



HSB GÖTEBORG ÅRSREDOVISNING 2007



Bild från kampanjen Det Godare Boendet, där fyra av våra delägare ställde upp som modeller med syftet att påverka fler att upptäcka fördelarna med att bo i HSB Göteborg.

## ■ VERKSAMHETSBESKRIVNING

VD har ordet	4
Vision och mål	6

## ■ MEDLEMMAR/KUND

Kunddialog/service	9
Medlemsdialog	12
Parlamentarisk verksamhet	15
Utbildning	16
Egna fastigheter	17
Nyproduktion	18

## ■ MEDARBETARE

HSBs medarbetare	20
------------------	----

## ■ SAMHÄLLE OCH OMVÄRLD

HSB i samhället	22
Hållbarhetsredovisning	25
Miljö och HSB	26

## ■ LEVERANTÖRER OCH PARTNERS

Leverantörer och partners	28
---------------------------	----

## ■ FINANS

Finansverksamheten	30
--------------------	----

## ■ FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	32
Revisionsberättelse	50
HSB Göteborgs styrelse	51

# ”Nöjdare kunder och fler medlemmar – 2007 var ett steg närmare visionen.”

2007 var ett händelserikt år i företaget, dessutom mitt första som VD. Året präglades av en stark efterfrågan på bostäder, stor medlemstillströmning och en rad utvecklingssatsningar. Och framförallt av ett ännu högre betyg än tidigare från kunder och medarbetare i våra undersökningar.

Ett gott år, helt enkelt. Men för den skull kan vi inte slå oss till ro. För att utvecklas i den takt jag och styrelsen vill, måste vi bli ännu vassare i vår målfyllnad 2008, inte minst i byggstarter och tidplaner i vår nyproduktionsverksamhet. Åtgärdsplanerna slipas nu för att resultat- och verksamhetsmål ska nås.

## AMBITIONERNA ÄR HÖGA

HSB Göteborg har högt ställda ambitioner. ”Vi ska leverera ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass”. Så lyder vår nyligen framtagna vision. Den har vi som drivkraft i företaget för att våra viktigaste intressenter, medlemmar och kunder, ska uppleva Det Goda Boendet i HSB.

”Enkelt” – vad menar vi med det? Ja, inte att vi ska bygga enklare bostäder eller dra ner på engagemanget i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Nej, med enkelt menar vi att vi ska erbjuda

nya tjänster som underlättar våra medlemmars och kunders vardag. Ett mer besvärsfritt liv där vi erbjuder stöd i form av rådgivning, beslutsunderlag, HSB-ledamoten, fastighetsskötsel, bonära tjänster och stöd till styrelserna i boendesociala frågor.

Lustfyllt boende uppnår vi genom att bygga vackra hus och bostäder, att möjliggöra gemenskap och social trygghet samt ta initiativ som bidrar till att boendet i HSB står för en identitetsskapande del av livet. Det Goda Boendet blir ännu godare.

Världsklass kan säkert låta både kaxigt och smått galet när vi är på en hemmamarknad. Men när vi våra högt ställda mål för alla våra intressentgrupper så är det inget annat än just – världsklass.

## ANTALET BOSPARARE ÖKADE

Under året har vi förvärvat flera hyresfastigheter, vilket bidragit till att fler bosparande ungdomar i Göteborg har fått en lägenhet i väntan på bostadsrättsköpet. Vår hyresrättsatsning har också gett uppmärksamhet i media och bidragit till ökningen av antalet nya bosparare med nästan 8 procent. Den ökningen är över målsättningen och ingen annan HSB-förening i Sverige ökar mer procentuellt än vad vi i Göteborg gör!

## ENERGI OCH MILJÖ PRIORITERAT

Vår utveckling av Styrelsenätet – den digitala plattform som alla HSB-styrelser använder som kommunikations- och arbetsverktyg – har burit frukt i form av ytterligare tjänster under året. Det är en satsning som även under 2008 är prioriterad.

Energiområdet har stått i centrum under året. Inte minst mot bakgrund av att klimatfrågan och problemet med växthusgaser blivit alltmer uppmärksammat. Vi som verkar i bostadssektorn har ett extra ansvar eftersom 40 procent av koldioxidutsläppen kommer från bygg- och bostadssektorn. HSB tar nu fram ett eget klimatavtal som innehåller konkreta målsättningar för minskning av utsläppen.

## KUNDERNA ALLT NÖJDARE

Nöjda kunder är det mest avgörande för vår långsiktiga framgång. Vid mätningen 2007 blev våra kunder ännu nöjdare. Fyra av de tio övergripande mål vi har nådde vi med råge, inom fem av målen ser vi en positiv trend, och bara ett mål visar på en negativ utveckling. Det är vi nöjda med. Gott betyg och lojalitet från kunderna är emellertid en färskvara. Relationer och kontakter måste vårdas och underhållas; bemötande och service måste ske





varje timme, varje dag, vecka efter vecka. Det jobbar vi med i en ständig utvecklingsprocess.

#### **MEDARBETARNA DELTAR I UTVECKLINGEN**

I augusti träffades alla medarbetare för en strategikonferens. Ämnet var: Vilka är de viktigaste områden vi ska koncentrera oss på för att kunder/medlemmar ska bli ännu nöjdare? Gruppdiskussionerna gav många svar som nu finns med i våra planer och prioriteringar.

Medarbetarundersökningen som genomfördes under året visade på förbättringar inom 11 av 13 områden, en glädjande och positiv utveckling. Under 2007 fick vi dessutom pris för vårt jämställdhetsarbete. Nu vidgar vi arbetet även med inriktning på mångfaldsfrågan.

#### **POSITIVT EKONOMISKT RESULTAT – MEN EN BIT FRÅN MÅLET**

Det ekonomiska resultatet för 2007 är positivt men når inte riktigt upp till vår målsättning. Anledningen är främst försenade tidplaner i våra nyproduktionsprojekt, extraordinära kostnader för mark och sanering i vissa projekt samt något lägre finansresultat främst beroende på räntehöjningar. Resultatet

för året påverkas också av de investeringar i ombyggnader vi gjort för våra lokalyresgäster. Vi har nu inga tomma lokaler i vårt bestånd vilket är mycket glädjande. Den ekonomiskt sett största utmaningen de närmaste åren är att ytterligare förbättra lönsamheten i basverksamheten, så vi får handlingsutrymme för utvecklingsåtgärder och risktagande.

#### **MARKNADEN SVÅRTOLKAD**

Bostadsmarknaden 2008 präglas hittills av en tillväxtekonomi med stigande inkomster och fortsatt hög befolkningstillväxt i storstadsregionerna. Det här talar för en ökad bostadsefterfrågan.

Men det finns också motverkande tendenser såsom stigande räntor, oroligt och skakigt på börserna världen runt, nedgång i bostadsmarknaden i USA, brist på byggarbetskraft och stigande byggpriser. Den närmaste framtiden är svårtolkad, men min bedömning är att vi som befinner oss i en region där bostadsbristen är stor och efterfrågan stark kan se framtiden an med tillförsikt. Det något osäkra läget gör dock att vi måste vässa våra instrument ytterligare när det gäller till exempel marknadsanalyser inför projektstarter, pressande av entreprenadpriser och effektivitet i våra egna processer.

#### **FULL FART FRAMÅT 2008**

Ett år går fort när dagarna fylls av innehåll och arbetsuppgifter som är utmanande och stimulerande. Genom att utveckla kontakterna och relationerna med medlemmar/ägare stärker vi det framtida boendet i HSB. Det har vi gjort under 2007 och det fortsätter vi med 2008. Att verka inom bostadssektorn och inom HSB är en stor förmån. Tack alla ni som under 2007 bidrog till att utveckla vår verksamhet ytterligare ett steg!

I HSB sköter vi fastigheter, gör underhållsplaner och bygger nya hus – men framför allt uppfyller vi människors drömmar om Det Goda Boendet. Det är en insikt som driver mig och alla medarbetare framåt mot vår gemensamma vision. Välkomna med på resan!

Lars Göran Andersson  
vd HSB Göteborg

# ”Vi ska tydligt visa att vi lever enligt våra kärnvärderingar.”

Syftet med HSB Göteborgs verksamhet är att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen. Våra främsta målgrupper är medlemmar, de som står i begrepp att teckna medlemskap samt bostadsrättsföreningarnas styrelser. Uppdraget är att i samverkan med medlemmarna skapa Det Goda Boendet.

HSB är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar och finns i hela landet. Vi har cirka 550 000 medlemmar. Medlemmarna är organiserade via regionala föreningar som samverkar i viktiga frågor, men där

varje förening har stor rörelsefrihet. HSB har två gemensamma övergripande mål som gäller för samtliga av landets HSB-föreningar: Vi ska vara den mest ansedda aktören när det gäller boende och vi ska tydligt visa att vi lever efter den kooperativa idén, genom våra kärnvärderingar; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSBs verksamhet är uppbyggd i olika verksamhetsled som samtliga hänger samman i en stark kedja: Medlemmen, bostadsrättsföreningen, regionala HSB-föreningar och riksförbundet.

### HSB Göteborg

- Vi har cirka 55 000 medlemmar.
- Vi förvaltar ungefär 35 000 lägenheter i ca 330 bostadsrättsföreningar samt hyresrätter.
- Vi har över 10 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Vi har 310 anställda som dagligen gör starka insatser för Det Goda Boendet.
- Vi har under året byggstartat 223 lägenheter.
- Vi har under året byggt om drygt 650 lägenheter för våra bostadsrättsföreningar.
- Vi har 1336 hyresrätter.

### VÅR UPPGIFT ÄR

- Att skapa boenden som är vackra, trygga, funktionella och hållbara.
- Att erbjuda föreningarna god förvaltning genom tät dialog med kunden, god överblick och bra framförhållning.
- Att understödja och uppmuntra bostadsrättsföreningarna i deras arbete med boendegemenskapen i föreningen.

De flesta bostadsföretag är inriktade på att tjäna pengar. Det är vi också. Men för oss är vinsten aldrig målet, utan ett viktigt medel för att kunna förändra och förbättra. I bosociala

frågor, genom miljöfrämjande åtgärder – och givetvis för att vi ska kunna skapa ännu bättre bostäder för ännu fler människor.

### MEDLEMMARNA ÄR ÄGARNA

Medlemmarna äger HSB och följaktligen är det de som beslutar om verksamheten i demokratisk ordning. Alla som bor i HSB har möjlighet att göra sig hörda, såväl på vardagsnivå i bostadsrättsföreningen som genom olika råd, stämmor och andra forum.

Visionen är vårt gemensamma långsiktiga mål som speglar hur vi vill uppfattas i framtiden. I december 2007 utarbetades och antogs en delvis ny vision som ska leda oss framåt. Den lyder: ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass! Långsiktigt vill vi nå 90 procent nöjda kunder och att 80 procent av medlemmarna ska uppfatta att man kan påverka HSB. Dessutom är målet 60 000 medlemmar år 2010 samt att alla medarbetare ska uppleva att de bidrar till företagets utveckling.

### SÅ HÄR ARBETAR VI MED KVALITET

Vårt verksamhetsledningssystem hjälper oss att nå våra mål och utveckla verksamheten. Årligen samlas en mängd information in och analyseras i samband med den strategiska planeringen. Input

## Huvudmål

- Att bibehålla minst den nuvarande marknadsandel som kärnverksamheten har.
- Att andelen bosparare/medlemmar av de som köper nyproducerade lägenheter skall öka.
- Att öka antalet medlemmar.
- Att öka och inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- Att bedriva utvecklingsverksamhet och förvaltning i egen regi så att vi är det självklara valet för HSBs medlemmar.
- Att HSB Göteborgs egna kapital skall vara så stort att vi kan bibehålla marknadsandel, utveckling och tillväxt.
- Att möjligheterna till inflytande och påverkan för medlemmarna i HSB Göteborg skall öka.
- Att HSB Göteborg skall verka för att HSBs klimatpåverkan skall minska.

## Strategisk planering

Vision, uppdrag, idé och övrig input ligger till grund för den strategiska planeringen.

### Huvudmål

— Beskriver de långsiktiga målen för verksamheten.

### Strategiska mål

— Beskriver verksamhetens strategiska mål för att nå huvudmålen.

— Balanserade styrkort

### Operativa mål

— Beskriver prioriterade mätbara operativa mål per enhet.

— Delmål, Handlingsplaner

från våra kunder, medarbetare, omvärld och övriga intressenter ligger till grund för vår treåriga verksamhetsplan.

Under året har vi ytterligare förbättrat vårt arbetssätt med att få in intressenternas upplevelse och uppfattning om vår leverans. Viktig information har samlats in genom en systematisk omvärldsbevakning och strategidagar

har genomförts med alla medarbetare som ett led i den strategiska planeringen.

Verksamhetsledningssystemet, som är baserat på SIQs modell för kundorienterad verksamhetsutveckling, har under året utvecklats ännu ett steg genom tydligare struktur och större delaktighet. Vår målsättning är att SIQ-diplomera oss under 2008. Kvalitetsarbetet har under året innefattat att vi genomfört intressentundersökningar som kund-, medlems- och medar-

tarundersökningar med mera. Vi har också genomfört interna kvalitetsuppföljningar och vidareutvecklat vår webbaserade styrkortsmodell med tillhörande nyckeltal. En informationsplats för kommunikation av måluppfyllelse till alla medarbetare har skapats och vi har analyserat och förbättrat våra processer. Över 100 idéer, inlämnade via vårt webbaserade förbättringsverktyg, har behandlats. För måluppfyllelse hänvisas till respektive avsnitt i årsredovisningen.

## Kvalitetspolicy (kortversion)

Vår kvalitetspolicy ska leda oss mot bästa möjliga kvalitet på tjänster och produkter som efterfrågas och svarar mot medlemmars/kunders behov och förväntningar.

### Det handlar om:

- Kundorientering – det är kunden som definierar vad som är kvalitet. Vi strävar efter ökad anpassningsförmåga och kontinuerlig kunddialog.
- Engagerat ledarskap – vi vill ha ledare som tar ansvar för att sätta kunden i centrum och att medarbetarna ges bästa möjliga förutsättningar i sitt arbete.
- Allas delaktighet – medarbetarna ska ha förtroendet att utföra och utveckla sina arbetsuppgifter på bästa sätt.
- Ständiga förbättringar – vi utvecklar ständigt vår verksamhetsidé bland annat genom ett metodiskt förbättringsarbete.

## Årscykel HSB Göteborg





I kampanjen Det Godare Boendet arbetade vi med medlemmar som ställde upp och gjorde reklam för HSB Göteborg. Kampanjen publicerades i GP och på bussar och spårvagnar, och givetvis på nätet.



# ”Smarta energitjänster och certifiering ger nöjdare kunder.”

*Vi fortsätter arbeta med kvalitetsutveckling baserad på våra kunders krav och önskemål. Under året har vi introducerat flera nya tjänster och förbättringar.*

## RITNINGAR DIREKT VIA DATORN

En nyhet för året är att våra bostadsrättsföreningar nu kan förvara och hantera ritningar över sina hus via Styrelsenätet. HSB Göteborg har inlett ett omfattande arbete med att digitalisera ritningar som efterhand läggs över i en databas där bostadsrättsföreningen själv kan hantera sina egna ritningar direkt från datorn. Interaktiva underhållsplaner kommer att finnas tillgängliga på Styrelsenätet under 2008.

## SMARTA ENERGITJÄNSTER

2007 var också året då HSB Göteborg satte samman en meny av energitjänster för sina medlemmar – för att kapa i kostnader, men givetvis också för att medverka till en bättre framtid genom att hushålla med resurserna. Arbetet med att ackrediteras för att utföra energideklarationer inleddes under året och i januari 2008 blev vi godkända.

## DETTA ERBJUDER VI HJÄLP MED

- Kontinuerlig uppföljning av energiförbrukningen och effektiv styrning för optimal drift.
- Energibesiktning av fastigheten med förslag till åtgärder för effektivisering.
- Elupphandling tillsammans med fler föreningar, för ett bättre energipris.
- Enhetsmätning där bostadsrättsföreningen köper in el och fördelar kostnaden till medlemmarna via hyresavin. Enhetsmätning kan också utföras avseende värmeförbrukning och kall- och varmvattenförbrukning.
- Driftstatistik – hjälper till att hålla kontroll på förbrukade energimängder.

## FLER VILL HA NABO

HSB Göteborgs Nabo-verksamhet har nu varit i gång en tid och flera av bostadsrättsföreningarna har hunnit skaffa sig erfarenhet av att anlita tjänsten. NABO betyder Närområdesassistent i bostadsrättsföreningen och ska fungera som en länk mellan de boende och olika myndigheter i bostadsfrågor. Föreningen tecknar avtal med HSB, varefter de boende själva kan

ringa till NABO vid problem. Många föreningar vittnar om att tjänsten har gett värdefull hjälp i svåra situationer. Antalet Nabo-avtal ökade från tre till tretton under 2007.

