



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB GÖTA



HSB – där möjligheterna bor

HÖJDPUNKTER FRÅN 2018



MEDARBETARE MED SPRING I BENEN

Friska medarbetare är viktiga i ett hållbart företag. Därför jobbar HSB Göta aktivt för att vara en attraktiv arbetsplats där medarbetarna utvecklas och har roligt tillsammans. HSB-dagen hölls i år på Jönköpings Hotell och Konferens och bjöd på en inspirerande föreläsning av Mary Juusela. Alla medarbetare inbjöds också att delta i motionstävlingen Blodomloppet som hålls på flera orter i vår region. Uppslutningen var mycket god.

INFLYTTNINGKLART I SAMSET

Området Samset i Jönköping växer och HSB Göta är högst delaktig i denna utveckling. Under 2018 färdigställdes etapp 5 som består av 29 nya småhus i det lugna och naturnära området. Husen har sålts nyckelfärdiga med anlagd trädgård, gångar, uteplatser samt asfalterad biluppfart med egen carport.



SÖDRA MILSTOLPEN I BORÅS ÅRETS KLIMATVINNARE

HSB Göta Klimatpris gick till brf Södra Milstolpen i Borås som investerat i 400 solcellspaneler. Dessa täcker nu 80 procent av den egna elförbrukningen.

Klimatpriset har instiftats för att uppmärksamma bostadsrättsföreningar som gör en insats för att minska sin klimatpåverkan.



ETT AV SVERIGES SNYGGASTE KONTOR

Under året flyttade HSB Göta sitt huvudkontor, från väster i Jönköping till nyrenoverade lokaler på Österängen. Kontoret är navet för verksamheten och en mötesplats för både tjänstemän och de som jobbar i förvaltningen.

Kontoret är ritat och inrett av Tengboms och blev nominerat till tävlingen "Sveriges snyggaste kontor". Att det är snyggt och funktionellt var förstås några anledningar till nomineringen, men också att miljötanket genomsyrar hela arbetsplatsen. Utomhus finns laddstolpar, sopsorteringen är noggrann, tvättstugan har en modern kemhantering och hela kontoret andas hållbarhet.





20

HSB Göta fyllde 20 år under det gångna året. Men egentligen är föreningen äldre än så. Grunden till HSB Göta lades redan 1933 då föreningarna Jönköpings län och Södra Älvsborg bildades. Så på ett sätt fyllde vi även 75 under året.



SVERIGES GRÖNASTE VARUMÄRKE – IGEN!

HSB är det varumärke som upplevs som mest miljövänligt i kategorin nyproducerade bostäder. För andra året i rad korades HSB som vinnare i "Sveriges Grönaste Varumärke", en utmärkelse som delas ut av strategiföretaget Differ.



HÅLLBARHETSPROGRAM FÖR MORGONDAGENS STAD

HSB Göta är en engagerad part i utvecklingen av den nya stadsdelen Skeppsbron i Jönköping. Tillsammans med övriga aktörer har vi antagit ett hållbarhetsprogram för att säkerställa att vi tar aktiva steg för en hållbar stadsutveckling. Programmet kontrolleras av oberoende part.

INNEHÅLL

Höjdpunkter från 2018	2
Vd har ordet	4
Ledningsgruppen	5
Styrelseordförandes ord	6
Styrelsen	7
Om HSB Göta	8
Våra medarbetare	10
Medlemsverksamheten	13
Nyproduktion	14
HSB Gambrinus	17
HSB Fastighetsförvaltning	18
Hållbarhetsrapport	20
Ekonomisk redovisning	38
Förvaltningsberättelse	39
Nyckeltal	42
Resultaträkning	43
Balansräkning	44
Förändringar i eget kapital	46
Kassaflödesanalys	47
Redovisning och värderingsprinciper	48
Noter	52
Underskrifter	65
Revisionsberättelse	66
Föreningsstyrningsrapport	68
Dotterbolag	72
HSB Göta – översikt koncern	74

Produktion Mediaspjuth
Omslagsbild Patrik Svedberg

Med reservation för eventuella korrektur- och tryckfel.

HÅLLBART BOENDE SKA VARA ENKELT FÖR ALLA

Det ska vara lätt att göra rätt. Och jag tror att vi alla vill göra rätt för oss. Vi vill vara miljövänliga. Vi vill slänga soporna i rätt kärl. Vi vill ha ordning i cykelstället. Om allt detta blir för krångligt hoppar vi gärna över det. Från HSBs sida handlar det om att göra allt vi kan för att underlätta för våra medarbetare, medlemmar och boende i vardagen.

Hållbarhet är en av vår tids största utmaningar och något som genomsyrar allt vi gör i våra liv. Boendet är så klart inget undantag. Snarare tvärtom. Smidigare sopsortering, miljövänliga byggmaterial och hållbar värmeförsörjning är bara några exempel på sådant som redan börjar att efterfrågas. Här måste vi på HSB vara lyhörda och ligga steget före när vi planerar nyproduktion eller genomför större renoveringar.

Men kan verkligen vi i Sverige eller i vår lilla förening göra något? Självklart, tänker jag. Det är heller inte svårt att hitta exempel där det lilla bidrar till det stora. Behöver jag verkligen en plastpåse? Och så mycket extra kostar det faktiskt inte att klimatkompensera flygresan. Lite så måste vi alla tänka även när det handlar om bostäder.

Jag vill nämligen tro att alla investeringar och insatser som görs bidrar till helheten. Oavsett om det är en förening som köper en gemensam elbil eller om vi på HSB väljer att installera solceller på ett nybygge. Det kanske till och med inte ens är ekonomiskt försvarbart – men bidrar till utveckling och skapar en marknad för fler intressanta produkter.

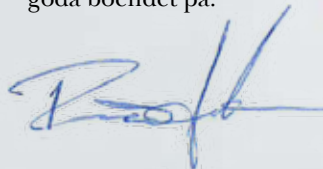
Med det tankesättet som utgångspunkt står HSB starkt när det kommer till hållbarhet. För oss handlar det inte bara om att göra miljömedvetna val utan även om att skapa det goda boendet för våra medlemmar och hyresgäster. Det gör vi tillsammans med riksorganisationen genom att dela erfarenheter och kunskap med varandra på ett prestigelöst sätt. Men den största styrkan sitter hos alla våra medlemmar. Att HSB är medlemsägt ger upphov till andra värden än att bara göra ett bra ekonomiskt resultat. Något som är en av mina personliga drivkrafter och som jag gärna jobbar för att hela tiden utveckla.

Ett hållbart boende handlar även om ekonomisk hållbarhet. Efter några år av rejäl prisstegring på bostadsrätter ser vi att marknaden har dämpats något. Tittar vi allmänt på bostadsmarknaden finns det alldeles för få bostäder. Vi vet att det inte finns tillräckligt med bostäder i dag. Framför allt där folk vill bo. Så att det fortfarande behöver byggas nytt råder det inga tvivel om.

Men nya bostäder är inte den enda lösningen. Möjligtvis på kort sikt, men på lång sikt tror jag att vi måste förbereda oss på att bo mindre. Kanske rentav börja fundera på om vi verkligen behöver den här stora lägenheten eller huset. För mig är det en del av det hållbara boendet och en lösning för att komma åt bostadsbristen.

Det ställer samtidigt krav på oss som bygger de nya fastigheterna. Den som kommer direkt från en villa är van vid extra plats där det går att tvätta bilen, tvätta av hunden eller kanske göra mindre reparationer. Här måste vi hitta flexibla lösningar och gemensamma utrymmen som gör att en mindre lägenhet ändå känns lockade. Så bygger vi framtidens hållbara bostäder.

Jag påbörjade min tjänst i februari och jag märkte tidigt att jag kommit till en arbetsplats som genom-syras av klokskap, vilja och engagemang. Jag kan inte tänka mig en bättre grund för att utveckla både vår organisation och det goda boendet på.



Reine Johansson
VD



LEDNINGSGRUPPEN



Sandra Bergqvist

Marknadschef
I HSB sedan 2018.
Marknadschef med erfarenhet och utbildning inom marknadsföring, varumärkesarbete och strategi.

Mikael Carlson

Fastighetschef HSB Gambrinus AB
I HSB sedan 1999.
Magisterutbildad i industriell ekonomi och huvudansvarig för HSB Gambrinus där vår hyresverksamhet ligger.

Ulrika Malmsten-Persson

Hållbarhetschef
I HSB sedan 1991.
Ekonomi, miljö- och kvalitetsutbildad och driver i dag HSBs omfattande hållbarhetsarbete.

John Johansson

Ekonomichef
I HSB sedan 2019.
Nyttillträdd ekonomichef med lång och gedigen erfarenhet av ekonomistyrning och ledning.

Pierre Krusing

Chef Nyproduktion
I HSB sedan 2002.
Byggsvarig och drivande för all nyproduktion inom HSB Göta.

Reine Johansson

VD
I HSB sedan 2019.
Tillträdde sin tjänst i februari 2019 och har lång erfarenhet av såväl ledarskap som bygg- och fastighetsbranschen.

Ann-Sofie Kindbom Uddh

Chef HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
I HSB sedan 2018.
Började under 2018 efter flera års arbete inom HSB och byggbranschen.

Lise-Lei Hugosson

Chef HR-center
I HSB sedan 2002.
Ekonomi- och PA-utbildad och ansvarar för alla HR-frågor på företaget.

MEDLEMSNYTTA – PÅ RIKTIGT!

När jag skulle handla kläder häromdagen sa personen i kassan "Är du medlem?". Detta är numera en mycket vanlig fråga när du är ute och handlar.

Men i den kommersiella klädaffären är det så kallade "medlemskapet" mer ett behov hos klädkedjan att få min mailadress, än min möjlighet att utöva inflytande och få återbärning då företaget går med vinst. I HSB är det annorlunda. Ett medlemskap är så mycket mer inom HSB, du är delägare med möjlighet till inflytande och delaktighet. Men hur förklarar vi den skillnaden så att det blir tydligt?

I styrelsen har vi under året lagt tid på att diskutera hur vi uppvärderar medlemskapet i HSB Göta. Vi är övertygade om att Kooperationen som idé kommer att få en renässans. När miljöengagemanget är stort blir delningsekonomin en del av lösningen. Att äga saker tillsammans är klimatsmart. När vi i bostadsrättsföreningen delar på gemensamhetsutrymmen, tvättstugor eller verktyg är vi en del i att minska resursförbrukningen. I en tid då odemokratiska krafter vinner terräng så är värdet i att gå samman i föreningar stort.

För alla medlemmars bästa har styrelsen vinnlagt sig om att ha en ekonomi i god balans. Därför har vi studerat det konjunkturella läget. Vi har sett en inbromsning men inte ett totalstopp. Det är fortfarande möjligt att vara en samhällsbyggare. I det konjunkturläge som råder öppnar sig dessutom möjligheten att bygga för nya målgrupper, målgrupper som inte har samma betalningsförmåga.

2018 har också varit året då digitalisering blev ett modeord. Men det är inte bara en fluga. Tanken är att digitaliseringen ska öka informationen till alla våra medlemmar. I telefonen ska det mesta om ditt boende kunna hittas. Via digitala lösningar ska dialogen mellan oss öka. Men det personliga mötet är alltid det bästa. Tekniken är bara ett komplement.

Våra visioner och inriktningar inför framtiden speglar sig i den affärsplan som vi i en bred process arbetat fram under 2018 och som pekar ut färdriktningen för 2019–2021.

Under 2018 har styrelsen även lagt mycket tid på att rekrytera en ny VD och vi är glada att hälsa Reine Johansson välkommen som ny ledare på HSB Göta.



Elin Rydberg
Ordförande



STYRELSEN

ÖVRE RADEN

Siv Gustavsson

Ledamot

I styrelsen sedan 2018.

Siv jobbar till vardags med ekonomi för HSB Göta Fastighetsförvaltning. Här representerar hon fackförbundet Unionen.

Reine Johansson

VD

I styrelsen sedan 2019.

Har en lång bakgrund inom bygg- och fastighetsbranschen och kommer närmast från allmännyttan i Jönköpings kommun. Tillträdde sin tjänst i februari 2019.



Tina Dabaia

Ledamot
I styrelsen sedan 2018.
Tina är fastighetsskötare på HSB i Jönköping och representerar fackförbundet Fastighetsanställdas förbund.

Lena Hansson

Ledamot
I styrelsen sedan 2012.
Har en bakgrund som chef inom bankvärlden. Är i dag pensionär, boende och ordförande i brf Kråkan i Borås.

UNDRE RADEN

Torbjörn Hägg

Ledamot
I styrelsen sedan 2006.
Civilekonom som till vardags är ekonomichef på MP-bolagen i Vetlanda.

Marita Gunterberg

Ledamot
I styrelsen sedan 2015.
Försäkringstjänsteman med facklig bakgrund. Bor i HSB Sjögården i Jönköping där hon var föreningens första ordförande.

Håkan Källman

Ledamot
I styrelsen sedan 2012.
Bor i HSB brf Häven i Värnamo och arbetar som inköpschef på Stacke Hydraulik. Är ingenjör i grunden.

Elin Rydberg

Ordförande
I styrelsen sedan 2018.
Tidigare kommunalråd i Jönköping (2006–2015) med inriktning på samhällsbyggnadsfrågor. Har bred erfarenhet av styrelsearbete i bostads- och fastighetsbranschen.

Leif Möller

Ledamot
I styrelsen sedan 2013.
Bor i HSB brf Kyrkoherden i Varberg där han har varit ordförande. Är utbildad socionom och har bred erfarenhet från kommunal verksamhet.

DET HÄR ÄR HSB GÖTA

I tjugio år har HSB Göta erbjudit kompletta boendelösningar. Det tänker vi fortsätta med. Men vi vill mer än så. Vi vill erbjuda ett boende som är ansvarsfullt, hållbart och tryggt. Vi vill helt enkelt skapa det goda boendet för medlemmar och kunder.

Att bygga nya bostäder är förstås en viktig del av vår verksamhet, men långt ifrån allt. HSB Göta erbjuder finansiella tjänster, medlems- och utbildningsverksamhet och våra dotterföretag sköter såväl administrativ som teknisk fastighetsförvaltning, byggservice samt fastighetsägande.

Vår region sträcker sig från Tranås, det småländska höglandet och Jönköping i öst, över Borås, Värnamo och till Falkenberg i väst.

HSB är en kooperativ organisation där fokus ligger på medlemsnytta och medlemsinflytande. Vi arbetar därför ständigt med att öka värdet på medlemskapet och kunderbjudandet med hållbara tjänster och produkter. A och O i detta är att dessa är resurseffektiva, har låg klimatpåverkan och är producerade under goda förhållanden.

Detta är några exempel på hur vi bidrar till en bättre framtid.

428,6

MILJONER KRONOR

Var koncernens nettoomsättning under 2018.

29 488

ANTAL MEDLEMMAR

Under 2018 ökade antalet medlemmar med 1 222 personer.

283

**ANTAL AKTIVA
BOSTADSRÄTTSS-
FÖRENINGAR**

3195

**ANTAL MEDLEMMAR
I BOSPARGRUPPEN**

MÄN

58%



42%

KVINNOR

VI SOM JOBBAR HÄR

Totalt är vi 265 medarbetare på HSB Göta som gör allt från att planera och förvalta bostäder till att sköta fastigheter. HSB Göta finns i 23 kommuner i Jönköpings och Hallands län samt Södra Älvsborg.



VÅRA KÄRNVÄRDEN

Inom HSB pratar vi gärna om ETHOS, vilket sammanfattar våra kärnvärden. ETHOS står för engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Detta är inte bara fina ord, utan något som vi jobbar efter i vår arbetsvardag, i stort som smått. Det ligger till grund för våra affärsmässiga beslut likväl som våra leveranser till våra medlemmar och kunder.



VÅR VISION

HSB ska vara den ledande aktören med bäst anseende hos alla när det gäller boendet.

MEDARBETARNA SER TILL ATT MÅLEN NÅS

Engagemang och trygghet. Delaktighet och omtanke. Det är några av grundbultarna i den värdegrund som präglar allt arbete hos HSB Göta. Alla ska känna sig välkomna och att de bidrar till verksamhetens mål.

UTBILDNING

Inom HSB Göta finns en uppbyggd organisation av samverkansnätverk för att hantera gemensamma utvecklingsprojekt inom företaget. Det finns också ett stort internt utbildningsutbud som ger medarbetarna goda möjligheter att bidra till HSBs framtida utveckling. Vi ser att alla medarbetare har en viktig del i verksamhetsutvecklingen.

KOMPETENSUTVECKLING

Vi kompetensutvecklar för att stärka företagets konkurrenskraft på både kort och lång sikt, samt för att behålla och utveckla medarbetare. Kompetensutveckling samordnas med företagets verksamhetsmål och strategier, samt har ett samband med medarbetarens nuvarande eller planerade framtida arbetsuppgifter. Vi definierar kompetens som en helhet som innehåller färdigheter, kunskaper, erfarenheter, egenskaper, kontakter, värderingar samt förmågan och viljan att använda sig av denna kompetens.

Vi har under 2018 även startat vårt Ledarskapscafé som under några år legat vilande. Två gånger per år träffas samtliga medarbetare med personalansvar för att utbyta erfarenheter och samtidigt ta del av information från HR.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Vi kan under 2018 se en relativt hög personalomsättning med stora omställningar inom organisationen. Kompetensförsörjningen är avgörande för verksamhetens utveckling och resultat vilket gör det viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare som tilltalar arbetsmarknaden. HSB Göta står, likt många andra företag, inför utmaningen med kompetensförsörjning att hitta rätt resurser, utveckla dem och behålla dem i företaget.

Arbetsmarknaden är överlag god för flera yrkeskategorier och rörligheten betydligt högre för de nya generationerna. Då är det nödvändigt att arbeta med de frågor som upplevs väsentliga. Lönesättningen är en del, men också utvecklingsmöjligheter och goda värderingar inom företaget. Vi erbjuder samtliga

medarbetare friskvårdsbidrag och regelbundna hälsoundersökningar. Under våren 2018 fortsatte erbjudandet från 2017 om förmånscykel, för att ge möjlighet till att stärka medarbetarens miljö- och hälsoprofil. Erbjudandet skapade stort engagemang och ett antal medarbetare utnyttjade erbjudandet.

EMPLOYER BRANDING

Det riksgemensamma arbetet med Employer Branding som startades 2017 fortsatte under 2018 för att lyfta fastighetsbranschen till nya höjder. Ett gemensamt och tydligt arbetsgivarbudskap, EVP (Employer Value Proposition), ska både internt och externt förstärka bilden av HSB som en attraktiv arbetsgivare och tydliggöra vad som attraherar och motiverar potentiella och befintliga medarbetare. HSB står inför stora utmaningar när det gäller vår framtida kompetensförsörjning och detta är frågor vi har behövt arbeta gemensamt med inom HSB.



Karin Koch (tv), Dorina Koza (mitten) och Marijana Zec Karlsson (th) på städservice framför den nya moderna kemikaliehanteringen på huvudkontoret.



VERKAR BRANSGEMENSAMT

HSB är också aktiva i Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd (FU) där vi verkar för att lyfta fram de goda framtidsmöjligheter som fastighetsbranschen ger, för alla. Tillsammans med FU jobbar vi också för att utveckla valideringsmodeller och enhetliga nomenklaturer.

ARBETSMILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Ingen ska behöva drabbas av skada eller ohälsa på grund av brister i arbetsmiljön. Därför jobbar vi med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) som innebär riskbedömning, åtgärder och regelbundna uppföljningar i vår skyddskommitté.

På kollektivsidan ser vi främst fysiska risker av olika slag för yrkeskategorierna lokalvårdare, fastighets-skötare, snickare, vvs och elektriker. På tjänstemannasidan är det främst stressrelaterade risker orsakad av bland annat den upplevda arbetsbelastningen.

Utmaningen som vi ser är i första hand att öka benägenheten att anmäla tillbud, och få förståelse för varför skyddsutrustning och hjälpmedel alltid ska användas. Fler anmälda tillbud ger skyddskommittén större möjligheter att agera och vidta åtgärder.

Vi genomför regelbundet olika typer av utbildningar för att stärka arbetsmiljöarbetet och öka medarbetarnas hälsa och säkerhet på arbetsplatsen.

KOLLEKTIVAVTAL OCH ANDRA RÄTTIGHETER

Förenings- och mötesfrihet är en grundläggande rättighet. Alla medarbetare omfattas av något av de kollektivavtal som är slutna mellan arbetsgivarorganisationen Fastigo och olika fackförbund. Våra kollektivavtal är F- och I-avtalet för kollektivanställda och tjänstemän samt bygg-, teknik- och installationsavtalen.

