



# HSB GÖTEBORG ÅRSREDOVISNING 2008



## VERKSAMHETSBEKRIVNING

|                |   |
|----------------|---|
| VD HAR ORDET   | 4 |
| VISION OCH MÅL | 6 |

## MEDLEMMAR OCH KUNDER

|                            |    |
|----------------------------|----|
| KUNDDIALOG/SERVICE         | 8  |
| MEDLEMSDIALOG              | 12 |
| KOMMUNIKATION              | 15 |
| PARLAMENTARISK VERKSAMHET  | 16 |
| KODEN FÖR FÖRENINGSTYRNING | 17 |
| NYPRODUKTION               | 18 |
| EGNA FASTIGHETER           | 20 |

## MEDARBETARE

|             |    |
|-------------|----|
| MEDARBETARE | 22 |
|-------------|----|

## SAMHÄLLE OCH OMVÄRLD

|                        |    |
|------------------------|----|
| HSB I SAMHÄLLET        | 24 |
| HÅLLBARHETSREDOVISNING | 27 |
| MILJÖ OCH HSB          | 28 |

## LEVERANTÖRER OCH PARTNERS

|                           |    |
|---------------------------|----|
| LEVERANTÖRER OCH PARTNERS | 30 |
|---------------------------|----|

## FINANS

|                    |    |
|--------------------|----|
| FINANSVERKSAMHETEN | 32 |
|--------------------|----|

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

|                        |    |
|------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 36 |
| REVISIONSBERÄTTELSE    | 54 |
| HSB GÖTEBORGS STYRELSE | 55 |

## VERKSAMHETSBEKRIVNING



# ”Trots finanskrisen har vi mycket att glädja oss åt.”

**N**ÄR VI FRAMÖVER får distans till året 2008 kommer det nog att beskrivas som ett speciellt år, och det av många skäl. Så stora och omskakande förändringar i konjunkturen har vi förmodligen aldrig drabbats av under ett enda år tidigare.

Detta skrivs i slutet av februari 2009, och läget är fortfarande osäkert om hur djup och långvarig lågkonjunkturen och dess påverkan på bostadsmarknaden blir. Men vi som arbetar i HSB Göteborg med att ständigt utveckla Det Goda Boendet, är i grunden trots allt optimistiska. Och det finns saker att glädjas åt.

Under 2008 ökade vi medlemsantalet, vi ökade omsättningen i vår förvaltning, vi blev många fler bosparare, vi kvalitetsdiplomerade oss enligt SIQs modell – och både våra kunder och medarbetare är nöjda och lojala. Det har vi mätningar på. Så trots kris-tiderna ser vi framtiden an med tillförsikt.

**HISTORISKT HASTIG INBROMSNING.** När vi inledde 2008 var vi försiktigt positiva om konjunktur och bostadsmarknad. Men under hösten grusades både framtids-tro och byggplaner av en kraftig minskning av efterfrågan, varsel på arbetsmarknaden, finanskris och stora osäkerheter. Det gick historiskt oerhört fort.

Den allmänna oron och konjunkturedgången har självklart påverkat HSB Göteborg. Vi hade vid årets slut cirka 350 lägenheter i produktion. Dessa binder kapital och medför, när inte försäljningstakten följer målen, ekonomiska konsekvenser i form av uteblivna intäkter och ökade kostnader för räntor. Glädjande nog har vi en stark ekonomi i grunden, goda relatio-

ner med bankerna och stora övernärden i mark och fastigheter.

Framförallt har vi engagerade medarbetare som lägger ner all sin kraft på att hitta lösningar i svåra tider. Vår situation är besvärlig men hanterbar.

Vi ska inte glömma att mitt i tidens mörker står HSBs bostadsrättsföreningar i ett relativt stabilt ekonomiskt läge med fasta intäkter och låga räntor. Trots varsel bland annat i fordonsindustrin, agerar vi i en stor-stadsregion där efterfrågan på bostäder normalt sett är stor.