## AVLASTNING I STYRELSEARBETET

Den nya förvaltarrollen har skapats utifrån våra kunders önskemål, och tog form under 2007. Förvaltaren fungerar som styrelsens förlängda arm och kan i den nya tjänsten ta fram beslutsunderlag och åtgärdsförslag, lotsa styrelsen genom olika beslutsprocesser och ombesörja att besluten verkställs. Fördelarna för styrelsen blir många, men främst handlar det om tidsbesparing och möjlighet att fokusera på andra viktiga frågor.

Under året gjordes även en nysatsning på HSB Certifiering, som är en kvalitetsstämpel på att en bostadsrättsförening styrs av en kompetent styrelse. Det innebär att en bostadsrättsinnehavare, vars förening är certifierad kan känna sig extra trygg i vetskapen om att föreningen sköts på ett professionellt sätt.

# ”Vi tar reda på kundernas förväntningar och krav på många olika sätt.”

336 bostadsrättsföreningar har valt HSB Göteborg som förvaltare, och är därmed våra kunder med rätt att ställa höga krav. Från det stora till det lilla är det vårt uppdrag att leverera trygghet, kvalitet och service till föreningarna och de boende. En ständigt pågående dialog är nyckeln för att kunna motsvara – och helst överträffa – föreningarnas krav.

Vi tar reda på kundernas förväntningar och krav på många olika sätt. Bland annat i form av NKI-undersökningar, fokusgrupper, referensgrupper och kvalitetsmöten med kunder. Tillsammans med resultatet från våra interna kvalitetsuppföljningar ger denna information ett bra underlag för hur vi ska arbeta för att ständigt sträva efter förbättringar i verksamheten.

Under 2007 genomfördes 40 interna kvalitetsuppföljningar på både teknisk



”Ingen i vår styrelse kände att vi hade kunskap och ork att vara arbetsgivare. Därför överlät vi förvaltningen till HSB.”

**Andreas Kalus, styrelsemedlem brf Björkekärr.**

och administrativ förvaltning. När det gäller administrativ förvaltning har vi lyckats höja oss ytterligare några snäpp, och förflyttade oss från förra årets 85 procent godkänt till 87 procent. Ännu ett steg uppåt på kvalitetsmätaren, alltså.

För den tekniska förvaltningen gick det i motsatt riktning. Jämfört med förra årets höga 92 procent godkänt, föll vi nedåt med fyra procentenheter till 88 procent.

I många andra verksamheter skulle ett resultat från den interna kvalitetsuppföljningen på 88 procent förmodligen anses fullt godkänt. Men eftersom vi satt målet till 95 procent för hela förvaltningen är vi ännu inte nöjda. Vi skall bli ännu bättre under 2008.

## NÖJD KUND-INDEX

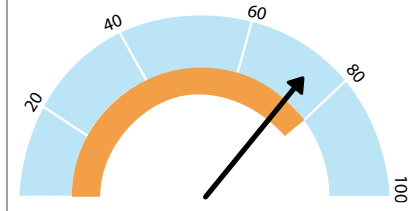
Vår viktigaste mätare är den som vi kallar NKI (Nöjd kund-index). Där läser vi av vad kunderna tycker om våra insatser. Detta sker med jämna mellanrum, närmare bestämt går det 1,5 år mellan varje mätning. Under 2007 har vi alltså jämfört med resultatet från 2005.

HSB Göteborg har satt ett övergripande mål för en kundnöjdhet som innebär att 80 procent av våra kunder ska svara nöjda eller mycket nöjda i vår kundenkät, som senast genomfördes på våren 2007. Vi klarade inte hela vägen till 80, men väl ett rejält lyft på sju procentenheter, till 73 procent. Åter-

står alltså att knappa in ytterligare sju procentenheter till nästa mätning. Tufft men inte omöjligt. I sammanhanget känns det bra att redovisa att endast tre procent är missnöjda.

## Kundnöjdhet

Vi har högt ställda krav på oss själva när det gäller kundnöjdhet. 80% nöjda kunder vill vi ha. Resultatet för 2007 blev 73%.



## UPPNÅDDA MÅL

De operativa målen är många, men ett särskilt viktigt område är långsiktig trygg boendeekonomi där vi satt ett mål på 80 procent nöjdhet för 2007. För kundnöjdheten när det gäller våra ombyggnadsprojekt för föreningarna sattes samma höga mål, alltså 80 procent.

Facit blev glädjande. Vi överträffade våra mål på båda dessa viktiga områden. Ombyggnadsprojekten har 89 procent nöjda kunder, och vårt sätt att arbeta med den långsiktiga boendeekonomin uppskattades av hela 86 procent.

Det ökade resultatet på målet med nöjda kunder (med HSB som helhet) nåddes genom flera olika insatser. 2006



påbörjades arbetet med att utveckla ett nytt sätt att samordna HSB Göteborgs totala kompetenser, och skapa en helhetssyn för att hjälpa föreningarna till lägre drifts- och kapitalkostnader. Denna satsning har fortsatt under 2007. Vi har bland annat anställt fler ekonomer som har till uppgift att samordna helhetsleveransen och satsningen har visat sig framgångsrik. Av de 18 förbättringspunkter som kom fram i föregående års utbildningssatsningar har nu elva sju satts under 2006-2007.

Bland dessa kan nämnas att datoriseringen av våra fastighetsexpeditioner nu är helt klar. Vi har ökat fokus på ledarskapet, dvs med ansvar och delaktighet närmare kunden. Vi har kartlagt kompetensen hos vår personal, för att kunna sätta in rätt utbildningar.

Vi har arbetat med felanmälan, för en bättre återkoppling till våra kunder. Dialogen med kunderna har ökat bl.a. när det gäller avtalsinnehållet, och fastighetsskötarna är nu också mer delaktiga vid våra kundmöten. Sist men inte minst har vår nya kundinriktade

tjänst, förvaltartjänsten, gjort att fler och fler kunder tycker att vi gör ett bra jobb för deras bästa.

#### RAKA SPÅRET TILL FAKTA

2007 introducerades iBo, vår nya webbaserade tjänst, som underlättar för mäklare och banker att hitta fakta om de föreningar som HSB Göteborg förvaltar. Detta ska underlätta överlåtelser i föreningarna. iBo innebär att man slipper sitta i telefonkö, den nya tjänsten ger all relevant information på ett och samma ställe, när som helst på dygnet. HSB iBo innehåller bland annat uppgifter om: fastigheten, lägenheterna, föreningens ekonomi och försäljningsstatistik.

#### REFERENSGRUPPERNA GER OSS ÄNNU HÖGRE KVALITET

Med hjälp av våra referensgrupper kan vi löpande stämma av kvaliteten i HSBs tjänster. Men minst lika viktigt är att kunderna på detta sätt medverkar i vårt utvecklingsarbete.

Målet är att genomföra minst två referensgruppträffar per år. Under 2007

blev det tre tillfällen att lyssna till ris, ros, erfarenheter och goda idéer. Dialog med kunderna i denna form ger oss svaren på om vi är på rätt väg och styr utvecklingen åt rätt håll. Möten med referensgruppen kommer att fortgå så länge det ger både kunderna och oss viktig information till vårt förbättrings- och utvecklingsarbete. Diskussionerna har varit givande eftersom de 11 deltagarna (förtroendevalda, oftast ordföranden, som både representerar kunderna regionalt och storleksmässigt) frikostigt dela med sig av sina synpunkter i givande diskussioner.

Under året har vi diskuterat och stämt av utvecklingsprojekt som exempelvis hushållsnära tjänster, digitalisering av ritningar och trygghetsprojekt. Gruppen har diskuterat framtidsscenarioer kring medlemskap, nya tjänster och förändringar i stöd som en bostadsrättsförenings styrelse kan tänkas behöva för att utföra sitt framtida uppdrag.

Vi kommer att fortsätta med denna givande kunddialog för utvecklingsfrågor och avstämning av vår kvalitet.



# ”HSB Hemmaplan ska tydliggöra medlemskapets mervärde.”

Medlemskapet innehåller idag många fördelar för medlemmarna. Förmånlig hemförsäkring, förtur till bostäder, möjligheten att som delägare kunna påverka sitt boende, rådgivning och juridiskt stöd – för att nämna några exempel. Den senaste satsningen är HSB Hemmaplan som är ett nytt sätt för HSB Göteborg att möta medlemmarna.

Entréplanet i HSB Göteborgs kontorshus på Första Långgatan byggdes om rejält under 2007. Resultatet är en välkomnande, snygg och användbar arena med det passande samlingsnamnet HSB Hemmaplan. Men det handlar inte bara om en ny reception, omdisponerad utställningsyta och informativa

bildskärmar. Framför allt handlar det om att ge våra medlemmar en bättre service, att erbjuda intressanta aktiviteter och attraktiva förmåner – med syftet att höja värdet i medlemskapet. På HSB Hemmaplan har vi samlat olika kompetenser för att kunna möta medlemmarnas frågor om allt från medlemskap till nyproduktion.

HSB Hemmaplan invigdes i november och under november och december kunde medlemmarna ta del av allt från energibesparande tips och råd till ett seminarium om kost och träning. En permanent Vitvarutställning finns alltid på plats. Under 2008 är målsättningen att etablera HSB Hemmaplan

ytterligare bland våra medlemmar och utveckla konceptet med information och aktiviteter.

## CIRKUS OCH BOULE

I april inbjöds våra yngsta medlemmar till Cirkus Skratt för 18:e året i rad. En härlig tradition som bjöd ett fullsatt cirkustält på många skratt och hisnande upplevelser på Heden i Göteborg. Den 8 september var det dags igen att slåss om HSB Cup-pokalen. Ett 25-tal förväntansfulla lag tävlade i boule på Slottsskogsvallen i Göteborg. Till sist kunde ett duktigt lag från brf Trädgårdsgärdet ta hem den åtråvärda bucklan.



Hemmaplan invigdes under festliga former i november.





# ”Vår kommunikation måste vara bred och informativ.”

*Den som har något unikt att erbjuda måste berätta det för omvärlden. För HSB Göteborgs del handlar det om att rikta sig både inåt och utåt. Att vara tydlig mot alla med vad vi kan, vill och står för. Och att erbjuda våra medlemmar både insyn och dialog.*

Recycling är ett välkänt och effektivt begrepp inom miljöarbete. Vi har dristat oss till att återanvända ett antal helsidesbilder i denna årsredovisning. Från början skapades de som stomme i en stor reklamkampanj som vi genomförde under våren 2007. Där ville vi lyfta fram HSBs unika roll som bostadsaktör.

Vi ville spegla vår bredd och helhetssyn med hjälp av människorna som i olika funktioner bidrar till HSB Göteborgs storhet: medarbetarna och medlemmarna. Deras ansikten och röster användes för att lyfta fram de värderingar som verksamheten vilar på.

## KAMPANJEN DET GODARE BOENDET

Kaxigt kallade vi kampanjen ”Det Godare Boendet”, inte minst för att markera mot de alltfler konkurrenter som kopierat vår devis och vårt uppdrag att skapa Det Goda Boendet. Men också för att understryka att HSB Göteborg ständigt arbetar för att bli ännu bättre.

Med äkta medlemmar och medarbetare som ”fotomodeller” satte vi fokus på bostadsrätten som upplåtelseform och HSB som dess ledande företrädare. Vi

visade bredden i vårt utbud, men också det helhetsgrepp vi tar kring boendet i allt från byggande och förvaltning till gemenskap, inflytande och delaktighet.

## AMELIA PRATADE BOENDE

I oktober fanns vi på Boexpo och visade upp bredden i Det Godare Boendet, från lägenheter till småhus, från litet till stort, från hav till skog. I monter visade vi alla våra projekt i Västsverige, pratade medlemskap och svarade på frågor.

Quality Time i Svenska Mässan arrangerades för tredje året med inriktning på resor, mat, boende, hälsa och allt som ger guldkant på livet efter 50. Det var bra genomströmning i vår monter, trots att mässan som helhet inte levde upp till förväntningarna. Höjdpunkten var ett seminarium där HSB Göteborgs VD Lars Göran Andersson och tidningsdrottningen Amelia Adamo samtalande om begreppet Det Godare Boendet. Seminariet var ett av de mest välbesökta på mässan.



## KOMMUNIKATION VIA WEBBEN

Våra olika webplatser är viktiga kommunikationskanaler till medlemmar och andra intressenter. Styrelsenätet vänder sig till bostadsrättsföreningarnas styrelser och är ett praktiskt verktyg som ska underlätta styrelsens arbete. HSB Göteborgs hemsida, [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg), är en annan kanal som vi ständigt utvecklar.

För att skapa en mer aktiv medlemsdialog på våra webplatser har HSB Göteborg varit representerat i en arbetsgrupp inom HSB Riksförbund. Där har vi diskuterat vilka möjligheter som finns inom HSB att använda digital teknik för ökat medlemsinflytande i form av chatmöjligheter, webenkäter mm.

Projektet går under arbetsnamnet ”nätdialog”. Arbetsgruppen har avlämnat sin rapport till Riksförbundet, som nu arbetar vidare med frågan för att hitta de tekniska lösningarna.

## RE-DESIGN AV HEMSIDAN

Under året har arbetet med en re-design av hemsidan påbörjats för att göra den mer informativ och användarvänlig. I planerna ligger möjligheter för besökarna att ställa frågor till expertpaneler, att få samlade råd och tips kring boendet och att kunna följa aktuella frågor som rör bostadsrättsföreningen. I och med redesignen skapas också ett enhetligt uttryck inom hela HSB och en gemensam struktur.



"Vi ville hitta ett sätt att kunna vara medlemmarnas röst utåt istället för inåt och satsade därför på en teknisk lösning med hemsida, integrerad med internteve."

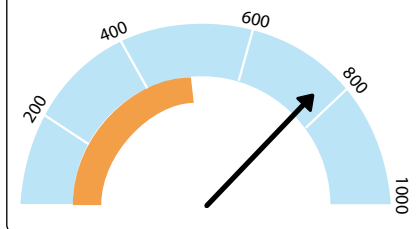
**P-A Pennings, ordförande brf Vivaldi.**

### ALL-TIME HIGH

Med annonser i morgonpress, reklam i kollektivtrafiken och aktiviteter på både gatan och nätet stärkte vi vårt varumärke och lyckades nå all-time high med antal besökare på hemsidan. Men bäst av allt; fler insåg fördelarna med att bli medlem i HSB Göteborg.

#### Ökat antal bosparare

Ett glädjande resultat på bosparsidan. Under 2007 tillkom 748 nya bosparare – vilket är en ökning med 7,8%. Målet var satt till 5%.



Vi genomförde också en kampanj med målet att öka antalet bosparare med 5 procent. Med enkla medel förnyade vi ett tidigare kampanjtema, och adderade en kul tävling med ett års bosparande som vinst. För vår del blev vinsten att antalet bosparare ökade med 7,8 procent, och i september överträffade vi målet och HSB Göteborg har nu över 10 000 bosparare. Faktum är att HSB Göteborg har landets största procentuella tillströmning av nya bosparare.

### HEMMA I HSB

Vår medlemstidning har under året landat i form och uttryck. Tidningens

uppgift är bl.a. att sprida goda exempel från livet i bostadsrättsföreningarna och att ge tips och råd i boendefrågor. Under året har många föreningar i HSB Göteborg delat med sig av värdefulla erfarenheter genom olika reportage i tidningen. En kvalitativ studie har genomförts på riksnivå för att fånga upp förbättringstankar från medlemmarna, som bland annat resulterat i utökad och förbättrad information till bospararna.

### ÖPPENHET OCH INFORMATION

Öppenhet och information till medlemmarna i alla led är viktigt för att väcka engagemang och delaktighet. Det bidrar till en livaktig förening som utvecklas och det lockar fler att engagera sig i styrelsearbetet. Bra kommunikation är också en bidragande faktor för att skapa trygghet.

För HSB som en kooperativ organisation är medlemsinformation, öppenhet och transparens viktiga fundament. Kraven förtydligas i och med arbetet med Koden som gäller fr.o.m. 2008, se sidan 15.

Men även i nästkommande led, dvs. från bostadsrättsföreningen till den boende medlemmen, uppmuntrar HSB Göteborg till samma arbets- och synsätt. Vi tillhandahåller ett enkelt verktyg när det gäller att skapa och sprida information via egna hemsidor för föreningarna – HSB Webb.

Via utbildningar och via HSB-ledamoten stödjer vi föreningarna när det gäller information till medlemmarna. Det kan exempelvis handla om tips, råd och stöd i att ge ut informationsblad, skapa en hemsida för föreningen, organisera arbetsgrupper bland medlemmarna för olika uppdrag eller att införa expeditionstider där styrelsemedlemmar är tillgängliga.