JÄMLIKHET, MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

Alla ska känna sig välkomna och bli behandlade på ett respektfullt sätt. Ingen ska bli diskriminerad på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Ingen ska heller behöva utsättas för kränkande särbehandling. Därför har vi tagit fram rutiner för att undvika att så sker.

Vi genomför varje år lönekartläggning i syfte att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga löneskillnader och andra anställningsvillkor mellan kvinnor och män (lagkrav), samt lönejämförelser med bakgrund av vårt klassificeringssystem Klassigo inom Fastighetsbranschen. Lönejämförelsen följs upp vid lönerrevisionen och vid ledningsmöten.

Det är viktigt att låta dessa frågor ta plats och skapa tydliga riktlinjer. På så sätt blir det enklare för chefer att hantera frågorna på rätt och likartat sätt. Under 2018 genomfördes en HSB-dag för alla medarbetare på HSB med dotterbolag med tema mångfald och inkludering, för att ytterligare stärka det viktiga arbetet.

HSB Götas policy och rutiner på medarbetarområdet

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Kompetenspolicy
- Resepolicy
- Trafik- och bilpolicy
- Klädpolicy
- Friskvård
- Rutin vid hot och våld
- Rutin vid kränkande särbehandling och sexuella trakasserier



KATICA GÖR KARRIÄR PÅ HSB

KATICA TOLIC

Född: 1974 i byn Vitez, Bosnien.

Familj: Maken Zeljko, sönnerna Filip, 16 år och Adrian, 11 år.

Bor: På Öxnehaga i Huskvarna.

Gör: Jobbar på KMC.

Katica Tolic började som lokalvårdare på HSB Göta. I dag är hon ansiktet utåt på Kund- och Medlemcenter (KMC).
– Jag trivs väldigt, väldigt bra säger Katica.

Katica Tolic kom till Sverige 2001 från Bosnien. Det var mitt i vintern och hon bodde tillsammans med sin man Zeljko i Vadstena. Ganska snart gick flyttlasset till Huskvarna där Zeljko fick ett nytt jobb på Försäkringskassan. Och här bor de kvar med sina två söner.

Katica anmälde sig direkt till studier i SFI och efter två månader klarade hon testet som kvalificerade henne att söka arbete.

Ganska snart fick hon jobb på HSB Förvaltnings städservice. Tanken var att jobba där ett tag för att sedan återuppta studier inom datateknik, något hon jobbat med i Bosnien. I stället blev det början på en lång anställning inom HSB.

– Jag har aldrig känt mig särbehandlad eller diskriminerad på grund av mitt utländska ursprung eller att jag pratar med brytning. Jag har alltid blivit bemött med respekt, av medarbetare och kunder, säger Katica.

– Och jag trivs väldigt bra.

Efter flera års arbete inom städservice kände Katica att det

började bli dags att gå vidare i yrkeslivet.

– Trots bra hjälpmedel och en god arbetsmiljö som städservice erbjuder, så går det inte att komma ifrån att det i viss mån sliter på kroppen. Jag kände att jag var tvungen att göra en förändring yrkesmässigt för att kroppen ska hålla på sikt, säger Katica.

Önskemålen uppmärksammades av hennes dåvarande chef, Kari Svedevall, som föreslog att hon skulle söka en tjänst inom Kund- och Medlemcenter (KMC) på huvudkontoret i Jönköping.

Katica fattade mod, sökte jobbet – och fick det!

Till en början handlade det om ett par, tre dagar i veckan kombinerat med städservice. Med tiden blev det mer arbete i KMC och hösten 2017 fick hon fast anställning.

– Jag är otroligt tacksam att jag fick chansen och att Kari trodde på mig och pushade mig.

– Jag fick ett nytt jobb på jobbet. Bättre kunde det inte bli. Jag trivs jättebra på HSB och har inga planer på att söka mig någon annanstans.



3

SNABBA FRÅGOR

HEJ...

...Niklas Pettersson, 45 år, och nyanställd inom den tekniska förvaltningen i Halmstad som fastighetsskötare.

Hur kom det sig att du sökte dig till HSB Göta?

– Jag hade tröttnat lite på mitt tidigare jobb som bovärd i Laholms kommun. Det tenderade att bli ett mer och mer administrativt arbete och jag vill helt enkelt "jobba" mer. När jag såg annonsen om tjänsten som fastighetsskötare på HSB Göta i Halmstad kände jag direkt att det passade mig, så jag sökte. Och det är jag glad för!

Hur har ditt mottagande varit på HSB Göta?

– Mycket, mycket bra! Jag blev väl omhändertagen redan innan jag började och jag har en bra dialog med min chef. Mina övriga kollegor trivs jag också hur bra som helst med.

Vad är roligast med jobbet?

– Variationen! Jag trivs med att jobba praktiskt och gör gärna olika sysslor. Här är ingen dag den andra lik och det passar mig perfekt. Vi hjälps åt med allt och så tycker jag att det ska vara på en arbetsplats. Som det känns nu kommer jag att stanna länge på HSB Göta.

ÅRET DÅ GDPR VAR PÅ ALLAS LÄPPAR

Över 1 000 nya medlemmar och nästan 700 nya bosparare. Medlemsåret 2018 sammanfattas med riktigt bra siffror. Det var också ett år då HSB Göta fortsatte att satsa på rådgivning och bättre service för våra medlemmar.

Den stora förändringen för all egentligen verksamhet under 2018 var införandet av GDPR i maj, som är en EU-gemensam lagstiftning om behandling och lagring av personuppgifter. Naturligtvis har detta påverkat medlemsverksamheten och därmed våra bostadsrättsföreningar. För att underlätta arbetet med GDPR har vi spridit information kring lagstiftningen som huvudtema under främst Borättkvällar och HSB-ledamoträffar.

Ett annat arbete med lagstiftning är bostadsrättsföreningarnas stadagebyten som påbörjades redan under 2017 och som fortsatte under 2018.

Vi har under 2018 jobbat vidare med rådgivning och utbildning av medlemmar och förtroendevalda. Rådgivningen sker via utskick och telefon precis som under tidigare år.

Nya HSB-ledamöter har genomgått utbildning vid två tillfällen i samarbete med HSB Göteborg och Nordvästra Götaland (arbetsnamn SIV– Samarbete I Väst). Vidare har två HSB-anställda utbildats och blivit fullvärdiga bosparombud. Vid utgången av verksamhetsåret hade HSB Göta totalt fyra bosparombud vilket betyder en förkortad handläggningstid och bättre service till såväl befintliga som nya bosparare.

HSB Göta har som målsättning att hela tiden förbättra servicen för våra medlemmar. Under 2018 tillsattes därför en kompetensutvecklingsplan av personal i Kund- och Medlemscenter (KMC). I planen ingår också att stärka samarbetet mellan KMC och Medlem- och Utbildningsansvarig samt marknadsavdelningen.

Antalet medlemmar hos HSB Göta ökade under 2018 från 28 266 till 29 488. Antalet bosparare ökade från 2 543 till 3 195.



FORTSATT POSITIV TILLVÄXT – TROTS AVVAKTANDE MARKNAD

Under 2018 såg vi en vikande bostadsmarknad i regionen. Trots det har HSB Göta haft högt tryck på de nya lägenheter och småhus som byggs i Jönköping. Allting kommer att vara slutsålt till inflyttning.

Vi kan konstatera att marknaden under 2018 var avvaktande. Våra 178 bostadsenheter i Jönköping är fördelade på 101 bostadsrättslägenheter, 32 hyresrättslägenheter och 45 småhus. För vår del har försäljningen slagit väl ut. Men i marknadsbevakningen av konkurrerande projekt ser vi stora svårigheter med försäljningen av bostadslägenheter. Vi kan också konstatera att antalet intresseanmälningar till våra kommande projekt via vår hemsida har minskat.

Samtidigt pågår utvecklingen av HSB Götas kommande nyproduktion av bostäder utan avbrott eftersom vi ser en fortsatt positiv befolkningstillväxt i dessa områden. Att utveckla ett bostadsprojekt tar lång tid och HSB Göta har alltid haft som ambition att ha tillgång till projekt som kan påbörjas då marknaden är positiv och efterfrågan är stark samt när det finns en ekonomisk möjlighet att påbörja en byggnation.

I BORÅS har arbetet med detaljplanen gällande Bytorps hörn tagit längre tid än beräknat och förväntas vinna laga kraft under våren 2019. Projektering kan därmed påbörjas under 2019 med målsättningen att det ska kunna ske en byggstart sommaren 2020.

Under året har detaljplanearbete påbörjats gällande bostäder utmed Klintegatan i stadsdelen Sjöbo och utmed Syster Toras väg. Detaljplanearbetet med dessa två projekt förväntas bli klart i slutet av 2020.

I VARBERG påbörjades försäljningsarbetet av brf Cykeln med 50 lägenheter i juni och vid årsskiftet hade vi endast sålt sju lägenheter.

I FALKENBERG är projekteringen klar för att kunna bygga brf Stinsen och brf Stationen. Det handlar totalt om 95 bostadsrättslägenheter. Byggstart kommer att ske när marknadssituationen tillåter.

I slutet av 2016 blev HSB Göta hälftenägare till Bacchusområdet, det vill säga halvön vid den gamla spritfabriken. Tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget ska HSB Göta utveckla en ny stadsdel med flera hundra lägenheter. Det blir till övervägande del bostadsrätter, men även en hel del hyresrätter. Det finns en färdig detaljplan och arbete pågår med att utveckla planer för att få i gång byggnation inom detta område.



I JÖNKÖPING fortsatte under året uppförandet av brf Glasblåsaren med 39 bostadsrättslägenheter som ska stå klart för inflyttning till sommaren 2019. Brf Glasblåsaren blir den tredje och sista pusselbiten av de tre kvarter som vi har byggt utmed Aspholmsesplanaden.

Totalt har vi därmed byggt 265 bostadsrättslägenheter i området Kålgården i fem olika bostadsrättsföreningar.

På Samset färdigställdes den första delen av etapp 5 innehållande 29 småhus som alla var sålda vid färdigställandet.

Den andra delen av etapp 5, som består av 16 småhus, påbörjades under hösten och alla hus ska vara klara under 2019 med etappvis inflyttning. Vid årsskiftet 2018/2019 fanns det endast 4 osålda hus av dessa 16.

I brf Holländaren, som består av 62 bostadsrättslägenheter, fanns det endast sex osålda lägenheter vid årsskiftet och dessa kommer att vara sålda vid inflyttningen som sker i november år 2019.

När det gäller byggstart av brf Fågeln på Liljeholmen i Jönköping har vi valt att avvakta med en byggstart då





Här, intill Munksjöns strand i Jönköping, tar den nya stadsdelen Skeppsbron form där HSB Göta är en av de involverande parterna.

HSB Götas mål är att all vår nyproduktion ska certifieras som Miljöbyggnad Silver. Det innebär bland annat skärpta miljökrav för energiförbrukning, inomhusmiljö, material och kemikalier.

det vid årsskiftet 2018/2019 fanns 200 osålda lägenheter i konkurrerande projekt i centrala Jönköping som är under produktion.

Utvecklingsarbetet av den nya stadsdelen Skeppsbron fortskred under året med målsättningen att kunna påbörja byggnationen av två kvarter under 2021. Det ena kvarteret ska ha hyresrätt som upplåtelseform, det andra ska innehålla bostadsrätter. I kvarteret med hyresrätter ska det även finnas ett Trygghetsboende.

I Bankeryd ska vi bygga cirka 80 lägenheter när marknadssituationen tillåter. Eventuellt kan det bli så att ett drygt trettiotal av dessa lägenheter kommer att upplåtas med hyresrätt som upplåtelseform.

HSB Götas möjligheter att bidra till en god och nödvändig bostadsproduktion ser mycket bra ut och vi kommer även framledes att vara en ledande aktör och en viktig samhällsbyggare till gagn för våra medlemmar och bosparare.



Brf Glasblåsaren i Jönköping med 39 bostadsrättslägenheter är klart för inflyttning sommaren 2019.

LÅNGSIKTIGHET LEDORD FÖR HSB GAMBRINUS

Vår affärsidé är tydlig. HSB Gambrinus ska erbjuda kvalitativa och attraktiva hyreslägenheter till våra medlemmar och allmänheten. Det gör vi genom långsiktigt ägande i HSB Götas affärsområde.

HSB Gambrinus förvaltar och förädlar fastigheter inom HSB Götas geografiska område. Fördelningen av lägenheterna sker genom ett kösystem där de som boparas i HSB har förtur. Därefter går turen till allmänheten.

För närvarande äger HSB Gambrinus 139 fastigheter vilket ger 2 571 lägenheter och 232 lokaler. Det är en marginell ökning jämfört med föregående år, vilket främst beror på att fastigheten Redet i Jönköping förvärvades 2018. I Borås såldes tre mindre fastigheter samtidigt som åtta nya lägenheter färdigställdes i det gamla kontoret.

PROJEKT OCH KUNDUNDERSÖKNING

Flera projekt genomfördes under 2018: klinkerläggning i källarkorridorer, ombyggnation från lokaler till lägenheter, totalrenoveringar av lägenheter, balkong- och fasadrenoveringar, energieffektiviseringar och gårdsrenoveringar. Dessutom slutfördes arbetet med att dra fiber till hyreslägenheterna, vilket innebär att de flesta av Gambrinus lägenheter har internetmöjlighet via ComHem och öppet fiber via Telia.

Varje år genomförs en enkätundersökning bland hälften av Gambrinus hyresgäster. Under 2018 s kickades undersökning ut på hösten. Resultatet av denna ligger sedan till grund för åtgärder och förbättringar för att skapa ett bra och tryggt boende till hyresgästerna.

UPPKOPPLADE TERMOMETRAR

I ett led att minska och kontrollera energiåtgången i fastigheterna har uppkopplade temperaturgivare installerats i 2 068 lägenheter. Värmen i lägenheterna kan på så vis skötas via datorn av HSBs energiexperter, något som sparar både tid och miljö. Tidigare fick fastighetsskötarna åka runt och sköta detta i respektive fastighet.

De uppkopplade lägenheterna ger en exakt bild av vilken temperatur varje enskild lägenhet har vilket möjliggör att direkt avgöra om temperaturen i lägenheten bör regleras.

ENERGIEFFEKTIV NYPRODUKTION

För första gången på många år bygger nu HSB Gambrinus ett nytt hyreshus. Det handlar om ett höghus med 32 hyresrätter på Samset i Jönköping. Utgångsläget är att bygga enligt "Miljöbyggnad silver". Utöver detta har ytterligare val gjorts för att skapa ett långsiktigt och hållbart boende:

- 70 mm mer isolering på hela fasaden.
- Bättre U-värde på fönsterna.
- Solceller på taket.
- Mätning och debitering av varm- och kallvatten.
- Termostater på 21 grader och uppkopplade termometrar i alla lägenheter.
- Ett antal uppkopplade laddstolpar så alla hyresgäster med elbil ska få möjlighet att ladda.

HÄR ÄGER HSB GAMBRINUS FASTIGHETER

HSB Gambrinus äger nu totalt 139 fastigheter, fördelat på 44 i Jönköping, 84 i Borås, sex i Gislaved, två i Värnamo, två i Halmstad och en i Falkenberg.



Det gamla huvudkontoret i Jönköping är det största pågående projektet inom HSB Gambrinus. Här ska 14 nya lägenheter vara redo för inflyttning den 1 juli. På bild ses Carin Osbeck, uthyrningsförmedlare på HSB Gambrinus med kollega Linda Ahnström.

FÖRVALTNING MED FRAMTIDSFOKUS

Klimatet är vår tids allra största utmaning. Som en av Sveriges största bostadsorganisationer är HSBs arbete med energi- och klimatåtgärder av stor betydelse. Med långsiktigt rätta val skapar vi en god spiral där lägre energianvändning leder till minskad klimatpåverkan och lägre energikostnader.

Under året har Ann-Sofie Kindbom-Uddh anställts som ny chef på HSB Fastighetsförvaltning Göta AB. Ann-Sofie kommer närmast från PEAB och har många år inom HSB bakom sig från vår grannförening Nordvästra Götaland. Vi har också beslutat att tillsätta en ny affärsområdeschef för administrativ förvaltning. Detta för att möta den utveckling som sker inom området för vi är övertygade om att efterfrågan på våra digitala tjänster kommer att växa.

BÄTTRE BILAR OCH KÖRNING

Som ett led i klimatarbetet ersätter vi servicebilar som drivs av fossilt bränsle, i den mån det passar verksamheten, med elbilar. För närvarande har förvaltningen 14 rena elbilar samt tre el-/laddhybrider. Vi har också startat ett fordonskontrollprogram i syfte att optimera körningar i den tekniska förvaltningen, så att vi inte gör onödiga resor helt enkelt.

MILJÖARBETET I STÄNDIGT FOKUS

Inom förvaltningsorganisationen ses ständigt utbudet på marknaden över för att utröna om våra tjänster kan bli bättre ur ett miljö- och energiperspektiv. Ett sådant exempel är satsningen på att bekämpa ogräs med hetvatten, utan kemikalier. Samma system används även till fasad- och murtvätt.

Affärsområdet Städsservice är miljöqualificerad och personalen är utbildad i kemikaliehantering. I dag används minimalt med kemikalier i verksamheten.

TJÄNSTER FÖR ETT MILJÖSMART BOENDE

För HSB är det viktigt att skapa en energioptimerad boendemiljö för nutid och framtid. Förvaltningen erbjuder energitjänster som hjälper bostadsrättsföreningarna att spara miljön och sänka sina kostnader. Att driftoptimera fastigheten är en bra början för att spara energi och pengar. Via datoriserade driftsövervakningssystem får föreningen eller fastighets-



bolaget en enkel och effektiv styrning, där driften av energi- och klimatsystem i fastigheten sker på ett optimalt sätt som blir både energisnål och driftsäker.

Vi hjälper bostadsrättsföreningen att få kontroll på förbrukade energimängder i nutid. Energiåtgången följs upp en gång i månaden. Där syns det snabbt om utförda åtgärder fått avsedd verkan eller om förbrukningen stiger onormalt.

Våra certifierade energiexperter har i nuläget hjälpt över 200 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med energideklarationer. Vi har personal med riksbehörighet för att utföra Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) enligt gällande lagkrav för en bra boendemiljö och energiåtgången i fastigheten.

Våra bygglidare gör underhållsplaner som underlättar för bostadsrättsföreningar att upprätthålla fastigheternas värde på lång sikt. Bygglidarna hjälper också till med entreprenadupphandlingar, en trygghet för många eftersom vi kan bidra med fackkun-

skap. En hjälp är också certifikat som auktoriserat VVS-företag, Behörig Våtrum och Kolla Elföretaget.

ISO-CERTIFIERING

HSB Göta FastighetsFörvaltnings verksamhetssystem är sedan 1997 certifierat enligt ISO 9001 och sedan år 2001 enligt ISO 14001. Vid den externa revisionen i oktober 2017, som var en omcertifiering, uppgraderades certifieringen till 2015 års utgåva av standarden. Verksamhetssystemet innebär att vi har en miljö- och kvalitetspolicy, samt tillhörande rutiner inom området. Varje år utförs interna och externa revisioner, och vid en årlig genomgång med ledningen utvärderas systemets funktion och effektivitet. En uppföljande revision gjordes hösten 2018 med gott resultat. Systemet ger oss en bra styrning samt innebär ett kontinuerligt arbete för att upprätthålla rutiner och en god efterlevnad av dessa. Systemet med tillhörande rutiner säkerställer också att vi får en god kontroll av lagefterlevnaden.

KLIMATVINNARE

HSB Göta Klimatpris är en utmärkelse som vill uppmuntra, stötta och motivera bostadsrättsföreningar att agera klimatsmart. 2018 gick priset till HSB brf Södra Milstolpen i Borås som investerat i 400 solcellspaneler, som nu står för 80 procent av elförbrukningen. Priset består av en energicheck på 10 000 kronor.

HÅLLBARHETS- RAPPORT

FN med Agenda 2030 i spetsen har definierat 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, ojämlikhet och att säkerställa naturen och dess resurser.

Dessa fantastiska mål är utgångspunkt för HSBs arbete med hållbarhetsfrågan, ett ämne som blir allt mer angeläget och som vi tar på största allvar!

STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

HSB har en gemensam strategi för hållbar tillväxt. I denna finns fyra fokusområden, med styrande och frivilliga mål definierade:

RESURSEFFEKTIVITET

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

Affärsintegrerat mål:
Minskad energianvändning och reducerat eluttag.

KLIMAT

HSB ska ha nära roll i klimatpåverkan och är anpassat till ett förändrat klimat.

Affärsintegrerat mål:
Minskad klimatpåverkan
– 75% minskning till 2023
– Nära 0 till 2030.

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

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

Affärsintegrerat mål:
Ökad omsättning från hållbara tjänster och produkter.

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

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

Affärsintegrerat mål:
Högt anseende som samhällsaktör och ökad mångfald.



58%

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

HSB Göta har minskat klimatpåverkan med 58% sedan 2008.



+29%

BOSPARANDE

Antalet bosparare i HSB har uppgår nu till 3195 st, vilket motsvarar en ökning på 29% sedan föregående år.

ORGANISATION OCH ÄGARFORM

HSB Göta grundades 1998 då HSB Jönköpings län och HSB Södra Älvsborg fusionerades. Organisationen består av HSB Göta ekonomisk förening och de båda helägda dotterbolagen HSB Fastighetsförvaltning Göta AB och fastighetsbolaget HSB Gambrius AB. Huvudkontor och styrelsens säte finns i Jönköping. HSB Göta ägs av sina 29 488 medlemmar.

VERKSAMHET

Organisationen bedriver nyproduktion av bostäder i moderbolaget. I HSB Förvaltning bedrivs administrativ och teknisk förvaltning, städservice, bygg- och installation samt konsulttjänster inom bygglösning och energi. HSB Gambrius förvaltar egna fastigheter med lokaler och hyresrätter.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Regionen omfattar 23 kommuner i Jönköpings län, Hallands län och Södra Älvsborg.

VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Arbetet med att bygga hållbart och skapa det goda boendet för medlemmar och kunder pågår ständigt inom HSB. Målsättningen är tydlig. Energieffektiva hus som hjälper oss att minska energianvändning och klimatpåverkan. På så sätt bidrar vi till en bättre ekonomi för de boende.

Att bygga nya bostäder är ett av HSBs viktigaste verksamhetsområden. Fokus ligger på att bygga med hög och långsiktigt hållbar kvalitet, men också att verka för bättre villkor för bostadsbyggande. Det gör vi genom att ha höga ambitioner för såväl nyproduktion som renovering av befintligt fastighetsbestånd. Alla våra projekt ska hålla en tuffare basnivå än vad certifieringar och lagstiftning kräver. Samtidigt som vi lägger ett stort fokus på att minska bostadsbristen för unga.

Vi har länge använt Miljöbyggnad Silver för hållbarhetsstyrning och kvalitetssäkring i nyproduktion och kommer så klart att fortsätta med det framöver. Det innebär bland annat höga miljökrav för energiförbrukning, inomhusmiljö, material och kemikalier. Miljöcertifieringen är ett led i HSBs centrala strategi för att minska utsläppen från sina bostäder samtidigt som det innebär ett tryggt, hållbart och miljövänligt boende.

Ett exempel där vi går längre än Miljöbyggnad Silver är byggnationen av ett höghus bestående av 32 hyresrätter på Samset i Jönköping. Där har vi även satsat på energieffektiviserande åtgärder som exempelvis extra isolering över hela fasaden, solceller på taket, laddstolpar för elbil, uppkopplade temperaturgivare och individuell mätning på varm- respektive kallvatten i varje lägenhet.

Samtidigt stannar inte hållbarhet vid miljöfrågan. På många sätt kan vi tillsammans även bidra till en god samhällsutveckling. Vårt sociala hållbarhetsarbete är en viktig ingrediens i projekteringen av nya bostäder där vi vill bidra till att minska bostadsbristen för unga, men också skapa trygga boenden för den äldre generationen. När HSB Götas gamla kontorslokaler byggs

om till bostäder väljer vi att satsa på 14 lägenheter i mindre storlek för att passa yngre hyresgäster, delvis mot bakgrund av att lägenheterna ligger centralt och nära högskolan.

Ett annat exempel är det omfattande nybyggnationsprojektet Skeppsbron vid Södra Munksjön i Jönköping. Utformningen av området är ett strategiskt viktigt samarbetsprojekt mellan enskilda markägare och Jönköpings kommun. Här har HSB Göta tillsammans med övriga aktörer antagit ett hållbarhetsprogram för att säkerställa att vi tar aktiva steg för en hållbar stadsutveckling.

Sweden Green Building Councils certifieringsprocess för hållbart stadsbyggande – Citylab Action – har använts som styrande process och kvalitetssäkring av programmet. Kortfattat innebär Citylab att hela stadsdelar ska utvecklas hållbart – ekonomiskt, miljömässigt och socialt – för att säkerställa en hållbar utveckling av samhället och inte enbart miljömärkning av enskilda hus eller kvarter.

Genom detta hållbarhetsprogram, dess långsiktiga målsättningar, styrning och principer för stadsutveckling är syftet att säkerställa att vi tar aktiva steg för en bättre morgondag.

Så här ser skisserna ut på den nya stadsdelen Skeppsbron som planeras i Jönköping. Området genomsyras av hållbarhetstänk för både människa och miljö.



EN HÅLLBAR ARBETSPLATS

HSB Göta strävar efter att vara en attraktiv arbetsplats med friska medarbetare som trivs med sina jobb. Våra kärnvärden engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan ska genomsyra all vår verksamhet.

För att undersöka om våra medarbetare mår bra genomför vi regelbundet ett NMI, Nöjd Medarbetar Index. Denna ger värdefulla svar och ligger till grund för det ständigt pågående förbättringsarbete som sker inom företaget.

EN TRYGG ARBETSPLATS

Att ge våra medarbetare möjlighet till kompetensutveckling är ett sätt att både behålla arbetskraft och stärka vår konkurrenskraft. Vi har ett internt utbud av utbildningar som medarbetarna kan ta del av och vi genomför också specialsatsningar på vissa områden. Under 2018 har vi bland annat jobbat med att stärka ledarskapet och startat ett ledarskapscafé där ledare inom HSB Göta regelbundet får utbyta erfarenheter med varandra.

Vi genomför också utbildningar i Hjärt- och lungräddning, brandsäkerhet samt Hot och våld med berörd personal för att säkra att vi har en trygg arbetsplats.

EN FRISK ARBETSPLATS

Att medarbetarna håller sig friska är A och O för vår verksamhet. Därför jobbar vi aktivt med friskvård. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsoundersökningar. Under 2018 fick alla också – för andra året i rad – ett erbjudande om en

förmånscykel, något som främjar både hälsa och miljö.

Arbetsplatsen är viktig för medarbetarnas hälsa. Ingen ska behöva drabbas av skador och ohälsa på grund av arbetet och därför bedriver vi ett systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). I praktiken innebär det att vi gör riskbedömningar av arbetsplatsen och åtgärdar det som inte är bra. En skyddskommitté följer sedan upp arbetet.

Riskerna skiljer sig åt beroende på arbetsuppgift. För lokalvårdare och hantverkare är de mer fysiska, medan tjänstemän löper större risk för stressbenägna skador.

EN JÄMLIK ARBETSPLATS

Oavsett kön, etnicitet, religion, ålder eller sexuell läggning ska alla behandlas lika på arbetet. Kränkningar eller ojämlika förhållanden är inte acceptabelt hos HSB Göta. För att upptäcka (och i så fall åtgärda) eventuella orättvisor genomför vi varje år en lönekartläggning och en lönejämförelse enligt branschens klassificeringssystem Klassigo. Denna ger svart på vitt om det skulle finnas osakliga löneskillnader och andra anställningsvillkor mellan män och kvinnor och lönejämförelser. Lönejämförelsen följs upp vid lönerevisionen och vid ledningsmöten.

MÅNGFALD

Mångfald* – andel utrikesfödda per 2018-12-31

Kategori	Utländsk bakgrund		Svensk bakgrund	
	Utrikesfödda	Inrikesfödd med två utrikesfödda föräldrar	Inrikesfödda med en inrikes- och en utrikesfödd förälder	Inrikesfödda med två inrikesfödda föräldrar
Styrelse	0	0	0	100%
Ledning	0	0	13%	87%
Medarbetare (inkl ledning och arbetstagarrepr i styrelse)	14%	2%	8%	76%

* Underlaget framtaget med SCB-metoden.



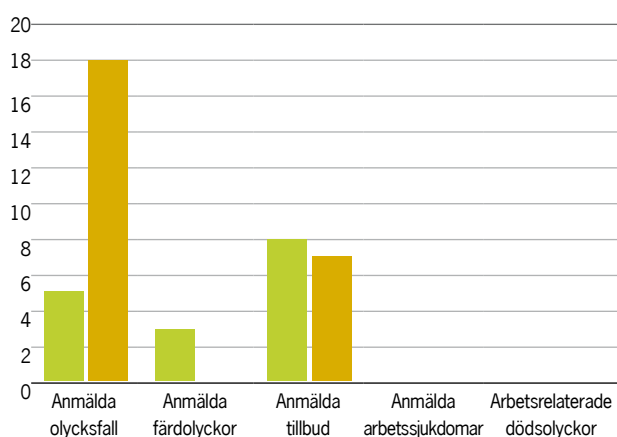
Lunchrummet på nya huvudkontoret är en viktig samlingsplats och grogrund för gemenskap inte minst för alla inom förvaltningen som till vardags inte sitter på kontoret. Fikastunden blir ett naturligt erfarenhetsutbyte.

Jämställdhet	♀	♂	♀	♂
Styrelse	3	6	4	5
Ledning	4	2	5	3
Medarbetare	98	155	110	155

■ 2017 ■ 2018

Åldersfördelning per 20181231	-29 år	30-49 år	50 år-
Styrelse	0%	11%	89%
Ledning	0%	12%	88%
Medarbetare	24%	40%	36%

Arbetsmiljö



Antal förlorade arbetsdagar pga arbetsrelaterade olyckor 106 st.

Förlorade arbetsdagar i form av sjukdagar p g a ovanstående 139.

HSB Götas medarbetare	2017	2018
Medelantal anställda (heltidstjänster)	253	265
Män	155	155
Kvinnor	98	110

Personalomsättning:

Nyanställda under året (tillsvidareanställda)	43	63
Personalomsättning (tillsvidareanställda)	17%	24%

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	3,4%	5,4%
Varav långtidssjukfrånvaro	1,3%	2,6%

Kollektivavtal:

Anställda som omfattas av kollektivavtal (%)	100%	100%
--	------	------

Anställningsform	2017	2018
Fast anställda	89%	87%
Tillfälligt anställda	11%	13%
Heltid	93%	89%
Deltid	7%	11%

INTRESSENTER OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2018 har HSB uppdaterat sin väsentlighetsanalys som genomfördes 2016 med syfte att identifiera de viktigaste frågorna för att vara en ännu mer ansvarstagande och hållbar organisation.

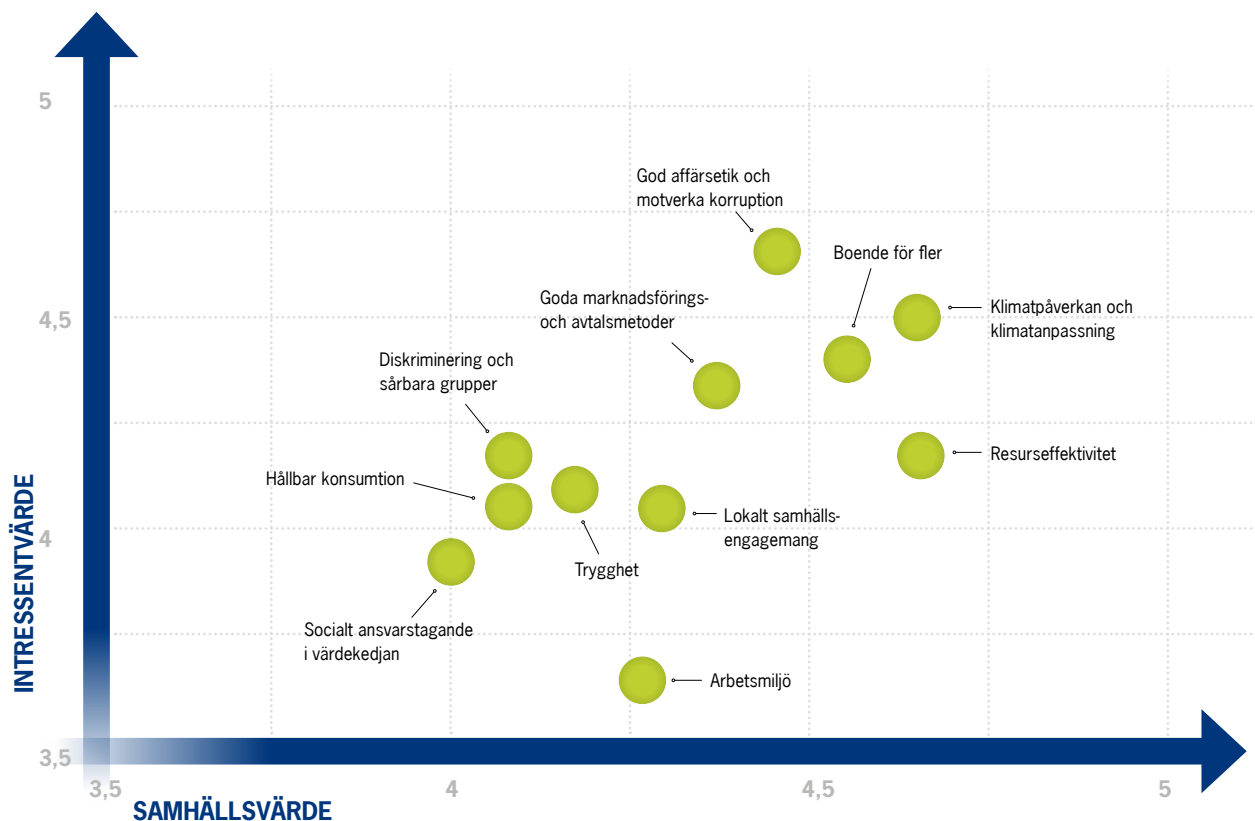
Den väsentlighetsanalys som genomfördes 2016 har utgångspunkt i en workshopserie med HSB-föreningar och bolag, där samtliga 40 delområden i standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, prioriterades utifrån huruvida de alls är relevanta för HSB.

De utvalda relevanta områdena bedömdes därefter utifrån vad intressenterna anser är viktigt, intressentvärdet och utifrån samhällsvärdet – det vill säga värdet i att minska negativ påverkan eller utöva positivt inflytande, dvs både risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen ovan.

2018 genomfördes insamling av intressenternas åsikter och prioriteringar. Intressenterna medlem-

mar, kunder och medarbetare tillfrågades i enkätform och intressenten samhället samtalades med vid rundabordsamtal bestående av beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället. Under 2017 fördes en dialog med gruppen leverantörer och partners för att stämma av väsentliga frågor. Vid dessa dialoger stämde det av vad intressenterna anser om HSB som en ansvarstagande organisation, väsentlighetsanalysen och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt och möjlighet att uttrycka åsikter i fri text gavs.

Dessa dialoger och insamling av åsikter från intressenterna under 2017 och 2018 bekräftar de områden som HSB 2016 ansåg vara väsentliga att arbeta med för att vara en ännu mer ansvarfull och hållbar organisation. Två nya områden som delvis rymdes i den tidigare väsentlighetsanalysen men inte syntes så tydligt har under 2018 lagts till: Boende för flera och Trygghet.



*medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer, partner och samhället i stort.

INTRESSENTDIALOG

I tabellen presenteras våra viktigaste intressenter och hur vi fört dialog med dessa. Här går också att läsa vilka frågor de anser viktiga – och hur vi hanterar dessa.

	Dialogtillfällen	Nyckelfrågor	HSB hantering/åtgärder
Medlemmar	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 18 106 st • Antal svarande: 1 830 st • Svarsfrekvens: 10% 	<p>På fritextfråga om vad som är viktigast att HSB gör/tar ansvar för:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miljö 2. Boende för fler 3. Medlemmarna <p>På fråga med förvalda alternativ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik. 2. Arbetar med avfall, materialåtervinning och cirkularitet 3. Minskar energianvändningen 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB har en strategi för hållbar tillväxt. • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver. • HSB inför mål för nyproduktionen såsom t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. • HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM). • Mångfald är ett viktigt nyckeltal i HSBs kompass.
Kunder	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 3 659 st • Antal svarande: 731 • Svarsfrekvens: 20% 	<p>På fritextfråga om vad som är viktigast att HSB gör/tar ansvar för:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kompetens och service 2. Kommunikation 3. Medlemmarna <p>På fråga med förvalda alternativ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik 2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder 3. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga 4. Arbetar med utveckling av ny teknik 5. Jobbar för att förbättra arbetsmiljön 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB genomför ett digitalt lyft för alla våra tjänster. • HSB arbetar med att öka vår förmåga att vara en strategisk partner till våra medlemmar och kunder och erbjuda god service. • HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM).
Samhället – lokalt och globalt	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Två rundabordssamtal våren 2018 • Deltagare var beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället • Antal externa deltagare: 11 st 	<p>De områden som diskuterades var:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende • Tillträde till bostadsmarknaden och ungas möjligheter att hitta ett eget hem – "Boende för flera" • Trygghet och delaktighet i boendet och i staden 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB har ett övergripande klimatmål. • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver. • HSB inför mål för nyproduktionen såsom t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. • HSB är en av huvudsamarbetsparterna i projektet BoTryggt 2030. • Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom ex stöd till bosparande. • Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnadsaktörer i HSB Living Lab.
Medarbetare	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 2 876 st • Antal svarande: 520 st • Svarsfrekvens: 18% 	<p>På fritextfråga om vad som är viktigast att HSB gör:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miljö 2. Mångfald och överkomlighet 3. Kommunikation med kunder och medlemmar <p>På fråga med förvalda alternativ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik 2. Förbättra arbetsmiljön 3. Minskar klimatpåverkan 4. Minskar energianvändningen 5. Arbetar med mångfald-,integration- och icke diskrimineringsfrågor 6. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga 7. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB har en strategi för hållbar tillväxt. • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver. • HSB har mål för nyproduktionen såsom minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. • HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM) • Mångfald är ett viktigt nyckeltal i vår gemensamma verksamhetsplan HSBs kompass. • HSB har ett gjort en satsning för att stärka HSBs arbetsgivarvarumärke, både internt och externt.
Leverantörer & partners	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avstämningsmöten våren 2017 • Antal ramavtalsleverantörer: 10 st 	<p>Vid validering av HSBs väsentlighetsanalys rangordnar leverantörerna områdena på följande sätt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Resurseffektivitet 2. God affärsetik och motverka korruption 3. Socialt ansvarstagande i värdekedjan 4. Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringa 5. Goda marknadsförings- och avtalsmetoder 6. Utveckling av och tillgång till teknik 	<ul style="list-style-type: none"> • HSB har en strategi för hållbar tillväxt. • HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad slutbetyg silver. • HSB inför mål för nyproduktionen som minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. • HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM). • Goda avtalsmetoder och antikorrupktion ska lyftas och diskuteras i olika forum.

STYRNING I HSB

HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer är de tre viktigaste styrdokumenterna i organisationen. De fungerar som verktyg för lärande, utvecklings- och verksamhetsstyrning och

är bindande för hela verksamheten. HSBs strategi för hållbar tillväxt och hållbarhetsmål är en integrerad del av HSBs kompass och utgör en grund för HSB Götas verksamhet.

HSBs KOMPASS

Rymmer vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal för en samordnad, hållbar och gemensam utveckling. HSBs kompass omfattar HSB-föreningar, HSB-nationella bolag samt HSB Riksförbund.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och transparent organisation. Ger stöd till bland annat styrelse och valberedning samt medlemmars rätt till insyn och inflytande. Ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmar så effektivt sätt som möjligt.

HSBs VARUMÄRKESRIKTLINJER

Innehåller riktlinjer och stöd för att HSB-organisationen ska vårda, utveckla och använda det gemensamma varumärket på ett effektivt och korrekt sätt.

HSBs ANSVAR

Därutöver finns HSBs Ansvar, som är HSBs gemensamma samling av policys och riktlinjer. Dessa fungerar som stöd vid tillämpning av lagstiftning och regelverk. Exempel är policys

kring uppförandekoder, hantering av personuppgifter, ansvarsfulla investeringar samt mot kränkningar och trakasserier.