**NYBYGGET GÖR OSS STARKARE.** Det som också gör vår situation god, är att vi redan under sensommaren startade viktiga förändringar i företaget. Ett åtgärds-paket togs fram med sikte på att förbättra lönsamheten med 23 miljoner kronor. Av dessa består 15 miljoner av minskade personalkostnader. 35 tjänster har tagits bort i den nya organisationen. Som VD är det alltid ett jobbigt beslut att ta när människor tvingas sluta på HSB Göteborg. Men höstens arbete och förhandlingar med de fackliga organisationerna har ändå lett till att vi mildrat effekterna, genom uppgörelser och pensionsöverenskommelser. Slutresultat blev att endast en handfull medarbetare sagts upp på grund av arbetsbrist.

Nybygget, som är vår benämning på förändringen, innebär inte bara besparingar. I grunden handlar det om att modernisera företaget, att möta medlemmar och kunder på ett mer serviceinriktat sätt och arbeta aktivt med bostadsrättsföreningarna för att skapa värde och nytta. Det ska

löna sig både ekonomiskt, socialt och ekologiskt att tillhöra HSB.

**GRUNDEN ÄR VÅRA VÄRDERINGAR.** Det nya läget som nu tar sats mot framtiden är laddade för att leverera enligt den nya modellen. I grunden finns våra kooperativa principer och kärnvärderingar. Jag hoppas att ni som ägare ska upptäcka det nya arbetssättet redan under 2009. Ekonomiskt får Nybygget full effekt från verksamhetsåret 2010.

Ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass

Trots de besvärliga tiderna har vi under 2008 fortsatt att utveckla nya tjänster till bostadsrättsföreningarna. Det är en överlevnadsfråga. Grunden för alla nya tjänster läggs i en bra dialog med våra kunder. Under 2009 är satsningar inom klimat och energiområdet speciellt prioriterade.

”Vi ska leverera ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass”. Den visionen har vi som drivkraft för att våra viktigaste intressenter, medlemmar och kunder ska uppleva Det Goda Boendet i HSB. Våra högt ställda ambitioner kan inte devalveras.

I besvärliga tider är det viktigt att gå ihop och anta utmaningarna. Jag hoppas att alla intressenter till HSB Göteborg ska bidra till att vi går stärkta ur krisen. Avslutningsvis vill jag också tacka alla medlemmar, bostadsrättsföreningar, medarbetare och övriga intressenter för värdefulla insatser under 2008.

Lars Göran Andersson  
VD



# ”Våra visioner och mål har ett enda syfte – ett boende i världsklass.”

**V**I SKA ÅSTADKOMMA ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass. Så lyder visionen för HSB Göteborg. Den är lätt att säga, men för att nå hela vägen krävs planering, verktyg och dagligt engagemang.

Kundorientering, engagerat ledarskap och allas delaktighet är bara några av komponenterna i vårt ständigt pågående kvalitetsarbete. Medlemmarnas intressen ska styra. Strategisk planering är ett viktigt verktyg för att uppfylla de höga krav vi ställer på oss själva.

HSB är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar, i hela landet totalt omkring 535 000 stycken. Det gör oss till ett av Sveriges största medlemsföretag. Alla medlemmar, som på olika sätt är engagerade i sitt boende, är en enorm resurs för HSB.

**HSBs UPPDRAG.** HSB Göteborgs främsta syfte är att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen. Eftersom det är medlemmarna som äger HSB är det också de som demokratiskt beslutar om verksamheten. Detta skiljer HSB från våra konkurrenter, och ger våra medlemmar chansen att utveckla sitt boende till något unikt och givande. HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det Goda Boendet – goda bostäder, välsköta hus, trygg boendeekonomi och en god boendegemenskap.

**ORGANISATION SOM GER STYRKA.** Våra medlemmar är organiserade via regionala föreningar. Varje förening har stor rörel-

sefrihet, samtidigt som de samverkar i viktiga frågor. Lokalt självbestämmande och demokratisk samverkan är nyckelorden.

Verksamheten är uppbyggd i olika led som tillsammans bildar en stark kedja: medlemmen, bostadsrättsföreningen, regionala HSB-föreningar och riksförbundet.

Alla HSB-föreningar arbetar gemensamt mot två övergripande mål. Det ena är att vi ska vara den mest ansedda aktören när det gäller boende. Det andra är att vi tydligt genom våra värderingar ska visa att vi lever efter den kooperativa idén.