### MEDLEMSUNDERSÖKNING

Förutom daglig kontakt med våra medlemmar, stöd till styrelser i informationsarbetet och förbättrad kommunikation via övriga kanaler, genomförs med jämna mellanrum en omfattande undersökning bland medlemmar och allmänhet i hela landet.

Senaste medlemsundersökningen genomfördes 2006 och visade positiv utveckling inom de flesta områden. Speciellt glädjande är att HSB förknippas med kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

Under året har vi arbetat med att stärka kännedomen om HSB hos allmänheten, öka möjligheten till inflytande och påverkan och vi har målsatt att ytterligare stärka varumärket och att kärnvärderingarna skall genomsyra allt vi gör.

# ”Ekonomisk trygghet och hållbarhet dominerade höststämman.”

*Demokrati och parlamentarism är grundpelare i HSBs verksamhet.*

*Att aktivera medlemmarna och deras förtroendevalda är av största vikt. Det är en fråga om påverkan, inflytande och insyn.*

*Förslag på en ny inriktning för våra båda parlamentariska råd togs fram under 2007.*

Ordinarie årsstämma med HSB Göteborg hölls den 26 april på Svenska Mässan i Göteborg. Då behandlades i sedvanlig ordning styrelsens årsredovisning, man fattade beslut om medlemsavgiften samt förrättade val av styrelse och revisorer. Höststämman hölls lördagen den 6 oktober, även den på

Svenska Mässan. Frågor kring ekonomisk trygghet och hållbar samhällsutveckling dominerade dagen. Frågorna diskuterades i grupper efter det att biologen och författaren Stefan Edman medverkat med ett anförande kring klimathotet med flera miljöfrågor.

Höststämman diskuterade även arbets sättet i Bosparrådet och Medlems- och förvaltningsrådet. Ett förslag om att dessa skall arbeta mer projektinriktat, och vara mer direkt knutna till styrelsen, har tagits fram, och därefter diskuterats inom bostadsrättsföreningen med inriktning på beslut vid ordinarie föreningsstämma våren 2008.



"Jag tycker det är viktigt att få komma med motioner och kunna påverka vem som ska leda det hela."

**Pia Eriksson, HSB Göteborgs valberedning brf Munkegärde.**

## HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Demokrati, medinflytande och insyn är fundamentala egenskaper i HSB ända sedan dag ett, 1923. Med den nya koden för föreningsstyrning som antogs under 2007 får vi ytterligare ett verktyg för att säkerställa medlemmarnas kontroll.

HSBs kod för föreningsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Vad är det då som omfattas av koden? Jo, i princip alla de funktioner och ansvarsområden som är våra beslutande organ – från föreningsstämman till verkställande direktören. Utgångspunkten är att alla våra verksamheter ska präglas av öppenhet och transparens.

### Råd om tillämpning

Koden anger ett antal punkter som ska gälla för såväl HSB Riksförbund som för landets regionala HSB-föreningar. Koden ska tillämpas från och med 1 januari 2008. Den är däremot inte obligatorisk för bostadsrättsföreningarna, men det finns mycket i koden som med fördel kan tillämpas även av dessa. Vi inom HSB Göteborg kommer att lämna råd om detta till våra bostadsrättsföreningar.

Koden är upplagd enligt principen "följ eller förklara". Det innebär att om en HSB-förening i ett eller flera avseenden inte kommer att följa kodens riktlinjer, så ska man i sådana fall förklara varför

man inte gör det. I det avseendet skiljer sig alltså koden från t ex stadgan eller bostadsrättslagen, som i båda fallen har tvingande krav.

Ansvar för att tillämpa kodens riktlinjer hamnar på olika delar av HSB-organisationen. Därför har HSB Göteborg tagit fram en mall för tillämpning av koden, som anger vem som är ansvarig för vilken del av den. Väsentligen är detta en uppdelning mellan styrelsen, VD och valberedningen.

# ”Vår nya utbildning för HSB-ledamöter ger bättre stöd till föreningarna.”

*HSB Göteborgs utbildningsverksamhet har hög målsättning och viktiga krav att uppfylla. Ett nytt regionalt samarbete har gett goda resultat under 2007.*

Vårt mål är att alla bostadsrättsföreningars styrelser ska ha mycket goda kunskaper om hur man sköter och förvaltar sin bostadsrättsförening.

Att få alla nya styrelsemedlemmar att känna att de får den kunskap som behövs är oerhört väsentligt för att de ska kunna göra ett så bra jobb som möjligt i sin förening och uppleva styrelsearbetet som lärorikt, intressant och stimulerande.

### NYTT SAMARBETE

I och med det nyligda samarbetet mellan HSB Göta, HSB Göteborg och HSB Nordvästra Götaland (SIV) har visst material till olika kurser förändrats och förbättrats, både innehållsmässigt och grafiskt. Och arbetet med SIV kommer att vidareutvecklas.

Vi kommer även att arbeta med nya/kompletterande lösningar för utbildning som t.ex. digitala utbildningar och har bestämt att föreläsarna regelbundet ska vidareutbildas för att generellt höja standarden och värdet på alla HSB Göteborgs kurser. I och med den regionala samverkan har också antalet kurstillfällen ökat för föreningarna.

### ÖVERTRÄFFAT MÅL

Sammanlagda kursutvärderingen för året 2007 blev 4.25, vilket var över vår målsättning. Några kurser ställdes in under hösten, vilket ledde till att deltagarantalet sjönk. Åtgärder för att

förbättra deltagarantalet för 2008 har redan vidtagits och antalet anmälningar till kurserna för exempelvis Revisorer och Studieorganisörer har mer än fördubblats.

### KÖPSKOLAN

Köpskolan 2007 genomfördes vid två tillfällen, den 7 maj och 24 oktober, med totalt cirka 160 personer anmälda. Tanken är att arrangera Köpskolan två gånger per år för att hjälpa blivande köpare att navigera rätt och bli klokare konsumenter på bostadsrättsmarknaden. Här informerar vi om olika juridiska aspekter, lån och budgivning med mera.

### LEDAMOTSUTBILDNING

Under 2007 startades HSB-ledamotsutbildningarna, som ett led i utbildnings-samverkan med HSB Göta och HSB Nordvästra Götaland. Avsikten är att få HSB-ledamöter som har goda kunskaper om sitt uppdrag i bostadsrättsföreningarnas styrelser och som är väl förtrogna med hur dessa arbetar.

### ORDFÖRANDETRÄFF

Under 2007 genomfördes en ordförandeträff i samarbete med vår mäklarpartner m2. Träffen handlade mycket om att lyfta fram ordförandeskapets problem och möjligheter, ge nya perspektiv och stimulera till erfarenhetsutbyte.

### UTVECKLINGSTRÄFF

Under hösten prövades också ett nytt koncept, som vi kallar utvecklingsträff. Långsiktighet, kunskap och inspiration var nyckelorden. Utgångspunkten för det nya forumet är budgetkonferenser, men med fokus på mer långsiktig

planering än för endast det kommande året. Seminarier och workshops blandades med diskussioner i den egna styrelsen och de deltagande föreningarna gav höga betyg på denna konferens.



”Det är väldigt viktigt att bli bekräftad i sin ordföranderoll, och även att känna sig stöttad av HSB. Att vara ordförande handlar inte bara om stadgar och service, utan också om mjuka värden.”

**Christer Olsson, föreläsare, Ordförandeträffen.**

### Mål för Utbildning

- Att få minst 60 procent av alla nya förtoendevalda att delta i kursen ”Styrelseutbildning steg 1”.
- Att minst en person i 80 procent av brf-styrelserna ska ha genomgått en HSB-utbildning de senaste två åren, inklusive budgetkonferenser.
- Att nå minst en fyra på en femgradig skala i kursutvärdering och kundenkät.



# ”Nu har unga bosparare förtur även till våra hyrestvåor.”

## HSB Göteborgs hyreslägenheter

HSB Göteborgs hyresrättsbestånd ska tillhandahålla ett tryggt och bekvämt boende med god kvalitet till främst HSB Göteborgs bosparande medlemmar, med HSBs kärnvärderingar som ledstjärna. Huvudinriktningen ska främst vara prisvärda bostäder som attraherar unga bosparare i ett attraktivt fastighetsbestånd. Fastigheterna ska också förvaltas och utvecklas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.

*Den som bosparar och är medlem i HSB Göteborg har möjlighet att ansöka om lediga hyreslägenheter i vårt fastighetsbestånd. Är man under 29 år har man automatiskt haft företräde till alla ettor framför andra bosparande medlemmar. Styrelsen beslöt under hösten att även tvåorna ska omfattas av de förtursregler som gäller för unga bosparare.*

HSB Göteborgs övergripande mål är att 2010 ha ett fastighetsinnehav omfattande 1 500 hyreslägenheter i attraktiva lägen att erbjuda medlemmar och bosparare. Förvärven ska ske i den takt



”Det är jättebra att möjligheten finns att hyra lägenhet så länge man inte kan köpa.”

**Andreas Galic och Hanna Lidström, unga bosparare som fått en ledigförklarad hyresrätt.**

som är möjlig med hänsyn till tillgången på lämpliga förvävsobjekt. HSB Göteborgs fastighetsinnehav ska också på sikt renodlas ytterligare genom att avyttra rörelsefrämmande fastigheter och fastigheter där inga förvaltningsfördelar eller ytterligare mervärden kan nås. Vid årsskiftet ägde HSB Göteborg 1 336 hyreslägenheter och 35 000 kvm lokaler.

## VIKTIGA FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Den 1 januari köptes en fastighet i Kortedala med tillsammans 98 lägenheter och den 1 mars köptes 216 lägenheter av Holding AB Knut Hansson.

Samtliga lägenheter finns i Göteborgs centrala delar och är ett led i HSBs förvävsstrategi att köpa lägenheter där våra unga bosparare önskar bo. Tillsammans med HSB Nordvästra Götaland har också 140 hyreslägenheter i centrala Åmål förvärvats.

Arbetet i samband med de obligatoriska energideklarationerna identifierar många sätt att minska nettoförbrukningen av energi i våra fastigheter, samtidigt som vi ska söka leveranser av energi som är så koldioxidsnåla som möjligt.

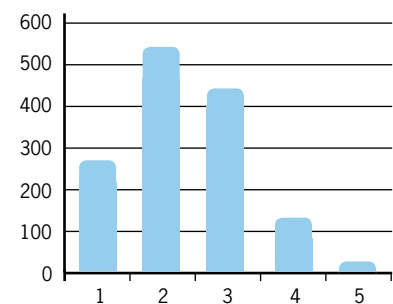
Under året har värmeanläggningen i Jörlanda bytts ut till bergvärme. Fastigheten på Linnégatan har fått ny styr- och reglerutrustning, vilket gör det möjligt att övervaka och justera energiförbrukningen på distans. Injustering av värmeanläggningen i Kviberg har gjorts för att minska värmeförbrukningen och miljöpåverkan. Satsningen med

att energieffektivisera husen kommer också att fortsätta de kommande åren för att minska belastningen vad gäller minskande koldioxidutsläpp och miljöpåverkan i övrigt.

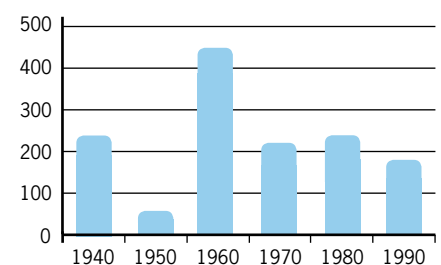
## KONSTEN ATT ATTRAHERA BOSPARARE

Framtiden kommer att ställa ännu högre krav på attraktiva bostäder som bosparande medlemmar önskar bo i. Såväl för att öka antalet nöjda hyresgäster som för att öka antalet bosparande medlemmar, vilket är ett av HSBs huvudmål. Under 2008 kommer ett Nöjd Kund-index avseende hyresgäster att presenteras för att säkerställa leveransen i våra tjänster.

Antal lägenheter fördelade efter rum och kök



Åldersfördelning





Brf Valö Fyr ligger med fantastisk utsikt över hav och hamninlopp. Här skapar HSB Göteborg ett av stadens mest attraktiva bostadsområden.

# ”Det ska synas och kännas att man bor i HSB.”

*HSB Göteborgs nyproduktion har till viss del hämmats av förseningar i detaljplaner. Även under 2007. Men samtidigt har vi på punkt efter punkt stärkt våra rutiner på olika områden. Från kostnads- och kvalitetssidan till det rena miljötänkandet.*

Brf Masten på Östra Eriksberg är det första projekt där vi applicerar vår nya kvalitetsmodell för hur HSB Göteborg ska bygga. Från start till mål ska våra värderingar och standardkrav speglas i varje ny satsning.

Det ska synas och kännas att man bor i HSB. Vi ska tydligt manifesteras det som skiljer oss från andra aktörer på marknaden – och det gäller inte minst var och hur vi bygger.

Under 2007 byggstartade vi också spännande och speciella projekt som brf Halssmycket i Lerum och brf Valö Fyr på Billingen, nära Göteborgs hamninlopp. Här finns många exempel på de unika lösningar och detaljkvaliteter som vi eftersträvar. Men vi har också inlett ett program som ska pressa våra produktionskostnader. Med nya rutiner ska vi säkerställa att budgeten läggs på

en rimlig nivå och dessutom håller sig inom sina planerade ramar. Vår vilja och ambition är helt enkelt att skapa en kultur där vi kan påverka kostnaderna från start. HSB Göteborgs nyproduktion styrs av våra medlemmars önskemål och behov och därför måste vi inte minst bli starka beställare.

### NYTT FOKUS

Rent ekonomiskt innebär det ett strategiskt mål som innehåller kostnadsminskningar per kvadratmeter på 10 procent fram till 2010. Våra egna byggherrekostnader ska under samma period sjunka med 5 procent.

Miljöarbetet har tidigare fokuserats på hållbara material. Nu befinner vi oss i ett normalläge på den punkten och riktar istället fokus mot energiförbrukningen. Från och med 2007 mäter vi som standard all värmeförbrukning i vår nyproduktion och i allt fler projekt arbetar vi intensivt för att bygga lågenergihus. Med klara målsättningar inom viktiga områden som ekonomi, kvalitet och miljö, säkerställer vi att vår nyproduktion erbjuder Det Goda Boendet åt ännu fler medlemmar.

### Under året har följande projekt färdigställts:

Brf Lanternan på Eriksberg (37 lgh).  
Brf Ytterby Park i Ytterby (24 lgh).

### Påbörjad inflyttning:

Brf Ullstorp i Kungälv (29 lgh).

### Byggstartat:

Brf Kring-Alles Gård och brf Halssmycket i Lerum.

Brf Hakefjorden Norra och Södra i Stenungsund.  
Brf Valö Fyr på Stora Billingen i Göteborg.

Totalt omfattar dessa föreningar 178 lägenheter. De 45 lägenheterna i brf Malö på Västra Eriksberg fick byggstartbeslut sent under 2007.

### Sammanlagt byggstartresultat för 2007:

223 lägenheter, vilket är något under HSB Göteborgs målsättning på att starta 300 lägenheter om året.



Första spadtaget på brf Valö Fyr.

## Göteborg

Försäljning pågår:

1. **Brf Masten, Norra Älvstranden.** Punkthus med elva våningar, 55 lägenheter. Inflyttning sommaren 2008.
2. **Brf Valö Fyr, Göteborg.** 49 småhus på Stora Billingen i västra Göteborgs hamnmiljö. Inflyttning startar 2008.
3. **Brf Malö, Västra Eriksberg.** 14-våningars punkthus, 45 lägenheter. Inflyttning 2009/2010.

Planerade områden:

4. **Tornö, Brottkärr** (Tennisbacken). Par- och radhus, 32 bostäder. Äganderätt. Säljstart hösten 2008.
5. **Brf Vitsippan, Västra Tuve.** Flerbostadshus med ca 120–140 lägenheter, bostadsrätter och hyresrätter. Säljstart våren 2008.
6. **Brf Alfa och Beta, Johanneberg.** (Fd. matematiskt centrum). Flerbostadshus med totalt cirka 85 lägenheter. Säljstart 2008/2009.
7. **Fräntorpsgatan, Björkekärr.** Ca 60 lägenheter. Säljstart 2008/2009.
8. **Torpagatan, Björkekärr.** Ca 100 lägenheter. Säljstart 2008/2009.

9. **Brf Björken, Björkekärr.** Ca 90 lägenheter i 4 punkthus på Träkilsgatan, bostadsrätter och hyresrätter. Säljstart 2008/2009.

10. **Brf Ängön, Västra Eriksberg.** Ca 90 lägenheter i två lamellhus vid dockan. Säljstart 2008.

11. **Kryddhyllan, Gårdsten.** 34 småhus med äganderätt. Säljstart 2008.

12. **Skansberget i Göteborg.** Flerbostadshus, ca 50 lägenheter.