RISKER OCH RISKHANTERING

Förbundsstyrelsen sammanfattar de risker som är mest väsentliga för HSB. Ansvaret för hanteringen av dessa ligger hos respektive HSB-förening och bolag, med stöd från HSB Riksförbund.

HSB Göta tillämpar försiktighetsprincipen i all verksamhet. Det innebär att vi ska vidta skyddståtgär-

der och följa de begränsningar som finns för att förebygga, förhindra eller motverka att verksamheten innebär skada för människors hälsa eller på miljön. Ett konkret exempel på detta är vårt webbverktyg Byggvarubedömningen som används för att fasa ut farliga kemiska ämnen i vår byggverksamhet.

	Väsentliga risker	Hantering av risker
Sociala förhållanden	Bristande mångfald och diskriminering (tillgänglighet, jämställdhet)	<ul style="list-style-type: none"> Mätning av mångfaldsindex och mångfaldsmål. Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering). Lönekartläggningar.
	Att människor inte har råd att köpa nyproducerade bostäder	<ul style="list-style-type: none"> Satsning på mindre lägenheter vid t ex ombyggnationer för att ger fler möjlighet till bostad. Varierade upplåtelseformer kan underlätta då t ex en hyreslägenhet passar bättre vissa perioder i livet.

	Väsentliga risker	Hantering av risker
Personal	Stressrelaterad ohälsa	<ul style="list-style-type: none"> Följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Medarbetarsamtal, personalvård, såsom hälsoundersökningar är exempel på hantering i verksamheten. Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat stöd. Medarbetarnas syn på belastning mäts regelbundet. Pågående systematisering av arbetsmiljöarbetet. Inom ramen för verksamhetsplaneringen vidtas vid behov åtgärder för att komma till rätta med ev problem som identifieras. Processer finns och vidareutvecklas.
	Kompetensförsörjning	<ul style="list-style-type: none"> För att behålla kompetens gör vi NMI-undersökning regelbundet och har utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. Vi kartlägger också löpande behov av rekrytering.
	Organisatorisk och social arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> Risanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på NMI- (Nöjd Medarbetar Index)-resultatet, vilket innehåller alla delar som ska riskbedömas.
	Olyckor på arbetsplats vid fastighetskötsel	<ul style="list-style-type: none"> Regelbundna skyddsronder i fastigheter där fastighetsskötare arbetar samt arbetsmiljöronder i egna lokaler.
	Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktions- och renoverings-entreprenader	<ul style="list-style-type: none"> Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egna uppföljning för avslutade projekt är nu på plats.
Respekt för mänskliga rättigheter	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> HSB webbverktyg för leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka och utökades under 2017 till flera HSB-föreningar och bolag, som börjat bedöma sina leverantörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners sedan 2017. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	<ul style="list-style-type: none"> Svanenmärkta fonder inom Bosparande.
Motverkan och korruption	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention sedan 2017. Utbildning av medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor är under utveckling och ska implementeras. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är bluffföretag. Görs också kontroll avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i bolag. Leverantörsbedömningssystem används för att uppmåna stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns. Whistleblowersystem upprättat under 2018.
Miljö	Klimatpåverkan och klimatanpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken (med elbilar, biogas, förnybar diesel). Leverans av energitjänster för minskning av brf's energianvändning, bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter. Införande av åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver. Vi har fortfarande relativt stor negativ påverkan men har systematisk uppföljning och arbetar för att ständigt bli bättre med mål som omfattar hela värdekedjan från byggproduktion till möjligheter för klimatsmart boende. En resepolicy för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan.
	Farliga kemiska ämnen i byggprodukter	<ul style="list-style-type: none"> HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver vilket bland annat innebär att HSB arbetar med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen. Ett arbete pågår för att fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav. Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektledning för bostadsrättsföreningar används Byggvarubedömningen sporadiskt, här finns behov av implementering för att minimera risken. Webbverktyget Chemgroup används för hantering av kemiska produkter i förvaltningsverksamheten (denna hjälper föreningarna att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor). Årliga undersökningar visar att mängden kemiska produkter i förvaltningen minskar och särskilt farliga ämnen fasas ut. Förbättringspotential finns dock ytterligare vad gäller riskbedömningar.
	Avfall – minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> Generella krav på god avfallshantering ställs vid nyproduktion och renovering av HSBs hyresfastigheter och bostadsrätter, dock finns förbättringspotential även där. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår. Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i brf:er och i våra egna lokaler.

ETIK OCH MORAL – EN HJÄRTEFRÅGA

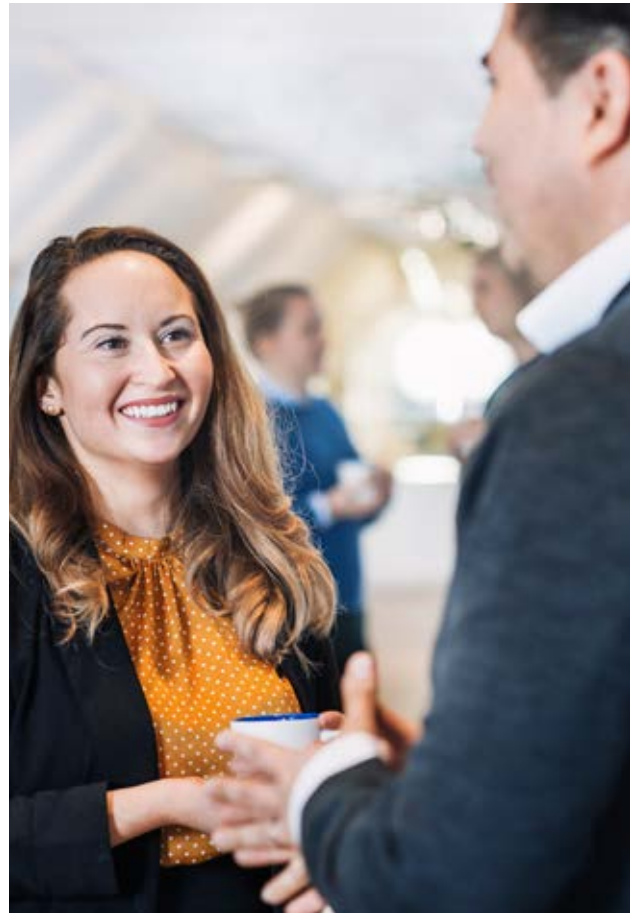
HSB Göta-koncernen arbetar sedan 2013 med etiska riktlinjer. Dessa fungerar som stöd för samtliga medarbetare i vårt sätt att uppträda på marknaden.

Förutom våra egna etiska riktlinjer, jobbar vi sedan 2017 med den Uppförandekod för medarbetare som antagits av HSBs förbundsstyrelse. Dessa förstärker våra etiska riktlinjer och tydliggör att etik och moral är frågor som vi tar på stort allvar. Det är varje chefs ansvar att våra riktlinjer är kända och efterlevs av medarbetarna. I detta arbete är utbildningar och kontinuerliga uppföljningar viktiga ingredienser.

En etisk fråga handlar om hur man behandlar personuppgifter, något som sedan i maj 2018 regleras av GDPR. Den nya lagen har vållat en hel del huvudbry hos företag och det är ett ämne som vi på HSB Göta lagt stor vikt vid.

FINANSINSPEKTIONENS TILLSTÅND

I mitten av september 2018 meddelades beslut från Finansinspektionen att HSB FastighetsFörvaltning Göta AB registreras som ombud till betaltjänstleverantören HSB Finansstöd AB. Knappt två veckor senare erhöll HSB Göta ekonomisk förening beslut från Finansinspektionen att föreningen registrerats som företag som driver inlåningsverksamhet.





VISSELBLÅSARFUNKTION

Under 2018 införde HSB centralt ett visseblåsarssystem som är gemensamt för hela organisationen. Systemet är till för att alla anonymt ska kunna rapportera misstankar om det förekommer oegentligheter inom hela HSB.

Visseblåsarssystemet är ett komplement till HSBs ordinarie rapporteringsvägar. Att det införts hänger ihop med HSBs grundläggande värderingar att verksamhetsskadliga företeelser kommer fram i ljuset. Sådana företeelser är inte förenliga med vad HSB står för då vår målsättning är att driva verksamheten på ett långsiktigt hållbart och ansvarfullt sätt.

Rapporteringen sker via en extern tredje part, PwC.



RÄTT I ALLA LED

Det räcker inte med att vi på HSB Göta gör rätt. Våra leverantörer och samarbetspartner måste också agera hållbart för att vi ska uppnå resultat. Därför har vi antagit en Uppförandekod (2017) som ska gälla för samtliga våra entreprenörer, leverantörer och deras respektive underleverantörer.

Uppförandekoden är baserad på internationella regler och överenskommelser såsom Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklARATION om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korruption och Rio-deklarationen om miljö och utveckling.

Vår uppförandekod går ut till våra leverantörer och samarbetspartner tillsammans med en digital självvärderingsenkät, där leverantören har ombetts skriva under Uppförandekoden samt i enkätverktyget själv skatta sin verksamhet inom de fyra områdena kvalitet, miljö, socialt ansvarstagande och affärsetik.

I de fall leverantören inte lever upp till de krav som HSB ställer får vi ställa förbättringskrav. Utmaningar finns förstås med att täcka in de långa leverantörskedjorna med underleverantörer i mer riskbenägna delar i världen, men att börja ställa krav på våra direkta samarbetspartners och att de i sin tur ställer krav på sina respektive underleverantörer är ett viktigt första steg.

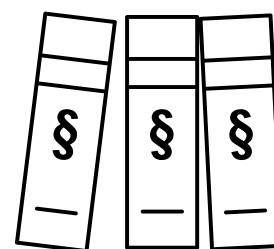
En stor del av inköpsvolymen går via leverantörer som har inköpsavtal med vår centrala inköpsorganisation

som finns under HSB Affärsstöd, och har då redan undertecknat HSBs uppförandekod för leverantörer och samarbetspartner.

Nio av HSB Götas 39 stora leverantörer har undertecknat HSBs Uppförandekod, samt genomfört vår självskattningsenkät. Resterande kommer vi att gå ut till under 2019. (Med stora leverantörer avses företag där vi har en inköpsvolym på minst 1 miljon kronor).

HÅLLBARA PLACERINGAR

Var vi placerar våra finansiella medel är ytterligare en viktig och avgörande faktor på hur vi påverkar vår omvärld. Styrelsen för HSB Göta har antagit en policy som anger att alla placeringar ska ske i välkända och välrenommerade bolag som har ett uttalat ansvar för hållbarhet, klimat och miljö. Grundregeln är att placering bör undvikas i verksamheter med stor negativ påverkan socialt eller miljömässigt.



SAMARBETSPARTNER TILL HSB VERKAR FÖR:

- Främja hälsa och säkerhet
- Inte acceptera barnarbete eller tvångsarbete
- Inte acceptera diskriminering eller trakasserier
- Tillåta föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar
- Respektera arbetstidsregler
- Ha rimliga löner och förmåner
- Värna miljön
- Verka mot korruption och mutor
- Trygga behandling av personuppgifter
- Verka mot otillbörlig konkurrens och intressekonflikter

MILJÖ OCH KLIMAT STÅR HÖGT PÅ AGENDAN

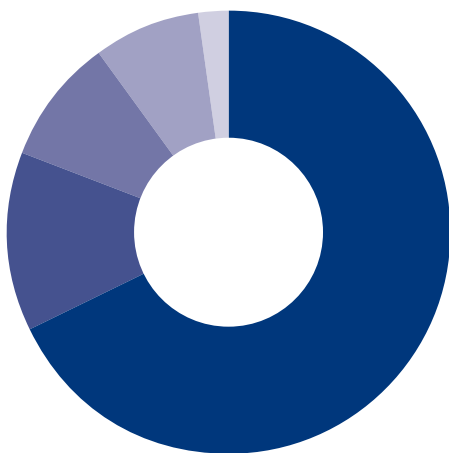
Bygg- och anläggningssektorn står idag för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan. Det är därför av hög vikt att alla vi som verkar inom denna sektor ställer om till en mer hållbar och klimatsmart verksamhet. Hos HSB Göta är klimatfrågan högt upp på agendan.

År 2008 valde HSB att för första gången mäta sin klimatpåverkan. Detta fick ligga till grund för vårt klimatmål: att till 2023 halvera vår klimatpåverkan (jämfört med 2008). Detta mål är redan uppnått, varför vi har satt ett nytt ännu högre mål: Att fram till år 2023 nå en minskad klimatpåverkan med 75% och nära noll år 2030!

Vi mäter detta i nyckeltal kilo koldioxidekvivalenter per uppvärmd yta (kgCO₂e/Atempt) och det innefattar följande områden:

1. Direkt klimatpåverkan från egenägda källor (egenägda uppvärmning och drivmedel för fordon och maskiner).
2. Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.
3. Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor och produktion av energibärare.

Att vi redan nått så långt har varit möjligt tack vare att vi gått över till förnyelsebar el, energieffektiviseringar, genom att använda förnybara drivmedel i fordonsparken, investeringar i elfordon samt förbättrad bränslemix hos våra fjärrvärmeleverantörer.



KLIMATPÅVERKAN

% - FÖRDELNING FRÅN UTSLÄPPSKÄLLORNA

■ Uppvärmning, egna fastigheter	68%
■ Servicebilar, traktorer och arbetsredskap	13%
■ Elanvändning, egna fastigheter	9%
■ Tjänsteresor	8%
■ Uppvärmning och el, kontor och lunchrum	2%

KLIMATPÅVERKAN SCOPE

Aktivitet	Ton CO ₂ e
Scope 1: Direkta utsläpp från egenägda källor	189,38
Servicebilar, traktorer och arbetsredskap	189,38
Scope 2: Indirekta utsläpp av inköpt el, värme och kyla	1312,15
El, nordisk residualmix	24,23
El, ursprungsmärkt förnybar	170,05
Uppvärmning	1117,87
Scope 3: Övriga indirekta utsläpp	353,33
Tjänsteresor	150,87
Produktion av energibärare	
– Uppvärmning	155,23
– Servicebilar, traktorer och arbetsredskap	47,23
Totalt	1855

KLIMATREDOVISNING – NYCKELTAL

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totalt utläpp, ton CO ₂	2859	2815	3847	3563	2584	3196	2397	2031	1926	1958	1855
HSBs Klimatmål, kg CO ₂ /atemp	18,11	17,34	19,67	18,44	21,41	13,91	11,08	8,55	7,73	7,94	7,60
HSBs Klimatmål i förhållande till basår, %	0	-4	9	2	-31	-23	-39	-53	-57	-56	-58
Energiförbrukning, kWh/Atemp	136	132	128	142	129	133	137	125	122	124	120
Nyproduktion* kgCO ₂ e/BTA										4,1	*
Energiintensitet, nyproduktion kWh/ atemp										64	71

HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidkvalenter per uppvärmd yta (kgCO₂e/Atemp, graddagskorrigerat).

Målet i HSB:s Klimatavtal är en minskning av klimatpåverkan till 2023 med 75% jämfört med basåret 2008 och nära noll år 2030.

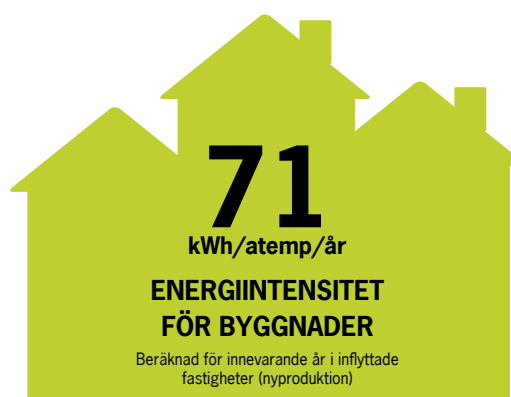
Redovisningen är preliminär till dess att emissionsfaktorer för el och fjärrvärme levererats för 2018.

*För nyproduktion påbörjades klimatredovisning 2017, för 2018 saknas uppgift.

AVFALLSREDOVISNING

Ton avfall	2018
Källsorterat för materialåtervinning (plast, gips, skrot, metall, planglas, flaggskrot)	1,0
Osorterat blandat avfall	105,4
Deponi (ev odef isolerng)	15,6
Fyllnads-/schaktmassor (betong, sten, tegel, inerta massor)	10,8
Farligt avfall och elavfall (färg, ljuskällor, aerosoler)	2

Avser ROT-uppdrag i egna fastigheter. För nyproduktion saknas uppgift.



GLOBAL WARMING
POTENTIAL-VÄRDEN

Växthusgas	Global Warming Potential (GWP)
CO ₂	1
CH ₄	25
N ₂ O	298
HFC-23	14 800
SF ₆	22 800
NF ₃	17 200

TYSTARE UTEMILJÖ

En lugn och behaglig utemiljö är viktigt för hälsan. Därför har HSB Göta investerat i flera eldrivna gräsklippare och redskap. På så sätt kan vi erbjuda både våra egna bostadsrättsföreningar och andra kunder en välskött gräsmatta, utan onödigt buller.

KATEGORI		KÄLLOR
SCOPE 1 Egenägda källor		
Uppvärmning	Eldningsolja 1, naturgas, pellets, träflis	Emissionsvärden och värmevärden 2018, utgivna av Naturvårdsverket och SMED (Svenska MiljöEmissionsData)
	Biogas	Miljöfaktaboken 2011 Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter
Drivmedel	Bensin, diesel	Miljöfaktaboken 2011 Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter
	Preem Evolution Diesel+	Klimatprestanda för Preems drivmedelsprodukter 2016-05-17
	St1 Diesel RE+	St1, 2018, Naturvårdsverket och SMED (2018)
	Circle K Miles Diesel Bio	Circle K miles diesel bio produktbeskrivning, 2018
	OKQ8 Diesel Bio+	Hållbara Drivmedel 2017/18, OKQ8
	HVO, m3	
	Etanol och fordonsgas	Emissionsvärden och värmevärden 2018, utgivna av Naturvårdsverket och SMED
SCOPE 2 Köpt el och värme		
El	El, (icke ursprungsmärkt, residualmix Norden, EPED)	Energimarknadsinspektionen
	Ursprungsmärkt vatten och vindkraft köpt på marknaden (residualmix Sverige, EPED)	Grelex Systems Ltd, mail 2012-08-13
Fjärrvärme	Fjärrvärme	Energiföretagen Sverige enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén
Fjärrkyla	Fjärrkyla	Insamlad data från svenska fjärrkylleverantörer 2017
SCOPE 3 - tjänsteresor		
Flyg	<463 km	BEIS (2018) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting. UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS)
	463-3700 km	BEIS (2018) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting.
	>3700 km	BEIS (2018) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting.
Tåg	Eltåg	HSB egen emissionsfaktor, konservativ jämf SJ
	Dieseltåg	Larsson & Kamb (2018), Semestern och klimatet. Metodrapport. Version 1.0.
Privatbil (milärsättning)	Bensin, diesel, miljödiesel, naturgas, biogas, etanol	Naturvårdsverket och SMED (2018), SCB (2015) Bensin- respektive dieselförbrukning per bil.
	Laddhybrid bensin och diesel	Trafikverket, 2016, PM vägtrafikens utsläpp
	Elbil, km	miljöfordon.se, 2018, WTW-utsläpp per km för elbilar
SCOPE 3 - Produktion energibärare		
Uppvärmning	Olja, naturgas, pellets, träflis, biogas	Miljöfaktaboken 2011 Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter A08-833.
Transporter	Bensin, diesel, etanol, RME	Miljöfaktaboken 2011 Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter A08-833.
	Preem evolution diesel, m3	Preem 2016
	St1 Diesel RE+	St1, 2018, Naturvårdsverket och SMED (2018)
	Circle K Miles Diesel Bio, m3	Circle K miles diesel bio produktbeskrivning, 2018
	OKQ8 Diesel Bio+, m3	OKQ8 2016
	HVO, m3	Energimyndigheten, 2015, Hållbara biodrivmedel och flytande biobränslen under 2014
	Fordonsgas	Naturvårdsverket och SMED (2018) och Miljöfaktaboken 2011