HSB Göteborgs uppgift är att skapa boen-

## Våra kärnvärderingar är:

ENGAGEMANG, TRYGGHET, HÅLLBARHET, OMSORG OCH SAMVERKAN.



| HSB Göteborg   |
|--|
| • Vi har cirka 56 000 medlemmar  |
| • Vi förvaltar ungefär 33 000 lägenheter i cirka 345 bostadsrättsföreningar samt hyresrätter |
| • Vi har över 10 000 boparare som vill bo hos oss i framtiden                                |
| • Vi har 305 anställda som dagligen gör starka insatser för Det Goda Boendet                 |
| • Vi har under året byggstartat 45 lägenheter  |
| • Vi har under året byggt om drygt 300 lägenheter för våra bostadsrättsföreningar            |
| • Vi har 1 340 hyresrätter   |

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

| 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. |
| <b>Det handlar om:</b>   |
| • 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.  |

den som är vackra, trygga, funktionella och hållbara, att erbjuda föreningarna god förvaltning genom tät kunddialog, god överblick och bra framförhållning, och att stödja och uppmuntra bostadsrättsföreningarna i deras arbete med boendegemenskapen.

**VISION MED GLÖD.** Ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass! Så lyder HSB Göteborgs vision som är vårt gemensamma långsiktiga mål. Den har vi som drivkraft för att våra medlemmar och kunder ska uppleva Det Goda Boendet i HSB. Vi vill exempelvis erbjuda tjänster som underlättar vardagen för medlemmar och kunder, vi vill bygga vackra hus och bostäder, verka för gemenskap och social trygghet - och vi vill ta initiativ som bidrar till att boendet i HSB står för en identitetsskapande del av livet. Ett boende i världsklass.

**DIPLOM FÖR KVALITET.** I vår kvalitetspolicy slår vi fast att vi ska ha bästa möjliga kvalitet på de tjänster och produkter som efterfrågas, och att kvaliteten svarar mot våra kunders behov och förväntningar. Medlen för att uppnå detta heter kundorientering, engagerat ledarskap, allas delaktighet och ständiga förbättringar.

Vi arbetar efter den modell för kundorienterad verksamhetsutveckling som tagits

fram av SIQ (Institutet för kvalitetsutveckling), och under året har vi genomfört en kvalitetsdiplomering av verksamheten med lyckat resultat.

Den omfattande diplomeringsprocessen har pågått under större delen av året och innefattade verksamhetsbeskrivning, medarbetarenkäter för all personal, och djupanalys av verksamheten genomförd av ledningen. Efter det avslutande obligatoriska platsbesöket av SIQs experter fick vi i december 2008 vårt diplom.

**MOT NYA KVALITETSMÅL.** SIQ-diplomeringsringen innebär att vi tagit ytterligare ett steg mot att bli mer kundorienterade i allt vi gör. Processen har gett oss ett bättre driv och resultat i förbättringsarbetet och har bidragit till en helhetssyn där kunden står i centrum.

Förutom att vi fått en oberoende bedömning av hur verksamheten fungerar, gav oss diplomeringsarbetet värdefull information om hur vi kan utveckla verksamheten ytterligare. Att bli diplomerade senast 2008 var ett strategiskt kvalitetsmål.

När det nu är nått spänner vi bågen ytterligare. Vi har formulerat nya kvalitetsmål. Vi siktar nu mot en nivå på vårt kvalitetsarbete som motsvarar nivån för Utmärkelsen Svensk Kvalitet. Både kunder och medarbetare kommer att involveras när arbetet går vidare med att kvalitetsutveckla HSB Göteborg ytterligare.

**SYSTEM FÖR FÖRBÄTTRING.** Vårt verksamhetsledningssystem hjälper oss att nå våra mål och utveckla verksamheten. Varje år samlas en mängd information in och analyseras. Input från våra kunder, medarbetare, omvärld och övriga intressenter ligger till grund för vår treåriga verksamhetsplan. De strategiska målen sammanställs i ett så kallat balanserat styrkort. Huvudmålen bryts ned till strategiska mål som sedan läggs till grund för operativa mål och handlingsplaner. Målen följs upp på alla nivåer i företaget. Årligen fastställer styrelsen våra policies. Vi tillämpar också HSBs gemensamma IT-säkerhetspolicy.





## MEDLEMMAR OCH KUNDER

# ”Vår agenda styrs av medlemmarnas och kundernas krav.”

**VÅRA KVALITETSMÅL** är högt satta, och så kommer det att förbli. Om man sänker ribban blir det givetvis lättare att nå målen. Men då ökar risken att man blir bekväm. Det vill vi inte. Vi vill anstränga oss mer.

