

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Vision och mål	4-5
Affärsmodell	6-7
Säljstart för brf Fotografen i Nya Hovås	8
Spännande flytt av anrika Gibraltar herrgård	9
HSB Göteborg vann markanvisningstävling i Myggenäs	10
Samarbetsavtal med Vattenfall skapar stabilare elpriser	10
Hyresfastigheter har stamreoverat och omvandlat lokaler till lägenheter	11
Ett år av demokratisk process och förankring	12
Inflyttning i HSB brf Spanjoletten	13
Enklare och tryggare när HSB håller i helheten vid reoveringar	14
Hållbarhetsrapport	17-41
Ny strategi för hållbart värdeskapande	18
Tillsammans når vi målen	20
Vårt ansvar för minskad klimatpåverkan	22
Tjänster och produkter för en hållbar utveckling	25
Vårt bidrag till det hållbara samhället	27
Effektiv användning av resurser	29
Om hållbarhetsrapporten	31
Dialog med intressenter	33
Väsentlighetsanalys	34
Hantering av hållbarhetsrelaterade risker	37
GRI-index	39
Revisorns yttrande	41
Förvaltningsberättelse	42-82
Förvaltningsberättelse	43
Koncernen 5 år i sammandrag	48
Fastighetsbestånd	49
Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Förändring av eget kapital	53
Kassaflödesanalys	54
Noter	55
Revisionsberättelse	72
Föreningsstyrningsrapport	74
HSB Göteborgs styrelse	81
HSB Göteborgs ledning	82



TILLSAMMANS BLIR VI ÄNNU STARKARE

Under året har vi sett en försiktig återhämtning på bostadsmarknaden. Det ekonomiska trycket lättar både för oss och för er i bostadsrättsföreningarna när räntorna sakta vänder neråt. HSB Göteborgs försäljning av nyproducerade bostäder har åter börjat ta fart efter den allmänna svackan 2023.

Vi lever i en utmanande tid. Den globala oron kvarstår, där konflikterna i Ukraina och Mellanöstern i någon mening påverkar oss och vår bransch. Dock har en svag vändning uppåt ägt rum under 2024, om vi ser till vår marknad och konjunkturen.

Det är väldigt glädjande att vi lyckats så bra med projektet HSB brf Fotografen i Nya Hovås, som är det sista av HSB Göteborgs tre projekt i området sedan starten 2010. Det finns en stark efterfrågan på de trevliga bostäderna. När det i princip rådde stiltje för nyproduktioner satte vi spaden i marken för brf Fotografen, och nu med facit i hand kan vi konstatera att vi gjorde helt rätt.

Klimatförändringarna som sker i världen påverkar och oroar både ur ett personligt perspektiv och ett branschperspektiv. För HSB är det viktigt att minska den påverkan som verksamheten ger upphov till. HSB arbetar sedan flera år med hållbarhetsindex

inom nyproduktion. Vi arbetar allt oftare med återbruk av material när vi bygger nytt. Men vi kan göra mer och har blivit bättre på cirkulära processer även i våra tjänster för ROT-projekt som erbjuds bostadsrättsföreningarna. Där ser vi en starkare trend för återbruk under 2024.

Vår satsning på det hållbara och innovativa boendet, genom forskningsarenan HSB Living Lab, har blivit en succé sedan starten 2016 med över 250 startade projekt hittills. Flera nya, stora samarbetspartners har anslutit sig under året, till exempel White Arkitekter och det statliga forskningsinstitutet RISE. Engagemanget glöder och vi planerar för nästa fas, till nytta för branschen och HSBs medlemmar.

2024 har varit ett intensivt år då vi har arbetat i styrgrupper, referensgrupper och projekt i hela organisationen inför nästa års beslut om en planerad sammanslagning mellan HSB Göteborg och HSB

Malmö. Målet är att vi tillsammans kan fortsätta att vara en aktör på bostadsmarknaden som gör skillnad. Tillsammans kan vi växa och bli ännu starkare.

Vi har kraftsamlat genom att komprimera ledningsfunktioner, stabsfunktioner och administration. Vårt syfte och vår tydliga målbild utgår från att vi vill skapa större nytta och värde för HSBs medlemmar.

Det har varit ett år av förändring och processarbete, försiktig konjunkturuppgång och positiv framtidstro. Tack till alla som har bidragit för fortsatt utveckling av det goda boendet i HSB.

Lars Göran Andersson
Vd, HSB Göteborg



TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET

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

I vår värld är människor det viktigaste som finns.
Avkastning är inte vårt mål, utan ett medel för att kunna fortsätta
skapa det goda boendet. Det är ett långsiktigt arbete som
vi gör tillsammans med medlemmarna.

HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med mer än 677 000 medlemmar 2024.
- Allt överskott går tillbaka till verksamheten för att vi ska kunna erbjuda ännu bättre nyproduktion och förvaltning till medlemmarna.
- Sammanlagt finns det cirka 4 100 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 24 regionala föreningar.

HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 75 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar cirka 36 000 lägenheter i 360 bostadsrättsföreningar.
- Vi förvaltar cirka 1 600 hyresrätter.
- Vi har cirka 18 400 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Cirka 275 (276) medarbetare som tillsammans arbetar för Det goda boendet.

VÅRA HUVUDMÅL

- HSB Göteborg ska kontinuerligt verka för att bibehålla och öka antalet nya medlemmar och bosparare.
- HSB Göteborg ska verka för att stärka bostadsrätten som upplåtelseform och ta en aktiv roll i debatten
- HSB Göteborg ska inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- HSB Göteborgs kärnverksamhet ska bedrivas så att våra erbjudanden uppfattas som det självklara valet för HSBs bostadsrättsföreningar och medlemmar.
- HSB Göteborg ska ständigt arbeta för att medlemmarna ska uppleva stora möjligheter till inflytande och påverkan.
- HSB Göteborg ska ha en stark och stabil ekonomi som skapar förutsättningar för utveckling och tillväxt.
- HSB Göteborg ska vara klimatneutralt till 2040 enligt HSBs gemensamma definitioner.

- HSB ska vara bostadsbranschens mest hållbara och bäst ansedda varumärke i vårt verksamhetsområde.
- HSB Göteborg ska utveckla hållbara tjänster och produkter i samverkan med externa och interna intressenter och med HSB Living Lab som innovationsarena.

VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

VÅR VERKSAMHET

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

Nyproduktion – Vi skapar hållbara bostäder för medlemmar och bosparare.

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

Hyresfastigheter – Vi ska inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter, som i första hand attraherar unga bosparare.

Medlemsverksamheten – Vi bedriver en omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet. Medlemmar erbjuds ett förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter samt medlemserbjudanden.

VÅR AFFÄRSMODELL

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

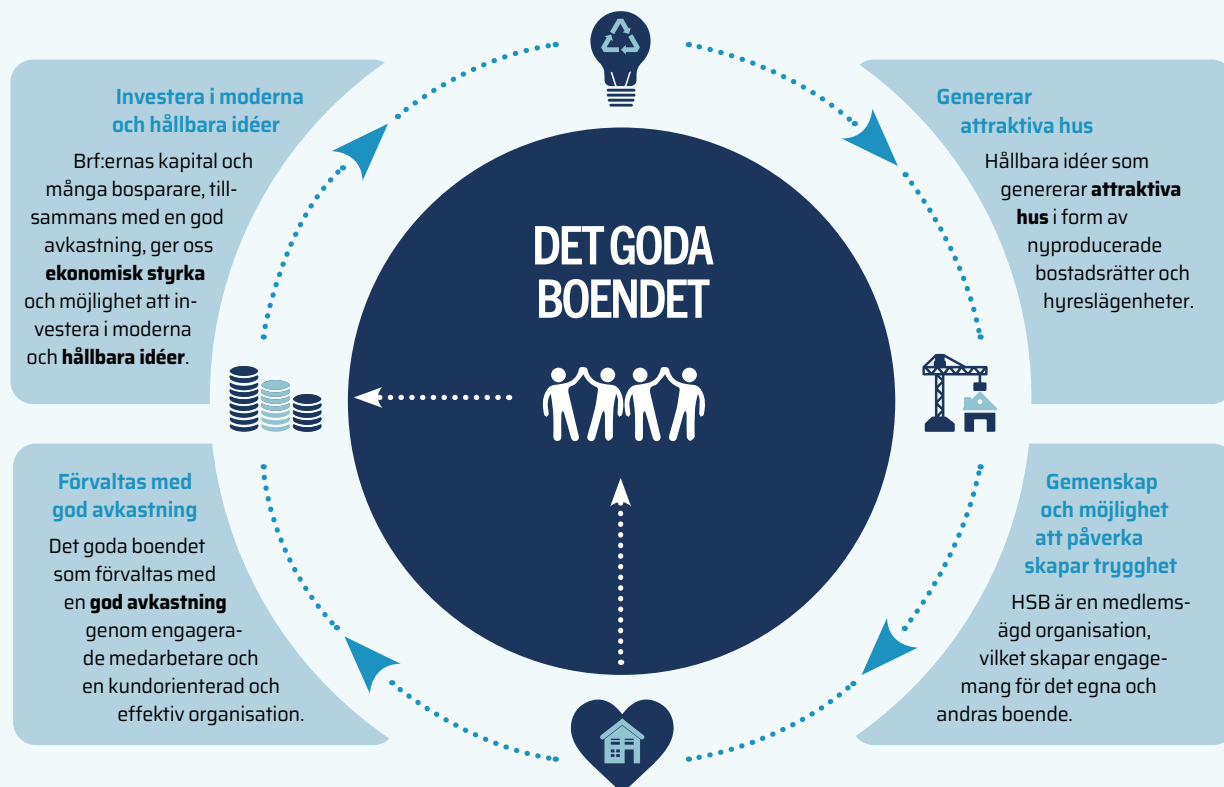
VÅRT UPPDRAG ►

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

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

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

DEN GODA CIRKELN FÖR DET GODA BOENDET



VÅR AFFÄRSMODELL

VERKSAMHETEN ►

EFFEKTER AV VERKSAMHETEN

EXTERNA FAKTORER

Intressenter

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

Omvärldsfaktorer

som påverkar HSB Göteborg

- Marknad/konjunktur
- Finansiering
- Förändrade regelverk
- Digitalisering
- Förväntningar på hemmets utformning

PRIORITERADE MÅLOMRÅDEN I FYRA PERSPEKTIV

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

**NÖJDA
MEDLEMMAR
OCH KUNDER**

**ATTRAKTIV
ARBETSPLOTS**

**GOD
EKONOMI**

**HÅLLBAR
VERKSAMHET**

VISION

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

INTERNA FAKTORER

Verksamhetsidé

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

Kärnvärden

De kooperativa principerna samt våra värderingar ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

Nöjda medlemmar och kunder

- Antal byggstartade lägenheter: **0**
- NKI köpare av nyproduktion: **83**
- NKI hyresfastigheter: **79**
- NKI fastighetsförvaltning: **63**

Mätbara indikatorer medarbetare

- Attraktiv arbetsgivare: **eNPS -24***
- Ledarskap: **8,0/10**
- Engagemang: **8,0/10**
- Teameffektivitet: **Mättes inte 2024**

Hållbar verksamhet

- Totala CO2-utsläpp: **30 ton**
- Slutförda projekt märkta med Miljöbyggnad Silver eller Svanen: **100%**
- Fall av visselblåsningar: **0**
- Mest hållbara varumärket i branschen

Ekonomi

- Omsättning: **606 Mkr**
- Årets resultat: **-55 Mkr**
- Justerad soliditet: **40%**
- Avräkningslikviditet: **228%**

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



SÄLJSTART FÖR HSB BRF FOTOGRAFEN I NYA HOVÅS

Den 12 september var det säljstart för HSB Göteborgs senaste nyproduktionsprojekt, HSB brf Fotografen i Nya Hovås, strax utanför Göteborg. Ett populärt område där stadens puls möter skog och hav.



Stora balkonger i HSB brf Fotografen i Nya Hovås ger utblickar i flera väderstreck.

Det handlar om 34 lägenheter i varierande storlek, från ett till fyra rum och kök.

Huskroppen är formad som ett plustecken, med anspelningar på ett kamerahus, för maximalt ljusinsläpp i alla lägenheter och ligger i anslutning till Krogabäcksparken. Brf Fotografen har hämtat inspiration från Origohuset, tidigare känt som Kodakhuset, där kameraföretag Kodak haft sitt säte.

De boende kan se fram emot garage med parkeringsplatser som alla har elbilsladdning, ett välutrustat träningsrum, gemensamhetslokal och övernattningsrum för gäster.

Hållbarhet står i fokus för projektet. Byggnaden kommer bland annat att förses med hybridsolceller.

HSBs tidigare etapper i området omfattar HSB brf Boulevarden och HSB brf Esplanaden. Trots en utmanande bostadsmarknad valde HSB Göteborg att starta byggnationen av HSB brf Fotografen redan innan försäljningen inletts. Bostäderna kommer att stå klara sommaren 2025.



SPÄNNANDE FLYTT AV ANRIKA GIBRALTAR HERRGÅRD

Den 28 juni genomfördes en spektakulär hustransport, då anrika Gibraltar herrgård flyttades till ny adress. Den noga kalkylerade resan på 500 meter med specialanpassat fordon tog fem timmar och gick helt enligt plan.

Herrgårdens, som byggdes 1847 i Johanneberg, är kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras som ett minne från tiden då hela området var jordbruksmark. Den har varit privatbostad, konsulat och senare hyst verksamhetslokaler för Chalmers. Bakgrunden till flytten är att Gibraltarvallen, där herrgårdens legat, ska utvecklas med nya bostäder, service och akademisk verksamhet. Efter flytten har ägarskapet för herrgårdens övergått från det statliga fastighetsbolaget Akademiska hus till HSB Göteborg, som också kommer att delta i den framtida utvecklingen av området.

– Det är verkligen en ära – och ett stort ansvar – att få förvalta en sådan historisk fastighet som Gibraltar herrgård. Med den här flytten hoppas vi kunna ge tillbaka Gibraltar herrgård en del av sin forna glans, säger Lena Josgård, affärsområdeschef Fastighetsutveckling på HSB Göteborg.

Uppdraget att flytta herrgårdens i ett stycke utfördes av Peab, med en specialtillverkad trailer. Transporten från Giblaltargatan 17 till Orrspelsgatan 16 genomfördes med endast tio centimeters marginal på den smalaste passagen längs med sträckan.

Det här var andra gången som herrgårdens flyttades. Förra gången var 1974 då byggnaden transporterades i två delar, 400 meter, till Giblaltargatan.



Transporten genomfördes med endast tio centimeters marginal på den smalaste passagen längs med sträckan.



HSB GÖTEBORG VANN MARKANVISNINGSTÄVLING I MYGGENÄS

I oktober vann HSB Göteborg markanvisningstävlingen för Myggenäs i Tjörns kommun. Det vinnande förslaget, projektet Solglimten, tar fasta på att bevara och utveckla platsens speciella natur- och kulturvärden.

Projektet omfattar sex fristående byggnader, om totalt 64 lägenheter på två till fyra rum och kök, varsamt placerade i den kuperade terrängen med utsikt över Almösund.

Stor vikt läggs vid hållbara byggmetoder och materialval, med bland annat träfasader, gröna tak och solpaneler. Den framtida bostadsrättsföreningen kommer att innehålla flera gemensamma ytor och sociala mötesplatser, till exempel för arbete och lek.

Med projektet Solglimten fortsätter HSB Göteborg att vara en ledande aktör inom hållbart byggande, där ambitionen är att skapa moderna hem och boendemiljöer som håller på lång sikt.

SAMARBETSAVTAL MED VATTENFALL SKAPAR STABILARE ELPRISER

Genom ett unikt samarbetsavtal med Vattenfall om handel med förnybar el kan HSB Göteborg erbjuda bostadsrättsföreningar elavtal som förenklar och ger en jämnare prisbild över tid.

Alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Göteborg kan därmed teckna ett elavtal som ger de absolut bästa förutsättningarna för ett konkurrenskraftigt pris.

– Det finns ett stort intresse för tjänsten. Många tycker att elavtal är krångligt att sätta sig in i, säger Johanna Leijon, energiexpert på HSB Göteborg.

Varje bostadsrättsförening har idag sitt eget elavtal med vald leverantör.