## Partille

Planerade områden:

13. **Brf Öjersjö.** 28 bostäder i radhus och lägenheter. Säljstart våren 2008.

## Lerum

Försäljning pågår:

14. **Brf Kring-Alles Gård.** Småhusområde med 20 en- och tvåplanshus. Inflyttning maj/juni 2008.
15. **Brf Hals Smycket.** Flerbostadshus i Norra Hallås med 55 lägenheter. Säljstart våren 2008.

## Alingsås

Försäljning pågår:

16. **Brf Klockan, centrala Alingsås.** 39 lägenheter i tre 4-5 våningshus. Inflyttningsklart.

## Stenungsund

Försäljning pågår:

17. **HSB Hakefjorden.** 54 småhus/radhus i Västra Hallerna. Inflyttning 2008/2009.

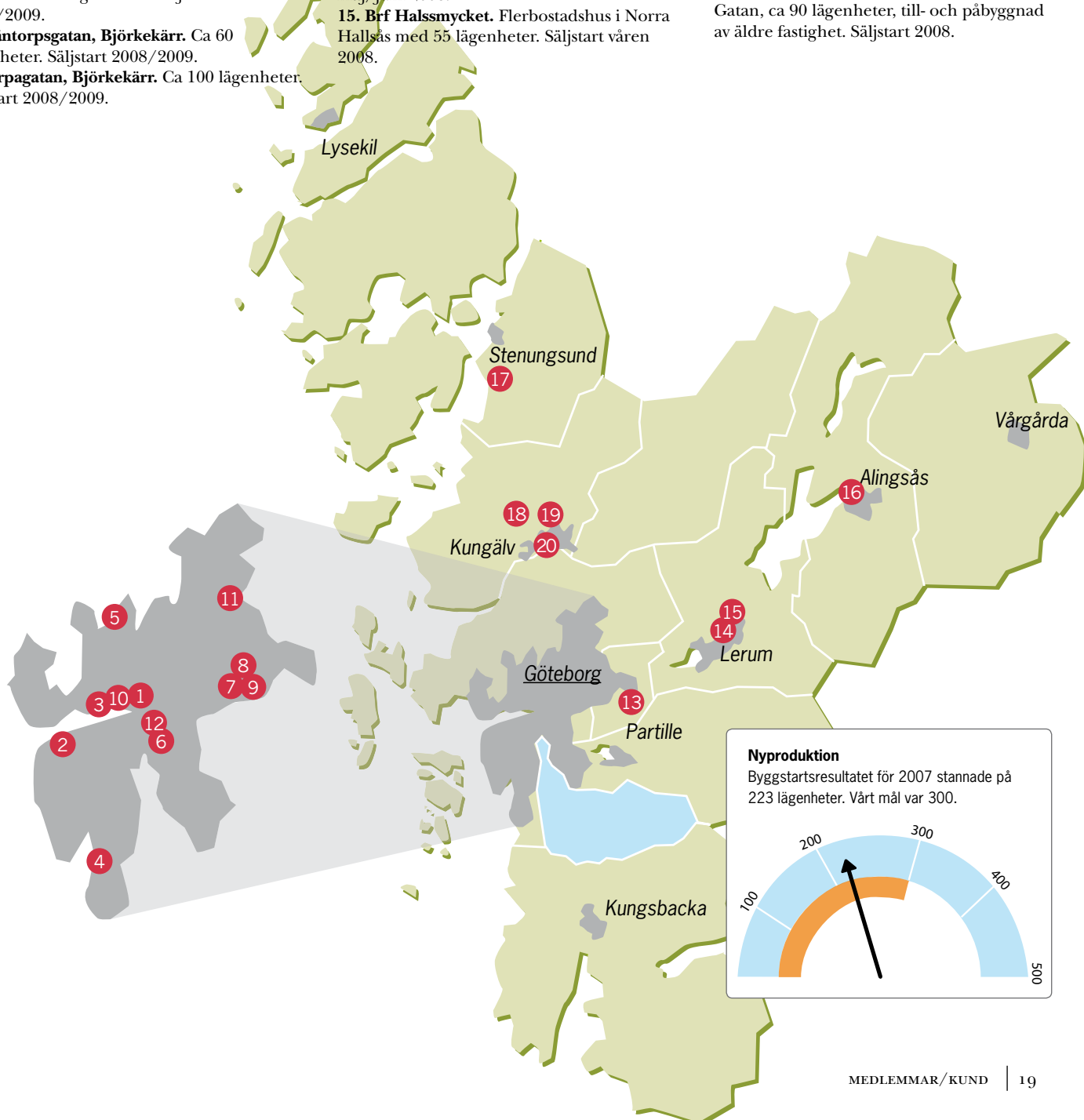
## Kungälv

Försäljning pågår:

18. **Brf Ytterby Park, Ytterby centrum.** 24 lägenheter i flerbostadshus. Inflyttningsklart.
19. **Brf Ullstorp, Kungälv.** 19 småhus och 8 bostäder i parhus. Inflyttning våren 2008.

Planerade områden:

20. **Brf Vikingen, centrala Kungälv.** Västra Gatan, ca 90 lägenheter, till- och påbyggnad av äldre fastighet. Säljstart 2008.



# ”Förbättring på flera plan – och för jämställdheten fick vi pris!”

Vi vill att våra medarbetare trivs och får bästa tänkbara förutsättningar för att göra ett bra jobb. På punkt efter punkt gör vi insatser och förbättringar.

Under 2007 har vi tagit ytterligare kliv i rätt riktning. Inte minst jämställdhetsmässigt.

Förbättrat medarbetarresultat för tredje året i rad! 2007 har resultatet återigen förbättrats och totalresultatet visar nu på 3,6 på en 5-gradig skala. Målet är att nå upp till ett totalresultat på 4,0. De områden som prioriterades att arbeta med är jämställdhet mellan könen, kompetensutveckling, ledarutveckling och medarbetarnas engagemang och delaktighet. Friskvården är sedan tidigare ett prioriterat område och i årets mätning är vi nu helt ikapp och levererar det medarbetarna önskar sig. Dessa områden är alla viktiga komponenter i upplevelsen av en attraktiv arbetsplats.

### JÄMSTÄLLDHETSPRIS

HSB Göteborg vann jämställdhetspris för bästa förbättrat jämställdhetsarbete 2007! 92 företag tävlade och bedömdes utifrån ett antal nyckeltal och det är

Nyckeltalsinstitutet som årligen delar ut jämställdhetspriset Jämixon. HSB Göteborgs förbättringar handlade främst om tre saker: Mäns uttag av föräldraledighet, långtidssjukskrivningar och anställningsformer.

Våra manliga medarbetare som var föräldralediga tog i snitt ut 100 dagar per år (att jämföra med övriga företag där medianen ligger på 41 dagar per år). Långtidssjukfrånvaron har minskat kraftigt. Det är frukten av ett långsiktigt och idogt arbete som består av ett mycket aktivt friskvårdsarbete, ett väl fungerande rehabiliteringsarbete, bra externa samarbetspartners, resurser internt och externt, chefsutbildningar och snabba insatser vid tecken på ohälsa.

Minskningen är positiv ur ett könsperspektiv eftersom vi har haft fler kvinnor än män som har varit långtidssjukskrivna. Vidare är vi helt i balans vad gäller anställningsformer, det vill säga det finns ingen könsskillnad när man tittar på tillsvidareanställningar och tidsbegränsade anställningar. Samtliga dessa tre

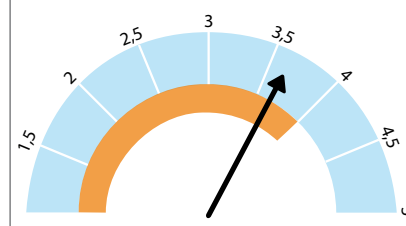


”Att vi fick jämställdhetspriset JÄMIX visade att vi verkligen är på rätt väg. Minskad långtidsfrånvaro ur ett könsperspektiv och fler föräldralediga män förde oss till toppen bland 92 svenska företag.”

**Emma Hård, Personalchef, HSB Göteborg.**

### Medarbetarenkäten

HSB Göteborgs mål är att nå upp till 4,0 på en fem-gradig skala. Medarbetarnas betyg för 2007 blev 3,6.







Ledningsgruppen och personalavdelningen arbetade gemensamt fram den nya jämställdhetsplanen.

nyckeltal uppvisar ett betydligt bättre index än medianen hos övriga företag.

### STRATEGIKONFERENS

Medarbetarnas strategikonferens i augusti innebar delaktighet i praktiken. Vår övertygelse är nämligen att strategikonferens inte enbart är en aktivitet för styrelsen och ledningsgruppen! Medarbetarna, som dagligen och stundligen möter våra medlemmar och som har till sin främsta uppgift att uppfylla deras behov, besitter här ovärderliga kunskaper.

HSB Göteborgs strategikonferens handlar just om att ta tillvara all den kunskap som är nödvändig för att sätta relevanta mål för ökad kundtillfredsställelse. Strategikonferensen ägde rum under en heldag i Malmö. 270 medarbetare deltog i konferensen och bidrog i diskussionerna och engagemanget var fantastiskt stort. Att man har medlemmarnas bästa för ögonen råder det här ingen tvekan om!

Ledarna är nyckeln till en attraktiv arbetsplats. Därför satsar vi stort på ett

internt ledarutvecklingsprogram inom HSB Göteborg som omfattar samtliga ledare på olika nivåer inom företaget. Programmet syftar till att ge deltagarna självsikt och en gemensam plattform i våra värderingar och synsätt. Ledarna ska efter utbildningen ha fått insikt och verktyg för hur de skall agera i sin viktiga roll inom HSB Göteborg. Programmet startade i december 2007 och kommer att avslutas i april 2008.

### MÅNGFALDEN STÅR PÅ TUR

Prioriterat mål framöver är att utvidga vårt jämställdhetsarbete till att omfatta mångfald i ett vidare perspektiv. Ett samarbete med Göteborgs Stad om att bli en så kallad integrationsarbetsplats har inletts. Detta innebär att HSB Göteborg kommer att ta emot invandrare i sfi-utbildning (svenska för invandrare). Syftet är att bryta invandrades utanförskap genom att i ett tidigt skede knyta kontakter på arbetsmarknaden. Samarbetet påbörjas under första kvartalet 2008. En intern attitydundersökning i mångfaldsfrågan samt en kartläggning kommer att genomföras under våren.



Från ett grupparbete under strategikonferensen.

#### Viktiga händelser under året

- Pris för bästa förbättrat jämställdhetsarbete.
- Medarbetarnas strategikonferens.
- Intern ledarutbildning.
- Kompetensutveckling.

# ”Det handlar inte bara om gott boende. Det handlar om Det Goda Samhället.”

Sedan 1925 har HSB Göteborg stått för engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Det är kärnvärden som aldrig åldras och begrepp som täcker allt – från livet i den lilla föreningen till att driva opinion på riksplanet i frågor som rör ett gott boende.

Det finns många aktörer på bostadsmarknaden och gemensamt för de flesta är att de vill tjäna pengar till sina ägare. Man köper fastigheter och gör vinst på hyrorna eller bygger bostadsrätter, säljer med god marginal och lämnar husen när inflyttningen är avklarad.

Vi tänker och agerar på ett helt annat sätt. Vi bygger inte för börsen utan för våra medlemmar. Vi baserar all vår verksamhet på tydliga kärnvärden. Vi uppmuntrar engagemang och demokrati. Vi stödjer medlemmar och bostadsrättsföreningar på många sätt genom utbildning, rådgivning och olika typer av tjänster och verktyg. Som medlem kan du alltid vända dig till HSB för att få råd från jurist eller föreningsombud.

Det ligger i vårt intresse att bygga långsiktigt – vi lämnar nämligen inte husen

vind för våg så fort färgen torkar, utan finns kvar som stöd och förvaltare så länge byggnaderna står kvar. Att värna medlemmarnas intressen och trivsel är dock inte slutpunkten för våra ambitioner.

## STÖD – LÅNGT BORTA OCH NÄRA

Sedan många år har vi varit engagerade i organisationen Kooperation utan gränser, som är den svenska kooperativa folkrörelsen mot fattigdom. De arbetar enligt visionen en rättvis värld utan fattigdom, med insatser som inriktas på hjälp till självhjälp.

Vi stödjer landets kvalificerade boendeforskning genom att finansiera Ola Nylander, adjungerad professor i Bostadens arkitektur. Tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden och Chalmers ligger HSB bakom satsningen, som syftar till att utveckla kunskapen omkring bostaden och boendet.

## TRYGGHET ÄR EN SPJUTSPETS

Trygghet är den främsta av de värderingar som styr vårt dagliga arbete, och enligt de flesta undersökningar den viktigaste faktorn för ett gott boende. Människors möjlighet till påverkan



och gemenskap är faktorer som skapar trygghet i bostadsområden, något vi stöttar och som finns inbyggt i vårt sätt att verka. Trygghetsbegreppet kan ha olika innebörd, det kan handla om fysisk såväl som ekonomisk eller social trygghet:

Fysisk trygghet verkar vi för när vi bygger med hållbara material, hög kvalitet och tänker på allt från att minimera giftiga kemikalier till trygg belysning.

Ekonomisk trygghet kan exempelvis handla om att slippa oförutsedda avgiftsökningar i föreningen. Därför



Invigning av pingvindammen i Slottskogen, där HSB Göteborg medverkade till att även pingviner kan njuta av Det Godare Boendet.



Lars Göran Andersson i samspråk med Amelia Adamo inför deras gemensamma framträdande på Quality Time-mässan.

stödjer vi styrelserna genom att erbjuda tjänster, verktyg, utbildningar och information, som t ex underhållsplaner och ekonomiska flerårsprognoser.

Men boendet i HSB ska också innebära möjligheter till sociala aktiviteter och en rik fritid. Människor som trivs och känner sig trygga mår bättre, vilket höjer livskvaliteten. Därför är investeringar i kultur och fritid egentligen lika viktigt för föreningen som underhåll av fastigheter. I stadgarna slås det också fast att bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet. Årligen arrangerar vi träffar för studieorganisatörer och fritidskommittéer för att sprida goda idéer.

I vårt pågående trygghetsarbete samverkar vi med olika aktörer för att driva och utveckla tryggt boende, t.ex. det kommunala initiativet Tryggare och mänskligare Göteborg.

### SATSNING PÅ UNGA BOSPARARE

Den allmänna bostadssituationen i Göteborg är dock inget som unga människor har anledning att jubla över. Under året har vi försökt dra några strån till

stacken. Vi har fortsatt vår satsning på att skapa hyresrätter för unga bosparare genom flera strategiska köp av centralt belägna fastigheter. I början av året förvärvade vi 216 lägenheter i attraktiva områden, och vi äger nu 1 336 hyresrätter som våra bosparande medlemmar har förtur till. Nytt för året är att bosparande ungdomar nu har förtur även till våra tvårumlägenheter.

Under 2007 fördjupade vi också samarbetet med nätverket Jagvillha-bostad.nu, med det gemensamma målet att bygga nya bostadsrätter som attraherar unga vuxna.

### PÅ PLATS MITT I DEBATTEN

HSB Göteborg har etablerat sig som en frekvent aktör i debatten. Under 2007 har vi kunnat glädjas åt att inkomskattningen slopats, något som vi drivit länge. Vi fortsätter också att knuffa på i frågan om rättvisa regelverk mellan olika boendeformer, samtidigt som vi slåss mot Postens tokiga påbud om fastighetsboxar på vår bekostnad.

I Göteborg har debattens vågor gått höga under året när det gäller stadspla-

nering och arkitektur. HSB Göteborgs VD Lars Göran Andersson gjorde ett inlägg i debatten med en skarp debattartikel i GP som efterlyste rejäla stadsplanegrepp, ökad marktilldelning och snabbare hantering av processen – allt för att snarast skapa nya bostäder och stärka staden som tillväxtregion.







Några av våra unga medlemmar som nyligen flyttat in på Eriksberg. I början av 2007 medverkade de i vår annonskampanj Det Godare Boendet.



# ”För en värde driven organisation är det extra viktigt att redovisa hur vi klarar vårt ansvar.”

*HSB Riksförbunds stämma har antagit en gemensam verksamhetsplan och vision och fastslagit att det skall finnas en strategisk verksamhetsuppföljning. Uppföljningen skall redovisas ur ett intressent- och hållbarhetsperspektiv.*

Bakgrunden är att stora företag över hela världen avkrävs en transparent redovisning av sitt ansvarsarbete (CSR), då kraven ökar om företags ansvar för människor, miljö och ekonomi. För en värderingsdriven organisation som HSB är det extra viktigt att redovisa hur vi klarar vårt ansvar. Nationellt tillsattes en arbetsgrupp, där HSB Göteborg var representerade, för att ta fram gemensamma nyckeltal för HSB-rörelsen och få en gemensam redovisning.