Medlemmarnas och kundernas behov styr vår utveckling. Därför försöker vi ständigt öka dialogen mellan oss och våra kunder och medlemmar. Ett sätt är de olika undersökningar som vi arbetar med för att ta reda på kundernas nuvarande behov, krav och förväntningar.

Ytterligare input får vi från referensgruppen. Den ger oss möjlighet att involvera kunderna i vårt utvecklingsarbete och för att kunna följa upp olika åtgärder. Kvalitetsmöten ger oss signaler på krav, behov och förväntningar på enskild kundnivå. Sammantaget ger oss dessa olika former av nära kundkontakt en bra helhetsbild – både av våra styrkor, men också var vi kan förbättra oss.

Tillsammans med våra interna kvalitetsuppföljningar ger all denna input underlag till våra mål och under 2008 genomfördes cirka 40 interna kvalitetsuppföljningar. Ju närmare vi kommer våra mål, desto svårare blir det att bibehålla en årlig positiv utveckling. Detta syntes i år, då både administrativ och teknisk förvaltning fick något lägre betyg än föregående år. Betyget för den administrativa förvaltningen visar nu på 83 procent mot förra årets 87 procent, medan den tekniska förvaltningen visar 86 procent mot förra årets 88 procent.

Det är fortfarande bra värden, men när inte upp till vårt mål på 95 procent.

**REFERENSGRUPPER – UNIKT VERKTYG.** HSB Göteborg använder sig av en grupp förtroendevalda för att löpande få reaktioner på hur vi arbetar. Under 2008 träffades referensgruppen vid två tillfällen och bidrog med viktiga inspel till vår verksamhet.

Under höstmötet hade referensgruppen – med delvis nya deltagare – en givande gruppdiskussion med anledning av SIQ-diplomeringen, som sammanfattades under rubriken ”Samverkan, Förväntningar och Inflytande”.

SIQs representant som fanns på plats under mötet konstaterade att formen med referensgrupper är tämligen unik. Gruppens medlemmar bekräftade också att satsningen är ett utmärkt sätt att vara med och påverka utvecklings- och kvalitetsarbetet.

Mötet diskuterade även medlemskapet och den möjlighet till påverkan på verksamheten som man i allmänhet har som medlem. Mötet konstaterade bland annat att medlemsbegreppet möjligen är urholkat – gemenskap och inflytande värderas annorlunda idag. Man måste kunna påverka under årets alla dagar, inte bara på stämman.

Sammanfattningsvis tror man att kontaktytorna mot medlemmarna bör förändras och moderniseras. HSB behöver också göra klart för kunderna att de måste inves-

tera i inflytandeprocessen. Referensgruppen kommer att fortsätta att prioriteras även under 2009.

Att samverka kring utvecklings- och verksamhetsfrågor är en nödvändighet för ett medlemsföretag.

**NÖJD KUND-MÄTNINGAR.** Nöjd kundmätningen är ett av våra viktigaste sätt att mäta kvaliteten på vårt arbete. Våra kunders recensioner och betyg ger oss råg i ryggen – men ibland även lite smäll på fingrarna.

De operativa målen är specificerade och fördelade inom våra olika verksamheter. Under 2008 har vi lyckats överträffa oss själva inom de flesta av dessa. Det visar den enkät som utfördes under september-oktober 2008, och som normalt görs med 1,5 års mellanrum.

Bland de operativa målen, som nåddes med råge i årets mätning, kan nämnas webbfaktura, Styrelsenätet, HSB-ledamöten, rådgivning i förenings- och stadgefrågor samt ekonomens engagemang och rådgivning i budgetarbetet.

Nöjd Kund-målet för ombyggnadsprojekt och våra nyproducerade föreningar sattes till 90 procent för 2008. Det senaste nyproducerade projektet fick ett Nöjd Kund-index på 87 procent, alltså väldigt nära målet. Ombyggnadsprojekten hamnade i snitt på 84 procent, med ett medelbetyg på hela 4,2 på en femgradig skala.





Övergripande mål för kundernas nöjdheter med HSB Göteborg som helhet var satt till 85 procent nöjda kunder för 2008. Resultatet blev 70 procent, så där är det en bit kvar till målet.