GRI-INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR

UPPLYSNING	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Göta ek för, orgnr: 726000-4044	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		8, 9, 21
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Jönköping	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		21
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Jönköpings län, delar av Södra Älvsborgs län, Hallands län med undantag av Kungsbacka	21
102-7	Organisationens storlek		8
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		8, 10–12, 25
102-9	Leverantörskedja		31
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Inga väsentliga förändringar.	
102-11	Försiktighetsprincipen		28
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, BeBo (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiv flerbostadshus), BoTryggt 2030 (initiativ för säkra och trygga städer), Sveby (branchstandard för energi i byggnader).	20
102-13	Medlemskap i organisationer	HSB Göta är medlem i CSR Småland, Klimatrådet Jönköpings län, Coompanion Sjuhärad, Företagarföreningen, ABF Västra Småland, Jönköpings läns folkrörelsearkiv. HSB är också medlem i Sweden Green Building Council (miljöcertifiering byggnader), Byggherrarna, Byggvarubedömningen (miljöbedömning byggprodukter), We Effect (internationellt bistånd), Svensk Solenergi, Global Utmaning (tankesmedja för hållbart samhälle), NMC Nätverket för hållbart näringsliv.	
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		4, 6
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		27–29
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		8, 24, 30
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		28
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		26–27
102-41	Kollektivavtal		11, 25
102-42	Identifiering och urval av intressenter		26–27
102-43	Metoder för intressentdialog		26–27
102-44	Viktiga frågor som lyfts		26-27
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	HSB Göta ek för, HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, HSB Gambrinus AB.	
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		37

UPPLYSNING	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
102-47	Lista över väsentliga frågor		26
102-48	Förändringar av information		
102-49	Förändringar i redovisningen		
102-50	Redovisningsperiod	20180101 – 20181231	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2018	
102-52	Redovisningscykel	Kalenderår	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Ulrika Persson	
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder	Redovisningen följer GRI Standards på core-nivå.	
102-55	GRI-index		35–37
102-56	Externt bestyrkande	Ej externt granskad.	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

UPPLYSNING	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
------------	-------------	-----------	------

EKONOMISKA STANDARDER

Anti-korruption

205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner		28, 30
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 27, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26–31
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26–31

MILJÖMÄSSIGA STANDARDER

Energi

CRE1	Energiintensitet för byggnader. Nyckeltal kWh/Atempt.	Omfattar HSBs hyresfastigheter och HSBs nyproduktion	32–33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 27, 29, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		16–22, 26, 27, 29
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		16–22, 26, 27, 29

Utsläpp till luft

305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB internt (bränsle för egenägd uppvärmning, egenägda fordon och tjänstebilar): HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandard Greenhouse Gas Protocol.	32–34
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla), hyresfastigheter och lokaler.	32–34
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB internt (milersättning för förmånsbilar, flyg, tåg, produktion av energibärare). Nyproduktion (energianvändning på arbetsplatserna) redovisas separat.	32–34
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser Nyckeltal: kgCO ₂ /Atempt	Omfattar Scope 1-3 sammanlagt (se ovan). För nyproduktion redovisas kgCO ₂ e och för övrig verksamhet kg CO ₂ e/atempt	32–34
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 27, 29, 32–34, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		16–22, 26, 27, 29, 32–34
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		16–22, 26, 27, 29, 32–34

UPPLYSNING	BESKRIVNING	KOMMENTAR	SIDA
------------	-------------	-----------	------

Utsläpp till vatten och avfall

306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Omfattar vikt bygg- och rivningsavfall från nyproduktion. Avfallsredovisningen för större renoveringar i HSBs hyresfastigheter har påbörjats 2018. HSB använder Sveriges Byggindustriers avfallsfraktioner som bas för datasammanställning.	33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 27, 32, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 27, 29, 32
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 27, 29, 32

Leverantörsbedömning miljö

308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		31
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 31, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 31, 32
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 21, 32

SOCIALA STANDARDER

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	Uppgifter saknas externt för nyproduktion 2018. HSB använder Arbetsmiljöverkets indelning för typ av skador	21, 25
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		24, 26, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		2, 11, 24–27, 29
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		11, 24–27, 29

Mångfald och likabehandling

405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	Omfattar HSB internt (styrelse, ledning och medarbetare). HSB gör avsteg på personalkategori. SCB-metoden används.	12
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		24, 26, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		11, 12, 21, 24, 26–28
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		11, 12, 21, 24, 26–28

Social leverantörsbedömning

414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		31
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 31, 37
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 29, 31
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 29, 31

REDOVISNINGAR OCH AVGRÄNSNINGAR

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten i HSB Göta Ekonomisk Förening med dotterbolagen HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och HSB Gambirinus AB och de aktiviteter/verksamheter som har mest betydelse och påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv. HSB Göta samlar själv in data för denna rapport. Vissa avgränsningar har gjorts för vissa GRI-indikatorer och de beskrivs i GRI-index ovan.

EKONOMISK REDOVISNING

HSB Göta visar återigen på ett år med gott ekonomiskt resultat. Nettoomsättningen i koncernen uppgick till 428,6 miljoner kronor. Resultatet landade på 32,4 miljoner kronor. Redovisningen omfattar räkenskapsåret 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göta ekonomisk förening med org nr 726000-4044 avlämnar härmed årsredovisning för föreningens och koncernens verksamhet år 2018.

FÖRENINGSVIRKSAMHET

STYRELSE, ORDINARIE LEDAMÖTER

Elin Rydberg, Jönköping, ordförande
Lena Hansson, Borås
Håkan Källman, Värnamo
Marita Gunterberg, Jönköping
Torbjörn Hägg, Vetlanda
Leif Möller, Varberg
Siv Gustavsson, pers.repr Unionen
Tina Dabaia, pers.repr Fastighetsanst. förbund

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Reine Johansson Vaara.

FIRMATECKNARE

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Elin Rydberg, Reine Johansson Vaara och John Johansson.

REVISORER

Pontus Erliden, KPMG samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Ove Johansson, Halland, Lennart Axelsson, S Älvsborg, Greger Johansson, Jönköping, Ann Johansson, Östra distriktet, och Karin Sjögren, Södra distriktet.

OMBUD TILL HSB RIKSFÖRBUNDS ÅRSSTÄMMA 2018

På uppdrag av fullmäktige utsåg styrelsen ordförande och HSB Göta ekonomisk förening VD som ombud till HSB Riksförbunds årsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA OCH SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma med HSB Götas fullmäktige genomfördes i Jönköping den 21 maj 2018. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

MEDLEMSANTAL

Vid utgången av kalender- och verksamhetsåret var medlemsantalet 29 488 (28 266), varav 283 (288) aktiva bostadsrättsföreningar. Bospargruppen uppgick vid denna tidpunkt till 3 195 (2 543) av totala antalet medlemmar.

VERKSAMHETEN

VÅR AFFÄRSIDÉ

HSB Göta erbjuder sin lokala marknad kompletta boendelösningar.

VERKSAMHETSGRENAR

HSB Götas verksamhetsgrenar består av nyproduktion av bostäder, finansiella tjänster, medlems- och utbildningsverksamhet som utförs av moderföreningen. I dotterföretagen bedrivs administrativ och teknisk fastighetsförvaltning, byggservice samt fastighetsägande.

MODERFÖRENINGEN

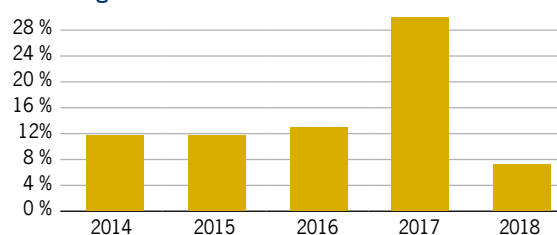
Nettoomsättningen för moderföreningen har ökat från 31,9 mkr år 2017 till 37,8 mkr år 2018. Rörelseresultatet uppgår till -28,8 mkr (-27,8 mkr) och årets finansnetto blev 32,7 mkr (106,1 mkr).

Från förvaltade bostadsrättsföreningar har totala inlåningen ökat från 557 mkr år 2017 till 594 mkr år 2018, varav HSB i avräkning har ökat från 362 mkr 2017 till 417 mkr år 2018. Inlåningen motsvaras av likvida tillgångar och fordringar som är omsättningsbara till likvida medel om behov skulle föreligga samt outnyttjade säkerställda kreditlöften.

KONCERNEN

Nettoomsättningen har i koncernen ökat från 394,6 mkr år 2017 till 428,6 år 2018. Resultat efter finansiella poster uppgår till 31,8 mkr (118,1 mkr). Årets redovisade resultat är 32,4 mkr (110,8 mkr). Vinstmarginalen har minskat från 29,9 % år 2017 till 7,4 % år 2018. Den stora minskningen i vinstmarginal är hänförlig till föregående års realisationsresultatet på 80,5 mkr för försäljningen av aktier i HSB Projekt-Partner AB, vilket återfinns som resultat från övriga värdepapper under finansiella poster i resultaträkningen.

Vinstmarginal



TILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FASTIGHETER

Fastigheterna i de rörelsedrivande koncernföretagen har ett bokfört värde som uppgår till 1 550 mkr (1 420 mkr) i bolaget. Marknadsvärdet beräknas till 3 604 mkr (2 914 mkr) baserat på en internvärdering med ett avkastningskrav på i snitt ca 3,75 % på driftsnettot. 50 % av fastighetsbeståndet har externvärderats med såväl ortsprismetoden som direktavkastningsmetoden. Marknadsvärdena på dessa värderingar ligger i god paritet med koncernens internvärderingar. Övervärdet i fastigheter utgör 2 054 mkr (1 494 mkr). Detta övervärde har inkluderats i den justerade soliditeten enligt HSB Kod.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

De finansiella anläggningstillgångarna i koncernen består av andelar i HSB Riksförbund, HSB Göta/Sydost HR-Center AB, HSB Göta/Nordvästra Götaland Holding AB, HSB Väst IT, HSB GIT, HSB Habo-fastigheter HB, Southland AB, Hovslätts Kullar AB och Fastighets AB Stjärnkikaren samt ett mindre antal bostadsrätter. De finansiella omsättningstillgångarna i koncernen består av banktillgodohavanden, obligationer och andelar i värdepappersfonder. Värderingen är gjord till anskaffningsvärdet.

RISKHANTERING OCH KONTROLL

Koncernen har en finanspolicy som styrelsen årligen behandlar. Senaste revideringen av policyn skedde i december 2018. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelning och riskhanteringen i koncernens förvaltning av finansiella tillgångar och skulder. Såväl finansierings-, likviditets-, ränte-, kredit- förvaltarrisk som administrativ risk regleras i policyn, liksom tillåten ränte- och kapitalbindning i skulder och placeringar. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att säkerställa att bostadsrättsföreningarnas inlånade medel är skyddade och likvida, att hantering av finansiella risker är god, att tillgång finns till erforderlig finansiering, att betalningsberedskapen och den interna kontrollen är god. Styrelsen har varje tertial fått en skriftlig finansrapport med innehav och utveckling av de finansiella tillgångarna och skulderna.

HSB Göta ekonomisk förening har registrerats hos Finansinspektionen som företag som driver inlåningsverksamhet. Penningtvätsrapport rapporteras till Finansinspektionen en gång per år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

NYPRODUKTION

Under 2018 har 16 äganderätter i projekt Samset Etapp 5 del 2 i Jönköping produktionsstartats. I december 2018 färdigställdes 29 äganderätter i projekt Samset Etapp 5 del 1 i Jönköping. Samtliga äganderätter var sålda vid inflyttning.

HSB FINANSSTÖD

HSB Göta har avslutat sitt tillstånd hos Finansinspektionens för att bedriva betaltjänster åt kund. HSB Fastighetsförvaltning Göta AB har under året registrerats som ombud till betaltjänstleverantören HSB Finansstöd AB, ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund.

FÖRVALTNING

HSB fortsätter satsa på miljöfrågorna, exempelvis används elbilar i stor omfattning i verksamheten. Ett ytterligare exempel är satsning på att bekämpa ogräs med hetvatten utan kemikalier.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att komma närmare sina kunder och medlemmar. Närheten skall skapa möjligheter för bolaget att möta sina medlemmar oftare och bli mer konkurrenskraftigt. De fyra geografiska affärsområdena ansvarar för sammanhållande av kund- och medlemskontakten.

FÖRVÄRV AV KONCERBOLAG

HSB Göta Holding nr 2 AB har under året förvärvat bolaget HSB Gambrinus nr 2 i Jönköping AB, med tillträde den 31 januari 2018. Sammanlagt tillförde detta förvärv ytterligare 25 lägenheter och en lokal till beståndet. HSB Göta Holding AB har under året förvärvat bolagen Syster Tora i Borås Fastighets AB och Provinsen i Jönköping Fastighets AB, med avseende på framtida nyproduktion.

Under året har aktierna i bolaget Provinsen i Jönköping Fastighets AB avyttrats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Kommande års resultat är beroende av efterfrågan och möjlig finansiering av nyproduktion av bostäder på vår marknad. Vi planerar att fortsatt investera i mark och fastigheter, på prioriterade orter inom verksamhetsområdet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

HÅLLBARHETSRAPPORT

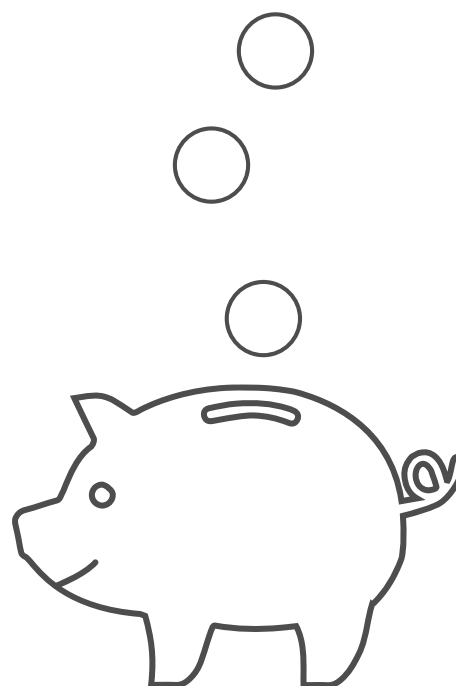
En hållbarhetsrapport för HSB Göta har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap 10 §. Rapporten har upprättats som ett separat dokument och återfinns på koncernens webbplats, www.hsb.se/gota/om-hsb/hallbarhet/hallbarhetsrapport-hsb-gota/.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Balanserade vinstmedel	295 799 901 kr
Årets resultat	21 721 909 kr
	317 521 810 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

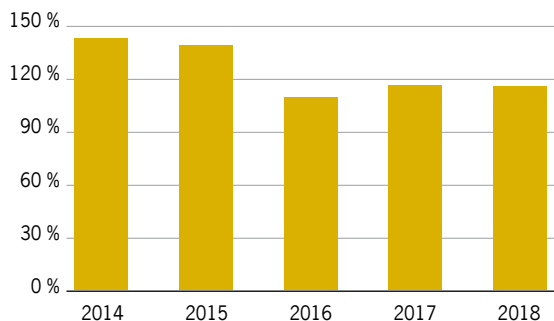
Avsättes till reservfond	0 kronor
Balanseras i ny räkning	317 521 810 kronor
	317 521 810 kronor



Koncernen i sammandrag	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Mkr	428,6	394,6	418,3	367,9	351,5
Resultat efter finansiella poster, Mkr	31,8	118,1	54,0	42,8	41,3
Eget kapital, Mkr	566,9	533,7	421,9	376,8	342,8
Balansomslutning, Mkr	2 971,6	2 660,5	2 368,3	2 273,7	2 135,0
Medeltal anställda	265,0	253,0	233,0	242,0	241,0
Kassalikviditet inkl. kreditlöften	114,9%	115,4%	108,9%	138,2%	141,9%
Soliditet exklusive inlånade medel	23,8%	25,4%	22,6%	20,7%	20,1%
Soliditet enligt HSB-kod	56,9%	52,9%	44,9%	43,7%	45,3%
Avräkningslikviditet enligt HSB Kod	99,9%	134,8%	92,2%	132,0%	174,7%
Vinstmarginal	7,4%	29,9%	12,9%	11,6%	11,8%
Avkastning på eget kapital	5,8%	24,7%	13,5%	11,9%	12,6%
Avkastning på totalt kapital	3,0%	6,2%	3,8%	3,5%	4,2%

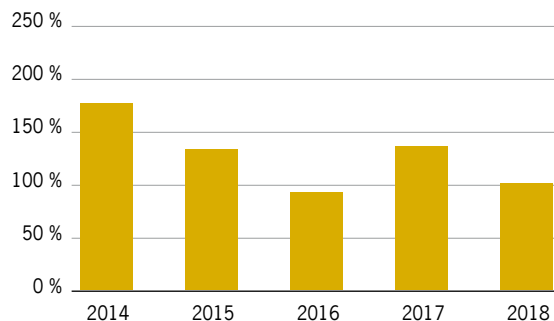
NYCKELTAL I KONCERNEN

Kassalikviditet inkl kreditlöften



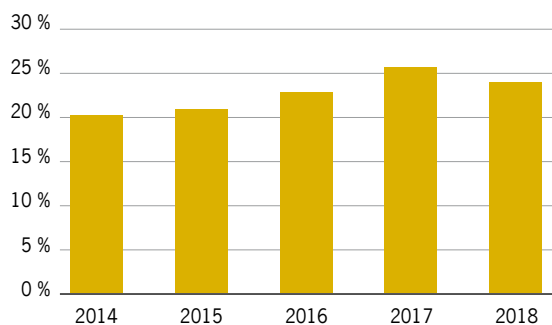
Omsättningstillgångar inklusive lämnade fastighetslån till dotterföretag exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Avräkningslikviditet enligt HSB Kod



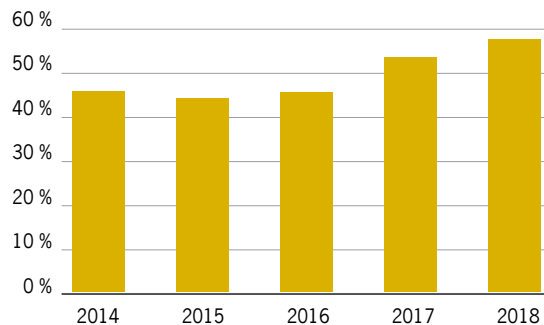
Likvida medel och kortfristiga placeringar återbetalningsbara < 5 bankdagar i % av inlänade avistamedel.

Soliditet exkl inlänade medel



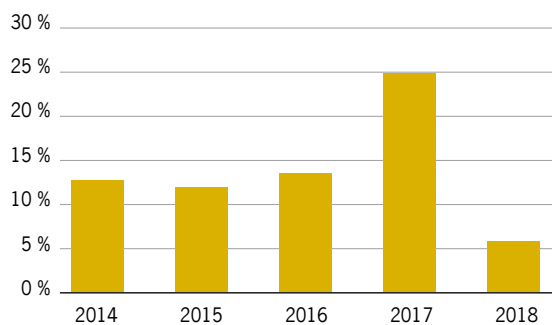
Justerat eget kapital i procent av balans- omslutningen exklusive inlänade medel från förvaldade företag.

Justerad soliditet enl HSB Kod



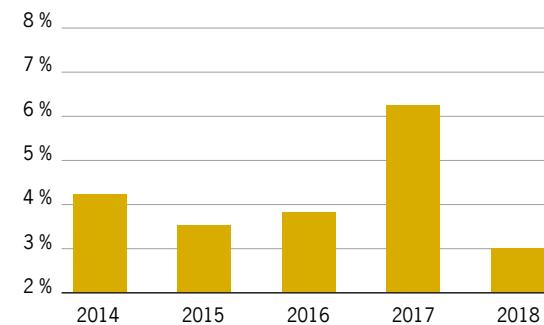
Justerat eget kapital enl balansräkning + - ev över/undervärden i % av balansomslutningen + - ev över/undervärden - likvida medel.