– Avtalet med Vattenfall innebär att vi blir en stor aktör som köper en större volym el tillsammans, ungefär som ett storföretag. Det innebär att vi handlar el som en stor kund och delar upp elköpet i rörligt och fast pris genom att prissäkra när det är gynnsamt läge.

Resultatet blir en jämnare prisbild. Vi kan kapa pristopparna, som kommer med rörligt elpris, vilket ofta är det som bostadsrättsföreningar tycker är jobbigt att hantera, förklarar Johanna.

HSBs elavtal med Vattenfall trädde i kraft den 1 juli 2024 med rörligt pris, och under de första månaderna har ett tjugotal bostadsrättsföreningar hunnit tecknat sig för detta.



Johanna Leijon, energiexpert på HSB Göteborg.



HYRESFASTIGHETER HAR STAMRENOVERAT OCH OMVANDLAT LOKALER TILL LÄGENHETER

Under året genomförde Hyresfastigheter flera större projekt. I Kortedala slutfördes stambyte i 63 lägenheter samt ombyggnad av en lokal till bostad. I Noltorp i Alingsås byggdes två lokaler om till sex mindre lägenheter.

Stambytet i Kortedala drog igång hösten 2023, efter sedvanligt samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Renoverings- och ombyggnadsprojektet har innefattat nya kök och badrum, översyn av eldragnings, nytt låssystem samt nya säkerhetsdörrar.

Hyresrabatt har getts till kvarboende, vars nya hyra fasas in under fem år. Ombyggnaden var klar i juli 2024.

– I samband med detta projekt byggdes även en tom fastighetsskötarexpedition om till lägenhet. Vi har sedan snart tio år en strategi där vi arbetar strukturerat med omvandlingar av lokaler till bostäder, där det är lämpligt. Den här formen av förtätning är ett hållbart och smart sätt att skapa nya bostäder till HSBs medlemmar på, säger Rebecca Brorström, chef Hyresfastigheter HSB Göteborg.

Ytterligare ett omvandlingsprojekt blev klart under året, i Noltorp i Alingsås. Där har två större lokaler, som tidigare hyrts ut till kommunen för daglig verksamhet, gjorts om till sex mindre lägenheter. Arbetet påbörjades under hösten 2023 och slutfördes våren 2024.

De nya lägenheterna förde också med sig att tillhörande förråd byggdes i källaren och att ett fristående miljörum med cykelförvaring uppfördes på innergården.

– Det är roligt att vi kan bidra med fler bostäder i Alingsås. Lägenheterna i Noltorp är ett lyckat exempel på hur vi kan skapa nya hem genom omvandling av befintliga lokaler. Vår styrka är bostäder och att verka för störst nytta för våra medlemmar, säger Rebecca.



ETT ÅR AV DEMOKRATISK PROCESS OCH FÖRANKRING

Under 2024 har HSB Göteborg arbetat på djupet med den demokratiska processen inför beslutet om samgående med HSB Malmö. ”Förberedelse och förankring har präglat året. Det är viktigt att HSBs medlemmar, ägare och ledamöter i fullmäktige har fått svar på alla sina frågor när de tar beslutet på årsstämman våren 2025”, framhåller Lena Carlberg, styrelseordförande i HSB Göteborg.

Den 13 juni 2023 antog styrelserna för de båda kooperativa föreningarna HSB Göteborg och HSB Malmö en plan för att gå samman.

– Det vi har arbetat med i år är att informera och förankra på alla nivåer. Vi har haft träffar för våra ägare och HSB-ledamöter, vi har informerat på årsstämman 2024 och vi har haft referensgrupper där styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar framfört sina konkreta önskemål och behov för framtiden, säger Lena.

Det som många medlemmar och brf-styrelser önskar är fler tjänster och stöttning från HSB, i en tid då engagemanget ute i bostadsrättsföreningarna minskar och allt färre är beredda att axla ett förtroendeuppdrag.

– Sammanslagningen kommer att innebära att vi får större möjligheter att möta och stötta våra bostadsrättsföreningars och medlemmars behov ute i verksamheten, säger Lena.

Det är inte ovanligt, ur ett nationellt perspektiv, att föreningar inom HSB går samman idag, för att bli starkare



och mer konkurrenskraftiga för medlemmarnas bästa. Det unika i det här fallet är att de två föreningarna inte är geografiska grannar, utan belägna 30 mil från varandra.

– Likheterna förenar oss. Vi är två storstäder med likvärdiga erfarenheter och vi är två starka föreningar, med starka varumärken. Det finns en kulturell och historisk gemenskap mellan oss. Allt detta ger oss en trygg grund, förklarar Lena.

Den nya organisationen kommer att ha runt 130 000 medlemmar och cirka 20 procent av HSBs totala andelar.

– Tillsammans skapar vi en stark, trygg och livskraftig förening, som kan möta kommande utmaningar och skapa ännu bättre värde och nytta för HSBs medlemmar. Målet är att ge ännu bättre service, bättre tjänster och vara innovativa för att fortsätta utveckla framtidens goda boende. Medlemmarnas behov förändras i takt med samhället, och vi behöver ligga steget före. Vi har verkat i över hundra år och vill ju verka i minst hundra år till.



INFLYTTNING I HSB BRF SPANJOLETTEN

I september kunde de första bostadsrättsinnehavarna flytta in i HSB brf Spanjoletten, på Fix-området i Majorna i Göteborg. En unik nyproduktion, om 141 lägenheter, där bland annat en gammal fabriksbyggnad omvandlats till bostäder. Återbruk har varit en viktig del i byggprocessen.

Bostadsrättsföreningen omfattar ett av fyra kvarter i bostadsområdet Fixfabriken, som skapats på platsen där fabriken tidigare låg.

HSB Göteborgs projekt utmärker sig på flera sätt.

– Återbruk är ett ledord. Bland annat har tegel återanvänts, liksom gamla fönster och spiraltrappor. Det före detta Fix-kontoret har bevarats och byggts ihop med helt nyproducerade hus. När gammalt möter nytt uppstår något speciellt, säger Christoffer Jonsson, säljare på HSB Göteborg, som arbetat med projektet sedan december 2021.

Lägenheterna är i varierande storlekar och utföranden, på ett till fem rum och kök. Några sticker ut lite extra. Här finns stadsradhus i två våningar med egen ingång och uteplats både mot gatan och innergården. Här finns studiolägenheter som är lite mindre, med högt i tak och utrymme för sovloft. Hela kvarteret präglas av tegelfasader, med en lummig innergård i mitten.

Den högsta huskroppen reser sig 14 våningar upp och på den finns en gemensam takterrass med milsvid utsikt över Göteborg. Övriga hus är två till elva våningar höga.

I den lägsta byggnaden har de boende tillgång till gemensamhetslokal, övernattninglägenhet och fyra arbetsplatser. Dessutom planeras för en restaurang i huset.

– Majoriteten av lägenheterna är sålda och vi har upplevt en ljusning på marknaden under 2024. Vi ser en långsam återhämtning, säger Christoffer.

HSB brf Spanjolettens spännande lägenhetstyper har lockat köpare i alla åldrar. Sju av lägenheterna har varit vikta för HSB Dela, en modell som ger unga under 30 år möjlighet att dela bostadsköpet med HSB.

I februari 2025 är de sista lägenheterna klara för inflyttning.



ENKLARE OCH TRYGGARE NÄR HSB HÅLLER I HELHETEN VID RENOVERINGAR

Stora renoveringar tar ofta mycket tid för styrelsen och kan dessutom bli dyrare än förväntat. Med den nya tjänsten Ombyggnad Kompletta tar HSB över byggherreansvaret och går från att bara vara konsult till att bli totalentreprenör för hela ombyggnationen.

När det närmade sig stambyte i Bostadsrättsföreningen Östlyckan i Alingsås beslöt man sig för att låta HSB Göteborg ta hela ansvaret för renoveringen, genom tjänsten Ombyggnad Kompletta. Bostadsrättsföreningen består av 89 lägenheter i fyra huskroppar, byggda 1959.

Tjänsten innebär att HSB åtar sig ansvaret som både byggherre och uppdragstagare. HSB ser till att det upprättas en arbetsmiljöplan med riskanalyser och att arbetsmiljölagen följs, ett stort ansvar som annars hade legat på föreningens axlar. Bostadsrättsföreningen

får ett fast pris för hela projektet, baserat på en detaljerad bedömning av totalkostnaden.

För bostadsrättsföreningen Östlyckan var det ett enkelt beslut att lämna över hela ansvaret till HSB.

– Det är skönt att slippa allt extraarbete och olika byggmöten. Det känns tryggt att förlita sig på HSBs kunnighet, framhåller styrelseordförande Mats Augustsson.

En ytterligare trygghet är att HSB fortsätter att vara ansvariga även under garantitiden, alltså fem år efter att byggprojektet avslutats.





HSB LIVING LAB:

FORSKNING I FRAMKANT

Huset som heter HSB Living Lab är beläget vid Chalmers Campus i Göteborg. Det kan bäst beskrivas som ett livs levande laboratorium kring framtidens hållbara boende. Här bor cirka fyrtio personer i olika lägenheter samtidigt som forskning pågår.

HSB Living Lab är en öppen arena dit de bästa forskarna, innovatörerna och utvecklarna kommer för att testa och utveckla sina idéer. Labbet stod klart sommaren 2016 och pågår under tio år. Över 250 forsknings- och utvecklings-

projekt har sedan dess genomförts i huset. Här presenterar vi några av de mest spännande projekten i HSB Living Lab under 2024.



VÄXTVÄGGAR BLIR LEVANDE GRÖNT KONSTVERK

På HSB brf Normanns fasad i Uppsala har en världsunik muralmålning med växter skapats. Det levande konstverket är en hyllning till Uppsalaprofilen Normann Bröndbo. Väggmålningen, som är unikt i sitt slag, har fått namnet Reclaim Everything och är skapat av konstnären Charlie Granberg i samarbete med HSB Living Lab och Butong.

Levande gröna fasader har många fördelar – de bidrar till ökad biologisk mångfald, binder koldioxid och är ett viktigt verktyg för att hantera negativa effekter av klimatförändringen. Att dessutom kombinera det med konst adderar ytterligare en positiv aspekt som stärker platsens identitet. Konceptet med grönskande konstväggar har tidigare testats i forskningsarenan HSB Living Lab på Chalmersområdet i Göteborg med gott resultat.

ÖVER
250 OLIKA
PROJEKT
SEDAN 2016



KRISBEREDSKAP TILLSAMMANS MED GRANNAR

Myndigheterna är tydliga med att vi som medborgare bör klara oss utan samhällets hjälp i en vecka vid en kris. Det finns gott om råd om hur det ska gå till och vad vi behöver tänka på, men de är nästan alltid fokuserade på individen. I projektet "Krisberedskap med grannar", har en guide som tagits fram kring hur bostadsrättsföreningar kan samarbeta i en kris. Här finns också exempel på olika scenarier, idéer kring hur man kan använda gemensamma ytor och intervjuer med människor med erfarenhet av kriser och beredskap.



TRÄNA I BRF

Projektet "Träna i brf" genomfördes under 2024 för att undersöka hur gemensamma ytor kan användas för att skapa enklare träningsstationer och uppmuntra till motion i vardagen. Med en ökande trend att spendera mer tid i hemmet, och ett växande intresse för hälsosamt boende, har projektet syftat till att skapa ett träningskoncept anpassat för HSB-föreningar. Projektet genomfördes i en utvald HSB-förening och även i HSB Living Lab. Det visade bland annat att enkla förbättringar av träningsutrymmet kan ha en positiv inverkan.



TA DET COOLT - FÖRÄNDRAT BETEENDE FÖR ATT SPARA ENERGI

Ungefär 80 procent av energiförbrukningen i våra hem går till uppvärmning. I projektet "Ta det coolt" samarbetar beteendevetare tillsammans med Bengt Dahlgren och energiexperter från Chalmers kring hur förståelse och acceptans för "rätt" inomhustemperatur kan uppnås. Resultatet är bland annat en "verktygslåda" som ska underlätta dialogen med de boende och acceptansen kring inomhustemperaturer och energibesparingar.



NYTT FASADMATERIAL AV FÖRNYBAR SKOGSRÅVARA

I projektet "Bioface" testas ett helt nytt hållbart fasadmateriäl med förnybar skogsråvara. Projektet koordineras av Chalmers Industriteknik tillsammans med flera samverkande parter och syftet är att se hur det innovativa materialet påverkas av väder och vind. Fasadplattor i materialet har ersatt ett antal ordinarie fasadplattor på HSB Living Lab. Olika varianter av plattorna har satts upp i olika väderstreck. Tanken är att de ska sitta uppe under ett år för att utvärderas kontinuerligt.

HÅLLBARHETSRAPPORT 2024

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor



NY STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Hållbarhet utgör en central del i vårt arbete att förverkliga HSB Göteborgs värderingar, vision och mål. Det går hand i hand med utvecklingen av det goda boendet.

STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

HSBs hållbarhetsarbete tar avstamp i vår strategi för hållbart värdeskapande som är en integrerad del av vår affär och fattades beslut om 2024.

HSBs strategi för hållbart värdeskapande utgår från de samhällsutmaningar som samhället, branschen, HSB och HSBs medlemmar står inför. Detta gäller både utifrån hur HSB påverkar sin omgivning, men också hur HSB kan komma att påverkas av de förändringar och utmaningar som samhället står inför. Strategin definierar även förutsättningar och nyckelfaktorer för dess implementering.

Att arbeta långsiktigt med hållbarhet är även nödvändigt för att inte ligga i kölvattnet när nya lagar, regler och bransch-

åtaganden på hållbarhetsområdet införs. För att lyckas nå våra mål behöver vi dessutom öka takten. En styrka med HSB är att vi finns i hela landet och genom en fastighets hela livscykel: från nyproduktion till förvaltning. Det skapar goda förutsättningar för att säkerställa det hållbara boendet på lång sikt.

Strategi för hållbart värdeskapande utgår från följande målområden:

HSBs klimatmål: netto noll klimatpåverkan 2040

- Energianvändning
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Klimatanpassning och biologisk mångfald
- Tryggt och rättvist boende
- Ansvar i värdekedjan

HSBS KLIMATMÅL ÖVERGRIPANDE MÅLFORMULERING

HSB har netto noll* klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

DELMÅL

25% mindre klimatpåverkan till 2025

50% mindre klimatpåverkan till 2030

75% mindre klimatpåverkan till 2035

jämfört med basår 2020 i scope 1, 2 och 3 **

* Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark

** Greenhouse Gas Protocols indelning i Scope 1 är de direkta växthusgasutsläppen, Scope 2 är de indirekta utsläppen från köpt energi, Scope 3 är de indirekta utsläppen, utöver köpt energi, som sker utanför företagets gränser. Här ingår till exempel leverantörers utsläpp.



HSBS KLIMATMÅL: NETTO NOLL KLIMAT- PÅVERKAN 2040

För att vara med och ställa om branschen mot netto noll klimatpåverkan i linje med vetenskapen och den takt som krävs i enlighet med Science Based Targets initiative säkerställer HSB minskad klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i hela värdekedjan.



ENERGI- ANVÄNDNING

HSB säkrar att hyresfastigheter och medlemsbrf:er använder el i en mindre utsträckning, och bättre eller egen el där det är möjligt. Det främjar en hållbar energianvändning som även minskar kundernas kostnader.



RESURS- EFFEKTIVITET OCH CIRKULARITET

HSB arbetar mot effektivare resursanvändning, hantering samt val av material och affärsmodeller för att säkerställa cirkulära flöden. Genom att tidigt i processen för våra nyproduktions- och ROT-projekt arbeta systematiskt med resurseffektivitet minskar vi miljö- och klimatpåverkan.



KLIMATANPASSNING OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

HSB säkrar att egna fastigheter och brf:er är anpassade för att hantera klimatrelaterade risker och bevara den biologiska mångfalden. Genom risk- och sårbarhetsanalyser samt proaktiva åtgärder minimerar HSB riskerna kopplade till det förändrade klimatet. Nyproducerade bostäder, och även befintliga bostäder, blir på detta sätt bättre rustade.



TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE

HSB skapar trygga och rättvisa boenden med fokus på social hållbarhet där boende kan trivas och påverka sitt boende via den lokala demokratin. Något som ofta kräver samverkan med andra aktörer. Genom att bygga för människor med olika bakgrund och ekonomiska förutsättningar och se till att bostäder tilldelas på ett transparent och rättvist sätt säkerställer HSB ett rättvist boende.



ANSVAR I VÄRDEKEDJAN

HSB tar eget ansvar för att vara en hållbar partner, men ställer även krav och har en aktiv uppföljning för att leverantörerna ska ta sitt ansvar. HSB medverkar i nationella och branschspecifika samarbeten för att påskynda värdekedjans omställning.

TILLSAMMANS NÅR VI MÅLEN

Medarbetarna spelar huvudrollen i vårt hållbarhetsarbete. Med gemensamma insatser skapar vi nytta för medlemmar, kunder och samhället i stort. Därför är det viktigt för HSB Göteborg att skapa en attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare.

HSB Göteborgs mål är att bygga en organisation där alla medarbetare bidrar till att uppnå målen och erbjuda produkter och tjänster av hög kvalitet. Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som främjar jämställdhet och mångfald, oberoende av kön, etnicitet, religion, ålder, funktionsvariation eller sexuell läggning, vilket återspeglas i vår medarbetarpolicy.

Vår verksamhet vilar på kärnvärderingarna engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Dessa värderingar är centrala för att attrahera och behålla rätt kompetens samt skapa en arbetsplats där alla känner sig välkomna och uppskattade. Genom att arbeta utifrån dessa principer bidrar vi till en hållbar och framgångsrik organisation.

Vi strävar efter att bli den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen genom öppenhet och inkludering samt förbättrad arbetsmiljö. Vi betonar vikten av att ta tillvara på mångfald och kompetens från personer med utländsk bakgrund för att stärka vår konkurrenskraft och beslutsfattande kvalitet. En kompetensbaserad och objektiv rekryteringsprocess säkerställer hållbar integration i samhället, och vi arbetar kontinuerligt för en säker och hälsosam arbetsmiljö som främjar välmående och produktivitet.

EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- Mångfalden i organisationen mäts fortlöpande. Under 2024 var andelen medarbetare med utländsk bakgrund 24,7 (25,1) procent i HSB Göteborgs verksamhetsområde.
- Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, där dialog är ett viktigt verktyg.
- Fokus på delaktighet och dialog i rådande omställningsarbete.
- Riskkartläggningar och förebyggande åtgärder för olika arbetsmoment.
- Ledarskapssatsning samt Ledarskapscafé där cheferna har ett forum för informationsutbyte.
- Återkommande medarbetarundersökningar.
- Företagshälsovård för samtliga medarbetare.
- Fri sjukvård upp till högkostnadsskyddet i allmän-sjukvården för samtliga medarbetare.
- En friskvårdsgrupp som anordnar aktiviteter.
- Friskvårdsbidrag till alla medarbetare.
- Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

Mätbara indikatorer medarbetare

Mätbara indikatorer	2024
eNps	-24 (-100 till 100)
Ledarskap	8,0/10
Engagemang	8,0/10
Teameffektivitet	Mättes inte 2024

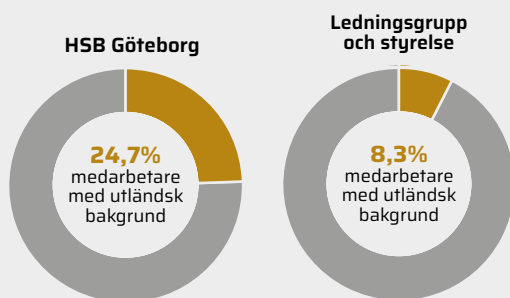
ETHOS - VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

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

HSB Göteborgs medarbetare 31/12 2024	Antal
Tillsvidareanställda	276
Varav kvinnor	131
Respektive män	145
<i>Anställningsform</i>	Antal
Tillsvidareanställda	276
Visstidsanställda (intermittent, tidsbegränsad) vikariat ej inräknat	16
Heltidsanställda (tillsvidare)	263
Deltidsanställda (tillsvidare)	13
<i>Åldersfördelning</i>	Antal
-29 år	18
30-49 år	137
50 år-	121

Mångfaldsindex*

2024 hade HSB Göteborg 24,7 (25,1) procent medarbetare med utländsk bakgrund. I ledningsgruppen och styrelsen hade 8,3 (8,3) procent utländsk bakgrund.

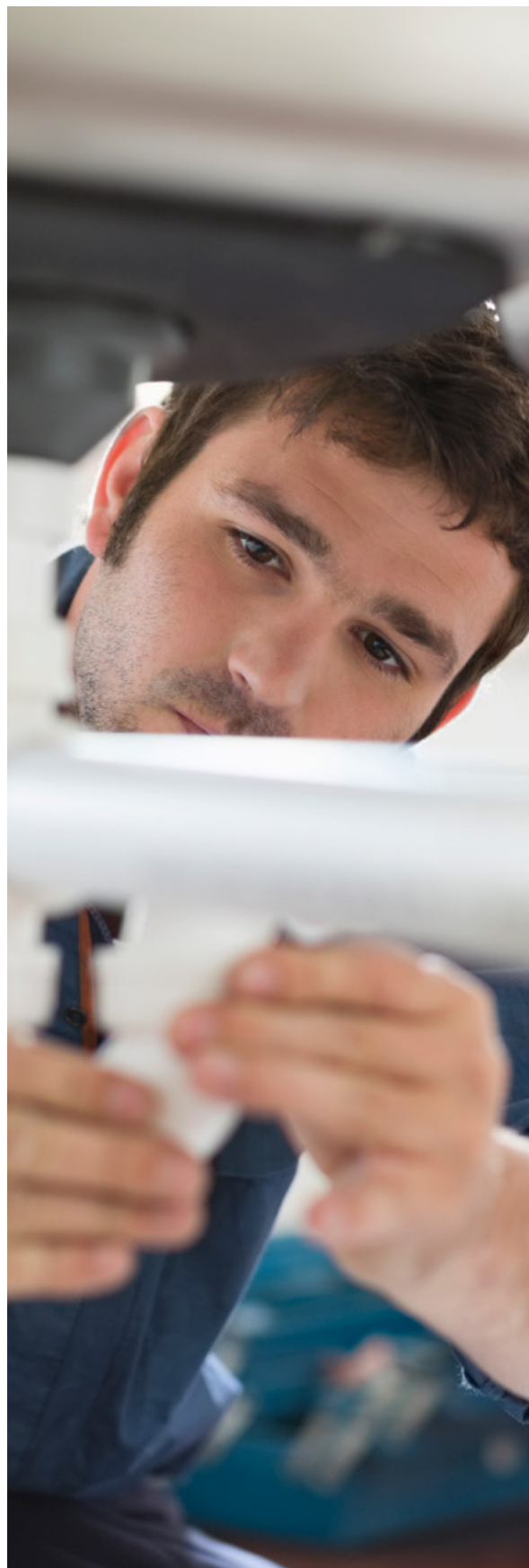


*Utländsk bakgrund är definierat som utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar och rapporteringen sker enligt Statistiska Centralbyråns metod för statistik över utländsk/svensk bakgrund.

Arbetsmiljö

- Olyckor/skador: 8 (12)
- Frånvarodagar till följd av skador/olyckor: 0 (80)
- Arbetsrelaterade sjukdomar: 0 (1)
(psykisk ohälsa/stressrelaterade symptom)
- Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0 (0)

Föregående år inom parentes.





VÅRT ANSVAR FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

HSB Göteborg agerar kraftfullt för att minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i samhället. Under 2023 godkände Science Based Targets initiative (SBTI) HSBs klimatmål. Genom att validera vårt nya klimatmål går vi som organisation i linje med vad som krävs för att klara målsättningarna i Parisavtalet och vara drivande i branschen.

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

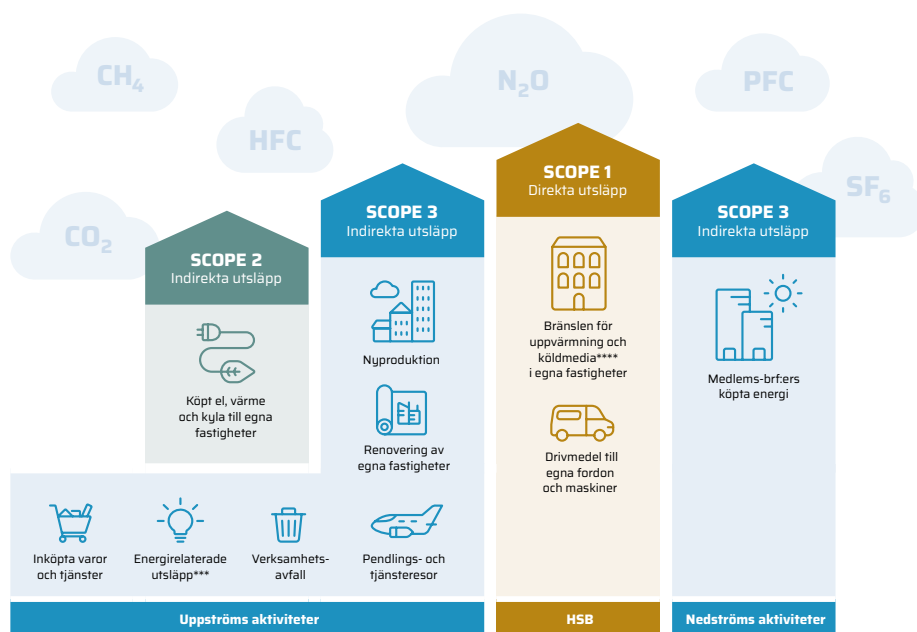
HSB RIKSFÖRBUNDs KLIMATBERÄKNINGAR

HSB antog år 2021 ett nytt klimatmål som innebär att HSB ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan år 2040. 2024 är tredje året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt det nya klimatmålet.

Målet att vara klimatneutrala i hela värdekedjan innebär att vi inkluderar även den klimatpåverkan som uppstår utanför den egna verksamheten, men där det finns möjlighet för oss att påverka. Detta kan exempelvis påverka hur vi arbetar med upphandlingskrav eller framtagande av förvaltningstjänster.

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

I scope 3 inkluderas de kategorier som bedöms väsentliga för HSB att arbeta med, såsom brf-medlemmar i HSB.



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

EN DEL AV FOSSILFRITT SVERIGE

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

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

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

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



Klimatmålet som antogs 2008 omfattade:

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

HSBs nya klimatmål omfattar:

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

Metodbeskrivning för beräkning

av klimatpåverkan i värdekedjan

HSBs nya klimatmål antogs vid en tidpunkt då relevant vägledning saknades för vilka scope 3-utsläpp som är relevanta för vår bransch. Under 2022–2023 utfördes därför ett nationellt projekt inom HSB för att uppdatera metoder för datainsamling och beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan i enlighet med GHG. Inom ramen för detta projekt uppdaterades några beräkningar för vårt basår 2020.

En slutsats från det gemensamma projektet är att datainsamlings- och beräkningsmetoder inom vissa kategorier ytterligare behöver utvecklas och att klimatposter kan komma att strykas eller läggas till. Projektet har fortsatt under 2024 och mindre uppdateringar har skett men fokus har legat på utvärdering och upphandling av ett klimatberäkningsverktyg för att säkerställa en hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid.

I tabellen nedan tydliggörs hur de olika kategorierna har hanterats i 2024 års beräkning:

Scope och kategori enligt GHG	Hantering 2024
Scope 1	Beräknat.
Scope 2	Beräknat.
Scope 3	
Kat 1	Beräknat.
Kat 2	Beräknat.
Kat 3	Beräknat.
Kat 5	Beräknat.
Kat 6	Beräknat.
Kat 7	Både 2020 och 2024 utgår ifrån pendlingsenkät genomförd 2022.
Kat 14	Beräknat. Metod under utveckling.

Som ett led i satsningen att ställa om verksamheten och minska klimatpåverkan togs beslut 2021 att investera i HSB Solpark i Strängnäs, vilket förverkligades under 2022. Andelarna motsvarar 90 procent av affärsområdet Hyresfastigheters elförbrukning. Tillsammans med satsningar på solceller i det egna beståndet är målet att helt eliminera klimatpåverkan i den egna verksamheten. HSB Göteborg sitter med i styrelsen för HSB Solpark och arbetet fortgår för att fortsätta utbyggnaden av fler solparker. Målsättningen är att kunna erbjuda fler HSB-föreningar och medlems-brf:er möjligheten att köpa andelar. HSB Göteborg arbetar mål-inriktat med miljö- och klimatfrågor, och är fortsatt miljö-diplomerade enligt Svensk Miljöbas kravstandard.

En fordonsstrategi för driftbilar har initierats med målsättningen att vara oberoende av fossila bränslen till år 2030.

Strategin innebär att elbil eller bil som drivs på fordonsgas ska väljas i första hand och från 2023 får inga fordon vara äldre än sju år. Delmålet är att 25 procent av fordonsparken ska vara fossilfri till 2025 och helt fossilfri 2030. Vår målsättning är också att alla handhållna maskiner ska vara batteridrivna till 90 procent 2030 varav minst 50 procent är det 2024.

Nyproduktion arbetar utifrån ett hållbarhetsprogram med 13 mätbara mål för ett mer hållbart byggande, där klimat-reducerande åtgärder är en viktig del.

FOKUSOMRÅDE KLIMAT: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- Översyn av kemikaliehantering och rutiner för farligt avfall i teknisk förvaltning.
- Alla byggstartade nyproduktionsprojekt från och med 2018 installerar solceller eller annan förnybar energi.
- Klimatanpassning görs i nyproduktion, likaså satsningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Vi underlättar bostadsrättsföreningarnas klimatarbete genom hållbara tjänster och informationsmaterial.
- Genom så kallad "nudging" – ett sätt att påverka och uppmuntra önskade beteenden – inspirerar vi enskilda medlemmar till mer hållbara konsumtionsmönster.
- Alla medarbetare har gått en grundläggande miljöutbildning.
- Maxkrav på CO₂ per kvadratmeter i Nyproduktion.

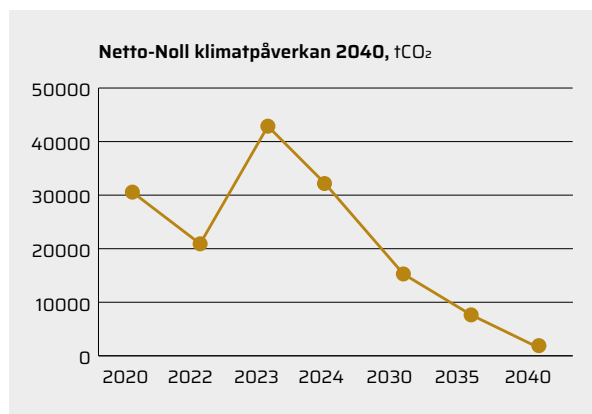


Diagram klimatpåverkan 2040, HSB Göteborg har 2024 ett jämförbart resultat med basåret 2020 och en sänkning från 2023. Skillnaden från förra året härleds till nyproduktionen, som inte har någon klimatpåverkan eftersom inget projekt avslutades under 2024.

Klimatredovisning HSB Göteborg

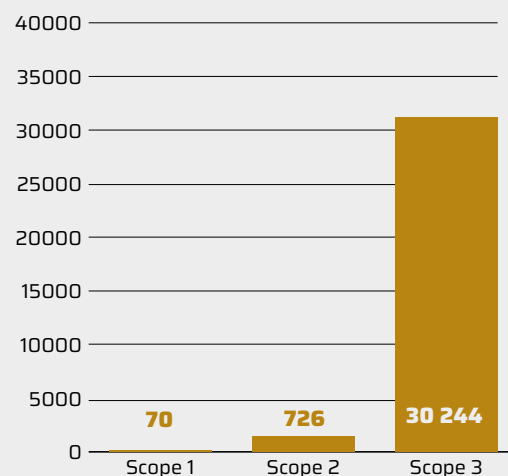
HSB gör klimatberäkningar enligt den internationella beräkningsstandarden Greenhouse Gas Protocol.

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

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

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

Fördelning CO₂-ekvivalenter Scope 1, 2 och 3 2024



Diagrammet ovan visar fördelningen enligt klimatredovisning HSB Göteborg, beskrivet i totalt antal ton CO₂-ekvivalenter.