## MILJÖMÅLEN

Från och med 2007 görs en första gemensam redovisning och under 2008-2009 skall ett antal framsteg göras för mätning av exempelvis vår energi- och klimatpåverkan. Detta kommer bl a att redovisas på [www.hsb.se](http://www.hsb.se). Miljömålen nationellt gäller inte minst att begränsa vår klimatpåverkan, skapa en giftfri miljö samt en god bebyggd miljö.

Vår verksamhetsplan för 2008-2010 är avstämd mot den gemensamma hållbar-

hetsredovisningen och de mätbara mål vi följer finns även i den nationella redovisningen. Det innebär att HSB skall redovisa dess påverkan med olika nyckeltal för ett antal intressenter och områden.

## EXEMPEL PÅ OMRÅDEN SOM REDOVISAS

**Intressentgemensamt:** Omsättning, resultat, marknadsandelar, synsätt kring finansfrågor som avräkningslikviditet, soliditet med mera, samt verksamhetsplaner, mål och policy.

**Samhället:** Ekologisk uthållighet avseende energiförbrukning, miljökrav i produktion med mera.

**Medlemmar/ägare:** Anseende/nöjdhet, kodfrågor som exempelvis redogörelse för styrelsens och VD:s arbete, valberedningens arbete med tillsättning av styrelse och liknande.

**Kunder:** Nöjd kund-index, tjänstebud med mera.

**Anställda:** Nöjd medarbetar-index, jämställdhet, åldersfördelning och sjukfrånvaro.

**Leverantörer och partners:** Anseende/nöjdhet.

Uppföljningen för 2007 finns redovisad under respektive intresseavsnitt i årsredovisningen. Koden tillämpas från 2008.



"Jag använder eftervärmen när jag låter gröten koka färdigt. Och om jag inte har besök hemma släcker jag lampor som inte behöver vara tända."

**Sonja Magnusson.**



"Spisen drar mycket el. Jag brukar göra storkok och laga mat för hela dagen på en och samma gång."

**Amelia Osmanovic, dottern Anessa, 1,5.**

# ”Miljöarbete handlar om allt från välisolerade hus till pappersförbrukning.”

2007 var året då klimatförändringar och växthuseffekt blev samtalsämnen hos den stora allmänheten. Vad kan vi göra för att hejda utvecklingen och säkerställa framtidens miljö? Detta är nyckelfrågor inom byggsektorn och givetvis även inom HSB Göteborg.

HSB Göteborgs miljömål för 2007 var att minska förbrukningen av papper, städkemikalier och serviceteknikernas bränsleförbrukning med ytterligare 10 procent jämfört med 2006. Under året har pappersförbrukningen gått ner med lite drygt 8 procent jämfört med 2006. Det är resultatet av åtgärder som:

- Scanning av fakturor
- Elektronisk hyresavisering
- E-faktura
- Elektroniska lönespecar
- Dubbelsidig kopiering

Målet att minska pappersförbrukningen med 10 procent nåddes inte. Men sett över en tvåårsperiod har vi gått från en förbrukning på 55 st A4-ark per dag och tjänsteman, till 42,3 A4-ark. Det ger en total minskning på 23 procent - vilket får ses som ett mycket bra resultat.



Förbrukningen av städkemikalier har i stort sett varit på samma nivå som förra året. När vi analyserar förbruknings-siffrorna ser vi att det är luftförbättringsmedel som står för den generella ökningen av städkemikalier.

Målet att minska städkemikalieförbrukningen med 10 procent nåddes inte för 2007. Men ser vi över två år har den totala minskningen av städkemikalier varit 35 procent, vilket även det får ses som ett mycket bra resultat.

## MILJÖMÄRKT EL

För att minska vår klimatpåverkan har flera åtgärder genomförts. Våra servicetekniker har utbildats i ”ecodriving”, där en mjukare och smartare körstil



drar mindre bränsle. På tjänstebilssidan har vi satsat på enbart miljöbilar och vid resor i centrala Göteborg skall allmänna kommunikationer prioriteras. Dessutom ska all el vi köper till våra egna fastigheter vara miljömärkt med Naturskyddsförningens tuffa Bra Miljöval.

I vår styrelse har även ett nytt strategiskt mål tagits, som innebär att år 2010 skall våra nyproducerade bostäder ha ett förbrukningssnitt på 85 kWh per kvadratmeter och år (exklusive hushållsel). Det ligger klart under Boverkets krav som är på 110 kWh i södra Sverige. Detta innebär att husen som byggs måste ha ett bra klimatskal, med andra ord måste de vara välisolerade och täta, med bra väggar och fönster. Husen bör



även ha en bra värmeåtervinning på frånluften.

#### MILJÖSTYRNING VID BYGGNATION

Vi har under året skärpt våra krav i ny- och ombyggnadsprojekt. Miljöprogram ska upprättas för att säkerställa att ett bostadsprojekts miljöpåverkan minimeras och att krav från beställare, myndigheter och övriga intressenter kan uppfyllas i projektets alla skeden. Denna helhetssyn är viktig för miljöarbetet.

Miljöfrågor ska tas upp på ett tidigt skede i planering och projektering. Byggarubedömningen, BVB, är en databas med miljöbedömda byggvaror som skall användas vid nybyggnadsprojekt. Är varan bedömd "rekommenderas" eller "accepteras" i databasen får den användas utan inskränkning. Är varan bedömd "undviks" får den först användas efter godkännande av oss som beställare. Även bostäder ska miljödeklarerars. I nyproducerade lägenheters Bopärm kommer en miljödeklaration att finnas, som beskriver ett urval av byggnadens och lägenhetens egenskaper. Dessa är både av allmän och teknisk karaktär.

Syftet med deklarationen är att informera boende och bostadssökande om de utvalda egenskaperna tillsammans med de olika rekommendationer och gränsvärden som gäller.

I varje nytt projekt som startar ska en miljösamordnare utses. Denna person ska följa projektet från start till överlämnandet till bostadsrättsföreningen. Miljösamordnarens uppgift är att säkerställa att uppställda miljökrav kommer projektet till del.

#### ENERGISEMINARIUM

10 oktober genomförde vi ett miljö- och energiseminarium med fokus på hur vår verksamhet kan uppnå större uthållighet och mindre negativ påverkan på miljön. Bland de medverkande fanns Staffan Bolminger från Älvstranden Utveckling AB som berättade om deras resa från normhus till passivhus i tre steg (med passivhus menas bostäder med liten tillförsel av energi). Catarina Warfvinge från Lunds Tekniska Högskola pratade om hantering av energifrågan i byggprocessen samt energieffektiv ventilation. Den inspirerande dagen avslutades med Anders

Lund från Ekocentrum som gav enkla tips som den enskilde kan ta till sig för att bidra till en minskad miljöpåverkan.

#### MILJÖDIPLOMERADE IGEN

HSB Göteborg har än en gång blivit miljödiplomerat av Göteborgs Stad. Det är Miljöförvaltningen inom Göteborgs kommun som utfärdar diplomeringen, miljödiplomeringen gäller till och med maj 2008.

# ”Många medlemmar ger styrka - också på avtalsfronten.”

*Tillsammans med utvalda partners kan vi ladda medlemsskapet med ännu mer av det som gör HSB så starkt. Våra samarbeten sträcker sig över vitt skilda områden, men den röda tråden är hela tiden de boendes bästa.*

Från 1 januari 2007 erbjuder vi våra medlemmar en förmånlig hemförsäkring. Det handlar om ett nytt samarbetsavtal mellan HSB och försäkringsbolaget If, med dels en rejäl medlemsrabatt på hemförsäkring och tilläggsförsäkringar, dels ett gemensamt bostadsrättstillägg som föreningarna kan köpa för bostadsrättsinnehavarnas räkning. Försäkringen säljs via HSB Försäkring och HSBs regionala föreningar men administreras och skaderegleras av If.

### LÖNSAMHET GENOM SAMVERKAN

HSB Inköp är vårt gemensamma inköpsbolag, som har ramavtal med cirka 80 leverantörer inom olika områden. Det mesta som behövs inom Det Goda Boendet handlar vi upp till pressade priser. Målsättningen är att träffa förmånliga avtal för hela HSB-rörelsen på attraktiva material för både förvaltning, ombyggnad och nyproduktion.

### FÖRMÅNLIGT ELPRIS

HSB Göteborg och Luleå Energi har under året tecknat ett ramavtal om el-

leverans, som ger bostadsrättsföreningar i HSB Göteborg möjlighet att köpa el till mycket konkurrenskraftigt pris. Avtalet bygger inte på några garanterade priser, utan upphandlingen sker vid varje enskilt tillfälle på elbörsen (NordPool) med ett framförhandlat lågt fast påslag.

### SÄKERHETSbutik FÖR ÖKAD TRYGGHET

En nyhet för i år är HSB Säkerhetsbutik, en webbutik där vi på ett och samma ställe samlat både information och ett utbud av bra säkerhetsprodukter till konkurrenskraftiga medlemspriser. Med rätt kunskap och bra hjälpmedel kan man undvika många av de skador som årligen inträffar i svenska hem. Inte minst bränder. Inledningsvis kommer det att finnas olika brandskyddsprodukter i Säkerhetsbutiken ([www.hsbsakerhetsbutik.se](http://www.hsbsakerhetsbutik.se)), men sortimentet ska gradvis utökas.

### BOSPARARE FICK BÄTTRE RÄNTA

Swedbank fortsätter att hantera våra viktiga bosparkonton, samtidigt som vi själva hanterar bosparpöängen. Samarbetet mellan Swedbank och HSB Göteborg har pågått sedan 2004 och har under året bland annat gett våra bosparare en utväxling i form av högre ränta på bosparkontot (från 1,35 procent i början av året till 2,10 procent i december).

Fasträntekontot har förbättrats genom flera alternativa bindningstider. Minibelopp för insättning har sänkts från 10 000 till 5 000 kronor. I december 2007 var den 5-åriga räntan 5,0% att jämföra med december 2006 då den var 3,95%.

Men den bästa avkastningen är förstås fortfarande möjligheten till ett godare boende. En annan nyhet för året var Spax HSB Bospar, en ny sparform för bosparare som vill kunna få högre avkastning utan att riskera att förlora sitt bosparkapital. Spax HSB Bospar erbjöds våra bosparare under en begränsad tid, och under 2008 ges nya möjligheter att teckna sig för denna sparform med stora möjligheter och liten risk.

### BREDBAND I ALLA NYA BOSTÄDER

HSB Göteborg har tecknat ett sk triple play-avtal med Telia för all nyproduktion. Telefon och bredband samlas i gemensamma fiberkablar istället för att använda en separat koppartråd till telefoni. Det innebär att alla våra nya lägenheter får bredband, telefonabonnemang, kabel-TV med 13 kanaler och två digitalboxar till en fast kostnad som ingår i månadsavgiften. Avtalet är väldigt förmånligt, med en rejäl rabatt jämfört med om varje hushåll skulle teckna egna avtal.





Brf Malö på Norra Älvstranden erbjuder storartad utsikt över Göta älv och det myllrande hamnlivet.

## BOPROJEKT BYGGER NYTT

HSB Boprojekt Väst AB står för all nyproduktion av våra bostäder. Bolaget är delägt med övriga HSB-föreningar i Västsverige och har ett tungt ansvar för bygg- och projektledning under nyproduktionen. Samtidigt medverkar man i projektering och detaljplaneläggning. Varför delägt när HSB Göteborg faktiskt är en så stor aktör på egen hand? Därför att en samlad nyproduktion i Västsverige tillvaratar kompetens och flexibilitet. Sammantaget ger det desutom en ekonomiskt gynnsam effekt – både utgiftsmässigt och när det gäller att tillgodose det behov av riskkapital som all nyproduktion kräver.

## M2

Vårt samarbete med mäklarfirman m2 gick in på tredje året. Avtalet innebär bland annat att m2 skall erbjuda professionella mäklartjänster, men även skapa mervärden för medlemmarna i HSB Göteborg och informera om fördelarna med att vara medlem.

Våra medlemmar får 10 procents rabatt på ordinarie mäklararvode, men även andra mervärden, till exempel möjlighet att lyssna till intressanta föredragshållare och inte minst den populära Köpskolan som arrangeras två gånger per år.

# ”Vår finansiella styrka gynnar både verksamheten och föreningarna.”

2007 har finansiellt präglats av fortsatt arbete för minskade risker, ett nytt kreditlöfte med Nordea och ytterligare inköp av hyresfastigheter. Vi har även medverkat vid 159 låneomsättningar - vilket gett enskilda brf:er bra förhandlingslägen.

Målet med HSB Göteborgs finansiella verksamhet är att den genom god avkastning ska gynna såväl HSBs bostadsrättsföreningar som HSB Göteborgs verksamhet, samtidigt som de av styrelsen framtagna riskbegränsningarna, angivna i föreningens finanspolicy beaktas. Finanspolicy används för att reglera riskerna i vår finansiella verksamhet, det vill säga föreningens förvaltning av likviditet, kreditgivning och kapitalförsörjning.

## ANPASSAD TILL KODEN

Finanspolicy är också anpassad till HSBs gemensamma kod för föreningsstyrning som specificerar HSB-föreningens styrelses ansvar och krav för den finansiella rapporteringen. HSB Göteborg ska särskilt tillse att likviditeten, framförallt avräkningsskulden till bostadsrättsföreningarna, är säkerställd. Finansverksamheten ska kännetecknas av stor aktsamhet, eftersom hanteringen omfattar bostadsrättsföreningarnas medel.

Finansverksamheten ska också stödja bostadsrättsföreningar vid omsättning och nyupptagande av lån så att bostadsrättsföreningen erhåller den på marknaden mest fördelaktiga räntan. Finansverksamheten ska också hålla hög etisk nivå och utgå från HSB Göteborgs etiska handläggningsregler. En stor andel av bostadsrättsföreningarnas inlånade medel är placerade i pågående projekt, fastigheter och mark. Detta för att uppnå en högre förräntning på inlånat kapital till bostadsrättsföreningarna.

HSB Göteborg har en stark finansiell ställning, delvis beroende på dolda övervärden i vårt fastighetsbestånd och vår markportfölj för kommande byggnation, vilka inte syns i balansräkningen.

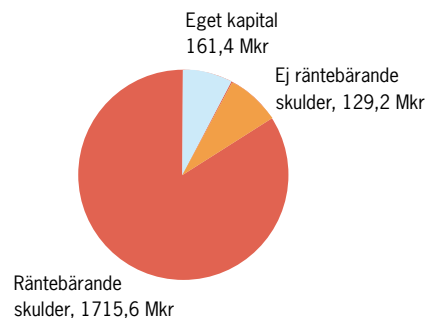
Det bokförda värdet på HSB Göteborgs tillgångsmassa uppgår till 2 006 Mkr (2 003). Tillgångarna finansieras dels genom eget kapital om 161 Mkr (155), dels genom skulder om 1 845 Mkr (1 848), varav merparten är räntebärande.

## EGET KAPITAL

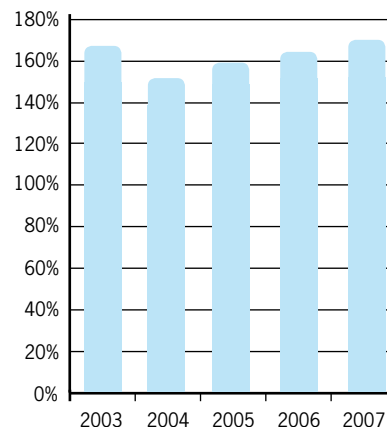
Det egna kapitalet uppgår till 161 Mkr (155). Tillgångarna är redovisade till

ursprungliga anskaffningsvärden med avdrag för av- och nedskrivningar. Sett till marknadsvärdet för tillgångarna som uppgår till 2 544 Mkr (2 611), är det justerade egna kapitalet betydligt

## Finansiering 2007-12-31



## Avräkningslikviditet





Brf Hakefjorden södra ligger i Stenungsund med suverän närhet till såväl havsbad som shopping och service. På landet med stan inom räckhåll.

högre. Finansnheten upprättar löpande interna marknadsvärderingar av tillgångarna och obeskattade reserver för att belysa föreningens substansvärde dvs det värde som skulle finnas kvar efter att alla tillgångar sålts och alla skulder betalats tillbaka.

#### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna uppgick till 1 715 Mkr (1 678). HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna är 167% (163). Måttet beskriver kortfristiga placeringar + kassa och bank inkl kreditlöften/ kortfristiga avräkningsskulder till bostadsrättsföreningar.

#### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2007 var 4,1% (3,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 11 mån (13).

#### HÄNDELSER UNDER ÅRET

Finansnheten har under året medverkat vid 159 (157) låneomsättningar när bostadsrättsföreningar omsatt sina lån.

En samordning av bostadsrättsföreningarnas låneomsättningar är av central betydelse då föreningarna kan utnyttja

sin gemensamma styrka gentemot finansieringsinstitut. En gemensam upphandling tillsammans med HSB Stockholm och HSB Malmö avseende cash management-tjänster och kreditlöften har genomförts. Ett nytt kreditlöfte om 300 Mkr har tecknats med Nordea. Detta för att säkerställa likviditeten mot bostadsrättsföreningarna och för eventuella kommande investeringar.

Under året har också tre bostadsrättsföreningar färdigställt, brf Lanternan, brf Klockan och brf Ytterby Park, och slutfinansiering genomförts. 98 hyreslägenheter i Kortedala och Fastighets AB Knut Hansson med 216 lägenheter har köpts och finansierats. Tillsammans med HSB Nordvästra Götaland har 140 hyreslägenheter förvärvat i centrala Åmål.

#### FINANSIELLA RISKER

De finansiella riskerna hanteras i enlighet med de ramar som anges i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. De i finanspolicyn definierade målen med finansverksamheten är att inlåningen från bostadsrättsföreningarna alltid ska vara säkrad samtidigt som god avkastning eftersträvas. Bostadsrättsföreningarnas avräkningsmedel ska minst finnas i värdepapper som kan omsättas

omgående eller outnyttjade kreditlöften från bank som kan utnyttjas omgående. Genom god avkastning gynnas bostadsrättsföreningarnas verksamhet samtidigt som riskbegränsningar som anges i finanspolicyn beaktas.

#### VIKTIGT ATT FÖLJA RÄNTAN

Det är av stor vikt för HSB Göteborg att följa ränteutvecklingen då räntan för ett byggande och fastighetsföretag är en stor kostnadspost. Att hantera den skränterisken är därmed av central betydelse för den framtida resultatutvecklingen. HSB Göteborg har centraliserat hanteringen av de finansiella riskerna till moderbolaget. Finansnheten ansvarar för den totala finansiella strategin och samordningen av denna, såsom cash management, likviditetshandling, kapitalanskaffning på lång och kort sikt och placering av kort och långsiktig överskottslikviditet.

Den statliga insättningsgarantin innebär att staten garanterar insättningar på vissa konton i banker, kreditmarknadsföretag med flera institut. Garantin ersätter maximalt 250 000 kronor per kund i händelse av konkurs för sin sammanlagda behållning. HSB Göteborg omfattas inte av garantin.



# ”Vår finansiella strategi handlar om god likviditet och stort kassaflöde.”

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2007. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kr, kkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

## ÄGARE OCH MEDLEMMAR

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 262 (260) bostadsrättsföreningar och 54 666 (53 209) enskilda medlemmar.

## VERKSAMHETEN

Verksamheten bedrivs inom kommunerna Göteborg, Kungälv, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Vårgård, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Lysekil och Öckerö. Verksamheten drivs, förutom i moderföreningen, i flera dotterföretag.

Förvaltning av egna fastigheter sker i moderföreningen samt i de fastighetsförvaltande dotterbolagen som framgår under rubriken Koncernen där även ägare till respektive fastighet framgår. HSB Leasing i Göteborg AB bedriver

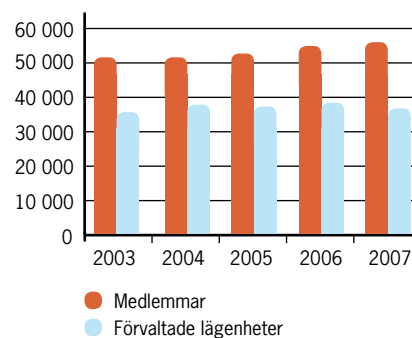
finansiell leasingverksamhet gentemot HSB Göteborg.

Produktionen av nya bostäder sker fr.o.m. 2007 i dotterbolaget HSB Boprojekt Göteborg KB. Detta bolag ägs till 75% av HSB Göteborg (komplementär) och till 25% av HSB Boprojekt Väst AB (kommanditdelägare) som i sin tur är ett intressebolag som ägs till 46,7% av HSB Göteborg och där övriga delägare är HSB Projektpartner AB, HSB Göta, HSB Norra Bohuslän, HSB Nordvästra Götaland och HSB Mölndal.

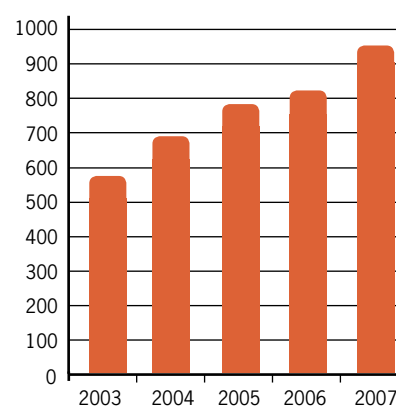
Markanskaffning, ansvaret för utformning av bostäder och projektering av nyproduktionsområden inför byggstart sker inom beställarfunktionen i HSB Göteborg med aktiv medverkan av HSB Boprojekt Väst AB.

I HSB Göteborgs tjänsteutbud till bostadsrättsföreningarna ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar 33 506 (31 678) lägenheter i 336 (324) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg handhar även förvaltningen i

Antal medlemmar/  
förvaltade lägenheter



Genomsnittlig  
överlåtelsesumma (Kkr)





## HSB GÖTEBORG - KONCERNEN 2007-12-31

### HSB Göteborg ek för:

Produktion	Fastigheter	Fastighets AB Götet	Övrigt
<i>Koncern</i>	<i>Koncern</i>	Fastighets AB Götet 2	<i>Koncern</i>
HSB Boprojekt Göteborg KB	HSB Fastigheter i Göteborg HB	Fastighets AB Götet 3	HSB Leasing i Göteborg AB
<i>Intresse</i>	KB Silverknappen nr 14	Fastighets AB Götet 4	<i>Intresse</i>
HSB Boprojekt Väst AB	KB Gradmansplatsen 3	Fastighets AB Götet 5	HSB Väst IT AB
<b>Markinnehav</b>	HSB Fastigheter i Väst AB	Fastighets AB Götet 6	
<i>Koncern</i>	-HSB Fastigheter i Kungälv AB	Fastighets AB Götet 7	
HB Vålås 4:6	-HSB Centrumfastigheter i Kungälv AB	Fastighets AB Götet 8	
<i>Intresse</i>	-HSB Fastigheter i Kviberg AB	Fastighets AB Götet 9	
KB Sjöbergen	-HSB Fastigheter i Centrum AB	Fastighets AB Götet 10	
HB Ramselyckan	-HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Fastighets AB Götet 11	
HB Björlanda 2:7	-HSB Fastigheter i Kortedala AB	HSB Fastigheter i Masthugget AB	
HB Lerum 5:10	-HSB Fastigheter i Lysekil AB	<i>Intresse</i>	
	-HSB Fastigheter i Stenungsund AB	HSB Fastigheter i Dalsland AB	

egna fastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 639 (4 975) lägenheter.

HSB Göteborg har en omfattande medlemsverksamhet bestående av studie-, fritids- och kulturverksamhet. Föreningen har även utvecklat boendeservice och barnomsorg för medlemmarna och driver fem kooperativa förskolor i olika kommuner.

HSB Göteborg fungerar som internbank och finansverksamheten omfattar en betydande in- och utlåning. I den finansiella strategin värnar HSB Göteborg om en god likviditet och ett stort internt kassaflöde. Strategin har givit möjligheter att även i det stigande ränteläget genomföra placeringar som har kommit bostadsrättsföreningarna tillgodo.

### KONCERNEN

I koncernen HSB Göteborg ingår 27 bolag varav 10 bolag är fastighetsförvaltande, tre bolag omfattar nyproduktion, markinnehav och leasingverksamhet och resterande 14 bolag är vilande. Fastighetsbolagen KB Silverknappen nr

14, HSB Fastigheter i Göteborg HB, KB Gradmansplatsen 3 ägs direkt av HSB Göteborg ek för. Fastigheter ägs också i underkoncernen HSB Fastigheter Väst AB med dotterbolagen HSB Fastigheter i Kungälv AB, HSB Centrumfastigheter i Kungälv AB, HSB Fastigheter i Kviberg AB, HSB Fastigheter i Centrum AB, HSB Fastigheter i Gamlestaden AB och HSB Fastigheter i Kortedala AB.

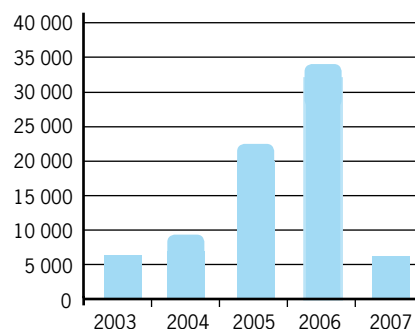
HSB Leasing i Göteborg AB är ett dotterföretag som bedriver finansiell leasingverksamhet internt inom koncernen. Bolaget är också bolagsman eller kommanditdelägare i koncernens handels- och kommanditbolag. Markinnehav för framtida exploatering finns förutom i HSB Göteborg och HB Vålås 4:6 även i de med Skanska samägda bolagen HB Björlanda 2:7, HB Ramselyckan, KB Sjöbergen samt HB Lerum 5:10.

Fastighetsbolagen har en omsättning på 79 402 (58 534) och redovisar ett sammanlagt driftsresultat efter intern räntebelastning på -954 (11 001). HSB Leasing i Göteborg AB redovisar 321 (716) i resultat efter finansiella poster. Ytterligare information om fastigheterna

i koncernen redovisas under rubriken Fastighetsbestånd.

I intressebolaget HSB BoProjekt Väst AB samt HSB BoProjekt Göteborg KB sker produktionen av nya bostäder för HSB Göteborg och övriga delägare. Verksamheten är omfattande och i HSB Boprojekt Väst AB uppgick omsättningen till 120 122 (237 851) och HSB Göteborgs resultatandel uppgick till 2 200. I HSB Boprojekt Göteborg KB uppgick omsättningen till 54 086 (0). I intressebolaget HSB Väst IT AB sker datadrift för delägarna HSB Göteborg, HSB Göta och HSB Nordvästra Götaland samt fr.o.m november 2007 enligt uppdrag för HSB Malmö.

Resultatutveckling koncernen (Kkr)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Taxeringsvärde
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 651	772	130 520
KB Gradmansplatsen	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 586	62	32 139
HSB Fast i Gbg HB	Masthugget 11:13	Göteborg	119	7 707	24 145	299 000
HSB Fast i Kliv AB	Frölich 15/ Komministerängen 4	Kungälv	14	1 014	754	17 822
HSB Centrumfast AB	Klocktornet 1, 34, 37	Kungälv	24	1 708	5 227	48 193
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 821		41 600
HSB Fast i Centrum AB	Johanneberg 48:5-6	Göteborg	59	3 393		43 898
HSB Fast i Centrum AB	Bagargården 32:6	Göteborg	26	1 508		16 781
HSB Fast i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819		13 462
HSB Fast i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	2 423	523	25 870
HSB Fast i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	22	1 604	201	19 475
HSB Fast i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		11 200
HSB Fast i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	44	3 195		30 499
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		13 090
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		8 272
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	17	1 169		10 890
Fastighets KB Eldorado	Skår 39:2	Göteborg			600	
HSB Fast i Gamlest. AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 190	212	18 602
HSB Fast i Kortedala AB	Korted. 140:1,141:4	Göteborg	98	7 524		49 000
HSB Göteborg	Torslanda 72:2	Göteborg			1 028	
HSB Göteborg	Brämaregården 59:4	Göteborg			784	
HSB Göteborg	Skulltorp V. 1:768	Göteborg			951	
HSB Göteborg	Kungsbacka 1:6	Kungsbacka			510	
HSB Göteborg	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	952		15 487
HSB Göteborg	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		12 293
HSB Göteborg	Centrum 1	Kungälv	22	1 766	1 300	21 136
HSB Göteborg	Öckerö 1:745	Öckerö			422	
HSB Göteborg	Mariedal 3:16-22	Lysekil	251	16 437		79 708
HSB Göteborg	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	61	4 212	375	28 447
HSB Göteborg	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		2 406
HSB Göteborg	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 140		12 740
HSB Göteborg	Kopper 2:13	Stenungsund	25	1 591		9 659
HSB Göteborg	Kopper 2:16	Stenungsund	36	2 376		14 128
HSB Göteborg	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	492	14 936
HSB Göteborg	Diverse fritidsfastigheter och markområden					7 575
<b>Summa</b>			<b>1 336</b>	<b>85 910</b>	<b>38 358</b>	<b>1 048 828</b>

Fastigheter som saknar taxeringsvärde är förskolefastigheter eller vårdbyggnad. Fastigheterna i koncernen har ett bokfört värde uppgående till 1 059 453 och internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 1 644 847.

## Ekonomisk översikt koncernen

Tillgångar, eget kapital och skulder	2003	2004	2005	2006	2007
Anläggningstillgångar	674 429	689 535	740 404	849 661	1 159 766
Likvida medel	778 593	736 627	899 243	949 558	572 267
Övriga omsättningstillgångar	87 990	207 088	66 553	204 436	274 205
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 541 012</b>	<b>1 633 250</b>	<b>1 706 200</b>	<b>2 003 655</b>	<b>2 006 238</b>
Eget kapital	92 553	103 435	127 563	154 836	161 442
Långfristiga skulder	360 329	376 595	303 145	364 834	338 830
Kortfristiga skulder	1 088 130	1 153 220	1 275 492	1 483 985	1 505 966
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 541 012</b>	<b>1 633 250</b>	<b>1 706 200</b>	<b>2 003 655</b>	<b>2 006 238</b>
<b>Resultat och räntabilitet</b>					
Omsättning	231 342	277 927	298 942	328 233	419 557
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter	12 212	16 942	35 491	49 006	25 143
Räntabilitet på EK i % (72% av summa ovan / IB eget kapital)	9,7	10,6	13,2	24,7	11,7
<b>Ekonomisk ställning</b>					
Soliditet i %	6,0	6,3	7,5	7,7	8,0
Soliditet i % exkl. finans	19,0	19,0	27,0	24,0	24,0
Kassalikviditet i %	96	121	127	124	136
Avräkningslikv. i %	165	151	158	163	167

## FÖRKLARINGAR TILL NYCKELTAL

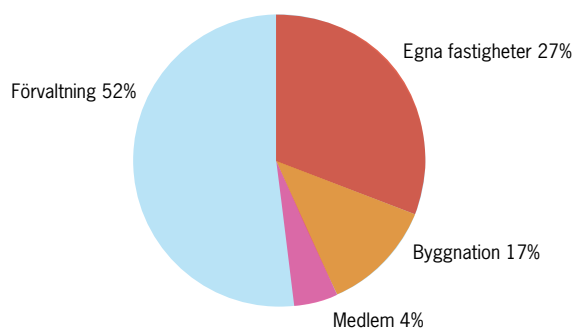
**Soliditet:** Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

**Soliditet exkl. finans:** Eget kapital dividerat med balansomslutningen exkl. förvaltade medel.

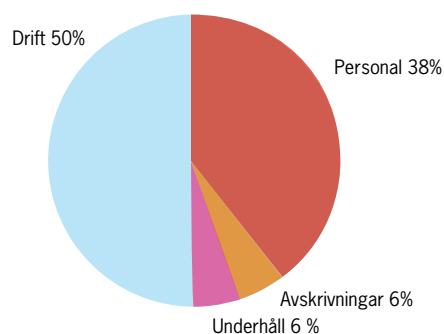
**Kassalikviditet:** Omsättningstillgångar inkl. aktier, placeringar och kreditlöften dividerat med kortfristiga skulder.

**Avräkningslikviditet:** Kortfristiga placeringar inkl. kassa och bank samt kreditlöfte dividerat med avräkningsskuld förvaltade brf.

NETTOOMSÄTTNING 2007 (KONCERNEN)



KOSTNADER 2007 (KONCERNEN)



## OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 419 557 (328 233) och balansomslutningen uppgick till 2 006 238 (2 003 655). Omsättningsökningen beror till övervägande delen på att HSB BoProjekt Göteborg KB konsolideras fr.o.m. 2007. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 5 767 (34 117). Moderföreningens nettoomsättning uppgick till 289 435 (282 738) och balansomslutningen till 2 071 549 (2 028 136). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15 821 (34 606).

Resultatförsämringen beror på flera faktorer. I egna fastigheter har lokalombyggnader till blivande hyresgäster genomförts samtidigt som underhållsåtgärder genomförts i bostadsbeståndet. Det stigande ränteläget har också medfört ökade finansieringskostnader. Jämfört med föregående år har även färre byggprojekt färdigställts för resultatavräkning och i något projekt har vi även fått oförutsedda kostnader för marksanering vilket påverkat resultatet från nyproduktionen.