Avkastning på eget kapital



Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital



Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr 1 Januari - 31 December	Not	KONCERNEN		HSB GÖTA	
		2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	3,5,7	428 570	394 647	37 845	31 877
Fastighetskostnader samt kostnader för sålda varor och tjänster	4,5,7	-327 863	-294 024	-33 144	-28 089
Bruttoresultat		100 707	100 623	4 701	3 788
Försäljningskostnader		-1 948	-2 547	-757	-781
Administrationskostnader		-56 754	-47 025	-36 066	-30 795
Andelar i intresseföretags resultat		15	351	0	0
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	6	10 176	712	3 356	0
Rörelseresultat	1, 2	52 197	52 113	-28 765	-27 789
Resultat från finansiella poster:					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	21 462	11 619	21 462	11 619
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	0	84 814	2 390	87 109
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	9 713	6 822	10 833	8 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51 529	-37 256	-1 984	-1 462
Resultat efter finansiella poster		31 843	118 111	3 936	78 340
		0			
Bokslutsdispositioner	12	0	0	16 000	9 025
Skatt på årets resultat	13,14	568	-7 281	1 786	-7
ÅRETS RESULTAT		32 411	110 830	21 722	87 358

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB GÖTA	
		2018	2017	2018	2017
31 December					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
	15				
Byggnader och mark	33	1 853 171	1 683 368	0	0
Inventarier, verktyg, investeringar i annans fastighet		17 310	12 535	183	245
Pågående ombyggnation		166 097	167 288	0	100
		2 036 577	1 863 191	183	345
Finansiella anläggningstillgångar					
	16				
Andelar i koncernföretag		0	0	61 476	61 476
Fordringar koncernföretag		0	0	303 469	258 415
Andelar i intresseföretag		97 089	96 972	87 415	87 415
Andra långfristiga värdepappersinnehav		119 284	119 444	119 284	119 444
Uppskjuten skattefordran	22	10 790	2 091	1 786	0
Andra långfristiga fordringar		15 460	15 750	14 255	14 550
		242 623	234 256	587 685	541 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 279 200	2 097 447	587 868	541 645
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Fastigheter i lager	33	2 743	2 787	2 574	2 586
Bostadsrätter i lager		8	12	8	12
Framtida byggprojekt		60 458	50 169	55 659	42 723
Varulager		309	447	0	0
		63 518	53 415	58 241	45 321
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		31 142	21 014	702	1 432
Fordringar hos koncernföretag		0	0	318 132	195 741
Fordringar hos intresseföretag		89	77	89	77
Fordringar hos förvaldade föreningar		556	538	556	538
Skattefordran		5 160	6 039	6 281	5 865
Övriga fordringar	17	164 960	153 419	30 576	66 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8 350	7 572	1 431	1 557
		210 258	188 659	357 767	271 622
Kortfristiga placeringar	24	211 510	205 987	211 510	205 987
Kassa och bank	19	207 182	114 951	204 573	114 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		692 468	563 012	832 090	637 249
SUMMA TILLGÅNGAR		2 971 668	2 660 459	1 419 958	1 178 894

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB GÖTA	
		2018	2017	2018	2017
31 December					
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	20				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		45 926	45 294	45 926	45 294
Reservfond		0	0	12 278	12 278
		45 926	45 294	58 204	57 572
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		488 628	377 584	295 800	208 441
Årets resultat		32 411	110 830	21 722	87 358
		521 039	488 414	317 522	295 800
SUMMA EGET KAPITAL					
		566 965	533 708	375 726	353 372
Obeskattade reserver		0	0	0	0
Skulder					
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	21,22	79 665	69 767	0	0
Avsättningar för pensioner och garantier		563	858	504	800
		80 228	70 625	504	800
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	1 498 350	1 278 954	0	0
Övriga långfristiga skulder		1 948	5 000	0	0
		1 500 297	1 283 954	0	0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	16 917	14 211	0	0
Leverantörsskulder		56 022	75 333	13 178	14 308
Skulder till koncernföretag		0	0	391 696	211 704
Skulder till intresseföretag		13 182	11 973	13 182	11 973
Inlåning från förvaldade föreningar	25	593 572	556 960	593 572	556 960
Övriga skulder		62 900	37 116	11 475	15 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	81 586	76 579	20 625	14 316
		824 179	772 172	1 043 728	824 722
SUMMA SKULDER					
		2 404 704	2 126 751	1 044 232	825 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		2 971 668	2 660 459	1 419 958	1 178 894

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN

2018-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans	45 294	0	0	488 414	533 709
Årets resultat				32 411	32 411
Förändring av uppskrivningsfond pga ändrad skattesats.				214	214
Transaktioner med ägare					
Förändring av medlemsinsatser	632				632
Vid årets utgång	45 926		0	521 039	566 965

MODERFÖRENING

2018-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans	45 294	0	12 278	295 800	353 372
Årets resultat				21 722	21 722
Transaktioner med ägare					
Förändring av medlemsinsatser	632				632
Avsättning till reservfond			0	0	0
Vid årets utgång	45 926	0	12 278	317 522	375 726

KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB GÖTA	
		2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten	28				
Resultat efter finansiella poster		31 843	118 111	3 936	78 340
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avsättningar		-295	796	-295	800
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-8 344	-456	-1 330	0
Resultat vid försäljning av dotterföretag		-17 202	-25 770	0	0
Resultat från intressebolag		-15	-351	0	0
Förändringar andelsinnehav vid försäljning av aktier		0	-80 504	0	-80 504
Avskrivningar och nedskrivningar		29 441	26 494	62	-16
Betald skatt		-1 266	-13 314	-416	-573
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		34 162	25 006	1 956	-1 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av varulager m.m, exkl omklassificering.		-10 103	-7 184	-12 820	-14 216
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 289	74 022	-85 729	31 169
Förändring av kortfristiga skulder		48 278	108 933	219 006	35 085
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		67 048	200 777	122 414	50 085
Investeringsverksamhet					
Investeringar i byggnader, mark, inventarier		-167 260	-151 968	0	-100
Förvärv av koncernföretag	30	-33 876	-31 778	0	0
Försäljning av koncernföretag	31	-50	-50	0	0
Förvärv av intresseföretag		0	0	0	0
Aktieägartillskott		-102	-500	0	-500
Försäljning av anläggningstillgångar		21 447	844	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		1 776	-800	-43 269	25 261
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN		-178 065	-184 252	-43 269	24 661
Finansieringsverksamhet					
Förändring av andelskapital		632	963	632	963
Koncernbidrag		0	0	16 000	9 000
Förändring av räntebärande skulder		208 139	66 728	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN		208 771	67 691	16 632	9 963
ÅRETS KASSAFLÖDE		97 754	84 216	95 777	84 709
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29	320 938	236 722	320 306	235 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	29	418 692	320 938	416 083	320 306

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföreningen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Redovisningsprinciper i moderföreningen”.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar	Nyttjandeperiod
Goodwill	5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar exklusive fastigheter

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10 år
Investering i annans fastighet	5-10 år

Avskrivningar av fastigheter

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av

betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

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

De genomsnittliga avskrivningarna uppgår till 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	200 år
Värme/sanitet	60 år
El	50 år
Invändigt (ytskikt, vitvaror)	15 år
Fasad	60 år
Köksinredning	35 år
Yttertak	50 år
Ventilation/energi	30 år
Transport	30 år
Fönster, dörrar	50 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20 år

NEDSKRIVNINGAR - MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 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 nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

LEASING

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

LEASING - SOM LEASETAGARE

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

LEASING - SOM LEASEGIVARE

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal,

inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden

VARULAGER

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet för varor beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till dess aktuella plats och skick.

Fastigheter och bostadsrätter i lager

Fastigheter och bostadsrätter i lager har upptagits till det lägsta av anskaffning- och marknadsvärdet på balansdagen.

Framtida byggprojekt

Framtida byggprojekt har upptagits till nedlagda kostnader för respektive projekt.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelserna fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

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

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. Räntebärande finansiella anläggningstillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till

anskaffningsvärde. Derivatinstrument med negativt värde redovisas som finansiella skulder och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen. I de fall pensionsförpliktelser har tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning i de fall stiftelsens förmögenhet värderad till marknadsvärde understiger förpliktelserna. I de fall stiftelsens förmögenhet överstiger förpliktelserna redovisas ingen tillgång. I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensions-

förpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

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 eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

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 concernbalansräkningen delas beskattade 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- De ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget,
- Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
- Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,
- Företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- De utgifter som har uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Pågående ej avslutade uppdrag på löpande räkning tas upp till faktureringsvärdet av det utförda arbetet. Uppdrag på löpande räkning görs framförallt inom teknisk- och administrativ förvaltning, liksom byggläsnings-, energi- och ombyggnationstjänster.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter. Intäkt redovisas endast med det belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren eftersom det ekonomiska utfallet inte kan beräknas på tillförlitligt sätt. En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten. Tjänsteuppdrag till fast pris görs inom teknisk- och administrativ förvaltning, liksom byggläsnings-, energi- och ombyggnationstjänster.

Nyproduktion av fastigheter

Nyproduktion av byggprojekt säljs genom sk ”paketring”, vilket innebär att resultatet redovisas som finansiell intäkt såväl i juridisk person som i koncernen. Intäktsredovisning i koncernen sker successivt i takt med nedlagda kostnader.

Hyresförvaltning

Intäkt från uthyrning av bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser redovisas som leasingintäkt.

Försäljning av fastigheter och bostadsrätter i lager

Inkomst från försäljning av fastigheter och bostadsrätter i lager redovisas på överlåtelsedagen.

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. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen 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 att 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. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, 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 intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetod i koncernredovisningen.

Aktieinnehav i intresseföretag, 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 motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärv av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERFÖRENINGEN

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

I moderföreningen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anteciperad utdelning

Eftersom moderföreningen innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 1 Allmänna tilläggsupplysningar				
Medelantalet anställda				
Antal årsarbetare	265	253	22	23
Varav män	155	155	8	7
Könsfördelning företagsledning				
<i>Andel kvinnor i %</i>				
Styrelse	44%	38%	55%	38%
Ledningsgrupp	33%	71%	33%	71%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
<i>Löner och ersättningar</i>				
Styrelse och VD	2 616	3 151	2 411	2 730
Övriga anställda	98 375	91 628	13 429	12 377
Totalt	100 992	94 779	15 840	15 106
<i>Sociala kostnader</i>				
Styrelse och VD	1 337	1 901	1 283	1 778
– Varav pensionskostnader	559	1 011	559	966
Övriga anställda	42 350	39 532	9 162	9 143
– Varav pensionskostnader	10 605	10 079	4 858	5 254
Totalt	43 687	41 433	10 445	10 921
– Varav pensionskostnader	11 163	11 090	5 416	6 219
<p>Årslön till VD (i moderföreningen) uppgår till 1 721 tkr (2 091 tkr). Pensionen för VD omfattas av KTP-planen samt en premiestyrd tjänstepensionsförsäkring med 35 % i premie av lön. Vid uppsägning gäller sex månaders uppsägningstid och vid uppsägning från föreningens sida utgår avgångsvederlag motsvarande 12 månaders lön.</p>				
Arvoden till revisorer				
KPMG AB				
– Revisionsuppdrag	636	646	194	153
– Revisionsnära rådgivning	245	316	245	80
– Skatterådgivning	0	0	0	0
BoRevision AB				
– Revisionsuppdrag	44	43	44	43
Totalt	925	1 005	483	275
Not 2 Avskrivning och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	-24 686	-22 901	0	0
Markanläggningar	-789	0	0	0
Inventarier, verktyg	-3 955	-3 260	-62	-62
Investeringar i annans fastighet	-12	-411	0	0
Totalt	-29 441	-26 572	-62	-62

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren				
Teknisk förvaltning	103 124	90 804	0	0
Hysesförvaltning	199 441	193 787	2 219	2 200
Administrativ förvaltning	30 150	29 048	0	0
Medlemsverksamhet	8 728	8 363	8 728	8 363
Byggnadsverksamhet	86 909	70 722	84	1 493
Övrigt	218	1 923	26 815	19 820
Totalt	428 570	394 647	37 845	31 877
Not 4 Fastighetskostnader och kostnad för sålda varor och tjänster				
Fastighetskostnader	48 203	45 981	4 747	4 152
Kostnader för sålda varor och tjänster	279 659	248 043	28 397	23 937
Totalt	327 863	294 024	33 144	28 089
Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen				
Inköp	113 046	96 160	2 066	2 182
Försäljning	113 046	96 160	30 788	22 643
Not 6 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader				
Resultat vid utrangering/försäljning av anläggningstillgångar	8 344	712	1 330	0
Resultat vid försäljning av fastigheter/bostadsrätter	1 507	0	1 507	0
Övrigt	325	0	519	0
Totalt	10 176	712	3 356	0
Not 7 Operationell leasing				
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
– Inom ett år	5 971	5 567	0	0
– Mellan ett och fem år	5 264	4 288	0	0
– Senare än fem år	0	0	0	0
	11 235	9 855	0	0
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	11 950	8 799	2 156	1 471
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.				
– Inom ett år	50 008	49 560	2 310	2 161
– Mellan ett och fem år	22 746	16 387	6 478	1 741
– Senare än fem år	9 046	2 127	2 699	0
	81 800	68 074	11 486	3 902
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	201 539	197 885	2 310	2 161
För hyreskontrakt till bostäder har framtida leaseavgifter beräknats som tre månadshyror, vilket speglar uppsägningstiden.				
För hyreskontrakt till lokaler har framtida leaseavgifter beräknats som kvarstående hyror under kontrakterad löptid.				

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 8 Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag				
Anticiperad utdelning på aktier i koncernföretag	0	0	21 462	11 619
Koncernmässigt resultat av försäljning dotterbolagsaktier	21 462	11 619	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Totalt	21 462	11 619	21 462	11 619
Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar				
Utdelning HSB ProjektPartner AB	0	3 818	0	3 818
Resultat från övriga värdepapper	0	80 504	0	80 504
Ränteintäkter långfristiga fordringar	0	0	0	0
Ränteintäkter fordran koncernföretag	0	414	2 390	2 709
Återföring långfristig fordran	0	78	0	78
Totalt	0	84 814	2 390	87 109
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter	3 335	1 731	1 497	1 229
Resultat kapitalförvaltningsportföljer	6 221	4 885	6 221	4 885
Ränteintäkter kortfristig fordran koncernföretag	0	0	2 957	2 544
Föreningsavgälder	158	205	158	205
Totalt	9 713	6 822	10 833	8 863
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader och liknande resultatposter	-51 529	-37 256	-1 232	-1 026
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-752	-436
Totalt	-51 529	-37 256	-1 984	-1 462
Not 12 Bokslutsdispositioner				
Förändring av avskrivningar utöver plan			0	25
Erhållna koncernbidrag			16 000	9 000
Lämnade koncernbidrag			0	0
Totalt			16 000	9 025
Not 13 Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-2 145	-1 023	0	10
Uppskjuten skatt	2 713	-6 258	1 786	-17
Totalt	568	-7 281	1 786	-7

NOTER

Belopp i tkr		KONCERNEN			HSB GÖTA	
		%	2018	2017	%	2018
Not 14 Avstämning av effektiv skatt						
Resultat före skatt		31 843	118 111		19 936	87 365
Skatt enl gällande skattesats	22%	-7 005	-25 985	22%	-4 386	-19 220
Andra icke-avdragsgilla kostnader	1%	-428	-605	1%	-285	-299
Ej skattepliktiga intäkter	-12%	3 874	21 247	-24%	4 812	21 198
Uppskjuten skatt på temporära skillnader						
avseende anläggningstillgångar	0%	0	-4	0%	0	0
Skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar	0%	0	-387	0%	0	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0%	0	-1 695	-8%	1 649	-1 695
Skatt hänförlig till tidigare år	0%	0	-7	0%	0	-7
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0%	0	0	0%	0	17
Effekt av ändrade skattesatser/regler	-13%	4 127	0	0%	-4	0
Övrigt	0%	0	154	0%	0	0
Redovisad effektiv skatt	-2%	568	-7 281	-9%	1 786	-7

Not 15 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	1 905 804	1 819 483
Förvärv dotterbolag	50 001	37 498
Årets nyanskaffningar	931	702
Om- och tillbyggnader	158 353	48 587
Årets avyttringar/utrangeringar	-17 697	-466
Utgående anskaffningsvärden	2 097 392	1 905 804
Ingående avskrivningar	242 423	219 828
Förvärv dotterbolag	0	0
Årets avskrivningar	25 330	22 756
Årets avyttringar/utrangeringar	-3 690	-161
Utgående avskrivningar	264 063	242 423
Ingående uppskrivningar	20 745	20 745
Förvärv dotterbolag	0	0
Utgående uppskrivning	20 745	20 745
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	758	613
Förvärv dotterbolag	0	0
Årets avskrivning uppskrivet belopp	145	145
Utgående avskrivningar uppskrivet belopp	903	758
Redovisat värde vid årets slut	1 853 171	1 683 368
Varav byggnader	1 425 466	1 296 819
Varav mark	427 705	386 548
Taxeringsvärde byggnader	1 327 733	1 310 371
Taxeringsvärde mark	556 153	549 320
Totalt	1 883 886	1 859 691

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 15 Materiella anläggningstillgångar, forts.				
Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter				
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	2 913 983	2 568 277		
Vid årets slut	3 603 614	2 913 983		
Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av verkligt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav på mellan 3,2-4,3 %, beroende på geografiskt läge.				
Av beståndet har 50% externvärderats av oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Samtliga värderingar har dessutom utförts av interna värderare. Externa och interna värderingar korrelerar väl.				
Inventarier, verktyg och invest. i annans fastighet				
Ingående anskaffningsvärden	46 430	44 755	544	544
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0
Årets nyanskaffningar	9 165	4 303	0	0
Årets avyttringar och utrangeringar	-6 350	-2 628	0	0
Utgående anskaffningsvärden	49 246	46 430	544	544
Ingående avskrivningar	33 931	32 770	299	237
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0
Årets avyttringar och utrangeringar	-5 924	-2 534	0	0
Årets avskrivningar och nedskrivningar	3 966	3 671	62	62
Utgående avskrivningar	31 936	33 931	361	299
Redovisat värde vid årets slut	17 310	12 535	183	245
Pågående ombyggnation				
Ingående anskaffningsvärden	167 288	68 913	100	0
Årets investeringar	157 162	146 863	0	100
Överfört till byggnader o bostadsrätt att försälja	-158 353	-48 587	-100	0
Utgående anskaffningsvärden	166 097	167 288	0	100
Not 16 Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärden			61 476	61 476
Årets avyttring av dotterbolag			0	0
Utgående anskaffningsvärden			61 476	61 476
Ingående nedskrivningar			0	0
Årets nedskrivning			0	0
Återförd nedskrivning			0	0
Utgående nedskrivningar			0	0
Redovisat värde vid årets slut			61 476	61 476

NOTER

Belopp i tkr

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar, forts.

Specifikation av innehav vid årets slut:	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital andel	Nominellt värde	Bokfört värde
HSB Gambrinus AB	556010-2500	Jönköping	282 500	100%	28 250	25 189
HSB FastighetsFörvaltning Göta AB	556223-3345	Jönköping	3 000	100%	3 000	3 000
Örlogsmannen Förvaltnings AB	556710-2008	Jönköping	1 000	100%	100	33 087
HSB Göta Holding AB	556868-9367	Jönköping	500	100%	100	150
HSB Göta Holding nr 2 AB	556884-2214	Jönköping	500	100%	50	50
Totalt bokfört värde						61 476

I koncernredovisningen ingår även dotterdotterföretagen Örlogskampen AB, org nr 556739-8754, säte Jönköping. HSB Gambrinus Borås AB, orgnr 556724-1400, säte Jönköping, HSB Gambrinus nr 2 i Borås AB, orgnr 556166-4177, säte Jönköping, och Fastighets AB Stjärnraketen, orgnr 556871-0353, säte Jönköping, HSB Gambrinus nr 3 i Borås AB, orgnr 556678-9847, säte Jönköping, HSB Gambrinus i Halmstad, orgnr 556907-9766, säte Jönköping, Fastighets AB Ödian 12, orgnr 556888-0719, säte Jönköping, Vinkelhaken 6 i Jönköping AB, orgnr 556873-4924, säte Jönköping, Jönköping Samset Fastighets AB, orgnr 556966-3403, säte Jönköping, Fastighets AB Stjärnstegen, orgnr 556928-9498, säte Jönköping, HSB Gambrinus nr 4 i Borås AB, orgnr 556825-4121, säte Jönköping, HSB Gambrinus nr 5 i Borås AB, orgnr 556121-9006, säte Jönköping, HSB Gambrinus i Jönköping AB, orgnr 559057-9115, säte Jönköping, Fastighets AB Tandvalen, orgnr 559033-5005, säte Jönköping, Flexikraft Fastigheter Sjöbo AB, orgnr 559101-1183, säte Borås, Mjölskivlingen Fastighets AB, orgnr 559073-5774, säte Borås, samt Skivlingen 16 i Borås AB, orgnr 559092-8817, säte Borås, samt de under året förvävade dotterdotterbolagen Syster Tora i Borås Fastighets AB, orgnr 559143-5317, säte Jönköping samt HSB Gambrinus nr 2 i Jönköping AB, orgnr 559128-7007, säte Jönköping.