Nyckeltal klimatpåverkan	2024	2023	2022
Hyresfastigheter energi, marknadsbaserat [tCO ₂ e] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	726	599	619
Hyresfastigheter energi marknadsbaserad [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	6	5	7
Nyproduktion (hel byggnad) [kgCO ₂ e/BTA]	0	390	481

Klimatredovisning nyproduktion

Inga avslutade projekt under 2024.

Miljöbyggnad
100 procent av avslutade projekt 2023 har certifierat med Miljöbyggnad silver eller Svanen.

Energiintensitet

53,20 kWh/m², är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2023.



KLIMATANPASSNING
OCH BIOLOGISK
MÅNGFALD

TJÄNSTER OCH PRODUKTER FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Hållbarhet är en viktig aspekt i all utveckling av tjänster och produkter på HSB Göteborg. Det omfattar allt från att minimera klimatpåverkan i vår nyproduktion och förvaltning till att skapa tjänster för att hjälpa våra bostadsrättsföreningar att utvecklas i en hållbar och trygg riktning.

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

I förvaltningen arbetar vi med att utveckla nya hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar. Bland annat erbjuder vi nu energiförvaltning, analys av nyckeltal, verksamhet och fastighet, skyddsrumsinventering, fastighetsägarens egenkontroll och myndighetsbesiktningar. Vi kan också erbjuda ett elhandelsavtal som är miljövarudeklarerat. En annan tjänst för brf är Ombyggnad Komplet där vi tar ansvar för en hållbar upphandling. Utvecklingsarbetet har bedrivits i nära samarbete med kunder, inom HSB och med branschkollegor.

HSB Living Lab är inne på sitt nionde år med många nya projekt på gång. Just nu testas hybridsolceller med bergvärme, lera som hållbart byggmaterial, installation av gröna fasader, passiv kylning av bostäder, projektet Goda Grannar i flerbostadshus och IT-säkra fastigheter.

VÅRT ANSVAR I LEVERANTÖRSKEDJAN

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

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

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

Målet är att alla leverantörer där vi gör inköp för över 1 miljon kronor ska vara hållbarhetssäkrade. Idag är 82 procent av de regionala leverantörerna bedömda utifrån kraven i HSB Göteborgs uppförandekod för samarbetspartners.



Uppförandekoden baseras på principer från den vägledande standarden ISO 26000 gällande Organisationers samhällsansvar samt FN Global Compacts principer inom områdena för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupption.

Idag omfattas avvikelser av arbetssätt och rutiner av vårt kvalitetsledningssystem ISO 9001 och vår visseblåsar-funktion.

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs utvecklingsarbete fokuserar på att ta fram och utveckla hållbara tjänster från affärsmässiga innovationer, bland annat från HSB Living Lab.
- Utveckling av hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar, som exempelvis verksamhetsanalys, Ombyggnad Komplet och digitalt styrelsestöd.
- Fokuserat arbete på leverantörsbedömningar, hållbara inköp, samarbeten med leverantörer och medverkan i Prisdialogen om fjärrvärmen.
- HSB Göteborg erbjuder Leverantörslistan, som syftar till att ge stöd till bostadsrättsföreningar när de står inför en upphandling och önskar kvalitetssäkrade och tillförlitliga leverantörer.

HÄLSA OCH SÄKERHET I NYPRODUKTION

Inga projekt avslutades under 2024.
0 dödsfall inträffade (samma som under 2023).



VÅRT BIDRAG TILL DET HÅLLBARA SAMHÄLLET

Ansvarstagande är något som genomsyrar hela vår verksamhet. Och som ledande aktör i bostadsbranschen har HSB Göteborg möjlighet att påverka samhället och branschen i en hållbar riktning.

Under 2024 har vi fortsatt vårt samarbete med Göteborgs Stadsmission, som vi stöttar både ekonomiskt och genom engagemang i deras mentorsprogram. Vi har fyra volontärer från HSB Göteborg som hjälper femte- och sjätteklassare med läsläsning, på en skola i Biskopsgården, i ett socioekonomiskt utsatt område. Engagemanget hos volontärerna är stort och de bidrar på ett konkret sätt med att göra skillnad. Under året har vi också bidragit till organisationens olika hjälpinsatser, som att exempelvis samla in vinterkläder till behövande.

Ett samarbete med organisationen Öppet Hus påbörjades 2023. Vi stöttar dem som "Bästis" och vi engagerar oss i deras mentorprogram. Här har ett tiotal medarbetare anmält sig till att vara mentorer under ett år till framför allt en ung vuxen med utländsk bakgrund. Stödet kan

bland annat bestå i att man får förståelse för hur svensk arbetsmarknad fungerar och kan börja bygga ett nätverk av kontakter som kan leda till en praktikplats och i förlängningen en anställning. Det handlar om att få en hjälp på vägen till inkludering i det svenska samhället och förstå dess koder.

HSB Göteborg stöttar också organisationen We Effect på såväl företagsnivå som på medarbetarnivå. Detta är vårt globala projekt där vi stöttar kooperativa initiativ i tredje världen för att motverka fattigdom, hunger och klimatförändringar.

HSB Göteborg deltar i Prisdialogen tillsammans med andra aktörer för ett system för transparent och rättvis prissättning av svensk fjärrvärme.

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

I HSB Living Lab pågår flera projekt med fokus på social hållbarhet. Exempel på detta är krisberedskap med grannar, odlingsvagnen – en hydroponisk inomhusodling för både mat och kompisar samt Goda Grannar, ett koncept som initieras av HSB men som sedan drivs vidare av medlems-brf.

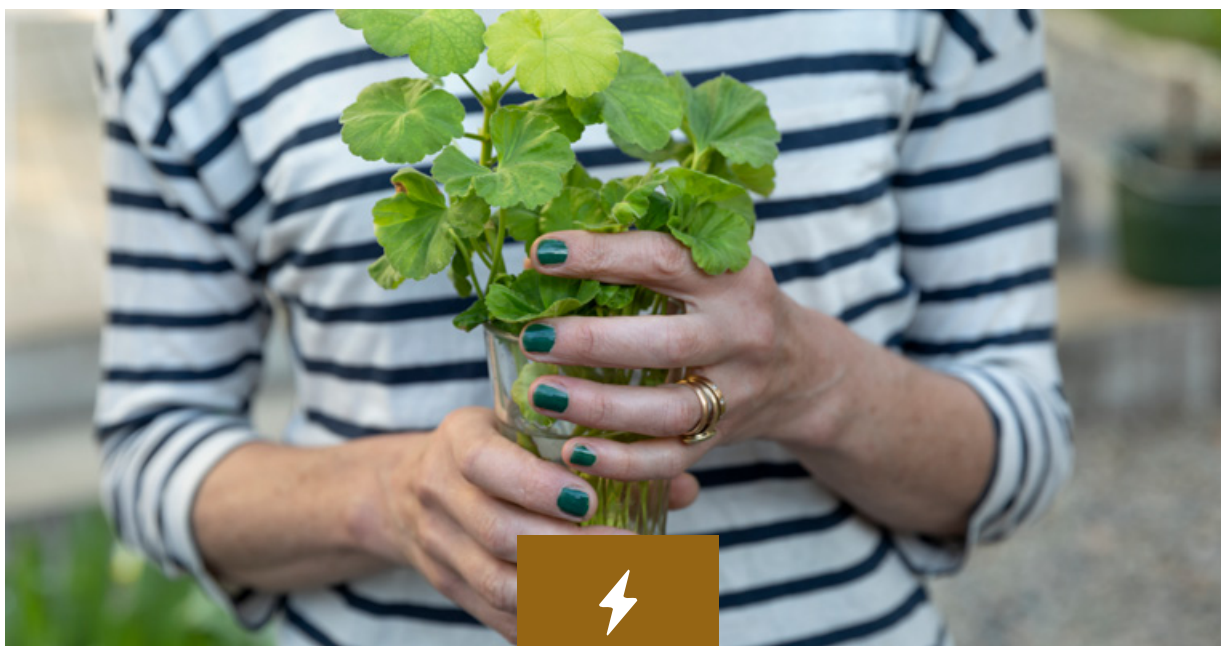
FOKUSOMRÅDE VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborg är verifierade enligt standarden ISO 26000 för organisationers samhällsansvar sedan 2013.
- Tillsammans med folkrörelserna PRO, HGF och ABF fortsätta ihop med Göteborgs Stad för att uppnå klimatkontrakt 2030.
- HSB Göteborg bedriver samarbeten och dialogverksamhet i syfte att nå grupper som kan ha svårt att göra sig hörda. Exempel på detta är dialog kring hyresgästinflytande, dialoginsatser i nyproduktionsprojekt och granndialog genom Boendesociala gruppens tjänster.
- Erbjuder förtur till grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden, till exempel unga vuxna mellan 18-29 år och nyanlända.
- HSB Dela – en köpmodell för att hjälpa unga vuxna att köpa och äga sin bostad.
- Fokuserat arbetet för att säkerställa våra mångfaldsmål genom medlemsrekrytering, strategisk rekrytering av medarbetare samt genom erbjudande av praktikplatser och mentorskap. Det sistnämnda gör vi i samarbete med organisationen "Öppet Hus".
- Stöd till Göteborgs Stadsmission och deras verksamhet riktad mot barn och unga.
- Ekonomiskt stöd till We Effect – Världens största kooperativa biståndsorganisation.
- Genom medverkan i Coompanion GBG stöttar HSB Göteborg entreprenörskap inom kooperativa näringar.
- Bosparande där samtliga fonder tar hänsyn till hållbarhet i sina investeringsprocesser. Två av fonderna har ett mer utpräglat hållbarhetsfokus, där man investerar i företag som arbetar för minskad klimatpåverkan och vattenfrågor.
- Grön finansiering av nyproduktion, genom gröna obligationer, vilket ger investerare möjlighet att styra kapital till klimat- och miljövänliga alternativ.
- Placering av HSB Göteborgs kapital görs i enlighet med en hållbarhetspolicy för ansvarsfulla placeringar.



SAMARBETEN FÖR DET GODA BOENDET

HSB deltar aktivt i samarbeten som främjar och utvecklar det goda boendet för våra medlemmar. Några exempel är: HSB Living Lab, Fastighetsakademin, BoTryggt2030, Byggvarubedömningen, EFFSYS+, Fossilfritt Sverige, Föreningen för Byggvarudeklarationer, Global Utmaning, Institutet mot mutor, Fastighetsägarna GFR, NMC, Solelkommissionen, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council, We Effect, Färdplan för klimatneutral byggsektor, Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor, Värmemarknadskommittén, Coompanion/Social Trade, CSR Väst-sverige, FN:s Global Compact, Rättvist byggande, IQ Samhällsbyggnad, Movium Partnerskap



ENERGI-
ANVÄNDNING

EFFEKTIV ANVÄNDNING AV RESURSER

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

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

I hyresfastigheterna pågår ett arbete med att se över fastigheternas energiprestanda och en klimatinventering har gjorts. Pumpar har bytts ut för att underlätta arbetet med vattenbesparande åtgärder och styr- och reglersystem har trimmats samt bytts ut för bättre injustering av värme- och ventilationssystem. Vidare har det pågått ett projekt under året där återbruk inom ett stambytesprojekt har skett. Bland annat vitvaror har återbrukats från projektet till övrigt bestånd.

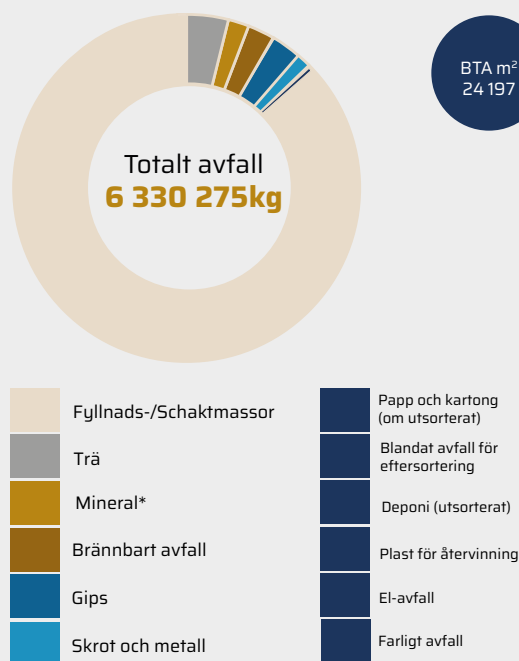
I HSB Living Lab pågår flera projekt med fokus på ökad energieffektivitet och hushållning med resurser. Exempel på detta är organiska flödesbatterier, ny isolerteknik, app för minskad energiförbrukning och passiv kylning genom golvvärmesystem.



FOKUSOMRÅDE RESURSEFFEKTIVITET: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs Hyresfastigheter genomgår löpande renoveringar, bland annat i syfte att bevara fastigheten och optimera energieffektiviteten i bostäderna samt tillskapa fler lägenheter genom ombyggnation av befintlig yta.
- Återanvändning av arbetskläder för anställda inom teknisk förvaltning.
- Byggvarubedömningar vid renoveringar och nyproduktion för att förhindra att material med farliga ämnen används i byggprocessen. Vi uppmuntrar även våra bostadsrättsföreningar att använda detta verktyg när de upphandlar byggentreprenörer.
- Kommunikationsinsatser, exempelvis i vår medlemstidning Hemma i HSB, där medlemmar och kunder uppmuntras till hållbar konsumtion.

Byggavfall - siffror från 2023



* som består av betong, tegel, keramik och/eller sten

Avfallsredovisning

Som en del i HSBs arbete med resurseffektivitet följer vi upp resurs- och avfallshantering i vår nyproduktionsverksamhet som våra huvudsakliga avfallsflöden är kopplade till. Under 2023 färdigställdes två nyproduktionsprojekt. Diagrammet ovan visar en avfallssammanställning från dessa projekt.

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten inom HSB Göteborg ekonomisk förening med dotterbolag under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024, vilket också är HSB Göteborgs räkenskapsår. Förteckning över dotterbolagen anges i not 20 i årsredovisningen för HSB Göteborg. Hållbarhetsrapporten avser de dotterbolag som HSB Göteborg har ett bestämmande inflytande över.

Hållbarhetsredovisningen kompletterar organisationens finansiella information genom att beskriva organisationens strategi, mål, styrning, samt risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Organisationens affärsmodell finns beskriven på sid 6–7.

HSB publicerar hållbarhetsredovisningen en gång per år och rapporterar med referens till den globala redovisningsstandarden GRI Standards. HSB Göteborg refererar även till FN:s Globala mål och Global Compacts principer. Ett GRI-index presenteras på sid 39–40.

LAGSTADGAD HÅLLBARHETSRAPPORT

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

- Strategi för hållbart värdeskapande
- Tillsammans når vi målen, sid 20–21 (*personal*)
- Vårt ansvar för minskad klimatpåverkan; sid 22–24 (*miljö*)
- Tjänster och produkter för en hållbar utveckling, sid 25–26 (*socialt ansvar och mänskliga rättigheter*)
- Vårt bidrag till det hållbara samhället, sid 27–28 (*socialt ansvar och mänskliga rättigheter*)
- Effektiv användning av resurser, sid 29–30 (*miljö*)
- Hantering av hållbarhetsrelaterade risker, sid 37–38 (*antikorrupktion*)
- Dialog med intressenter
- Väsentlighetsanalys

STYRANDE RAMVERK OCH RIKTLINJER

Som komplement till gällande lagstiftning har HSB Göteborg ett ramverk som sätter riktlinjerna för hur organisationen ska agera i förhållande till kunder, medarbetare och omvärlden i övrigt på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt. Ramverket tydliggör vad som är viktigt för oss när vi utvecklar verksamheten och vid beslutsfattande. Ramverket består av två delar.

Den första delen är gemensamma värderingar för hur alla ska agera inom HSB Göteborg. Dessa är HSBs kärnvärderingar; ETHOS, de kooperativa principerna och HSBs uppförandekod. FN:s Global Compacts 10 principer

för hållbarhet är också en viktig del av ramverket, sedan HSB blev medlem 2018. Principerna är integrerade i uppförandekoden och HSBs strategi för hållbar tillväxt.