BoNära tjänster har vidareutvecklats under det gångna året och vid 2008 års utgång hade vi 85 nya avtal. Tjänsten riktar sig enbart till medlemmar i HSB och ger ytterligare mervärde åt medlemskapet. De kunder som utnyttjar tjänsterna är blandade och består mest av äldre personer, men även en del barnfamiljer. Vanligast är att man köper städning av hemmet, fönsterputs och flyttstädning.

**MÅNGA FLER PÅ UTBILDNING.** Utgångspunkten för vår utbildningsverksamhet är enkel: ju mer man kan, desto bättre insatser kan man göra.

Därför är det mycket glädjande att konstatera att antalet deltagare på våra utbildningar och kund-/medlemsaktivite-

ter under året ökade med hela 36 procent – långt över målet på 10 procent. Och det handlar om nöjda deltagare. Medelbetyget för alla kurser blev högt.

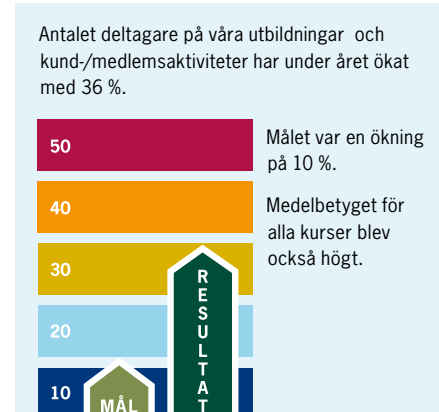
Under 2008 har vi arbetat inom SIV (Samarbeten i Väst) tillsammans med HSB Göta och HSB Nordvästra Götaland med att höja kvaliteten och få fram gemensamt presentationsmaterial till kurserna. I samarbetet ingår även utbildning och stöd till våra kursledare.

Samarbetet med SIV utökas nu med fler HSB-föreningar. Planer finns också på att komplettera våra kurser med självstudier och digitala utbildningar.

Vi hade även som mål att 60 procent av alla nya förtroendevalda ska ha genomgått introduktionskursen "Nyvald i styrelsen". Målet nåddes inte helt, men vi kom så nära som 50 procent. För att få fler att gå introduktionskursen, görs denna utbildning kostnadsfri från 2009.

Målet med att minst en person i 80 procent av bostadsråtsstyrelserna ska ha genomgått en utbildning eller deltagit på våra aktiviteter nåddes (85 procent).

Utöver kursprogrammet har det under året genomförts ett antal tematräffar. Två lunchträffar med juridik på schemat lockade runt 100 deltagare vardera. Vårens seminarium handlade om skadereglering och underhållsansvar, medan höstens



upplaga handlade om medlemskap och andrahandsuthyrning. På grund av det stora intresset är detta koncept något vi kommer att utöka under 2009.

Ordförandeträffen är en kombination av information och socialt umgänge. I år var temat "Effektiva styrelsemöten". Bra avslutning på vårterminen då den låg veckan innan midsommar. En liknande träff är planerad även för 2009.

Utvecklingsträffen ska hjälpa föreningarna att planera sin ekonomi och sitt underhåll på längre sikt än bara ett år. Att den är uppskattad av dem som medverkar visar utvärderingarna där betygen blev höga. Träffen är på en heldag vilket en del tycker är för mycket. Vi kommer därför att se om vi kan göra en kortare variant under 2009.

**STORA SATSNINGAR PÅ NYA TJÄNSTER.** Konkurrens och efterfrågan kräver både hög innovationsgrad och förmåga att erbjuda nya tjänster och lösningar för medlemmar och kunder. 2008 förde med sig flera nya satsningar. Bland annat blev HSB Göteborg certifierade i enlighet med ISO 17020:200 och godkända av SWEDAC för att utföra energideklarationer.

Under året lanserades även interaktiva underhållsplaner, "Underhållsplan Online", på Styrelsenätet. Det är ett webbaserat verktyg som underlättar bostadsråtsföreningarnas planering av underhåll, genom bättre överblick över planerade åtgärder. Genom att simulera åtgärder bakåt och framåt i tiden kan man se hur detta påverkar fondbehållning och avsättning. Systemet ger enkel och snabb återrapportering, samt kommunikation med HSB Göteborgs underhållsplanerare. Underhållsplan Online är dessutom ett bra hjälpmedel vid budget och prognosarbete.