	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Fordringar hos koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärden			258 415	283 676
Tillkommande fordringar			45 054	40 705
Reglerade fordringar			0	-65 966
Utgående anskaffningsvärden			303 469	258 415
Redovisat värde vid årets slut			303 469	258 415
Andelar i intresseföretag				
Ingående anskaffningsvärden	96 972	95 798	87 415	86 608
Aktieägartillskott	102	807	0	807
Justering av tidigare års värden	0	16	0	0
Resultat från andelar i intressebolag	15	351	0	0
Utgående anskaffningsvärden	97 089	96 972	87 415	87 415

Specifikation av innehav vid årets slut:	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital andel	Nominellt värde	Bokfört värde
HSB Väst IT AB*	556536-7512	Göteborg	10	33%	100	1 286
HSB Habo-fastigheter HB*	969752-5021	Jönköping	1	50%	50	1 290
Southland AB*	556759-0848	Jönköping	340	33,4%	34	6 424
HSB Göta/Sydost HR-Center AB*	556918-2586	Jönköping	250	50%	25	957
Hovslätts Kullar AB	556292-0172	Jönköping	10 000	50%	1 000	5 093
Fastighets AB Stjärnkikaren	556928-9480	Jönköping	250	50%	25	111
HSB Göta/ NVG Holding AB*	559011-2461	Jönköping	250	50%	25	3 439
Husbac Utveckling Holding AB*	559079-7758	Jönköping	250	50%	25	78 489
*Varav ägt av HSB Göta ek. för						97 089

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 16 Finansiella anläggningstillgångar, forts.				
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärden	119 444	38 862	119 444	38 862
Årets anskaffningar	0	110 590	0	110 590
Årets avyttringar	-160	-30 008	-160	-30 008
Utgående anskaffningsvärden	119 284	119 444	119 284	119 444
Ingående nedskrivning	0	0	0	0
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Utgående nedskrivning	0	0	0	0
Redovisat värde vid årets slut	119 284	119 444	119 284	119 444
Specifikation av innehav vid årets slut:				
Andelar i HSB Riksförbund	117 096	117 096	117 096	117 096
Andelar i HSB GIT	20	20	20	20
Andelar i bostadsrätter	2 163	2 324	2 163	2 324
Övriga andelar	5	5	5	5
Totalt	119 284	119 444	119 284	119 444
Uppskjuten skattefordran				
Ingående anskaffningsvärden	2 091	4 261	0	17
Förändring uppskjuten skatt	8 699	-2 170	0	-17
Utgående anskaffningsvärden	10 790	2 091	0	0
Redovisat värde vid årets slut	10 790	2 091	0	0
Andra långfristiga fordringar				
Ingående anskaffningsvärden	15 750	14 950	14 550	13 750
Årets anskaffning	6	800	0	800
Årets amorteringar	-295	0	-295	0
Summa långfristiga fordringar	15 460	15 750	14 255	14 550
Avgår kortfristig del av långfristig fordran	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	15 460	15 750	14 255	14 550
Redovisat värde vid årets slut	15 460	15 750	14 255	14 550
Specifikation av fordringar vid årets slut:				
Kapitalförsäkring	504	800	504	800
Inteckningslån	0	0	0	0
Reverslån	14 956	14 950	13 750	13 750
Totalt	15 460	15 750	14 254	14 550

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 17 Övriga fordringar				
Skattekonto	1 093	9 817	0	7 794
Upparbetad intäkt byggprojekt men ej fakturerad	106 693	109 493	29 597	57 366
Kortfristig del av långfristig fordran	0	0	0	0
Övrigt	57 175	34 109	979	1 251
Totalt	164 960	153 419	30 576	66 412

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	0	0	0
Upplupna intäkter, övriga	4 952	1 813	543	250
Förutbetalda kostnader	3 398	5 759	888	1 307
Totalt	8 350	7 572	1 431	1 557

Not 19 Kassa och bank

Utöver likvida medel finns beviljad checkräkningskredit på 20 000 tkr (20 000 tkr) som per 2018-12-31 var utnyttjad till 0 kr (0 kr).

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 317 521 810 kronor, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	0
Balanseras i ny räkning	317 521 810
	317 521 810

Not 21 Avsättning för uppskjuten skatt

Obeskattade reserver	1 180	1 252
Temporära skillnader fastigheter	78 485	68 514
Totalt	79 665	69 767

Not 22 Uppskjuten skatt

KONCERNEN 2018	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	1 853 171	1 050 230	802 941
	1 853 171	1 050 230	802 941

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 52 081 930 kr.

KONCERNEN 2018	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	0	-78 485	-78 485
Obeskattade reserver	0	-1 180	-1 180
Skattemässigt underskottsavdrag	10 790	0	10 790
Uppskjuten skattefordran/skuld	10 790	-79 665	-68 875
Kvittning	0	0	0
Uppskjuten skattefordran/skuld netto	10 790	-79 665	-68 875

NOTER

Belopp i tkr

Not 22 Uppskjuten skatt, forts.

KONCERNEN 2017	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	1 683 368	946 758	736 610
Övriga temporära skillnader			0
	1 683 368	946 758	736 610

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 19 228 499 kr.

KONCERNEN 2017	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	0	-68 514	-68 514
Obeskattade reserver	0	-1 252	-1 252
Skattemässigt underskottsavdrag	2 091	0	2 091
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 091	-69 767	-67 675
Kvittning			0
Uppskjuten skattefordran/skuld netto	2 091	-69 767	-67 675

Not 23 Långfristiga skulder	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Skulder till kreditinstitut				
Förfallotidpunkt, upp till 1 år från balansdagen	16 917	14 211		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 464 722	1 243 148		
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	33 628	35 806		
Totalt	1 515 267	1 293 165		
Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.				
Övriga långfristiga skulder				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 948	5 000	0	0
Totalt	1 948	5 000	0	0

Not 24 Derivat och finansiell riskhantering	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2017-12-31
KONCERNEN				
Tillgångar				
Kortfristiga placeringar	211 510	211 288	205 987	215 729
Skulder				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	290	-14 438	-1 345	-40 594
Ränteswappar uppgår till nominellt belopp 448 000 tkr (508 818 tkr)				

NOTER

Belopp i tkr

	Redovisat värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Redovisat värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31
--	-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------

Not 24 Derivat och finansiell riskhantering

MODERFÖRENINGEN

Tillgångar

Kortfristiga placeringar	211 510	211 288	205 987	215 729
--------------------------	---------	---------	---------	---------

Portföljvärdering har gjorts av placeringar i värdepapper.

	KONCERNEN		HSB GÖTA	
Not 25 Inlåning från förvaltade föreningar	2018	2017	2018	2017
Avräkning med förvaltade föreningar	416 830	362 419	416 830	362 419
Reversinlåning från HSB bostadsrättsföreningar	176 742	194 541	176 742	194 541
Totalt	593 572	556 960	593 572	556 960

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror	14 865	14 572	444	47
Upplupna räntekostnader	1 586	701	99	109
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	17 165	16 262	1 824	2 340
Förutbetalda intäkter	24 627	28 600	0	0
Upplupna kostnader, övriga	23 344	16 444	18 257	11 819
Totalt	81 586	76 579	20 625	14 316

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För egna skulder och avsättningar

Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	1 813 880	1 670 964	0	0
Summa ställda säkerheter	1 813 880	1 670 964	0	0

Eventalförpliktelser

Borgen till förmån för koncernföretag	74 593	75 852	74 593*	75 852*
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar	154 964	66 780	154 964	66 780
Garantiförbindelser Fastigo	1 762	1 591	244	232
Totalt	231 319	144 223	229 801	142 864

*Moderföreningen har utöver ovanstående gått i borgen för koncernföretags externa låneskulder. Koncernföretagen har ställt säkerhet i form av fastighetsinteckningar för aktuella skulder.

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen utdelning	0	3 818	0	3 818
Erhållen ränta	3 563	2 504	6 717	5 169
Erlagd ränta	-36 985	-24 265	-32	-31

NOTER

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB GÖTA	
	2018	2017	2018	2017
Not 29 Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Banktillgodohavanden	207 182	114 951	204 573	114 319
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Värdepapper i kapitalförvaltningsportföljer	211 510	205 987	211 510	205 987
Totalt	418 692	320 938	416 083	320 306

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en låg risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.

Not 30 Förvärv av koncernföretag

Köpeskilling/tilläggsköpeskilling	34 024	31 968		
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-150	-190		
	33 874	31 778		
Förvärvade tillgångar och skulder				
Byggnader och mark	50 000	37 498		
Kortfristiga fordringar	0	30		
Likvida medel	150	190		
Summa tillgångar	50 150	37 718		
Avsättning för uppskjuten skatteskuld				
Långfristiga skulder	0	0		
Kortfristiga skulder	11 937	3 048		
Skatteskuld	0	55		
Summa skulder	16 124	5 750		

Not 31 Försäljning av koncernföretag

Försäljningspris	17 252	25 820	0	0
Avgår: Säljarrevers	-17 252	-25 820	0	0
Erhållen köpeskilling	0	0	0	0
Avgår: Likvida medel i avyttrad verksamhet	-50	-50	0	0
Påverkan på likvida medel	-50	-50	0	0
Avytrade tillgångar och skulder				
Byggnader och mark	0	0	0	0
Inventarier	0	0	0	0
Varulager	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar	0	0	0	0
Likvida medel	50	50	0	0
Summa tillgångar	50	50	0	0
Avsättning för uppskjuten skatteskuld				
Långfristiga skulder	0	0	0	0
Kortfristiga skulder	0	0	0	0
Summa skulder	0	0	0	0

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

NOTER

FASTIGHETSBESTÅND

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
HSB Gambrinius	Jullen 5	Jönköping
	Apeln 42	Jönköping
	Medaljen 1	Jönköping
	Skruvmejseln 11	Jönköping
	Biet 3	Jönköping
	Flöjten 2	Jönköping
	Kalmar 1	Jönköping
	Kalmar 5	Jönköping
	Kalmar 6	Jönköping
	Kalmar 7	Jönköping
	Kalmar 8	Jönköping
	Klubban 3	Jönköping
	Kniven 4	Jönköping
	Kniven 5	Jönköping
	Leoparden 19	Jönköping
	Leoparden 20	Jönköping
	Linden 7	Jönköping
	Ormbunken 8	Jönköping
	Volontären 9	Jönköping
	Vårdkasen 1	Jönköping
	Rörsmiden 1	Jönköping
	Fursten Västra 1	Jönköping
	Linden 6	Jönköping
	Domherren 20	Jönköping
	Domherren 21	Jönköping
	Lärkboet 5	Jönköping
	Lärkboet 6	Jönköping
	Ryggen 1	Jönköping
	Virvelvinden 1	Jönköping
	Fänriken 8	Jönköping
	Masen 3	Jönköping
	Ankarcrona 13-14	Jönköping
	Planteringen 3	Jönköping
	Släggan 4	Jönköping
	Jöransberg 1:51	Jönköping
	Venus 3	Jönköping
	Fänriken 7	Jönköping
	Lugnet 3	Gislaved

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
HSB Gambrinius i Borås	Lugnet 10	Gislaved
	Jerusalem 12	Gislaved
	Krokodilen 21	Gislaved
	Kompassen 1	Falkenberg
	Korsnäbben 2	Borås
	Släggan 5	Jönköping
	Karlsborg 4	Jönköping
	Karlsborg 5	Jönköping
	Kanariefågeln 3	Borås
	Lommen 2	Borås
	Vesslan 2	Borås
	Vesslan 3	Borås
	Vesslan 15	Borås
	Ejdern 4	Borås
	Anden 8	Borås
	Korpen 9	Värnamo
	Vipan 1	Värnamo
	Svalörten 6	Värnamo
	Lugnet 15	Gislaved
	Gruvan 16	Halmstad
	Nipan 3	Jönköping
	Karlsborg 6	Jönköping
	Byttorpsslätt 15	Borås
	Nunnan 6	Borås
	Knekten 4	Borås
	Sillvalen 5	Borås
	Järven 11	Borås
	Katten 11	Borås
	Vargen 1	Borås
	Uttern 12	Borås
	Tigern 9	Borås
	Zeban 4	Borås
	Papegojan 10-11,21-24	Borås
	Papegojan 15	Borås
	Papegojan 16	Borås
	Ripan 8,9	Borås
	Ripan 6	Borås

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
	Papegojan 18	Borås
	Papegojan 5	Borås
	Kornknarren 3	Borås
	Kajan 8	Borås
	Tärnan 9	Borås
	Resedan 31	Borås
	Rågången 9	Borås
	Svärdsfästet 1	Borås
	Enhörningen 14	Borås
HSB Gambrinus nr 2 i Borås AB	Byttorpslund 18	Borås
	Byttorpslund 17	Borås
	Kameleonten 8	Borås
	Priorn 3	Borås
	Munken 4	Borås
	Klerken 6	Borås
	Klerken 4	Borås
	Kanslern 9	Borås
	Fregatten 3	Borås
	Fregatten 7	Borås
	Fregatten 5	Borås
	Rågången 3	Borås
	Rågången 1	Borås
	Sköldbucklan 1	Borås
HSB Gambrinus nr 3 i Borås AB	Priorn 2	Borås
	Munken 6	Borås
	Knekten 3	Borås
	Junkern 8	Borås
	Lysmasken 10	Borås
	Sillvalen 3	Borås
	Hermelinen 5	Borås
	Stjärtmesen 7	Borås
	Katten 6	Borås
	Katten 9	Borås
	Katten 10	Borås
	Mörsaren 4	Borås
	Vargen 2	Borås
	Bofinken 10	Borås
	Mjölner 1	Borås
	Fiskgjusen 1	Borås
	Ormvråken 6	Borås
	Ormvråken 7	Borås
	Fjällvråken 13	Borås
	Fjällvråken 4	Borås
	Strutsen 6	Borås
Tranan 3	Borås	
Tjädern 7	Borås	
Tjädern 6	Borås	

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
	Långan 12	Borås
	Petersberg 14	Borås
	Blåklockan 2	Borås
	Blåklockan 5	Borås
	Blåklockan 4	Borås
	Tjärblomstret 39	Borås
	Råstene 5	Borås
	Trindyxan 18	Borås
	Hambon 1	Borås
	Spelmannen 10	Borås
	Blåklockan 3	Borås
	Blåklockan 7	Borås
	Blåklockan 1	Borås
	Ärlan 16	Borås
HSB Gambrinus nr 4 i Borås AB		
HSB Gambrinus nr 5 i Borås AB		
Flexikraft Fastigheter Sjöbo AB	Borås	Borås
	Mjölkskivlingen 9	
Skivlingen 16 i Borås AB	Borås	Borås
	Mjölkskivlingen 16	
HSB Gambrinus i Halmstad AB	Husaren 3	Halmstad
	Braxen 21/ Aborren 10	Gislaved
Vinkelhaken 6 i Jönköping AB	Vinkelhaken 6	Jönköping
HSB Göta ek för	Bankeryds-Nyarp 1:369	Jönköping
	Kinna 26:79	Mark
	Sjöåkra 1:1	Jönköping
	Norra Hestra Kyrkobol 5:2	Gislaved
	Hägern 1	Nässjö
	Ryttaren 9	Varberg
Fastighets AB Ödlan 12	Ödlan 12	Jönköping
Fastighets AB Stjärnraketen	Tröinge 4:3	Falkenberg
Fastighets AB Stjärnstegen	Fågeln 13	Jönköping
Jönköping Samset Fastighets AB	Samset 1:1	Jönköping
Fastighets AB Tandvalen	Delfinen 2	Varberg
HSB Gambrinus i Jönköping AB	Löparen 2	Jönköping
Mjölkskivlingen Fastighets AB	Borås	Borås
	Mjölkskivlingen 10	
HSB Gambrinus nr 2 i Jönköping AB	Redet 14	Jönköping

UNDERSKRIFTER

HSB GÖTA EKONOMISK FÖRENING
Org nr 726000-4044

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Jönköping den 12.4..... 2019


 Elin Rydberg
 Ordförande


 Torbjörn Hägg


 Lena Hansson


 Marita Gunterberg


 Leif Möller


 Håkan Källman



 Tina Dabaia
 Arbetstagarrepresentant


 Siw Gustavsson
 Arbetstagarrepresentant


 Reine Johansson Vaara
 VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 12.4..... 2019


 Pontus Erliden
 Auktoriserad revisor
 Av föreningen vald revisor


 Magnus Emilsson
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göta Ekonomisk förening för år 2018 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 20-37. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39-65 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 20-37. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 20-37. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

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

DEN AUKTORISERADE REVISORNS ANSVAR

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

DEN AV HSB RIKSFÖRBUND UTSEDDA REVISORNS ANSVAR

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen

har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Göta Ekonomisk förening för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 20-37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s 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. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Jönköping den 12 april 2019



Pontus Eriden
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Magnus Emilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

FÖRENINGSTYRNINGS- RAPPORT

HSB Göta anslöt sig 2009 till HSB Kod för föreningsstyrning, som senare reviderats och antagits i en uppdaterad version inom HSB-rörelsen och gäller från och med 2012.

Koden har sin utgångspunkt i Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar ETHOS. Syftet med koden är att den ska vara ett verktyg för att främja en öppen demokratisk medlemskontroll. Följer man inte koden ska man förklara varför man inte gör det. Koden ska säkra att medlemmarnas organisation och kapital används på ett bra sätt samt att beslut tas på ett transparent sätt.

HSB KOMPASSEN

Även Kompassen är ett styrdokument antaget av HSB Riksförbunds stämma som utgör en grund för HSB Götas verksamhet. Kompassen anger HSB-rörelsens gemensamma uppdrag, vår vision, inriktningsmål, kärnvärderingar, synsätt och ansvarstagande. Vår finansiella rapportering följer de krav som HSB Kod ställer upp. Fokus för den finansiella uppföljningen är:

- Integrerad budget- och verksamhetsplanering.
- Möjlighet för styrelsen att löpande och i realtid få ekonomiska rapporter.
- Tertialvis rapportering görs till styrelsen av finansiella och verksamhetsmässiga mål samt rapporter om finansportföljens värdeutveckling med mera genom stöd från ekonomichef och VD. Finanspolicyn reviderades i december 2018 och beslutades av styrelsen 2018-12-12. Årsredovisningens uppställning ska följa HSB Kod.
- Återbetalningsberedskapen till HSB brf ska följa kodens krav.
- HSB Götas soliditet är 2018-12-31 56,9%, beräknad enligt HSB Kod, som har krav på en soliditet i ett lägsta intervall om 15-30 %.
- En kombination av egen och extern värdering av vårt innehav av fastigheter och byggnadsbestånd är genomförd. Värderingen är redovisad i årsredovisningen. Andra tillämpade värderingsmetoder är även de redovisade i årsredovisningen.

Styrelseordföranden deltar alltid i slutrevisionsarbetet för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen till styrelsen.

KOMMUNIKATION

Extern kommunikation går i första hand genom hemsidan hsb.se/gota och medlemstidningen Hemma i HSB samt via digitala nyhetsbrev. Kontakter med media pågår i olika skeden för att på så sätt lyfta fram händelser, verksamhet och opinionsyttringar. Pressmeddelanden publiceras på MyNewsdesk. Bostadsrättsföreningar och HSB-ledamöter erhåller, utöver via ovanstående medier, också information och service via Portalen, nyhetsbrev och olika former av informationsträffar, främst så kallade Borättkvällar samt budget-/boksutsträffar. Juridisk rådgivning lämnas fortlöpande till såväl brf-styrelser som enskilda medlemmar både via e-post, telefon samt vid besök i föreningarna. Servicen med juristjour på HSB Riksförbund via telefon är uppskattad av medlemmar och förtroendevalda.

VALBEREDNINGEN

Valberedningens sammansättning framgår av förvaltningsberättelsen, sid 39. Valberedningen, som väljs på årsstämman, arbetar efter en särskild instruktion, fastställd av stämman. Sammankopplat med förslagen till stämman lämnas särskild rapport om valberedningens arbetssätt under det gångna året. Valberedningen har följt kodens krav på information omkring uppdraget, nomineringsrätt, kontroll av beroendeställning etc.

STÄMMOR

Föreningsstämman är HSB Götas högsta beslutande organ, bestående av minst ett fullmäktigerepresentant per bostadsrättsförening, därefter ytterligare en representant per påbörjad 201 lägenheter. Den fria medlemsgruppen utser en representant per 500 medlemmar enligt fem arbetsråden: Jönköping, Höglandet, GGVV, Halland och Södra Älvsborg.

HSB Göta genomförde sin ordinarie stämma den 21 maj 2018 i Jönköping. Då medverkade 46 röstberättigade och därutöver 19 personer.