Balansomslutningen är i princip oförändrad. Fastighetsförvärven har ökat anläggningstillgångarna vilket i huvudsak finansierats genom minskade omsättningstillgångar.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

**Koncernen:** Likvida medel uppgick till 43 131 (112 555). Kortfristiga place-

ringar uppgick till 529 136 (837 003). Utlåningen till förvaltade företag var 44 085 (4 039). Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 320 165 (124 349).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 642 967 (1 007 490). Inlåning, inkl. reversinlåning, från förvaltade föreningar uppgick till 1 560 792 (1 363 787).

**Moderföreningen:** Likvida medel uppgick till 43 029 (112 343). Kortfristiga placeringar uppgick till 529 136 (837 003). Utlåningen till förvaltade företag var 44 085 (4 039). Investering i anläggningstillgångar uppgick till 1 477 (5 697). Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 1 100 011 (1 315 005). Inlåning, inkl. reversinlåning, från förvaltade föreningar uppgick till 1 560 792 (1 363 787).

Moderföreningen har också ett kreditlöfte i svensk bank om 300 000 vilket kan lyftas omgående. Kreditlöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 856 000 varav 206 094 är utnyttjat.

Likvida medel och kortfristiga placeringar inklusive lyftbara krediter överstiger avräkningsskulden till förvaltade bostadsrättsföreningar vilket innebär att föreningen har full täckning för denna skuld. Se vidare diagram på sidan 30.

## PERSONAL

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 310 (302). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 1 954 (1 794) och till övriga anställda med 93 006 (93 078). Dotterbolagen har ingen anställd personal. Detaljerade uppgifter angående antal anställda, könsfördelning, sjukfrånvaro och löner framgår av not 4 och 5.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

HSB Göteborg har under året färdigställt brf Lanternan på Eriksberg med 37 lägenheter samt brf Ytterby Park i Ytterby med 24 lägenheter. Byggstart har skett för brf Kring-Alles Gård med 20 lägenheter och brf Halssmycket med 55 lägenheter i Lerum, brf Norra Hakefjorden med 29 lägenheter och brf Södra Hakefjorden med 25 lägenheter i Stenungsund samt brf Valö Fyr med 49 lägenheter på Billingen i Göteborg.

Produktion pågår av brf Masten på Eriksberg med 55 lägenheter och beräknad inflyttning till sommaren samt brf Ullstorp i Kungälv med 27 lägenheter där inflyttning sker under våren. Utvecklingen av västra Eriksberg fortsätter och försäljning pågår för första projektet brf Malö med 45 lägenheter och byggstart är planerad till sommaren.

Fastighetsförvärv har skett av fastigheterna Kortedala 140:1 och 141:4



i Göteborg för en köpeskilling om 73,1 mkr. Fastigheterna består av 98 lägenheter.

Dessutom har ett bestånd av fastigheter inom Göteborgs kommun med 216 lägenheter förvärvats via bolag för en köpeskilling om 243,1 mkr samt ett bestånd av fastigheter i Åmåls kommun förvärvats via bolag tillsammans med HSB Nordvästra Götaland för en köpeskilling om 66 mkr.

HSB Göteborg tilldelades Jämix-priset för största förbättring av jämställdhet.

Entréplanet på huvudkontoret byggdes om för att möta medlemmar och kunder på ett positivt sätt och möjliggöra fler aktiviteter och visningar av vår nyproduktion.

Den positiva utvecklingen av antalet medlemmar och bosparare fortsatte under året. Bonära tjänster infördes som en ny tjänst där HSB Göteborg utför hushållsnära tjänster åt enskilda medlemmar.

Lars Göran Andersson tillträdde som VD från och med 1 januari efter Bo Törner. HSB Göteborgs tidigare styrelseordförande Kent-Olof Stigh tillträdde i maj som ny ordförande för HSB Riksförbund och efterträddes av Lena Carlberg.

#### HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

HSB Göteborg blev i januari ackrediterade av kontrollorganet Swedac för att

utföra energideklarationer i fastigheter. Detta innebär att vi har möjlighet att bistå våra bostadsrättsföreningar med energitjänster vilket står inför en kraftigt ökad efterfrågan.

#### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Utvecklingen av vårt tjänsteutbud fortsätter inom digitala tjänster, inom Styrelsenätet samt inom energiområdet.

Under 2008 har ett projekt startats i syfte att genomföra en kvalitetsdiplomering enligt SIQ:s standard i syfte att öka kvaliteten och därmed kundnöjdheten.

Resultaten för de kommande två åren förväntas vara något bättre än årets resultat under förutsättning att inte byggkonjunkturen eller ränteläget försämrar kraftigt.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av

årets vinst	15 296 536 kr
det fria egna kapitalet	123 184 509 kr
<u>totalt</u>	<u>138 481 045 kr</u>

avsätts 764 827 kr till reservfonden och återstoden, totalt 137 716 218 kr, balanseras i ny räkning.

# Resultaträkning

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2007	2006	2007	2006
<b>Nettoomsättning</b>	1	419 557	328 233	289 435	282 738
Kostnad för sålda varor och tjänster		-355 202	-270 540	-241 292	-236 660
<b>Bruttoresultat</b>		<b>64 355</b>	<b>57 693</b>	<b>48 143</b>	<b>46 078</b>
Försäljningskostnader		-3 160	-3 593	-3 135	-3 545
Administrationskostnader		-22 005	-19 694	-21 832	-19 565
		<b>-25 165</b>	<b>-23 287</b>	<b>-24 967</b>	<b>-23 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,3,4,5,6</b>	<b>39 190</b>	<b>34 406</b>	<b>23 176</b>	<b>22 967</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>	7				
Resultat från andelar i dotterföretag		0	0	0	-701
Resultat från andelar i intresseföretag		2 349	2 400	2 939	1 755
Resultat från övriga anläggningstillgångar		1 377	2 411	1 240	2 411
Ränteintäkter och liknande poster		10 195	26 572	33 033	39 863
Räntekostnader och liknande poster		-47 345	-31 672	-45 107	-31 690
		<b>-33 423</b>	<b>-289</b>	<b>-7 895</b>	<b>11 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 767</b>	<b>34 117</b>	<b>15 281</b>	<b>34 606</b>
Skatt på årets resultat	8	241	-7 367	16	-6 691
<b>Årets resultat</b>		<b>6 008</b>	<b>26 750</b>	<b>15 297</b>	<b>27 915</b>

# Balansräkning

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2007	2006	2007	2006
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b> 9					
Byggnader		849 647	613 481	149 338	153 626
Mark		196 551	142 097	27 540	27 540
Markanläggning		339	368	0	0
Maskiner och inventarier		25 408	22 983	4 460	5 111
Pågående nyanläggningar		1 990	0	0	0
		<b>1 073 935</b>	<b>778 928</b>	<b>181 338</b>	<b>186 277</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b> 10					
Andelar i koncernföretag		0	0	474 465	312 249
Fordringar hos koncernföretag		0	0	491 685	310 770
Andelar i intresseföretag		31 167	18 450	15 970	16 050
Fordringar hos intresseföretag		15 131	12 800	15 131	12 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav		39 533	39 482	37 411	37 360
		<b>85 831</b>	<b>70 732</b>	<b>1 034 662</b>	<b>689 229</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 159 766</b>	<b>849 661</b>	<b>1 216 000</b>	<b>875 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Omsättningsfastigheter		184 047	159 130	174 373	158 695
Handelsvaror		1 180	1 402	1 180	1 402
		<b>185 227</b>	<b>160 532</b>	<b>175 553</b>	<b>160 097</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		25 780	24 829	24 834	24 703
Fordringar hos dotterföretag		0	0	25 682	1 366
Fordringar hos intressebolag		1 080	5 719	1 080	5 719
Avräkning förvaltade företag	11	44 085	4 039	44 085	4 039
Övriga kortfristiga fordringar	11	6 958	1 553	2 037	736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 074	7 765	10 110	6 624
		<b>88 977</b>	<b>43 904</b>	<b>107 828</b>	<b>43 188</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>					
Kortfristiga kapitalplaceringar	13	529 136	837 003	529 136	837 003
<b>Kassa och bank</b>		43 131	112 555	43 029	112 343
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>846 471</b>	<b>1 153 994</b>	<b>855 547</b>	<b>1 152 630</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 006 238</b>	<b>2 003 655</b>	<b>2 071 549</b>	<b>2 028 136</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2007	2006	2007	2006
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	<b>14</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		27 858	27 260	27 858	27 260
Bundna reserver		15 989	14 361	13 011	11 615
		<b>43 847</b>	<b>41 621</b>	<b>40 869</b>	<b>38 875</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver / Balanserat resultat		111 587	86 464	123 184	97 159
Årets resultat		6 008	26 750	15 297	27 915
		<b>117 595</b>	<b>113 215</b>	<b>138 481</b>	<b>125 074</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 442</b>	<b>154 836</b>	<b>179 350</b>	<b>163 949</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>15</b>				
Avsatt till garantier		2 900	3 000	2 900	3 000
Avsatt för uppskjuten skatt		3 320	3 656	2 232	2 439
<b>Summa Avsättningar</b>		<b>6 220</b>	<b>6 656</b>	<b>5 132</b>	<b>5 439</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>16</b>				
Skulder till kreditinstitut		199 497	213 960	199 497	213 960
Skulder till dotterföretag				160	180
Övriga skulder		133 113	144 218	133 113	144 218
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>332 610</b>	<b>358 179</b>	<b>332 770</b>	<b>358 359</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		71 198	986	71 198	986
Leverantörsskulder		29 691	20 594	10 847	12 322
Skulder till dotterföretag				81 551	34 811
Skulder till intresseföretag		77 579	90 192	77 579	90 192
Avräkning förvaltade företag	17	523 327	583 112	523 327	583 112
Skatteskuld		857	5 723	0	4 932
Övriga kortfristiga skulder	17	751 499	730 555	751 132	730 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	51 815	52 823	38 663	43 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 505 967</b>	<b>1 483 985</b>	<b>1 554 297</b>	<b>1 500 389</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 006 238</b>	<b>2 003 655</b>	<b>2 071 549</b>	<b>2 028 136</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>19</b>	<b>677 989</b>	<b>384 708</b>	<b>121 086</b>	<b>78 650</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>20</b>	<b>15 906</b>	<b>10 657</b>	<b>41 238</b>	<b>24 848</b>



# Finansieringsanalys

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>Likvida medel den 1 januari inkl. kortfristiga kapitalplaceringar</b>	<b>949 558</b>	<b>899 243</b>	<b>949 346</b>	<b>899 232</b>
<b>Från rörelsen tillförda medel</b>				
Rörelseresultat	39 190	34 406	23 176	22 967
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 630	400	-100	400
Avskrivningar	24 309	19 335	6 392	6 464
Finansnetto	-33 423	-289	-7 895	11 638
Skatt	-96	-6 699	0	-6 331
	<b>28 349</b>	<b>47 153</b>	<b>21 573</b>	<b>35 139</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Kortfristiga fordringar	-5 027	-18 745	-24 595	-17 193
Kortfristiga skulder	67 932	88 858	99 170	92 057
Omsättningsfastigheter och lager	-24 695	-118 737	-15 457	-118 301
	<b>38 210</b>	<b>-48 628</b>	<b>59 118</b>	<b>-43 437</b>
<b>Investeringar</b>				
Maskiner och inventarier	-7 789	-7 620	-1 453	-1 197
Fastigheter	-309 996	-116 729	0	-4 500
Aktier och andelar	-12 768	-645	-162 187	-9 555
	<b>-330 553</b>	<b>-124 994</b>	<b>-163 640</b>	<b>-15 253</b>
<b>Kassaflöde före finansiering</b>	<b>-263 994</b>	<b>-126 470</b>	<b>-82 949</b>	<b>-23 551</b>
<b>Finansiering</b>				
<b>HSBs finansverksamhet med förvaldade företag och medlemmar</b>				
Kortfristiga avräkningsfordringar	-40 046	-401	-40 046	-401
Kortfristiga avräkningskulder	-59 784	14 844	-59 784	14 844
Kortfristiga reversskulder	13 835	104 795	13 835	104 795
Långfristiga reversskulder	-11 105	57 134	-11 105	57 134
	<b>-97 101</b>	<b>176 373</b>	<b>-97 101</b>	<b>176 372</b>
<b>Övrig finansiering</b>				
Andelskapital	599	523	599	523
Långfristiga fordringar	-2 331	-3 600	-183 247	-106 599
Långfristiga skulder och avsättningar	0	0	-20	-120
Inteckningslån	-14 464	3 489	-14 464	3 489
	<b>-16 196</b>	<b>412</b>	<b>-197 132</b>	<b>-102 707</b>
<b>Årets förändring likvida medel</b>	<b>-377 291</b>	<b>50 315</b>	<b>-377 182</b>	<b>50 114</b>
<b>Likvida medel den 31 december inkl. kortfristiga kapitalplaceringar</b>	<b>572 267</b>	<b>949 558</b>	<b>572 164</b>	<b>949 346</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänt om redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Dessutom följer vi Redovisningsrådets rekommendationer RR1 om koncernredovisning och RR7 om kassaflöden.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och följer Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning (RR 1). Detta innebär att det bokförda värdet på aktier och andelar i dotterföretag elimineras mot det egna kapitalet i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet och förvärvat eget kapital har som övervärde tillförts fastigheterna. Dessa övervärden skrivs av med 2 %. Försäljning, internvinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Obeskattade reserver i balansräkningen fördelas med 28 % på uppskjuten skatt och med 72 % på bundna reserver. I resultaträkningen fördelas på motsvarande sätt förändringen av obeskattade reserver mellan årets skattekostnad och redovisat resultat.

### Intresseföretagsredovisning

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20% av rösterna för samtliga andelar. Innehavet av intressebolagsandelar har konsoliderats i koncernredovisningen med hänvisning till RR13 om intresseföretag.

### Intäkter

Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans till kunden och redovisas efter avdrag för moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning. Erhållen utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

### Inkomstskatter

Uppskjuten skatt har enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2001:1 beräknats på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar som uppkommit genom avskrivning i respektive juridisk person.

### Varulager m m

Varulager, omsättningsfastigheter och pågående arbeten har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Under omsättningsfastigheter redovisas aktiverade pågående arbeten i projekteringskede.

### Anläggningstillgångar

Byggnader tas upp till anskaffningsvärde. Planenliga avskrivningar görs med 2% per år, förutom för daghem som skrivs av med 3% per år. Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar om 20% per år förutom datorinventarier där de planenliga avskrivningarna är 33% per år.

### Värdering av övriga tillgångar och skulder

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga placeringar tas upp till det lägsta av bokfört eller verkligt värde på balansdagen. Skulder tas upp till nominella belopp. Bolagen har inga fordringar eller skulder i utländsk valuta.

## Noter till resultat- och balansräkningar

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 1: NETTOOMSÄTTNING</b>				
Förvaltning	220 048	197 903	225 751	204 725
Medlem	15 174	15 301	15 174	15 301
Produktion	69 432	19 317	10 473	19 317
Egna fastigheter	114 903	95 712	33 483	32 618
Resultatandelar i dotterbolag			4 554	10 777
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>419 557</b>	<b>328 233</b>	<b>289 435</b>	<b>282 738</b>
<b>NOT 2: RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
Personalkostnader	143 859	145 657	143 859	145 657
Driftskostnader	182 476	110 662	108 973	103 065
Underhållskostnader	29 726	17 516	7 037	4 587
Avskrivningar	24 306	19 992	6 390	6 462
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>380 367</b>	<b>293 827</b>	<b>266 259</b>	<b>259 771</b>

I driftskostnader ingår bl.a. kostnader för medieförbrukning fastigheter, nyproduktionskostnader, inköp varor och tjänster, hyror, IT-kostnader, marknadsåtgärder och medlems- och informationsverksamhet. I posten ingår även arvode till revisorer i moderföreningen uppgående till 429 (299) varav konsultationer 147 (76). Motsvarande belopp för koncernen är 489 (405) varav konsultationer 147 (76).

	MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006
<b>NOT 3: INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG</b>		
Inköp	9 821	8 592
Försäljning	4 205	2 859

Moderföreningens inköp och försäljning avser lokalhyror, leasing- och förvaltningstjänster från dotterföretag. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 4: PERSONAL</b>				
<b>Medeltalet årsanställda fördelade per kommun</b>				
Göteborg	232	225	232	225
Kungälv	25	30	25	30
Kungsbacka	9	9	9	9
Lerum	7	7	7	7
Partille	13	12	13	12
Härryda	2	2	2	2
Alingsås	8	7	8	7
Stenungsund	4	2	4	2
Lysekil	10	8	10	8
	<b>310</b>	<b>302</b>	<b>310</b>	<b>302</b>
<b>Varav</b>				
Kvinnor	150	145	150	145
Män	160	157	160	157
<b>Könsfördelning</b>				
Ledningsgrupp				
Kvinnor	2	1	2	1
Män	7	8	7	8
Styrelse				
Kvinnor	3	1	2	1
Män	9	14	7	8
<b>Sjukfrånvaro</b>				
(anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid)				
Total sjukfrånvaro	2,3	2,7	2,3	2,7
långtidssjukfrånvaro (anges i procent av total sjukfrånvaro)	64,1	69,6	64,1	69,6
sjukfrånvaro för män	1,9	2,2	1,9	2,2
sjukfrånvaro för kvinnor	2,9	3,4	2,9	3,4
anställda - 29 år	0,2	0,3	0,2	0,3
anställda 30 - 49 år	3,5	4,3	3,5	4,3
anställda 50 år -	4,9	5,8	4,9	5,8
<b>NOT 5: LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b>				
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse	885	502	885	502
Verkställande direktör	1 069	1 292	1 069	1 292
Övriga anställda	93 006	93 078	93 006	93 078
	<b>94 960</b>	<b>94 872</b>	<b>94 960</b>	<b>94 872</b>
<b>Sociala kostnader</b>				
varav pensionskostnader	13 104	11 885	13 104	11 885
varav pensionskostnader VD	678	3 315	678	3 315

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 27 (55). Verkställande direktören betalar själv drivmedlet. Verkställande direktören äger rätt att, och om föreningen så påfordrar, skyldighet att gå i pension vid 62 års ålder med 80% av avgångslönen fram till 65 års ålder. Pensionsutfästelsen till VD är tryggad genom försäkring i Länsförsäkringar. Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej. I löner och ersättningar för övriga anställda ingår arvoden till HSB-ledamöter. Utöver ovanstående har lunchsubventioner utgått enligt gängse normer.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 6: AVSKRIVNINGAR</b>				
<b>Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Maskiner och inventarier	5 362	4 844	2 102	2 174
Fastigheter	19 376	14 459	4 288	4 288
<b>Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader</b>				
Maskiner och inventarier	2	2	2	2
	<b>24 740</b>	<b>19 305</b>	<b>6 392</b>	<b>6 464</b>
<b>NOT 7: RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>				
Nedskrivning andelar i dotterföretag	0	0	0	-701
Resultatandel intresseföretag	2 349	2 400	2 939	1 756
Utdelningar från andra företag	1 240	2 411	1 240	2 411
Ränteintäkter från koncernföretag			22 907	13 298
Ränteintäkter byggnadskreditiv	11 405	14 665	11 405	14 665
Ränteintäkter placeringar och övrigt	943	10 765	873	10 758
Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar	137	1 142	0	1 142
Nedskrivning kortfristiga placeringar	-9 709	0	-9 709	0
Räntekostnader från koncernföretag			-319	-565
Räntekostnader	-39 788	-31 672	-37 231	-31 126
	<b>-33 423</b>	<b>-289</b>	<b>-7 895</b>	<b>11 638</b>
<b>NOT 8: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>				
Aktuell skattekostnad	121	-6 700	-192	-7 078
Uppskjuten skattekostnad	120	-667	208	387
	<b>241</b>	<b>-7 367</b>	<b>16</b>	<b>-6 691</b>
Skattemässigt underskott uppgår till 113 033				
<b>NOT 9: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	699 509	622 371	186 243	184 378
Inköp	255 542	77 138		1 865
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>955 051</b>	<b>699 509</b>	<b>186 243</b>	<b>186 243</b>
Ingående avskrivningar	-85 654	-71 195	-32 243	-27 955
Årets avskrivningar	-19 376	-14 459	-4 288	-4 288
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-105 030</b>	<b>-85 654</b>	<b>-36 531</b>	<b>-32 243</b>
Ingående nedskrivningar	-374	-374	-374	-374
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-374</b>	<b>-374</b>	<b>-374</b>	<b>-374</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>849 647</b>	<b>613 481</b>	<b>149 338</b>	<b>153 626</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	142 097	102 506	27 540	24 905
Inköp	54 454	39 591		2 635
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>196 551</b>	<b>142 097</b>	<b>27 540</b>	<b>27 540</b>
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	755 878	454 759	171 937	132 390
Mark	292 950	232 122	46 578	61 152
	<b>1 048 828</b>	<b>686 881</b>	<b>218 515</b>	<b>193 542</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	579 806	447 993		
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person)	7 663	9 298		



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 9: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	584	584	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>584</b>	<b>584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-216	-186	0	0
Årets avskrivningar	-29	-30	0	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-245</b>	<b>-216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>339</b>	<b>368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	48 929	43 991	23 451	23 434
Inköp	10 169	9 606	1 477	1 197
Försäljningar / Utrangeringar	-5 900	-4 668	-834	-1 180
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>53 198</b>	<b>48 929</b>	<b>24 094</b>	<b>23 451</b>
Ingående avskrivningar	-25 946	-23 781	-18 340	-17 344
Försäljningar / Utrangeringar	3 520	2 681	810	1 180
Årets avskrivningar	-5 364	-4 846	-2 104	-2 176
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-27 790</b>	<b>-25 946</b>	<b>-19 634</b>	<b>-18 340</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>25 408</b>	<b>22 983</b>	<b>4 460</b>	<b>5 111</b>

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 29 104 (22 156). Leasingavgifter har under året uppgått till 4 928 (3 844). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 8 983 (5 836) till och med 2013-12-31.

Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
<b>NOT 10: FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>			
<b>Moderföreningen</b>			
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>			
HSB Leasing i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99
HSB Fastigheter i Göteborg HB	916851-7259	99%	99
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10
HB Sparråsen	969668-4084	99%	400
Fastighets AB Götet	556670-9746	100%	10
Fastighets AB Götet 2	556523-1866	100%	4 000
HSB Boprojekt Göteborg KB	969707-5142	75%	1
			<b>312 249</b>
<b>Årets anskaffningar/försäljningar</b>			
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	157 631
HB Sparråsen	969668-4084	Avvecklat	99%
Fastighets AB Götet 3	556229-0162	100%	1 000
Fastighets AB Götet 8	556700-0681	100%	10
Fastighets AB Götet 11	556718-8411	100%	1 000
HSB Fastigheter i Masthugget AB	556737-4276	100%	1 000
HB Vålås 4:6	969665-2297	100%	4 585
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>			<b>474 465</b>

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## MODERFÖRENINGEN

				2007	2006
<b>FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG</b>					
Ingående fordran				310 770	207 770
Årets förändring				180 915	103 000
<b>Utgående fordran</b>				<b>491 685</b>	<b>310 770</b>
<b>ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG</b>					
	<b>Org nr</b>		<b>Kapital andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
<b>Moderföreningen</b>					
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>					
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480		47%	9 340	14 010
Sannegårdstadens Komplementär AB	556371-8013		20%	800	80
HSB Väst IT AB	556536-7512		33%	10	100
Kungälv's Bostadsförmedling AB	556187-9718		20%	1 600	160
KB Sjöbergen	916851-8455		50%		1 700
					<b>16 050</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar</b>					
Sannegårdstadens Komplementär AB	556371-8013	Avvecklat	20%	800	-80
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>					<b>15 970</b>
<b>KONCERNEN</b>					
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>					
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480		47%	9 340	16 410
Sannegårdstadens Komplementär AB	556371-8013		20%	800	80
HSB Väst IT AB	556536-7512		33%	10	100
Kungälv's Bostadsförmedling AB	556187-9718		20%	1 600	160
KB Sjöbergen	916851-8455		50%		1 700
					<b>18 450</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar</b>					
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480				-200
Sannegårdstadens Komplementär AB	556371-8013	Avvecklat	20%	800	-80
HSB Fastigheter i Dalsland AB	556728-7528		50%	200	12 997
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>					<b>31 167</b>

Skillnaden mellan andelarnas bokförda värde i koncernen och föreningens andel i HSB Fastigheter i Dalsland AB uppgår till 11 196 och utgörs i sin helhet av övervärde på fastighet.

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom Kungälv's Bostadsförmedling AB med säte i Kungälv och HSB Fastigheter i Dalsland AB med säte i Skara.

	Org nr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2007	2006	2007	2006
<b>NOT 10 (FORTS): FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
HSB Projektpartner AB	556501-4148	31 008	31 008	31 008	31 008
HSBs Riksförbund	769606-4760	6 352	6 352	6 352	6 352
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122	0	0
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	51	0	51	0
		<b>39 533</b>	<b>39 482</b>	<b>37 411</b>	<b>37 360</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 11: KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
<b>Avräkning förvaltade företag</b>				
Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	<b>44 085</b>	<b>4 039</b>	<b>44 085</b>	<b>4 039</b>
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Mervärdesskattfordran	4 512	979	0	0
Skattefordran	2 078	0	1 668	0
Övriga fordringar	368	574	369	736
	<b>6 958</b>	<b>1 553</b>	<b>2 037</b>	<b>736</b>
<b>NOT 12: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Upplupna ränteintäkter	1 946	2 323	2 939	2 323
Upplupna intäkter	3 567	1 166	3 567	1 166
Förutbetalda kostnader	5 561	4 276	3 604	3 135
	<b>11 074</b>	<b>7 765</b>	<b>10 110</b>	<b>6 624</b>
<b>NOT 13: KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
Aktier och andelar i andra företag	1 115	1 201	1 115	1 201
Reversfordringar	4 888	4 990	4 888	4 990
Obligationer	62 406	58 202	62 406	58 202
Företagscertifikat	131 327	488 894	131 327	488 894
Värdepapper	12 788	10 175	12 788	10 175
Byggnadskreditiv	316 612	273 541	316 612	273 541
	<b>529 136</b>	<b>837 003</b>	<b>529 136</b>	<b>837 003</b>

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 856 000 varav 206 094 är utnyttjat.

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
<b>NOT 14: EGET KAPITAL</b>					
<b>Koncernen</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>27 260</b>	<b>14 361</b>	<b>41 621</b>	<b>113 215</b>	<b>154 836</b>
Nettöökning av andelar	598		598		598
Förändring mellan bundna och fria reserver		232	232	-232	0
Vinstdisposition		1 396	1 396	-1 396	0
Årets resultat				6 008	6 008
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 858</b>	<b>15 989</b>	<b>43 847</b>	<b>117 595</b>	<b>161 442</b>
	Andels kapital	Reserv-fond	BUNDET kapital	Balanserad vinst	TOTALT kapital
<b>MODERFÖRENINGEN</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>27 260</b>	<b>11 615</b>	<b>38 875</b>	<b>125 074</b>	<b>163 949</b>
Nettöökning av andelar	598		598		598
Vinstdisposition		1 396	1 396	-1 396	0
Koncernbidrag				-686	-686
Skatteeffekt koncernbidrag				192	192
Årets resultat				15 297	15 297
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 858</b>	<b>13 011</b>	<b>40 869</b>	<b>138 481</b>	<b>179 350</b>

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 15: AVSÄTTNINGAR</b>				
Avsatt för garantier	2 900	3 000	2 900	3 000
Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning obeskattade reserver	1 174	1 053		
Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	2 146	2 603	2 232	2 439
	<b>6 220</b>	<b>6 656</b>	<b>5 132</b>	<b>5 439</b>
<b>NOT 16: LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulders förfallotider</b>				
Förfallotidpunkt, 1 - 5 år från balansdagen	332 610	335 160	332 770	335 160
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	23 019	0	23 199
	<b>332 610</b>	<b>358 179</b>	<b>332 770</b>	<b>358 359</b>
<b>Varav</b>				
Reversinlåning från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	105 225	89 655	105 225	89 655
Kulturfonden	1 231	1 249	1 231	1 249
	<b>106 456</b>	<b>90 904</b>	<b>106 456</b>	<b>90 904</b>
<b>NOT 17: KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
<b>Avräkning förvaltade företag</b>				
Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	<b>523 327</b>	<b>583 112</b>	<b>523 327</b>	<b>583 112</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>				
Reversinlåning från bostadsrättsföreningar	704 855	691 020	704 855	691 020
Källskatteskuld	3 260	2 689	3 260	2 689
Mervärdesskatteskuld	6 728	6 386	6 364	6 263
Övriga kortfristiga skulder	36 656	30 460	36 653	30 460
	<b>751 499</b>	<b>730 555</b>	<b>751 132</b>	<b>730 432</b>
<b>NOT 18: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Upplupna räntekostnader	12 701	9 464	12 701	9 464
Upplupna semesterlöner	14 606	14 670	14 606	14 670
Upplupna sociala kostnader	5 079	7 817	5 079	7 817
Övriga upplupna kostnader	7 161	8 363	2 752	6 573
Förutbetalda intäkter	12 268	12 509	3 525	5 079
	<b>51 815</b>	<b>52 823</b>	<b>38 663</b>	<b>43 603</b>
<b>NOT 19: STÄLLDA SÄKERHETER</b>				
Fastighetsinteckningar	677 989	384 708	121 086	78 650
	<b>677 989</b>	<b>384 708</b>	<b>121 086</b>	<b>78 650</b>

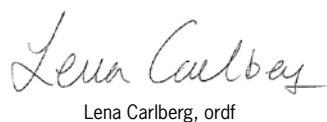


	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2007	2006	2007	2006
<b>NOT 20: ANSVARSFÖRBINDELSER</b>				
Fastigo	1 923	1 852	1 923	1 852
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			950	1 360
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			364	427
HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB			6 772	6 126
HSB Boprojekt Gbg KB, komplementär i KB			17 246	6 278
HB Lerum, bolagsman i HB	6 733	4 805	6 733	4 805
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	2 200	2 200	2 200	2 200
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 050	1 800	5 050	1 800
	<b>15 906</b>	<b>10 657</b>	<b>41 238</b>	<b>24 848</b>

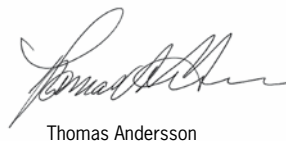
Göteborg den 10 mars 2008



Claes-Göran Brandin



Lena Carlberg, ordf



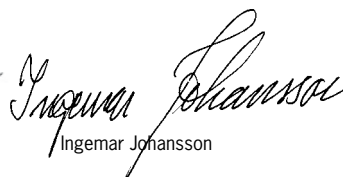
Thomas Andersson



Mikael Johansson



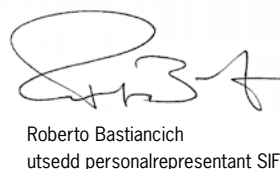
Lars Göran Andersson, VD



Ingemar Johansson



Stina-Kajsa Melin



Roberto Bastiancich  
utsedd personalrepresentant SIF



Keith Berntsson  
utsedd personalrepresentant FAF

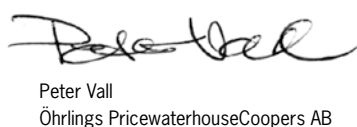
Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 14 mars 2008.



Lars Hjelm  
Av föreningen vald revisor



Christer Norlander  
Av föreningen vald revisor



Peter Vall  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Liselotte Herrlander  
Av BoRevision AB förordnad revisor

# ”Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.”

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2007. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-49. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen


inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-

ningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Göteborg den 14 mars 2008



Lars Hjelm  
Av föreningen vald revisor



Christer Norlander  
Av föreningen vald revisor



Peter Vall  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Liselotte Herrlander  
Utsedd av HSB Riksförbund

# HSB GÖTEBORGS STYRELSE



**Lena Carlberg**  
Ordförande. Förskollärare,  
född 1964.

Till styrelsen 2004.



**Thomas Andersson**  
Vice ordförande. Fd ombuds-  
man, född 1945.

Till styrelsen 1997.



**Stina-Kajsa Melin**  
Sekreterare. Fd försäkrings-  
tjänsteman, född 1946.

Till styrelsen 2002.



**Mikael Johansson**  
Vice sekreterare. Distrikts-  
chef, född 1966.

Till styrelsen 2005.



**Claes-Göran Brandin**  
Ledamot. Riksdagsledamot,  
född 1948.

Till styrelsen 2001.



**Ingemar Johansson**  
Ledamot. Projektledare,  
född 1941.

Till styrelsen 2003.



**Roberto Bastiancich**  
SIF-klubbens ord. represen-  
tant, född 1968.

Till styrelsen 2003.



**Keith Berntsson**  
Fastighetsanställdas ord.  
representant, född 1959.

Till styrelsen 2000.



**Camilla Cedgard**  
Suppleant. Studerande,  
född 1968.

Till styrelsen 2006.



**Marina Garherr**  
Suppleant. Kökschef,  
född 1960.

Till styrelsen 2006.



**Per-Arne Pennings**  
Suppleant. Arbetsledare,  
född 1957.

Till styrelsen 2007.



**Inger Olhage**  
SIF-klubbens styrelse-  
suppleant, född 1953.

Till styrelsen 2005.



**Jim Westring**  
Fastighetsanställdas styrelse-  
suppleant, född 1954.

Till styrelsen 2007.



**Lars Göran Andersson**  
VD. Född 1960.