En annan nyhet blir Boendeportalen, för redovisning av individuell mätning av energiförbrukning. Under året har vi tillsammans med andra HSB-föreningar utvecklat ett webgränssnitt på nätet för redovisning av energi och vattenförbrukning. Detta är till för de medlemmar vars bostadsråtsförening tagit beslut om individuell mätning. Boendeportalen lanseras under 2009.

Inom ramen för HSBs gemensamma satsning på ett klimatval har en kravspecifikation på ett gemensamt energistatistikprogram tagits fram inom HSBs utvecklingsnätverk. Programmet möjliggör mätning av energibesparingar från enskild brf till HSB-förening, och slutligen på nationell nivå. Under 2008 har en leverantör upphandlats, och starten för energistatistikprogrammet sker under första kvartalet 2009.

Ytterligare ett arbetsverktyg som utvecklats på Styrelsenätet är Digitalt styrelserum, som ger möjlighet till ökad kontroll och överblick för förtroendevalda. Här får styrelsen på ett enkelt sätt en samlad bild över sitt uppdrag. Exempel på nya funktioner är egna arkiv med tillhörande dokument och en gemensam kalenderfunktion för styrelsen. Det Digitala styrelserummet är ett modernt arbetssätt, som förhoppningsvis tilltalar yngre styrelseaktiva. Tjänsten lanseras under 2009 och är framtagen i samarbete mellan HSB Göteborg, HSB Nordvästra Götaland och HSB Malmö.

**HSB CERTIFIERING.** Syftet med HSB Certifiering är att ge medlemmarna i bostadsråtsföreningen och andra intressenter en god information om bostadsråtsföreningens ekonomi, planering och prognoser för framtiden. Certifieringen är en kvalitetsstämpel på en välskött förening som drivs av en kompetent styrelse. Det som framförallt

utmärker en certifierad förening är att man jobbar efter en strukturerad modell för att presentera framtiden för medlemmarna på ett enkelt och tydligt sätt. Konceptet HSB Certifiering har varit framgångsrikt och vi har under året fått 12 nya föreningar som har tecknat avtal. En förening har redan fått certifikat och de nytilkomna är i olika stadier av processen. Målsättningen är att även de under 2009 får certifikat.

Vi är övertygade om att certifieringen kommer att fortsätta växa eftersom konceptet leder till delaktighet och trygghet. Undersökningar kring boende pekar på att just trygghet är det man värdesätter mest i sitt boende. HSB Göteborg kommer att fortsätta framhålla certifieringens fördelar både för enskilda medlemmar och för bostadsråtsföreningarnas styrelser.

**STORA OCH SMÅ OMBYGGNATIONER.** Under 2008 har vi hanterat många stora projekt med stambyten och badrumsombyggnad, men framförallt har vi hanterat stora mängder av små, korta projekt åt bostadsråtsföreningarna. En annan viktig del av arbetet har varit att få våra nya energitjänster att fungera på bästa tänkbara sätt. Brf Backadalens och brf Björkekärrs badrums- och stambyte har avslutats under året. I dessa båda entreprenader, som pågått i över tre år, har vi byggt om 1 485 lägenheter.



Underhållsplan Online gör livet enklare för bostadsråtsföreningarna.









# ”Hemma i HSB fick högt betyg i läsarundersökning.”



**G**OD INFORMATION och kommunikation med medlemmar och kunder är självklart för en organisation som vår. Därför förbättrar vi ständigt våra kommunikationskanaler för att säkerställa en bra dialog.

Kanalerna är många. Förutom möjlighet till enskilda hemsidor via HSB Webb, styrelseinformation via nät och post och genom nyhetsbrevet Ledamotsnytt, kommer medlemstidningen Hemma i HSB åtta gånger om året. Tidningen går nu in på sitt tredje år och under 2008 har man tagit reda på hur tidningen uppfat-

tas bland läsarna. Enligt en kvantitativ läsarundersökning tycker inte mindre än 93 procent av läsarna i Göteborg att Hemma i HSB är en bra eller mycket bra tidning. Sammantaget ger medlemmarna tidningen ett mycket gott betyg. På en femgradig skala ligger omdömena mellan 4,2 och 4,5. Det innebär bland annat att HSB Göteborgs läsare tycker att tidningen är såväl informativ som trovärdig och lättläst.