STYRELSEN

Styrelsen har under kalenderåret haft nio protokollförda sammanträden. Styrelsen, som väljs på föreningsstämman, tillämpar en särskild arbetsordning som grund för sitt arbete. Sedan många år har man utvecklat och fastställt en VD-instruktion. Ledamöterna har sitt syssломannaansvar och vårdnadsplikt mot den ekonomiska föreningen HSB Göta, motsvarande gäller för dotterbolagens styrelser. Styrelsens huvudsakliga uppgifter är att anställa/entlediga, fastställa arbetsordning och VD-instruktion, fastställa och följa upp policys, mål, budget och verksamhetsplan, samt till stämman lämna förslag till årsredovisning med ingående förvaltningsberättelse.

Styrelsen har behandlat frågor av viktigare art som planering av nybyggnation, finansiering, etiska riktlinjer, affärsplan, fastighetsförvärv, HSB-ledamotfrågorna samt andra utvecklingsområden och samverkansfrågor inom HSB. Kommunikation med revisor har genomförts via medverkan på styrelsemöte och genom ordförandens deltagande vid slutrevisionen samt därtill genom löpande kontakter. Styrelsen har också genomfört den i koden föreskrivna utvärderingen av sitt eget arbete inför och i samband med överläggningar på decembermötet. I samband med detta har även en särskild utvärdering av VD genomförts, vilket även i övrigt aktualiseras löpande under året av styrelsen. Närvaron från ledamöterna under året vid sammanträden framgår av följande:

Närvaro

Per Larsson	2 av till 2 kallad (avgick maj 2018)
Elin Rydberg	5 av till 5 kallad (invalid maj 2018)
Lena Hansson	5 av 7
Håkan Källman	7 av 7
Torbjörn Hägg	7 av 7
Leif Möller	7 av 7
Mia Gunterberg	7 av 7
Fredrik Jutnäs	7 av 7

Utöver ovanstående ledamöter tillsätter de fackliga organisationerna Unionen och Fastighetsanställdas Förbund var sin ordinarie ledamot och en suppleant,

vilket framgår av förvaltningsberättelsen. För respektive styrelseledamot finns ett dokumenterat utbildningsbehov, vilka aktualiseras med utgångspunkt från behoven och möjligheterna under verksamhetsåret. Styrelseledamöternas bakgrund och kompetens som enskilda personer är i korthet följande:

PER LARSSON avgick vid stämman i maj 2018 efter tio år på ordförandeposten i HSB Göta styrelse. 2007 var han vice ordförande i styrelsen och dessförinnan styrelsesuppleant under ett år. Per är född 1946 och hemmahörande i Jönköping.

ELIN RYDBERG tillträdde som ordförande för HSB Götas styrelse vid stämman i maj 2018. Elin är född 1976 och boende i Huskvarna. Elin har varit aktiv i olika föreningar, organisationer och styrelser sedan skolåldern. Folk rörelsearbete är och har varit en stor del av Elins liv. Från 2006 till 2015 var Elin kommunalråd i Jönköping med inriktning på samhällsbyggnadsfrågor och har i den rollen fört samtal med många aktörer inom byggbranschen, initierat en rad framgångsrika projekt och tagit beslut för att öka bostadsbyggandet i tider av låg byggtakt. Inom Jönköpings kommun har hon suttit i styrgruppen för Stadsbyggnadsvisionen. Elin har erfarenhet av styrelsearbete från tiden som ledamot i det kommunala bostadsbolaget Vätterhem, i SABO:s (Svensk Allmännyttas Bransch- och Intresseorganisation) styrelser samt SMUAB (Södra Munksjön Utvecklings AB). Idag är hon egenföretagare och beskriver sig själv som engagerad och envis, med ett folk rörelsehjärta och med stor passion för samhällsbyggnad. Elin är utbildad nationalekonom.

LENA HANSSON född 1950 i Borås, och boende i HSB brf Kråkan. Hon har en omfattande erfarenhet från bank och kreditgivning i tidigare yrkesroller. Under lång tid har hon arbetat i tidigare Götabanken, Nordea, Provinsbanken och slutligen inom Danske Bank, men är nu pensionär. Lena har varit chef på lokal eller delregional nivå i bankerna. Hon tillför styrelsen kompetens inom finansiell styrning och det allmänna ekonomiska området, utöver att hon har god erfarenhet av bostadsrättsföreningarnas arbete, bland annat som HSB-ledamot. Hon är ordförande i brf Kråkan och medlem i Styrelseakademien i Borås.

HÅKAN KÄLLMAN född 1962, bor i HSB brf Håven i Värnamo och arbetar sedan januari 2017 som inköpschef på Stacke Hydraulik AB i Skillingaryd. Håkan har arbetat inom industrin sedan 1988 med produktion, inköp och teknisk försäljning. 2002–2008 var han teknisk chef och sedan operativ chef för Dolomite AB, därefter inköpschef på Invacare Rea AB fram till och med 2016. Han har styrelseuppdrag i egna HSB brf

Håven och som HSB-ledamot i brf Lunden. Håkan Källman har en utbildning som ingenjör.

LEIF MÖLLER, är född 1948 och bor i HSB brf Kyrkoherden i Varberg där han är ordförande i föreningen. Han invaldes i HSB Götas styrelse vid stämman 2013.

Leif är utbildad socionom. Sedan unga år har han varit engagerad i förenings- och folkrörelsearbete. Han har även bred erfarenhet från kommunal verksamhet. Under senare delen av sitt arbetsliv har han innehaft chefsroller i social- och omsorgsnämnder i kommunerna Ronneby, Lessebo och Varberg.

TORBJÖRN HÄGG, född 1965, är engagerad som HSB-ledamot i flera bostadsrättsföreningar och var tidigare ordförande i dåvarande Distriktsråd för Höglandet, där han tidigare varit ledamot i många år. Till vardags är han ekonomichef på MP-bolagen i Vetlanda, som är en privatägd koncern med huvudinriktning mot metallbearbetning och träförädling. I botten är han civilekonom. Torbjörn tillför styrelsen kompetens inom främst ekonomi och organisation.

MARITA GUNTERBERG född 1956, bor i HSB brf Sjögården i Jönköping där hon var föreningens första ordförande. Hon jobbar sedan mitten av 1990-talet som försäkringstjänsteman främst med livförsäkring, fonder, skatter och juridik på Säkra. Hon har facklig erfarenhet från arbete inom försäkringstjänstemannaförbundet. På högskolan studerade Marita handelsrätt, individ- och företagsbeskattning.

FREDRIK JUTNÄS, född 1965 och är uppväxt och bosatt i Jönköping. Inom näringslivet har Fredrik haft roller som bankchef i Jönköping och GGVV och har även erfarenhet av styrelsearbete i bank. Han har varit styrelseledamot i allsvenska fotbollslaget Kalmar FF. Fredrik driver egen verksamhet som konsult i företagsutveckling och tillför styrelsen kompetens inom ledarskap, organisation och finans. Fredrik avgick som styrelseledamot i februari 2019.

STYRELSETRÄFFAR

På initiativ av HSB Götas styrelse bildades 2015 styrelseträffar. Styrelseträffarna är en vidareutveckling av de fokusgrupper som fanns tidigare. Syftet är att skapa ett lokalt nätverk för dem som sitter i HSBs bostadsrättsföreningars styrelser och bidra till samverkan och kunskapsutbyte mellan föreningarna. I lokal samverkan kan nätverken definiera gemensamma behov kring underhållsplanering, medlemsinformation, utbildningar med mera.



LEDNINGSGRUPP

Ledningsgruppen består av personer som sitter på nyckelpositioner i HSB Göta. Detta för att säkerställa att alla våra väsentliga verksamheter representeras i gruppen.

Principer om VD:s ersättningar och övriga anställningsvillkor återfinns i årsredovisningen. Styrelsen utvärderar att VD:s arbete är utfört enligt koden. VD sitter även som VD i HSB Gambrinus AB och HSB FastighetsFörvaltning Göta AB.

Ledningsgruppen träffas efter en särskild mötesordning. Lönesättningen för ledningsgruppens baseras på traditionell månadslön. Ingen form av bonus- eller resultatbaserad lön finns för någon medarbetare.

MATS HULT var HSB Götas VD vid inledningen av verksamhetsåret men avgick under maj månad.

JANOLOF PERSSON tillsattes som tf VD för HSB Göta i samband med Mats Hults avgång. Janolof var tf VD fram till november månad 2018.



MIKAEL CARLSON ersatte Janolof Persson som tf VD för HSB Göta i december 2018. Mikael är född 1964 och sedan 2009 chef för HSB Gambrinus.

REINE JOHANSSON anställdes som VD i oktober och tillträdde sin tjänst under februari 2019. Reine är född 1971 och hemmahörande i Nässjö och kommer närmast från en tjänst som VD inom ett antal bostadsbolag inom Jönköpings Kommun.

Förändringar i koncernledningsgruppen har skett under verksamhetsårets gång men bestod i slutet av året, utöver VD, av:

Tf ekonomichef	Gunnel Gustafsson
Marknadschef	Sandra Bergqvist
Hållbarhetschef	Ulrika Malmsten-Persson
HR-chef	Lise-Lei Hugosson
Byggchef	Pierre Krusing
Chef Gambrinus	Mikael Carlson
Chef FastighetsFörvaltning	Ann-Sofie Kindbom-Uddh
Medlemsansvarig	Per-Anders Håkansson

Andra medlemmar i koncernledningsgruppen har under året varit Lovisa Krantz och Elin Carlholt.

REVISORER

På föreningsstämman 2013 valdes Pontus Erliden, KPMG första gången till revisor. Detta val har sedan dess förnyats årligen, så även vid 2018 års stämma. HSB Riksförbund har därutöver en revisor från BoRevision. Revisionsberättelsen återfinns i årsredovisningen där också arvoden och kostnader för revisionen framgår. Företagsledningen har två årliga möten med revisorerna.

INTERNKONTROLL

Vår interna uppföljning och kontroll bygger på månatlig avstämning mot budget per rörelsegren liksom mot uppsatta verksamhetsmål. Åtgärdande/kompenserande insatser vidtas där kontrollen visar behov av detta eller där kontrollen kan anses svag. Särskild internrevisor finns ej.

AVVIKELSER FRÅN KODEN

HSB Göta har vid bokslutstillfället icke anmärkningsvärda eller inga avvikelser alls att rapportera i förhållande till regelverket i HSB Kod.

DOTTERFÖRETAG

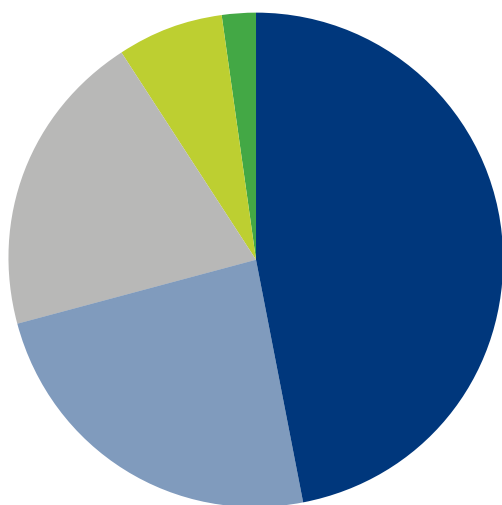
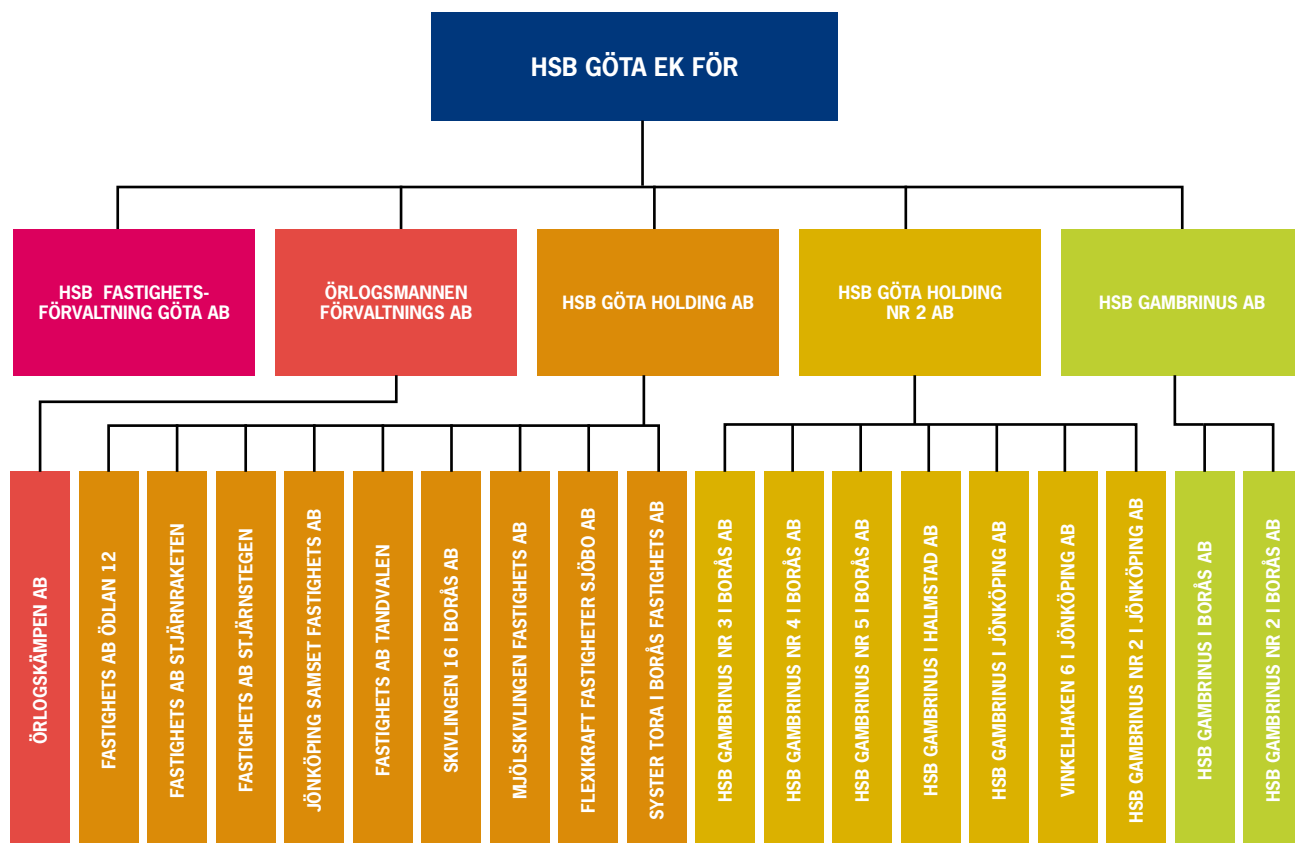
för tiden 2018-01-01 – 2018-12-31

Alla belopp i tkr

	HSB Fastighets- Förvaltning Göta AB	HSB Gambrinus AB	HSB Gambrinus Borås AB	HSB Gambrinus nr 2 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 3 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 4 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 5 i Borås AB	HSB Gambrinus i Halmstad AB	HSB Gambrinus i Jönköping AB	HSB Gambrinus nr 2 i Jönköping AB	Vinkelhaken 6 i Jönköping AB	HSB Göta Holding AB
RESULTATRÄKNINGAR												
Nettoomsättning	239 263	121 326	21 901	8 113	28 007	2 273	2 555	4 616	1 820	1 938	9 245	0
Kostnad för sålda varor och tjänster	-230 032	-71 355	-13 493	-4 950	-21 789	-2 010	-1 764	-3 117	-1 124	-906	-5 708	-2
Bruttoresultat	9 231	49 971	8 408	3 163	6 218	263	790	1 499	696	1 032	3 537	-2
Administrations- kostnader	-5 626	-15 887	-50	-29	-40	-36	-43	-44	-12	-15	-26	0
Övriga rörelseintäkter	-4	0	5 407	0	6 227	0	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	3 601	34 084	13 764	3 133	12 405	227	748	1 454	684	1 017	3 512	-2
Finansiella poster	40	-41 526	-3 320	-775	-4 081	-354	-429	-700	-888	-304	-2 096	17 202
Resultat efter f inansiella poster	3 641	-7 442	10 444	2 358	8 324	-127	318	754	-204	714	1 416	17 200
Bokslutsdispositioner	-2 672	18 700	-10 400	0	-8 300	0	0	-700	200	0	-1 000	0
Skatt på årets resultat	-311	238	1 244	-476	1 727	26	-74	-9	2	-157	481	0
Årets resultat	658	11 496	1 288	1 882	1 751	-101	245	45	-3	557	897	17 200
BALANSRÄKNINGAR												
Anläggningstillgångar	9 789	983 313	219 251	51 638	275 513	30 302	29 135	45 436	74 184	11 806	152 195	84 370
Omsättningstillgångar	62 169	247 361	46 704	25 145	41 546	10 610	18 584	10 861	181	37 467	2 105	53 237
Summa tillgångar	71 958	1 230 675	265 955	76 783	317 058	40 912	47 719	56 299	74 365	49 273	154 298	137 607
Eget kapital	12 903	199 501	14 349	9 057	8 923	8 666	9 348	1 533	112	607	2 662	31 449
Obeskattade reserver	5 364	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar	58	49 158	18 445	647	25 474	2 133	1 914	37	8	3	8 426	0
Långfristiga skulder	0	897 996	177 007	64 411	263 210	28 881	35 443	52 363	18 641	47 848	69 307	70 478
Kortfristiga skulder	53 633	84 019	56 153	2 668	19 451	1 233	1 014	2 366	55 603	815	73 904	35 680
Summa eget kapital och skulder	71 958	1 230 675	265 955	76 783	317 058	40 912	47 719	56 299	74 365	49 273	154 298	137 607

HSB Göta Holding 2 AB	Örlogsmannen Förvaltning AB	Örlogs-kampen AB	Fastighets AB Stjärnmarketen	Fastighets AB Odlan 12	Jönköping Samsät Fastighets AB	Fastighets AB Stjärnstegen	Fastighets AB Tandvalen	Flexikraft Fastigheter Sjöbo AB	Mjölskivlingen Fastighets AB	Skivlingen 16 i Borås AB	Syster Tori i Borås Fastighets AB	
0	101	3	0	102	61 739	0	0	57	32	681	0	503 772
-3	-4 131	-1 700	-4	-53	-49 135	-22	-53	-64	-119	-90	0	-411 624
-3	-4 030	-1 697	-4	49	12 604	-22	-53	-7	-88	591	0	92 146
0	0	-14	0	-28	-24	0	-8	1	1	1	0	-21 879
0	0	0	0	0	2 074	0	0	0	0	0	0	13 704
-3	-4 030	-1 711	-4	21	14 654	-22	-61	-6	-87	593	0	83 971
0	-372	-7	0	0	1 759	-1	0	0	0	-1	0	-35 853
-3	-4 401	-1 718	-4	21	16 413	-23	-61	-6	-87	591	0	48 118
0	4 500	0	0	0	-16 000	0	0	0	0	0	0	-15 672
0	-22	0	0	-5	-92	0	0	0	0	-130	0	2 442
-3	77	-1 718	-4	16	320	-23	-61	-6	-87	461	0	34 887
230 420	12 196	1 099	18 533	977	0	20 102	6 690	1 375	584	1 169	0	2 260 077
607	5 164	375	50	155	82 402	50	32	192	175	1 092	50	646 314
231 027	17 360	1 473	18 583	1 131	82 402	20 152	6 722	1 567	759	2 261	50	2 906 389
151	823	757	61	148	1 113	40	206	133	252	825	50	303 669
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 364
0	0	0	0	0	0	0	1 210	0	0	0	0	107 513
183 453	7 537	0	18 200	936	0	19 282	5 160	1 318	449	995	0	1 962 915
47 423	9 000	716	323	48	81 290	830	146	116	58	441	0	526 930
231 027	17 360	1 473	18 583	1 131	82 402	20 152	6 722	1 567	759	2 261	50	2 906 389

HSB GÖTA KONCERN – EN ÖVERSIKT



NETTOOMSÄTTNING 2018 FÖRDELAT PÅ VERKSAMHETSGRENAR

■ Hyresförvaltning	47%	199 441
■ Teknisk förvaltning	24%	103 124
■ Byggnadsverksamhet	20%	86 909
■ Administrativ förvaltning	7%	30 150
■ Medlemsverksamhet	2%	8 728
■ Övrigt	0%	218
Totalt	100%	428 570

Adress: Österängsvägen 3, Box 628, 551 18 Jönköping
Vxl 077-110 10 30, info.gota@hsb.se www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor