.o.m. maj 2022, närvarande vid 1 styrelsemöte och därefter Patrik Nordlund, närvarande vid 4 styrelsemöten. Arbetstagarsuppleant för Fastighetsanställdas Förbund har varit Marcus Oscarsson, t.o.m. juni 2022, närvarande vid 3 styrelsemöten. Från juli 2022 har rollen som arbetstagarsuppleant för Fastighetsanställdas Förbund varit vakant.

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.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

VDs lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av VD och rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

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 HSBs 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.

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 i stället för lekmannarevisorer. Föreningsgranskarnas uppdrag är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen vilket bland annat innebär granskning av efterlevnaden av HSB 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 2022:

Michael Bjärnesjö, Brf Tynnered.
Malin Michaelson, Brf Jästen.

Revision

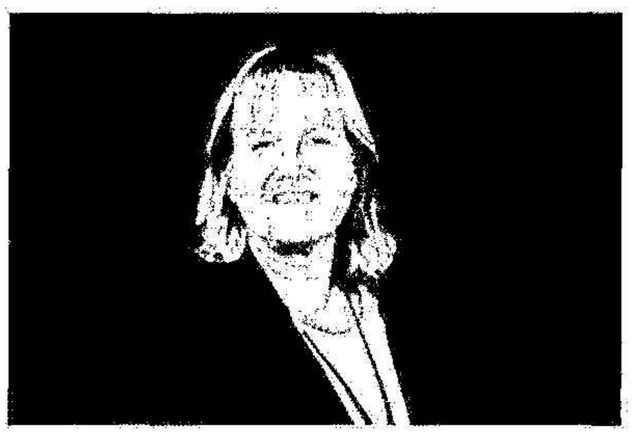
Den auktoriserade revisorns uppdrag omfattar granskning av intern kontroll, förvaltning och granskning av den finansiella informationen. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna 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 2022-12-15 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

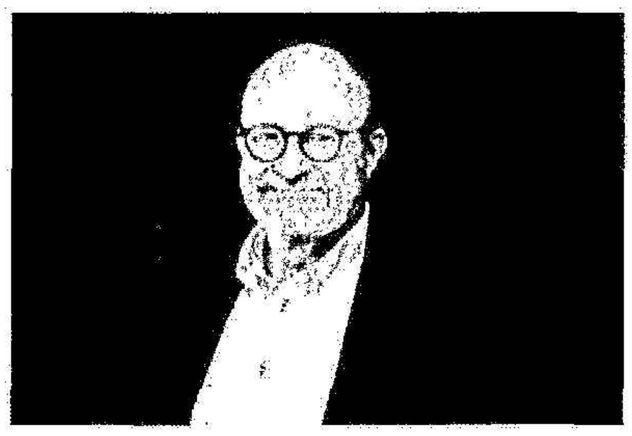
Föreningens uppfattning är för närvarande, att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

20230817044434

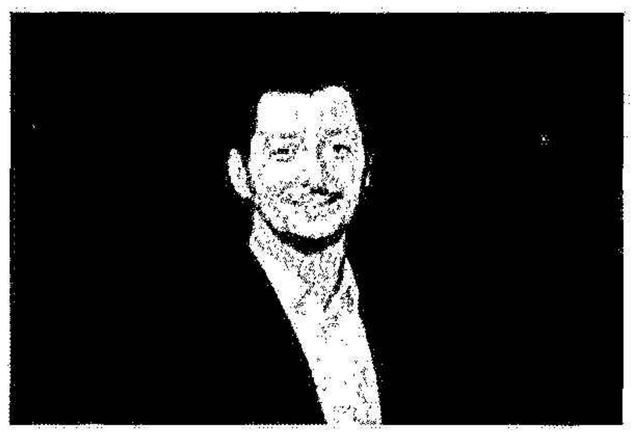
HSB GÖTEBORGS STYRELSE



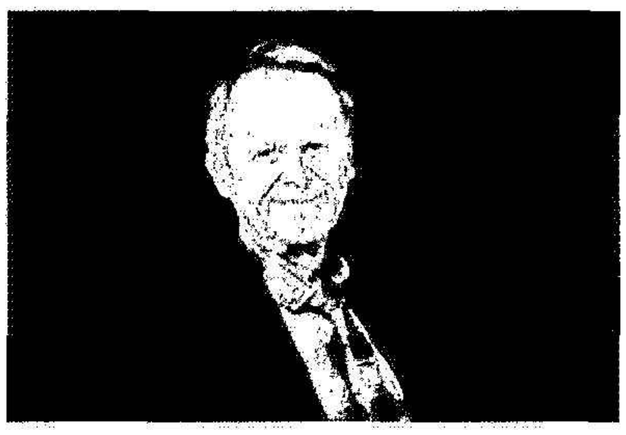
LENA CARLBERG
Ordförande
Förskollärare
Född 1964
Till styrelsen 2004



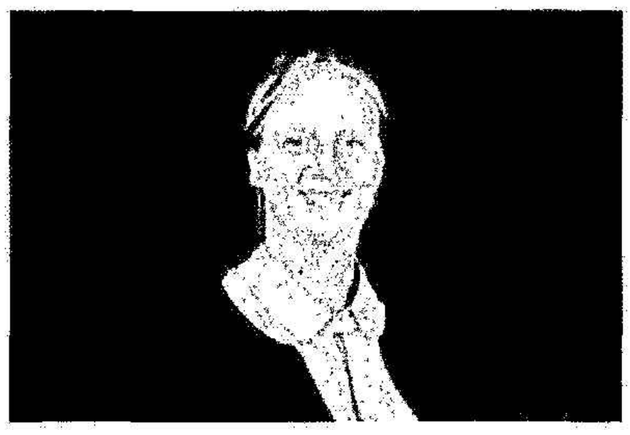
LENNART LÖFGREN
Vice ordförande
Pensionär
Född 1950
Till styrelsen 2011



HARIS HURIC
Ledamot
Civilekonom
Född 1985
Till styrelsen 2016



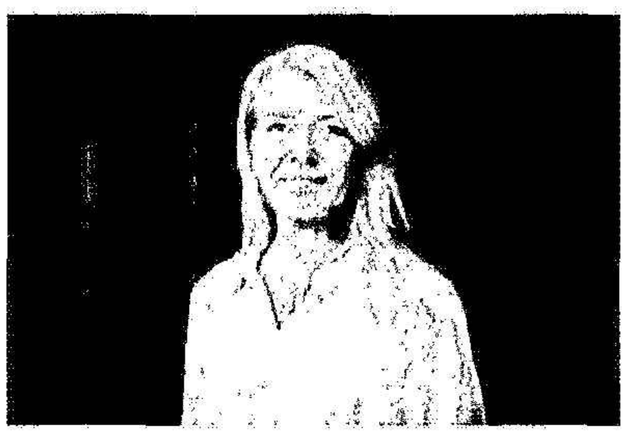
LARS IVARSON
Ledamot
Pensionär
Född 1950
Till styrelsen 2010



EMMA-KARA NILSSON
Ledamot
Egenföretagare
Född 1971
Till styrelsen 2017



INGRID BEXELL HULTÉN
Ledamot
Egenföretagare
Född 1967
Till styrelsen 2020



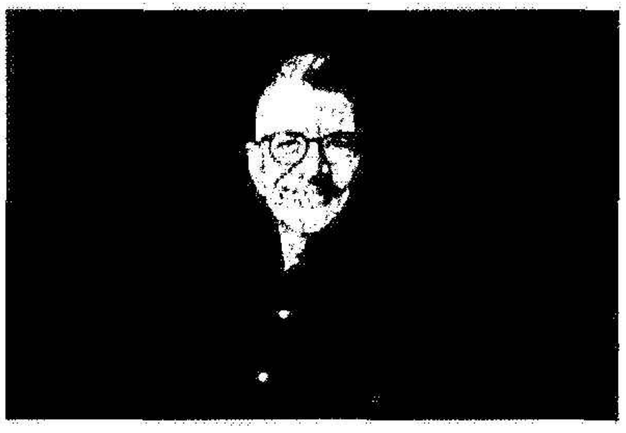
ANNA-KARIN NORRMAN
Ledamot
Enhetschef
Född 1970
Till styrelsen 2021



JENS AXELSSON
Ledamot
Arkitekt
Född 1986
Till styrelsen 2021



MARIA LINDQVIST
Unionens ordinarie representant
Uthyrare
Född 1964
Till styrelsen 2018



PATRIK NORDLUND
Unionens styrelsesuppleant
Socionom Boendesociala gruppen
Född 1967
Till styrelsen 2022

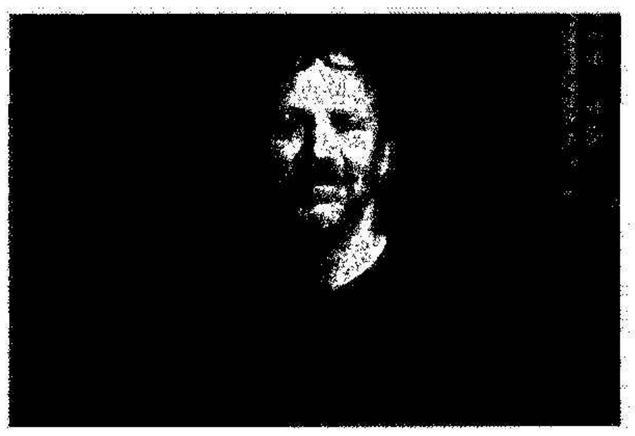


LARS HOONK
Fastighetsanställdas ord. representant
Fastighetsarbetare
Född 1959
Till styrelsen 2010

HSB GÖTEBORGS LEDNING



LARS GÖRAN ANDERSSON
Vd



HENRIK WOLFBRANDT
Ansvarig
Parlamentarisk verksamhet



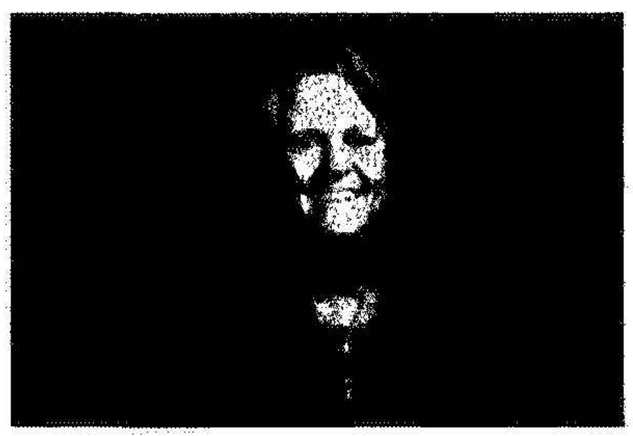
MARIE IDESTRÖM
Chef
Finans & ekonomi



JEANETTE HOLMÉN
Affärsområdeschef
Marknad & medlem



LENA JOSGÅRD
Affärsområdeschef
Fastighetsutveckling



BIRGITTA BOBERG
Chef
Affärsutveckling & HR



KRISTIAN ISBERG
Affärsområdeschef
Bygg, Fastighet & Förvaltning

HSB – där möjligheterna bor