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

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

HSBS ANSVAR

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

LAG OCH REGELEFTERLEVNADE

HSB Göteborg tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilket det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt ombesörja betalningar för kunders räkning. Sedan 2018 är HSB Göteborg ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. HSB Göteborg är sedan 2008 registrerade hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men rapporterar årligen kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten till dem. FI kontrollerar även lämpligheten hos ägare och ledning. Därutöver rapporterar HSB Göteborg periodiskt om rutiner för riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism.

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

Redogörelse för antalet betydande brister inom efterlevnaden av lagar och regler

- 1 Antal fall som erlades böter: 0 st.
- 2 Antal fall för icke-monitära sanktioner som ådragits: 0 st.



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

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

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

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

GEMENSAM EXTERN VISSSELBLÅSARTJÄNST

HSB Göteborg har rutiner och rapporteringskanaler för att hantera om en medarbetare upptäcker överträdelser mot HSBs värderingar, uppförandekod, policyer eller i övrigt gällande lagstiftning. Som en extra åtgärd har HSB gemensamt inrättat en extern visselblåsarkanal om någon upptäcker allvarliga överträdelser inom hela HSB, det vill säga – alla bolag, HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar som verkar under HSBs varumärke. Där kan medarbetare, förtroendevalda, medlemmar eller boende enkelt, säkert och anonymt rapportera sin misstanke om allvarliga oegentligheter och känna sig trygga med att HSB tar anmälningar på största allvar och hanterar dem på ett konfidentiellt, effektivt och säkert sätt. Inga fall har rapporterats under 2023 och 2024.

STRUKTURERAT ARBETE FÖR HÅLLBARHET

HSB Göteborg har sedan 2011 valt ISO 26000 som standard och ledande verktyg för att maximera verksamhetens bidrag till hållbar utveckling. Det innebär ett arbete för att både minimera hållbarhetsrisker och att lyfta affärsmöjligheter. HSB Göteborg har också under 2024 genomgått Miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard. Förvaltningsverksamheten och kund- och medlemsservice är även certifierad enligt ISO 9001.

Användningen av dessa standarder stödjer vårt strukturerade arbete med ständiga förbättringar och granskas årligen med hjälp av interna och externa revisioner samt egendeclaration ISO 26000. HSB Göteborg är verifierad enligt ISO 26000 fram till nov 2024.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHETSARBETET

HSB är en kooperativ, demokratisk och idéburen organisation som ägs av medlemmarna. HSB Göteborg är en fristående HSB-förening som samverkar med organisatio-

nens kooperativa federation och HSB Riksförbund. I HSB Riksförbund finns ett beslutande organ som tar strategiska beslut inom hållbarhet för att samordna och stärka hela federationen, till exempel beslut om HSB kompass och HSBs ansvar. Det beslutande organet på riksnivå består av representanter från alla 24 HSB-föreningar och HSB Göteborg har representanter i denna grupp. Nationella beslut tas sedan vidare till HSB Göteborg för regionalt anpassade beslut.

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

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

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

URVAL AV STYRANDE POLICYER OCH RIKTLINJER FÖR HSB GÖTEBORG

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

DIALOG MED INTRESSENTER

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

HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt

in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. Under 2022 gjordes en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet har analyserats under 2023 och gett input till det fortsatta arbetet med väsentlighetsanalysen.

HSBs INTRESSENTER

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

VÄSENTLIGHETSANALYS

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

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

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

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

HSBS VÄSENTLIGA FRÅGOR

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

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

För att förbereda för framtida hållbarhetsrapportering genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB under 2023.

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

Dialoger med HSBs viktigaste intressentgrupper skedde senast runt årsskiftet 2022–23. Via enkäter ställdes frågor hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor.

För att förbereda för kommande hållbarhetsredovisning genomförde HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under sommaren och hösten 2023 en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippade med verksamheten. Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

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

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen 2024 utgår från och redovisade nyckeltal baseras på.

HSBs VÄSENTLIGA FRÅGOR	
Klimatpåverkan Utsläpp av växthusgaser. GRI 305: Utsläpp 2016.	Arbetsmiljö Egen personal och leverantörsled. ● Nöjda medarbetare. ● Säkra arbetsplatser. GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018.
Klimatanpassning Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat.	Diskriminering och sårbara grupper Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.
Resurseffektivitet Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden. ● Energieffektivitet. GRI 302: Energi 2016. ● Minskat byggavfall. GRI 306: Avfall 2020.	Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer. ● Leverantörsbedömning. GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016.
Boende för fler Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar.	Lokalt samhällsengagemang Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer.
God affärsetik och motverka korruption Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer. ● Utbildning av medarbetare. GRI 205: Antikorruption 2016. ● Information till leverantörer och partners. GRI 205: Antikorruption 2016.	Trygghet Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.
Goda marknadsförings- och avtalsmetoder God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.	

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

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

Resultatet från analysen presenteras nedan, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2024 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna.

Nedan presenteras resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS			
Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Energi	Väsentlig	Väsentlig
Föroreningar	Farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Mycket farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
Biologisk mångfald och ekosystem	Förlust av biologisk mångfald*	Väsentlig	Väsentlig
Cirkulär ekonomi	Materialflöden och materialanvändning*	Väsentlig	Väsentlig
	Avfall	Väsentlig	Icke-väsentlig
Sociala hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
Konsumenter och slutanvändare	Informationssäkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
Styrningsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig
	Politiskt engagemang	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Hållbara placeringar (företagsspecifikt ämne)	Väsentlig	Icke-väsentlig

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

HANTERING AV HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

God riskhantering är en förutsättning för att skapa en långsiktigt hållbar verksamhet, behålla konkurrenskraft och för att skapa värden för medlemmar, kunder och andra intressenter. HSBs förbundsstyrelse samordnar det övergripande arbetet för samtliga HSBs föreningar i Sverige. I samband med väsentlighetsanalysen identifierades också de mest väsentliga hållbarhetsriskerna och hur de bör hanteras. Inom HSB Göteborg är riskhantering en viktig del i verksamheten och arbetet prioriteras högt.

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

MILJÖ	
Väsentliga risker och konsekvenser	Klimatpåverkan och klimatanpassning, farliga kemiska ämnen i verksamheten, avfall - minimering, cirkulering och hantering. Koncernens förvaltningsfastigheter riskerar högre försäkringspremier. Farliga kemiska ämnen i verksamheten riskerar skada människor, djur och växter som kommer i kontakt med dem.
Policyer	Miljöpolicy, resepolicy och nyproduktionspolicy.
Lednings-system	HSB Göteborgs kvalitetsledningssystem, Miljöledningssystemet Svensk Miljöbas kravstandard, Chemgroup - kemikaliehanteringssystem, Nyproduktions miljö- och hållbarhetsprogram, Miljöbyggnad, Byggsvarubedömning, Bygghandels Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering.
Hantering av väsentliga risker	Informationsinsatser och spridning av klimatanpassningsguide till bostadsrättsföreningar. Klimatinventering av samtliga hyresfastigheter med framtagande av åtgärdsplan. Fortsatt fokus på installation av vattenbesparande dusch- och tvättställsblandare, energifönster och injustering av värmesystem. Resepolicy för minskad klimatpåverkan genom val av transportslag med låg miljöpåverkan. Nyproducerade bostäder miljöcertifieras med Miljöbyggnad eller Svanen för ökad energieffektivitet och förnybar energi. Strategi för utfasning av fossildrivna fordon. Utveckling av hållbara tjänster till brf inom det nationella samarbetet Rådgivande tjänster. Förvaltningen följer systemet Chemgroup för sin kemikaliehantering och i hyresfastigheter har vi verktyget Byggsvarubedömningen som ställer krav på miljöbedömning av kemiska ämnen. En handbok har påbörjats 2024 för att motverka risken för påverkan på den biologiska mångfalden vid markanvändning i leverantörskedjan och i förvaltningen.
Uppföljning	Intern miljörevision och extern diplomerings enligt Svensk Miljöbas kravstandard, årliga genomgångar i koncernledningen inklusive avvikelshantering, årlig klimatuppföljning, löpande uppföljning av aktiviteter i verksamhetsplan.

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

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
Lednings-system	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000, Leverantörsbedömningar enligt CSV, Handlingsplan för chefer, Visselblåsarfunktion, Byggvarubedömning.
Hantering av väsentliga risker	En leverantörsbedömning görs kontinuerligt av större leverantörer och entreprenörer till HSB Göteborg. Frågor kring efterlevnad av mänskliga rättigheter samt en uppförandekod som baseras på internationella regler och överenskommelser ingår i bedömningen. En godkänd leverantörsbedömning är en förutsättning för förnyat eller fortsatt samarbete. HSB Göteborg har sedan 2011 arbetat i enlighet med principerna för samhällsansvar i ISO 26000. I detta ingår att ha ett levande arbete kring våra värderingar, systematiskt arbeta med intressentanalys och att säkerställa att grupper som har svårt att göra sina röster hörda får komma till tals vid exempelvis exploatering av nya markområden samt genom tidig dialog med hyresgäster och hyresgästförening inför större renoveringar. Medverkan och finansiering av BID Gamlestan, Frölunda/ Tynnered och Kville. Samverkan i Trygghetsprojekt 2 för framtagande av konfliktbedömningsmall samt verktyg för att skapa trygghet och säkerhet bostadsområden. Vidareutveckla vår tjänst trygghetsanalys till bostadsrättsföreningar samt våra boendesociala tjänster till stöd för styrelserna. HSB Dela, ett koncept där HSB Göteborg samäger lägenheten, erbjuds i flertalet nyproducerade projekt för att underlätta för unga 18-29 år att ta sig in på bostadsrättsmarknaden.
Uppföljning	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. Plan för uppföljningar av leverantörsbedömningar är under utarbetning. Tredjepartsverifierad Egendeklaration enligt den internationella standarden ISO 26000.

PERSONAL	
Väsentliga risker och konsekvenser	Stressrelaterad ohälsa, Organisatorisk och social arbetsmiljö, olyckor på arbetsplatser. Svårigheter vid rekrytering och kompetensförsörjning.
Policyer	Medarbetarpolicy, arbetsmiljöpolicy.
Lednings-system	HSB Göteborgs ledningssystem, Systematiskt arbets- och miljöarbete.
Hantering av väsentliga risker	I HSB Göteborg finns uttalade mål vad gäller mångfald bland medlemmar och medarbetare. Dessa följs upp årligen och stöd för att nå målen finns i verksamhetsplanerna. Lönekartläggningar genomförs systematiskt. Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Skyddsombud tar emot synpunkter från medarbetare. Även medarbetarsamtal och personalvård, såsom hälsoundersökningar, är exempel på hantering i verksamheten. Genom det systematiska arbetsmiljöansvaret pågår ett arbete med ständiga förbättringar. Omtag kring OSA (organisatorisk- och social arbetsmiljö) utifrån medarbetarundersökningen Brilliant.
Uppföljning	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. Medarbetarenkät, medarbetarsamtal, personalvård och hälsoundersökningar. Egenkontroller och arbetsmiljöronder. Inkomna synpunkter, tillbud och olyckor behandlas av lokal arbetsmiljökommitté och därefter av central arbetsmiljökommitté.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION	
Väsentliga risker och konsekvenser	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal. Extra hög risk utgör underentreprenörer och underleverantörer till våra avtalsparter.
Policyer	Ansvarspolicy, riktlinjer förmåner, representation och mutor, riktlinje markanskaffning, policy för intern styrning och kontroll, Inköps- och upphandlingspolicy.
Lednings-system	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000.
Hantering av väsentliga risker	Samtliga medarbetare planeras erbjudas e-utbildning inom korruption och mutor. System för klagomålshantering finns samt visselblåsarssystem. Vid leverantörbedömning får varje avtalspart förbinda sig att verka mot mutor och korruption genom etablerade rutiner i egen verksamhet samt hos konsulter och underentreprenörer.
Uppföljning	Policyer och avvikelser följs årligen upp i koncernledning, medarbetarsamtal samt genom nationell visselblåsarfunktion.

GRI-INDEX

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

Detta innehållsindex ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns i rapporten.

Kontaktperson om redovisningens innehåll:
Lizz Wiklund, hållbarhetschef,
lizz.wiklund@hsb.se, 010-442 22 17.

HSB Göteborg ekonomisk förening, org.nr 757200-8766, har rapporterat med referens till GRI standarderna under perioden 2024-01-01 till 2024-12-31.

Upplysningsnummer	Upplysning	Sida
ORGANISATIONEN OCH DESS METODER FÖR REDOVISNING		
2-1	Organisationens information	43
2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	31, 64-65
2-3	Redovisningsperiod, intervall och kontaktperson	31, 39
2-4	Förändring (omskrivning) av information	31
2-5	Extern granskning	41
AKTIVITETER OCH MEDARBETARE		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	27-28, 43-45
2-7	Anställda	21
STYRNING		
2-10	Nominering och val av det högsta styrningsorganet	32
2-11	Ordförande för högsta styrningsorganet	32
2-12	Organisationens högsta beslutande organs roll i att övervaka hanteringen av organisationens påverkan	32
2-13	Ansvarsdelegering för hantering av påverkan	32
2-16	Kommunicering av kritiska frågor	32
STRATEGI, POLICY OCH PRAXIS		
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	18-19
2-23	Policyåtaganden	32
2-24	Hantering, implementering och ansvarstagande av policyåtaganden	31
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	31, 37-38
2-26	Processer för att söka råd och lyfta problem	38
2-27	Lag- och regelefterlevnad	31-32
2-28	Medlemskap i organisationer	28
INTRESSENTENGAGEMANG		
2-29	Förhållningssätt till intressentengagemang	33
2-30	Kollektivavtal	20
VÄSENTLIGA FRÅGOR		
3-1	Process för att bestämma de väsentliga frågorna	34
3-2	Lista över de väsentliga frågorna	34
ANTI KORRUPTION		
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupcionspolicies och rutiner	38
205-3	Bekräftade korrupcionsfall samt vidtagna åtgärder	32

Upplysningsnummer	Uppllysning	Sida
ENERGI		
302-3	Energiintensitet	24
UTSLÄPP TILL LUFT		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	24
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	24
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	24
AVFALLSHANTERING		
306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	30
LEVERANTÖRSBEDÖMNING MILJÖ		
308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	25-26
ARBETSRELATERAD HÄLSA OCH SÄKERHET		
403-1	Styrningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	37-38
403-2	Identifiering av faror, riskbedömning och incidenter	20
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	20
403-4	Anställdas delaktighet, samråd och kommunikation kring arbetsmiljö och säkerhet	20, 37-38
403-5	Utbildning av anställda kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	20
403-6	Främjande av anställdas hälsa	20
403-7	Förebyggande och begränsning av arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	20
403-9	Arbetsrelaterade skador	21
MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING		
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	21
SOCIAL LEVERANTÖRSBEDÖMNING		
414-1	Andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	25-26

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 17–40. och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 4 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

A person is seen from behind, standing in a field of tall grass. They are holding a string for a large, colorful kite (yellow, orange, and red) that is flying in the sky. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow. Another person is visible in the distance, also in the field.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs av 75 337 medlemmar, varav 75 047 enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Verksamheten bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotter- och intresseföretag.

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

Koncernen är organiserad i affärsområdena Förvaltning, Medlem, Hyresfastigheter och Nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, HR, marknad, IT, utvecklingsarbete och finansverksamhet.

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

Koncernens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungälv och Stenungsund.

Affärsområde Förvaltning

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

I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar cirka 36 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar.

Affärsområde Medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

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

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

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

Affärsområde Hyresfastigheter

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

Affärsområde Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder bedrivs i intresseföretaget HSBProduktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSBProjektPartner AB. Under 2024 har produktion pågått i två projekt, HSB brf Spanjoletten och HSB brf Fotografen med totalt 175 lägenheter. För båda projekten sker inflyttning under 2025. Av projekt under försäljning har 37 procent (42) sålts till bospärande/medlemmar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungälv och Kungälv. Målsättningen är att

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

markportföljen och utvecklingen av nya projekt ska spegla medlemmarnas och bostadspararnas efterfrågan på bostäder.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2023	Planerad inflyttning
HSB brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Produktion	2024/2025
HSB brf Fotografen, Hovås Göteborg	34	Produktion	2025
HSB brf Lignum, Mölnlycke Härryda	48	Projektering	2027

Hållbarhet

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

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

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

Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 17–41.

Forskning och utveckling

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

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

För utveckling av tjänsteutbud, digital utveckling och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB.

Finansverksamhet

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

Betaltjänstverksamhet

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

Inlåningsverksamhet

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

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

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

Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Under hösten 2024 säljstartade koncernens tredje projekt i Nya Hovås, HSB brf Fotografen. Projektet produktionsstartade 2023 och inflyttningar är planerade till våren 2025.

Förvaltningsverksamheten har i ett ansträngt marknads-läge förbättrat sitt resultat även 2024 och flera nya tjänster har lanserats. Den nya tjänsten Ombyggnad Komplet, som innebär att HSB Göteborg är totalentreprenör i bostadsrättsföreningars ombyggnadsprojekt, har mött ett stort intresse.

I juni 2023 beslutade styrelserna i HSB Göteborg och HSB Malmö att påbörja planeringen för en fusion av föreningarna. Sedan sommaren 2023 pågår ett förberedande arbete som bland annat omfattar förslag på processer och arbetssätt, plan för systembyten och framtida organisationsstruktur.

KONCERNEN**Omsättning och resultat**

Koncernens nettoomsättning uppgick till 605 777 tkr (621 525). Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättningen redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad och varierar därför över tid beroende på försäljningen och produktionens omfattning. Även resultat från Ombyggnad Kompletts ombyggnadsprojekt redovisas successivt i takt med entreprenadens färdigställande.

Årets resultat har påverkats negativt av nedskrivning av förvaltningsfastigheter och projektkostnader samt fusionskostnader, utvecklingskostnader och förberedelser inför de systembyten som planeras de närmaste åren.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till - 54 582 tkr (-113 774).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 547 027 tkr (601 525) för koncernen och soliditeten uppgick till 19 procent (19). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 40 procent (42).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 649 592 tkr (885 933). HSB Göteborg har även

en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 200 000 tkr (200 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 397 286 tkr (397 286).

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

Förvaltningskunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 228 procent (240). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 510 254 tkr (1 581 517) varav 650 860 tkr (674 310) avsåg fastränteplaceringar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 800 000 tkr (800 000).

Nyttjade kreditiv uppgick till 673 614 tkr (557 326).

Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvar för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

Investeringar och placeringar

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

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 65 704 tkr (26 212) varav 65 161 tkr (25 827) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Enligt värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 626 388 tkr (2 596 947) på bokslutsdagen. Elva av koncernens fastigheter har värderats av extern fastighetsvärderare.

Ändrad redovisningsprincip

De bolag inom affärsområde nyproduktion som samägs till 50% med HSB ProjektPartner eller HSB Mölndal redovisas från och med 2024 enligt klyvningsmetoden. Bolagen konsoliderades tidigare som dotterföretag och HSB ProjektPartners och HSB Mölndals andelar av bolagens resultat och nettotillgångar redovisades som minoritetsintresse. Jämförelsesiffror för 2023 har omräknats efter den nya principen.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 330 169 tkr (331 630), varav hyresintäkterna utgör 7 229 tkr (7 079).

Årets resultat har påverkats negativt av nedskrivning av aktier i dotterbolag och projektkostnader samt fusionskostnader, utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren.

Resultat efter skatt uppgick till -18 973 tkr (-51 043).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 413 972 tkr (432 865) och soliditeten till 13 procent (13) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 217 014 tkr (135 014).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 543 tkr (385).

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 249 (288).

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2024. Styrelsen består efter årets stämma av sju ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagarsuppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter.

FINANSIELLA RISKER

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

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

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

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- en procentenhet skulle påverka koncernens årliga nettoränta med 5 mnkr.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren är i hög grad beroende av hur konjunkturen och bostadsmarknaden utvecklas. De närmaste åren fortsätter omställningsarbetet med satsningar i IT-utveckling och digitalisering vilket kräver implementering av nya arbetssätt och effektiviseringar.

Det planerade samgåendet med HSB Malmö innebär att föreningen får en mer ändamålsenlig och effektiv organisation med goda möjligheter att öka utvecklingstakten kring framtida tjänster till bostadsrättsföreningar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	354 474 254 kr
Årets resultat	-18 973 346 kr
Summa fritt eget kapital	335 500 908 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	335 500 908 kr
Summa	335 500 908 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	605 777	621 525	1 021 266	1 028 052	792 454
Rörelsekostnader	-620 992	-656 621	-973 089	-953 331	-756 251
Administrationskostnader	-25 857	-74 687	-65 129	-44 660	-56 305
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	3 484	5 538	2 003	22 166	15 552
Rörelseresultat	-37 588	-104 245	-14 949	52 227	-4 550
Finansnetto	-16 309	-8 665	-5 370	-5 803	-7 555
Resultat efter finansiella poster	-53 897	-112 910	-20 319	46 424	-12 105
Skatt	-685	-864	-17	-45	
Årets resultat	-54 582	-113 774	-20 336	46 379	-12 105
Koncernens andel av årets resultat	-54 582	-113 774	-51 179	955	-23 457
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	1 923 230	1 898 846	2 017 391	2 034 696	2 036 038
Övriga omsättningstillgångar	351 047	374 960	532 300	441 974	601 245
Likvida medel	649 592	885 933	1 223 279	1 242 845	1 104 231
Summa tillgångar	2 923 869	3 159 739	3 772 970	3 719 515	3 741 514
Eget kapital *	547 027	601 525	1 063 187	1 030 772	992 141
Långfristiga skulder, avsättningar	233 695	178 329	401 640	439 101	494 782
Kortfristiga skulder	2 143 147	2 379 885	2 308 143	2 249 642	2 254 591
Summa eget kapital och skulder	2 923 869	3 159 739	3 772 970	3 719 515	3 741 514
Beviljad checkräkningskredit	550 000	500 000	500 000	500 000	500 000

Redovisningsprinciper ändrade 2024 (se avsnitt Ändrad redovisningsprincip sid 55). Resultat- och balansräkning för 2023 justerats enligt de nya principerna medan åren 2020-2022 redovisas enligt tidigare principer.

*) Eget kapital inkl minoritetens andel. Eget kapital 2024 och 2023 redovisas enligt nya redovisningsprinciper.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	605 777	621 525	1 021 266	1 028 052	792 454
- varav omsättning produktion	130 789	173 255	586 817	603 258	392 218
Avkastning eget kapital	neg	neg	neg	4%	neg
Avkastning totalt kapital	neg	neg	neg	6%	neg
Soliditet	19%	19%	28%	28%	26%
Justerad soliditet enl HSB Kod	40%	42%	54%	56%	50%
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	1,8	0,9	1,1	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,3	-1,4	-0,4	5,2	-0,1
Avräkningslikviditet	228%	240%	269%	147%	143%
Medelantal anställda	249	288	321	327	320
Bostadsrättslägenheter under byggnation	175	175	357	278	257
Antal inflyttade lägenheter **		118	62	122	264
Antal hyreslägenheter	1 634	1 628	1 629	1 629	1 614
Lägenhetsyta	101 833	102 127	102 084	102 165	101 572
Lokalyta	8 667	8 491	8 534	8 461	8 642
Totalyta	110 500	110 618	110 618	110 626	110 214

**) Redovisas i samband med slutförd inflyttning

Definitioner.

Likvida medel: Kassa och bank, kortfristiga placeringar. **Avkastning på eget kapital:** Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital. **Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt balansomslutning. **Soliditet:** Eget kapital dividerat med balansomslutning. **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital plus övervärde efter skatt, dividerat med balansomslutning plus övervärde minus likvida medel. **Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med eget kapital. **Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader. **Avräkningslikviditet:** Summan av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärden dividerat med inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna.

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Afzeliiskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
KB Kransen 3	Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Fastigheter i Centrum AB	Bagaregården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
KV Källtorp 61:1 AB	Bagaregården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 068	2 827
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	170	2 400
KB Gradmansplatsen 3	Gårda 69:2	Göteborg	49	2 577	66	2 643
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	31	1 351		1 351
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	633	48	681
HSB Fastigheter i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 393		3 393
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	64	4 824		4 824
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	346
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	Kvarnberget 6	Alingsås	24	2 145		2 145
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	31	2 795	9	2 804
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	541	1 579
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	391	6 206
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 046	84	1 130
HSB Fastigheter Jörlanda AB	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
KV Källtorp 61:1 AB	Källtorp 61:1	Göteborg	14	648	135	783
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		1 348
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
KV Källtorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	159	1 568
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	18	1 068	60	1 128
HSB Fastigheter i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
KB Silverknappen Nr 14	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	783	8 437
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		2 253
KB Parallellvägen 7-15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	Pumpån 1	Alingsås	44	3 309		3 309
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	1 252
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Russinet 1	Alingsås	20	1 834	354	2 188
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	361	3 144
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	434	1 706
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:111, 3:135	Stenungsund	10	798	273	1 071
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133		2 133
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
HSB Fastigheter i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	20	1 040	30	1 070
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 268		3 268
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	269	2 408
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	525
Summa			1 634	101 833	8 667	110 500

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	3	605 777	621 525	330 169	331 630
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			1 741	11 741
Kostnad för sålda varor och tjänster		-620 992	-656 621	-383 224	-393 404
Bruttoresultat		-15 215	-35 096	-51 314	-50 033
Administrationskostnader		-25 857	-74 687	-25 857	-74 687
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		67	910		
Övriga rörelseintäkter		3 417	4 628	3 380	4 536
Rörelseresultat	5,6,7,8,9,10,11	-37 588	-104 245	-73 791	-120 184
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-140	-728	23 380	37 011
Ränteintäkter	13	14 569	21 581	14 447	21 519
Resultat från kortfristiga placeringar	14	10 003	5 443	10 003	5 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-40 741	-34 961	-47 061	-41 290
Resultat från finansiella poster		-16 309	-8 665	769	22 683
Resultat efter finansiella poster		-53 897	-112 910	-73 022	-97 501
Koncernbidrag				55 271	47 609
Skatt på årets resultat	16	-685	-864	-1 222	-1 151
Årets resultat		-54 582	-113 774	-18 973	-51 043
Resultat hänförligt till					
Moderföreningens andelsägare		-54 582		-18 973	
Minoritetsintresse		0		0	

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Nyttjanderätt	17	2 423	0	2 423	0
		2 423	0	2 423	0
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 688 981	1 673 597	8 144	8 225
Maskiner och inventarier	19	1 725	2 171	1 725	2 171
		1 690 706	1 675 768	9 869	10 396
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			1 835 077	1 710 375
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	34 141	34 002	263 192	248 138
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	11 956	11 969	11 956	11 969
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	184 004	177 107	156 286	154 607
Uppskjuten skattefordran	28			53 711	54 933
		230 101	223 078	2 320 222	2 180 022
Summa anläggningstillgångar		1 923 230	1 898 846	2 332 514	2 190 418
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	24	136 367	149 634	34 319	51 397
Bostadsrätter i lager		5 685	5 685		
		142 052	155 319	34 319	51 397
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		78 251	99 324	75 700	74 098
Fordringar hos koncernföretag				44 039	45 337
Avräkning förvaltade företag		8 602	10 145	8 602	10 145
Övriga fordringar		94 397	59 656	77 990	50 444
Fordran beställare	25	1 106			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	26 639	50 516	15 026	16 116
		208 995	219 641	221 357	196 140
Kortfristiga placeringar	27	196 316	175 120	196 316	175 120
Kassa och bank					
Kassa och bank		453 276	710 813	453 251	710 813
Summa omsättningstillgångar		1 000 639	1 260 893	905 243	1 133 470
Summa tillgångar		2 923 869	3 159 739	3 237 757	3 323 888

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		38 237	38 157		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		468 533	523 115		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		547 023	601 525		
Minoritetsintresse		4			
Moderföreningen					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Inbetalda insatser				38 237	38 157
Reservfond				40 233	40 233
				78 470	78 390
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				335 502	354 475
				335 502	354 475
Summa eget kapital		547 027	601 525	413 972	432 865
Avsättningar	28				
Avsättningar för garantier		7 805	10 395	113	-
Övriga avsättningar		2 982	2 982	2 982	2 982
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		15 648	18 238	3 095	2 982
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	30	217 014	159 366	217 014	111 514
Övriga skulder		1 033	725	1 033	725
		218 047	160 091	218 047	112 239
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	30	180 272	237 920	0	23 500
Leverantörsskulder		45 749	51 449	24 772	24 182
Skulder till koncernföretag				502 141	962 654
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		222 317	235 680	437 467	7 048
Avräkning förvaltade företag		859 904	950 782	859 904	950 782
Fastränteplasseringar förvaltade företag	30	650 860	674 310	650 860	674 310
Skuld till beställare	25	32 407	54 445	4 917	843
Övriga kortfristiga skulder		38 776	51 276	34 629	38 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	112 862	124 023	87 953	93 834
		2 143 147	2 379 885	2 602 643	2 775 802
Summa eget kapital och skulder		2 923 869	3 159 739	3 237 757	3 323 888

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andels- kapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	38 157	40 253	523 115	341 421	942 946
Justering redovisningsprincip, se tilläggs- upplysningar redovisningsprinciper				-341 421	-341 421
Belopp vid årets ingång justerad i enlighet med ny redovisningsprincip	38 157	40 253	523 115	0	601 525
Nettoförändring av andelar	80				80
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Förvärv av dotterföretag				4	4
Årets resultat			-54 582	0	-54 582
Belopp vid årets utgång	38 237	40 253	468 533	4	547 027
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	38 157	40 233	354 475		432 865
Nettoförändring av andelar	80				80
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Årets resultat				-18 973	-18 973
Belopp vid årets utgång	38 237	40 233	354 475	-18 973	413 972

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-37 588	-104 245	-73 791	-120 184
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	23 393	52 090	-2 696	17 218
		-14 195	-52 155	-76 487	-102 966
Erhållen ränta		19 717	24 022	19 595	23 960
Erhållen utdelning		1 384	1 444	37 384	52 744
Erlagd ränta		-40 741	-34 961	-47 061	-41 290
Betald skatt		-685	-864	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-34 520	-62 514	-66 569	-67 552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		0	14 158	0	3 478
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		10 646	26 328	-25 286	-72 487
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-178 782	-180 246	-94 010	-46 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-202 656	-202 274	-185 865	-182 683
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 596		-2 596	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 704	-26 212	-543	-385
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 311	3 946	2 311	3 483
Investeringar i exploateringsfastigheter		-1 500	-9	17 078	-7 553
Avyttring av exploateringsfastigheter		37 414	44 098		
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-26 364	13 724	-170 040	-5 605
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		1 463	913	-	5 115
Förändring finansiella fordringar		13	-	13	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-54 963	36 460	-153 777	-4 945
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		80	-330	80	-330
Förändring av låneskulder			-152 234	82 000	-130 393
Erhållna och lämnade koncernbidrag					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80	-152 564	82 080	-130 723
Årets kassaflöde		-257 539	-318 378	-257 562	-318 351
Likvida medel vid årets början		710 813	1 029 191	710 813	1029 164
Likvida medel vid årets slut		453 274	710 813	453 251	710 813

NOTER

Not 1 Redovisnings- och Allmänt om redovisningsprinciper

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

Ändrad redovisningsprincip. Bolag inom affärsområdet nyproduktion som samägs till 50% med HSB ProjektPartner eller

HSB Mölndal redovisas enligt klyvningsmetoden i koncernredovisningen fr o m 2024. Jämförelsesiffror för 2023 har omräknats efter den nya principen. Bolagen konsoliderades tidigare som dotterföretag och HSB ProjektPartners och HSB Mölndals andelar av bolagens resultat och nettotillgångar redovisades som minoritetsintresse. Effekterna av bytet av redovisningsprincip på 2023 års resultat- och balansräkning för koncernen framgår nedan:

Resultaträkning	Justerade belopp	Tidigare belopp	Justering
Nettoomsättning	621 525	795 477	-173 952
Kostad för sålda varor och tjänster	-656 621	-813 554	156 933
Administrationskostnader	-74 687	-74 687	
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	910	910	
Övriga rörelseintäkter	4 628	4 628	
Rörelseresultat	-104 245	-87 226	
Finansnetto	-8 665	-2 437	-6 228
Resultat efter finansiella poster	-112 910	-89 663	
Skatt på årets resultat	-864	-1 728	864
Moderföreningens andel av resultatet	-113 774	-113 774	
Minoritetens andel av resultatet		22 383	-22 383

Balansräkning	Justerade belopp	Tidigare belopp	Justering
Materiella anläggningstillgångar	1 675 768	1 695 782	-20 014
Finansiella anläggningstillgångar	223 078	259 923	-36 845
Summa anläggningstillgångar	1 898 846	1 955 705	-56 859
Exploateringsfastigheter och lager m m	155 319	252 229	-96 910
Kortfristiga fordringar	219 641	276 149	-56 508
Kortfristiga placeringar	175 120	175 120	
Kassa och bank	710 813	710 813	
Summa omsättningstillgångar	1 260 893	1 414 311	-153 418
Summa tillgångar	3 159 739	3 370 016	-210 277
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar	601 525	601 525	
Minoritetsintresse	-	341 421	341 421
Summa eget kapital	601 525	942 946	341 421
Avsättningar och skulder			
Avsättningar	18 238	25 461	7 223
Långfristiga skulder	160 091	160 091	
Kortfristiga skulder	2 379 885	2 241 518	-138 367
Summa avsättningar och skulder	2 558 214	2 427 070	-131 144
Summa eget kapital och skulder	3 159 739	3 370 016	210 277

NOTER

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

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

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

Tillkommande utgifter. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Markanläggningar	20 år
HSB Living Lab (tidsbegränsat bygglov på arrenderad mark)	9-20 år

Övriga materiella anläggningstillgångar:

Maskiner och inventarier	5 år
Datorer och datautrustning	3 år

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda. Kortfristiga ersättningar. Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

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

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

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

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

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

Intäkter. Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergått till köparen i enlighet med försäljningsvillkoren. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

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

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

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

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

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

Kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och har anpassats till HSB Göteborgs verksamhet. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Koncernredovisning. Dotterföretag. Dotterföretag är företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetallet 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 och alla tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

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

Intresseföretag och gemensamt styrda företag. Gemensamt styrda företag som ägs till 50% tillsammans med andra HSB-föreningar redovisas enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att koncernens andel av det gemensamt styrda företags tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i koncernbalansräkningen samt att koncernens andel av det gemensamt styrda företags intäkter och kostnader redovisas i koncernresultaträkningen.

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

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

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

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

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

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

NOTER

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltning	269 912	252 581	262 033	263 499
Medlemsverksamhet	29 338	30 624	29 338	30 750
Produktion	130 789	173 255	15 210	16 669
Förvaltningsfastigheter	160 741	152 702	7 229	7 079
Övrigt	14 997	12 363	16 359	13 633
Summa nettoomsättning	605 777	621 525	330 169	331 630

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

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag	MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	1 741	11 741
	1 741	11 741

Not 5 Rörelsens kostnader

I kostnad för sålda varor och tjänster ingår samtliga kostnader för förvaltningstjänster, fastighetsförvaltning och nyproduktion.

I administrationskostnader ingår koncern- och företagsövergripande kostnader för bland annat staber samt kostnader för utveckling av systemstöd.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023
Inköp	431	2 173
Försäljning	17 398	20 799

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

NOTER

Not 7 Personal	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Medeltalet årsanställda	249	288	249	288
Varav				
Kvinnor	118	136	118	136
Män	131	152	131	152
Könsfördelning ledningsgrupp				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	3	3	3	3
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	5	4	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 047	1 432	1 047	1 432
Verkställande direktör	2 220	2 184	2 220	2 184
Övriga anställda	148 390	166 030	148 390	166 030
	151 657	169 646	151 657	169 646
Sociala kostnader	64 935	95 742	64 935	95 742
- varav pensionskostnader	16 851	41 651	16 851	41 651
- varav pensionskostnader vd	206	860	206	860

Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag finns inte.

Ersättningar till övriga ledamöter i koncernledningen utgörs av fast lön utan rörlig ersättning.

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

NOTER

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 9	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2024	2023	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB					
	Revisionsuppdrag	1 142	1 054	490	436
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		39		39
	Skatterådgivning	291	41	291	41
		1 433	1 134	781	516

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 10	Operationell leasing	2024	2023	2024	2023
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd					
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal					
Inom ett år		47 028	44 313	534	1 965
Mellan ett och fem år		14 239	15 948	654	372
Senare än fem år		451	1 587		
Leasingavtal där företaget är leasetagare					
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal					
Inom ett år		4 404	5 128	4 404	5 128
Mellan ett och fem år		6 973	2 564	6 973	2 564
Senare än fem år				-	
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		19 657	24 756	19 657	24 756

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 11	Avskrivningar och nedskrivningar	2024	2023	2024	2023
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster					
	Nyttjanderätt	173		173	
	Maskiner och inventarier	445	484	445	484
	Förvaltningsfastigheter	36 509	36 087	78	78
Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster					
	Förvaltningsfastigheter	13 266	26 260		
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader					
	Maskiner och inventarier	460	482	460	482
	Förvaltningsfastigheter	3		3	
Nedskrivningar ingående i administrationskostnader					
	Förskott nyttjanderätt		28 416		28 416
		50 856	91 729	1 159	29 460

NOTER

Not 12	Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
	Realisationsresultat				-5
	Aktieutdelning			36 000	51 300
	Nedskrivning aktier			-12 496	-13 600
	<i>Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
	Realisationsresultat				-60
	Nedskrivning aktier		-50		-50
	<i>Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Realisationsresultat	-16	-104		
	Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-124	-574	-124	-574
		-140	-728	23 380	37 011

Not 13	Räntetäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Räntetäkter, koncernföretag				116
	Räntetäkter, övriga	14 569	21 581	14 447	21 403
		14 569	21 581	14 447	21 519

Not 14	Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Utdelningar	1 384	1 444	1 384	1 444
	Räntetäkter byggnadskreditiv	2 718	396	2 718	396
	Räntetäkter	2 430	2 045	2 430	2 045
	Realisationsresultat	3 470	1 558	3 470	1 558
		10 002	5 443	10 002	5 443

NOTER

Not 15	Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Räntekostnader, koncernföretag			3 414	19 079
	Räntekostnader, övriga	40 741	34 961	43 647	22 211
		40 741	34 961	47 061	41 290

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

Not 16	Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
			2024	2023	2024	2023
	Aktuell skattekostnad		-685	-864		
	Uppskjuten skatt			0	-1 222	-1 151
			-685	-864	-1 222	-1 151
Avstämning av effektiv skatt						
	Resultat före skatt		-53 897	-112 910	-17 751	-49 892
	Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	11 103	23 259	3 657	10 278
	Ej avdragsgilla kostnader		-10 407	-11 883	-8 901	-7 100
	Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		4 687	8 958	7 419	10 586
	Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		67	124		
	Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-4 901	-19 594	-2 163	-14 915
	Minskning av aktiverat underskottsavdrag		-1 234		-1 234	
	Redovisad effektiv skatt		-685	864	-1 222	-1 151

Not 17	Nyttjanderätt/Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärde	36 742	36 742	36 742	36 742
	Investeringar	2 596	-	2 596	-
	Utgående anskaffningsvärde	39 338	36 742	39 338	36 742
	Ingående avskrivningar	-			
	Årets avskrivningar	-173		-173	
	Utgående avskrivningar	-173		-173	
	Ingående nedskrivningar	-36 742	-8 326	-36 742	-8 326
	Årets nedskrivningar		-28 416		-28 416
	Utgående nedskrivningar	-36 742	-36 742	-36 742	-36 742
	Utgående planenligt restvärde	2 423	0	2 423	0

NOTER

Not 18	Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Byggnader				
	Ingående anskaffningsvärde	1 756 166	1 740 510	4 531	4 531
	Inköp	43 374	6 171		
	Omklassificering	21 989	9 485		
	Försäljning/utrangering				
	Utgående anskaffningsvärde	1 821 529	1 756 166	4 531	4 531
	Ingående avskrivningar	-403 507	-368 661	-956	-873
	Försäljning/utrangering				
	Omklassificering				
	Årets avskrivningar	-35 270	-34 846	-81	-83
	Utgående avskrivningar	-438 777	-403 507	-1 037	-956
	Ingående nedskrivningar	-47 054	-20 794		
	Årets nedskrivningar	-13 266	-26 260		
	Utgående nedskrivningar	-60 320	-47 054		
	Utgående planenligt restvärde	1 322 432	1 305 605	3 494	3 575
	Pågående nyanläggning				
	Ingående anskaffningsvärde	23 781	14 073	0	
	Inköp	17 787	19 656		
	Utrangering				
	Omklassificering	-22 597	-9 948		
	Utgående anskaffningsvärde	18 971	23 781	0	0
	Mark				
	Ingående anskaffningsvärde	327 302	327 302	4 650	4 650
	Inköp	4 000			
	Omklassificering				
	Försäljning				
	Utgående anskaffningsvärde	331 302	327 302	4 650	4 650
	Markanläggning				
	Ingående anskaffningsvärde	25 395	25 395	0	
	Inköp				
	Omklassificering	608			
	Utrangeringar				
	Utgående anskaffningsvärde	26 003	25 395	0	0
	Ingående avskrivningar	-8 486	-7 241	0	
	Årets avskrivningar	-1 241	-1 245		
	Omklassificering				
	Utrangeringar				
	Utgående avskrivningar	-9 727	-8 486	0	0
	Utgående planenligt restvärde	16 276	16 909	0	0
	Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 688 981	1 673 597	8 144	8 225

NOTER

Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde vilket i huvudsak baseras på en intern värdering. Under 2024 har elva fastigheter även värderats av extern fastighetsvärderare.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 626 388 tkr (2 596 947 tkr).

Moderföreningens fastigheter värderades till 8 173 tkr (8 225 tkr).

Vid internvärderingen har verkliga värdet beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter. Kalkylränta härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden och uppgår till 3,30-6,30 % (2,9-5,75).

Not 19 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	35 858	37 047	35 858	37 047
Inköp	543	385	543	385
Försäljningar/Utrangeringar	-452	-1 574	-452	-1 574
Utgående anskaffningsvärde	35 949	35 858	35 949	35 858
Ingående avskrivningar	-33 687	-34 300	-33 687	-34 300
Försäljningar/Utrangeringar	368	1 574	368	1 574
Årets avskrivningar	-905	-961	-905	-961
Utgående avskrivningar	-34 224	-33 687	-34 224	-33 687
Utgående planenligt restvärde	1 725	2 171	1 725	2 171

Not 20 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 710 375	1 937 251
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	137 200	33 357
Avyttring		-5 070
Nedskrivning	-12 498	-13 600
Omklassificering p g a ändrad redovisningsprincip		-241 563
Utgående anskaffningsvärde	1 835 077	1 710 375

NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100%	250	25	25
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	1 779 991	1 642 791
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Källtorp 61:1 AB	556801-8088				
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276				
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271				
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305				
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297				
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612				
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895				
KB Parallellvägen 7-15	969627-9513				
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	969673-7106				
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	969674-4300				
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	969621-5210				
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99		
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99		
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%			
KB Rambergsstaden 40:4-5 *	969665-1141				
KB Styrbjörn *	916849-3345				
KB Kransen 3 *	916561-3606				
HSB Holding i Rambergsstaden AB **	556868-8591				
HSB Fastigheter i Önnared AB **	556441-0719				
Bagarehöjden AB **	556312-1937				
Forever Fastighets AB **	556311-1649				
HB Vålås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
HSB Fastigheter i Jörlanda AB	559375-8575				
Lagerbringsgatan Holding AB	559507-2975	85%			

NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100%		34 274	34 273
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Fastigheter i Kungsbacka AB	559282-8700				
HSB Bostadsutveckling AB ***	559141-2027	50%	250	-	-
HSB Produktion i Göteborg HB ***	969740-2940	50%		-	-
HSB Produktion i Lindome HB ***	969794-3570	50%		-	-
HSB Mark i Lindome Holding AB	559383-3279				-
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB ***	556986-7020	50%		-	-
HSB Markproduktion Göteborg AB ***	556866-1903	50%	250	-	-
HSB Mark i Majorna AB ***	556894-8458	50%	25 000	-	-
HSB Bostadsutveckling Holding AB ***	556977-7765	50%	500	-	-
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126				
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191				
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB ***	556986-6584	50%	500	-	-
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	26 645	26 645
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856	50%			
				1 847 575	1 710 375

* Bolagen sålda koncerninternt under 2024

** Bolagen avyttrade till extern köpare under 2024.

*** Bolagen omklassificerade till intressebolag 2024

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	34 002	49 910	248 138	5 665
Avyttring/likvidation				910
Resultatandel handelsbolag	67	910	1 741	
Kapitaltillskott handelsbolag	72		13 313	
Omklassificering p g a ändrad redovisningsprincip				241 563
Effekter av ändrad redovisningsprincip		-16 818		
Utgående anskaffningsvärde	34 141	34 002	263 192	248 138

NOTER

Not 21. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

KONCERNEN			Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	Org. nr	Andel		
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	79	56
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%	40	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	1 613
Bua Exploaterings AB *	556710-8021	25%	14 996	14 996
Fixfabriken Holding AB *	556949-3702	25%	868	868
Nya Hovås Moder AB *	556937-1049	33%	955	955
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	3 232	3 156
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	10 088	10 088
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%	520	520
			34 141	34 002
MODERFÖRENINGEN				
<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	3 232	3 156
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	79	56
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%	40	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	1 613
HSB Bostadsutveckling AB *	559141-2027	50%	20 025	20 025
HSB Produktion i Göteborg HB *	969740-2940	50%	79 964	78 269
HSB Produktion i Lindome HB *	969794-3570	50%	15 713	2 493
HSB Mark i Lindome Holding AB	559383-3279			
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB *	556986-7020	50%	103	103
HSB Markproduktion Göteborg AB *	556866-1903	50%	26 652	26 652
HSB Mark i Majorna AB *	556894-8458	50%	23 591	23 591
HSB Bostadsutveckling Holding AB *	556977-7765	50%	90 405	90 405
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126			
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191			
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB *	556986-6584	50%	25	25
			263 192	248 138

* Bolagen omklassificerade till intresseföretag som konsolideras i koncernen genom klyvningsmetoden.

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

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 22	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024	2023	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärde	11 969	11 969	11 969	11 969
	Årets förändring	-13	-	-13	-
	Utgående anskaffningsvärde	11 956	11 969	11 956	11 969

NOTER

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	177 107	191 502	154 607	151 735
Förvärv	7 558	7 554	861	2 982
Avyttring	-1 479	-1 922		-110
Omklassificering	818		818	
Effekter av ändrad redovisningsprincip		-20 027		
Utgående anskaffningsvärde	184 004	177 107	156 286	154 607
<i>Specifikation värdepappersinnehav</i>	<i>Org. nr</i>			
HSB Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832
HSB Solpark ekonomisk förening	769638-9399	4 792	4 792	4 792
HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg *	769627-0995	16 162	17 642	
HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille *	769627-6604	2 386	2 386	
HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg	769636-1653	7 048	350	
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122	
Brf Gullholmsbaden	757202-8095	1 679	1 679	
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1
Kapitalförsäkring	2 982	2 982	2 982	2 982
	184 004	177 107	156 286	154 607

Andelar i bostadsrättsföreningarna Blanka, Ramselyckan och Spanjoletten avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Dela.

* Intresseföretagen konsolideras i koncernen genom klyvningsmetoden

Not 24 Exploateringsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
<i>Mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	93 394	105 022	6 376	6 376
Inköp/investeringar	1 501	9		
Försäljning		-11 637		
Utgående anskaffningsvärde	94 895	93 394	6 376	6 376
<i>Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter</i>				
Ingående anskaffningsvärde	56 240	53 649	45 021	37 468
Årets förändring	-14 768	2 591	-17 078	7 553
Utgående anskaffningsvärde	41 472	56 240	27 943	45 021
Redovisat värde exploateringsfastigheter	136 367	149 634	34 319	51 397

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom deläggande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 40 873 tkr (40 873).

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

Not 25 Fordran/skuld till beställare	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
<i>Fordran beställare</i>				
Upparbetade intäkter	46 009		-	-
Fakturerat belopp	-44 903		-	-
	1 106	0	-	-
<i>Skuld till beställare</i>				
Upparbetade intäkter	257 922	175 516	11 071	38
Fakturerat belopp	-290 329	-229 961	-15 988	-881
	-32 407	-54 445	-4 917	-843

NOTER

Not 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Upplupna intäkter	3 723	30 372	3 723	5 514
	Förutbetalda kostnader	22 916	20 144	11 303	10 602
		26 639	50 516	15 026	16 116

Not 27	Kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Aktier och andelar i andra företag	-	818	-	818
	Obligationer	10 296	22 413	10 296	22 413
	Företagscertifikat	122 466	65 622	122 466	65 622
	Värdepapper	63 554	86 267	63 554	86 267
		196 316	175 120	196 316	175 120

Not 28	Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Garantier				
	Avsatt för garantier	7 805	10 395	113	
	Avsättning för pensioner				
	Avsättning utanför tryggandelagens regelverk	2 982	2 982	2 982	2 982
	Uppskjuten skatt				
	Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-53 800	-55 034	-53 800	-55 034
	Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	58 661	59 895	89	101
	Redovisas som uppskjuten skattefordran			53 711	54 933
		4 861	4 861	0	0

För skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas har uppskjuten skattefordran redovisats och kvittats mot uppskjutna skatteskulder. Efter kvittning redovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld och moderföreningen en uppskjuten skattefordran. Avsättning för pensioner avser pensionsutfästelse som är säkerställd med kapitalförsäkring. Försäkringen redovisas som finansiell anläggningstillgång.

Not 29	Långfristiga skulder	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Långfristiga skulders förfallotider				
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	218 047	160 091	218 047	112 239
	Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen				
		218 047	160 091	218 047	112 239
	Varav				
	Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
	Kulturfonden	591	641	591	641
		591	641	591	641

NOTER

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 30	Skulder som avser flera poster	2024	2023	2024	2023
Skulder till kreditinstitut					
Långfristiga skulder		217 014	159 366	217 014	111 514
Kortfristiga skulder		180 272	237 920		23 500
		397 286	397 286	217 014	135 014
Fastränteplaceringar förvaltade företag					
Långfristiga skulder					
Kortfristiga skulder		650 860	674 310	650 860	674 310
		650 860	674 310	650 860	674 310

Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
	Upplupna räntekostnader	83	91	38	15
	Upplupna semesterlöner	22 997	24 214	22 997	24 214
	Upplupna sociala kostnader	7 247	7 604	7 247	7 604
	Övriga upplupna kostnader	21 353	32 410	9 622	13 855
	Förutbetalda intäkter	61 182	59 704	48 049	48 146
		112 862	124 023	87 953	93 834

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 32	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024	2023	2024	2023
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar		923 839	1 002 149	-	
Kapitalförsäkring		2 982	2 982	2 982	2 982
		926 821	1 005 131	2 982	2 982
Eventalförpliktelser					
Garantiförbindelser för nyproduktion		800 000	803 145	800 000	803 145
Fastigo		2 876	3 182	2 876	3 182
KP Pension och Försäkring		3 145	2 996	3 145	2 996
KB Parallellvägen 7-15, borgensförbindelse				132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5, borgensförbindelse					
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB, borgensförbindelse				47 853	47 853
HSB Produktion i Kvarnby HB, ansvar bolagsman		234	372	234	372
HSB Produktion i Göteborg HB, ansvar bolagsman		39 003	64 584	78 007	129 167
HSB Produktion i Lindome HB, ansvar bolagsman		8	14	16	27
Lerum Aspedalen 5:10 HB, ansvar bolagsman		9 926	9 521	9 926	9 521
HB Ramselyckan, ansvar bolagsman		19	19	19	19
HB Björlanda 2:7, ansvar bolagsman		5 183	5 141	5 183	5 141
		860 394	888 974	1 079 679	1 133 843

NOTER

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Av- och nedskrivningar av tillgångar	50 856	91 729	1 159	29 460
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			-1 741	-11 741
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-2 227	-3 483	-2 227	-3 483
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-2 590	-1 104	113	2 982
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-22 646	-35 052		
	23 393	52 090	-2 696	17 218

Not 34 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	354 475
Årets resultat	-18 973
Summa fritt eget kapital	335 502

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	-
I ny räkning balansera	335 502

Not 35 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

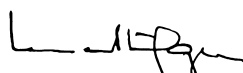
Försäkran

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

Göteborg den 4 mars 2025



Lena Carlberg, ordf



Lennart Löfgren, vice ordf



Jens Axelsson



Carina Andersson



Lars Göran Andersson, vd



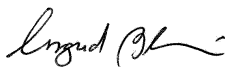
Anna-Karin Norrman



Haris Huric



Maria Lindqvist
Personalrepresentant Unionen



Ingrid Bexell Hultén



Lars Hoonk
Personalrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 4 mars 2025.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42–71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den tryckta versionen av detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–41 och 74–82. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

REVISIONSBERÄTTELSE

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning- en av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 4 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

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

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

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

HSBs kompass - vägen mot det goda boendet

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

HSBs kod för föreningsstyrning

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

Hantering av HSBs varumärke

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

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

HSBs kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning, "Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa

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

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla 1 januari 2021 och därefter gjordes ytterligare uppdateringar i koden inför 2023.

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

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

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

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

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

KODENS ÅTTA PRINCIPER

1. SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

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

- Föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte
- Medlems- och kundundersökningar
- Ordförandeträffar
- Utbildningsverksamheten för förtroendevalda och medlemmar
- Medlems- och kundevent

- Referensgrupper
- Löpande kund- och medlemsdialog
- Medarbetarundersökningar och konferenser

Intressentdialogen ligger till grund för styrelsens årliga strategidiskussioner och arbetet med verksamhetsplanen.

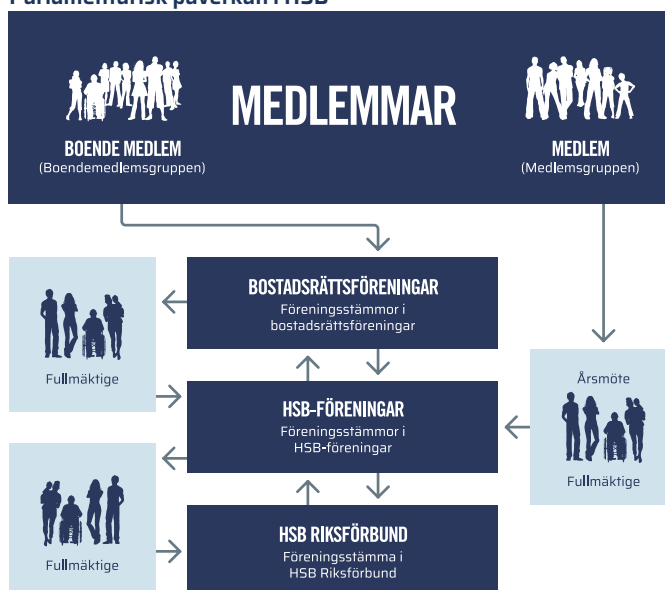
Inom de övergripande regler och principer som HSB Göteborg förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FNs globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Vidare arbetar HSB Göteborg med socialt ansvarstagande och samhällsansvar enligt ISO 26 000.

2. DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

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

Parlamentarisk påverkan i HSB



FÖRENINGSTYRINGSRAPPORT

Medlemsgrupper

Medlemmarna i HSB Göteborg finns representerade i två olika medlemsgrupper.

Boendemedlemsgruppen:

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

Medlemsgruppen:

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

Fullmäktige

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

Fördelning av fullmäktigeplatser

Fullmäktige utses på följande sätt.

Boendemedlemsgruppen:

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

Medlemsgruppen:

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

Grundtalet fastställs årligen av HSB Göteborgs föreningsstämma. För 2024 fastställdes grundtalet för boendemedlemsgruppen respektive medlemsgruppen till 200.

Nomineringar till HSB Göteborgs styrelse och övriga förtroendeuppdrag inom HSB Göteborg

HSB Göteborgs medlemmar kan lämna nomineringar till de förtroendeuppdrag som utses vid föreningsstämman. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

Motionshantering

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

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

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

3. MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

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

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

HSBs normalstadgar

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

Affärsrelation*Förvaltningsverksamheten:*

En mycket hög andel av medlemsföreningarna nyttjar HSB Göteborgs tjänster. Högst är lojaliteten i den administrativa förvaltningen där avtal finns med cirka 92 % av medlemsföreningarna. Även avseende teknisk förvaltning, ombyggnadstjänster med mera är lojaliteten hög med en växande volym vilket indikerar att HSB:s leveranser uppfattas som värdeskapande. Via bland annat våra fokusgrupper, avstämningsmöten och kundundersökningar får medlemsföreningarna möjlighet att påverka och utveckla verksamheten.

Nyproduktion och hyresfastigheter:

HSB Göteborg producerar attraktiva bostadsrätter som uppskattas av medlemmarna. Under 2024 var andelen bosparare och medlemmar av bostadsrättsköpare i nyproduktionen 32 %. Även HSB Göteborgs hyresrätter är mycket uppskattade av medlemmarna. Via bland annat kund-, medlems- och hyresgästundersökningar samt boendekommittéer i HSB Göteborgs hyresfastigheter har medlemmarna möjlighet att påverka verksamheten.

Ägarrelation

Föreningsstämman genomfördes den 18 april 2024 på Elite Park Avenue Hotel. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 58.

Utöver föreningsstämman finns en rad möjligheter att ur ett ägarperspektiv påverka verksamheten. Ett urval av dessa presenteras i avsnitt 1.

FÖRENINGSTYRINGSRAPPORT

4. FÖRENINGSTÄMMAN

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

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

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

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

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

HSB Göteborgs föreningsstämma 2024 hölls den 18 april. På föreningsstämman redogjorde föreningsgranskarna för sin granskningsrapport.

Protokollet från föreningsstämman finns publicerat på hemsidan.

5. VALBEREDNINGEN

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

Valberedning utses av föreningsstämman. Beredningen består för närvarande av fyra ordinarie ledamöter som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete inom HSB Göteborg. För administrativa göromål – protokoll, kallelser, lokalbokning, dokumentförvaring etcetera biträds beredningen av en tjänsteman från HSB-kontoret.

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

Inför stämman 2024 genomfördes intervjuer med styrelsens ordförande, vd, styrelsens arbetstagarrepresentanter samt de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Efter samtal och intervjuer föreslog valberedningen omval av styrelseledamöterna Ingrid Bexell Hultén, Brf Betel och Haris Huric, Medlemsgruppen. Dessa valdes därefter på stämman den 25 april.

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

Till föreningsgranskare föreslogs omval av Michael Bjärnesjö, HSB brf Tynnered och Malin Michaelson, HSB brf Jästen. Dessa valdes därefter på stämman.

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

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2024:

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

6. STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består efter föreningsstämman 2024 av 7 stämmovalda styrelseledamöter, 2 ordinarie arbetstagarrepresentanter samt 2 arbetstagaruppleanter.

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

Under år 2024 hölls 10 styrelsemöten.

FÖRENINGSTYRINGSRAPPORT

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2024 genomfördes utvärderingen via digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledamöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet 2024-12-12.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämموvalda ledamöter:

Lena Carlberg, ordförande, född 1964. Utbildad förskollärare. Arbetar som förskollärare i Göteborg. Har en flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSB Brf Skörden i Göteborg. Invald i HSB Riksförbunds valberedning 2017. Invald i HSB Göteborgs styrelse första gången 2004, utsågs till ordförande 2007. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

Lennart Löfgren, vice ordförande, född 1950. Har bland annat arbetat som projektledare inom Västra Götalandsregionen, vd i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

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

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

Jens Axelsson, ledamot, född 1986. Utbildad arkitekt. Arbetar som arkitekt på White Arkitekter AB. Är ordförande i HSB Brf Gråberget. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2021. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Anna-Karin Norrman, ledamot, född 1970. Utbildad civilekonom och sjukgymnast. Arbetar som enhetschef på Ge Blod Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2021. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Carina Andersson, ledamot, född 1973. Arbetar som inköpsordnare i Göteborgs stad. Styrelseordförande i HSB Brf Kortedala. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2023. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Lars Ivarson, ledamot, född 1950. Utbildad civilingenjör. Har arbetat som stadsbyggnadsdirektör i Göteborgs stad och som VD för Norra Älvstranden Utvecklings AB. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2010. Närvarande vid 3 styrelsemöten fram till sin avgång vid föreningsstämman 18 april 2024.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Unionen som Fastighetsanställdas Förbund. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Maria Lindqvist, Unionen, närvarande vid 9 styrelsemöten, och Lars Hoonk, Fastighetsanställdas Förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten. Unionens suppleant har varit Patrik Nordlund, närvarande vid 8 styrelsemöten och arbetstagar-suppleant för Fastighetsanställdas Förbund har varit Maria Thelin, närvarande vid 9 styrelsemöte.

Följande uppgifter kan här lämnas om vd:

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

7. ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

8. REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

Betaltjänst- och inlåningsverksamhet

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomisk-administrativa området, i vilken det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att ombesörja betalningar för kunders räkning.

Verksamheten riktar sig till juridiska personer och innebär att HSB Göteborg tillhandahåller tjänster som bland annat omfattar avisering av avgifter och hyror, hantering av leverantörsfakturor, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklarationer samt årsredovisning.

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

Intern styrning och kontroll

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

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

Finansiell rapportering och uppföljning

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

Föreningsgranskning

I och med nya krav om enbart auktoriserade revisorer i företag som bedriver inlåningsverksamhet beslutade föreningsstämman 2019 att ändra stadgarna för HSB Göteborg och införa föreningsgranskare i stället för lekmannarevisorer. Föreningsgranskarnas

uppdrag är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen vilket bland annat innebär granskning av efterlevnaden av HSB kod för föreningsstyrning samt granskning av denna föreningsstyrningsrapport. Föreningsgranskarna ska vidare samarbeta med revisorn och hitta naturlig avgränsning gentemot dennes uppdrag.

Följande föreningsgranskare valdes på föreningsstämman 2024:

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

Revision

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

Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning. Enligt Koden ska styrelsen en gång per år, utan närvaro av vd eller annan person från föreningsledningen, träffa föreningens revisor. Detta genomfördes i samband med styrelsemötet 2024-12-12 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

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



HSB
LIVING
LAB

RESAN MOT
FRAMTIDENS
BOENDE

HSB GÖTEBORGS STYRELSE



LENA CARLBERG

Ordförande
Förskollärare
Född 1964
Till styrelsen 2004



LENNART LÖFGREN

Vice ordförande
Pensionär
Född 1950
Till styrelsen 2011



JENS AXELSSON

Ledamot
Arkitekt
Född 1986
Till styrelsen 2021



CARINA ANDERSSON

Ledamot
Inköpssamordnare
Född 1973
Till styrelsen 2023



ANNA-KARIN NORRMAN

Ledamot
Enhetschef
Född 1970
Till styrelsen 2021



HARIS HURIC

Ledamot
Egenföretagare
Född 1985
Till styrelsen 2016



INGRID BEXELL HULTÉN

Ledamot
Egenföretagare
Född 1967
Till styrelsen 2020



MARIA LINDQVIST

Unionens ordinarie representant
Uthyrare
Född 1964
Till styrelsen 2018



PATRIK NORDLUND

Unionens styrelsesuppleant
Socionom Boendesociala gruppen
Född 1967
Till styrelsen 2022



LARS HOONK

Fastighetsanställdas ord. representant
Fastighetsarbetare
Född 1959
Till styrelsen 2010



MARIA THELIN

Fastighetsanställdas styrelsesuppleant
Fastighetsarbetare
Född 1969
Till styrelsen 2023

HSB GÖTEBORGS LEDNING



LARS GÖRAN ANDERSSON
Vd



KRISTIAN ISBERG
Vice vd
Affärsområdeschef Bygg, Fastighet & Förvaltning



HENRIK WOLFBRANDT
Ansvarig Parlamentarisk verksamhet



LENA JOSGÅRD
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling



JEANETTE HOLMÉN
Affärsområdeschef Marknad & medlem



MARIE IDESTRÖM
Chef Finans & ekonomi



BIRGITTA EDFAST
Chef HR

**I 100 ÅR HAR HSB
ARBETAT FÖR ATT FLER
SKA HA ETT HEM ATT
LÄNGTA TILL**





HSB – där möjligheterna bor