Styrelseposten har kommit ut med fyra nummer under 2008 och NKI-undersökningen visar att även den är mycket uppskattad bland de förtroendevalda. Hela 73

procent uppger sig vara nöjda eller mycket nöjda. Under året har vi fortsatt arbetet med att utveckla nya funktioner och verktyg på Styrelsenätet. En ansiktslyftning av HSBs hemsida har också haft hög prioritet. Målet är en modern, användarvänlig och informativ hemsida där en gemensam struktur kompletteras med information på lokal nivå. Medlemmarna ska lätt kunna hitta bland våra olika boendelalternativ, få tips och råd kring boende och kunna följa aktuella frågor som rör bostadsrättsföreningen. Lansering av den förbättrade hemsidan sker under våren 2009.

## UTSTÄLLNING & AKTIVITET PÅ BOPLATS.

Under fyra veckor i september och oktober fanns HSB på Boplats Göteborg med information om medlemskapet, tävlingar och framför allt bra information om hur man enklast kan hitta ett boende inom HSB. Förutom våra nya projekt, lyfte vi även fram våra hyreslägenheter. Som avslutning på utställningen kunde både medlemmar och allmänhet träffa vår personal och ställa frågor. Cirka 200 personer tog tillfället i akt.

**MEDLEMSRÅDGIVNING.** En viktig del i medlemskapet är tillgången till bra medlemsrådgivning. Under året har rådgivningen till enskilda medlemmar ökat. De flesta frågorna har handlat om andrahandsuthyrning, försäkringsfrågor och tvister mellan medlem och styrelser.

## BÄTTRE SERVICE MOT STYRELSE.

Medlemsföreningarna har under året fått ökat stöd i och med inrättandet av föreningsombud. Till föreningsombuden kan föreningarna nu vända sig för stöd och rådgivning i förenings-, styrelse- och medlemsfrågor.



# VINN ETT ÅRS GRATIS BOENDE

Vår utställning på Boplats Göteborg riktade sig mot ungdomar genom lustfyllda illustrationer och ejudanden.





# ”Byggkvalitet och bostadsrättens framtid har engagerat.”

**ATT GÖRA SIN stämma hörd, diskutera sakfrågor och fatta demokratiska beslut är en självklarhet inom HSB Göteborg, och grunden för hela HSB-rörelsen. Under 2008 har det dessutom inneburit två motioner till riksstämman.**

I HSB är det medlemmarna som styr. Som medlem kan man tillsammans med andra i demokratisk ordning påverka vår verksamhet. Det skiljer oss radikalt från andra företag där man kanske kan vara medlem i en kundklubb, men i realiteten saknar möjligheter att påverka.

24 april 2008 var en vacker vårkväll i säsongens första värmebölja, som säkert lockade många till uteliv och sommarstugor. Ändå var det en relativt välbesökt tillställning då HSB Göteborgs ordinarie årsstämma hölls denna torsdag på Svenska Mässan.

Bland besluten märktes några nyval till styrelsen: Jan Elverdam, brf Kvarteren, Dick Andersson, brf Måsängen samt Kristin Persson, brf Sandfallet.

Valberedningen fick en ny ordförande, då Peter Mattson, brf Vörten, utsågs att efterträda Britha Hansen, brf Sörgården, som avböjt omval. Stämman beslöt också att årsavgiften skulle vara oförändrad.

Sedan några år tillbaka präglas vårstämman mer av formalia, medan höststämman lämnar mer utrymme för omfattande diskussion och idédebatt.



Höststämman hölls lördagen den 11 oktober, och omfattade en heldag. Där behandlades dels några motioner, dels förslag till nya stadgar för HSB Göteborg (ett beslut som senare bekräftades vid en extrastämma den 1 december).

Längst tid under stämman ägnades åt diskussioner kring kvalitet i byggandet och om bostadsrättens framtida situation, särskilt ur ekonomisk synpunkt. Dessa båda diskussioner mynnade sedan ut i två motioner från HSB Göteborgs styrelse till Riksförbundets HSB-stämma i maj 2009.

Den röda tråden i dessa motioner var i huvudsak att uppmana Riksförbundet att på olika sätt arbeta för att förbättra kvaliteten i byggandet, och att verka för

att förbättra de ekonomiska villkoren för bostadsrätten, till exempel genom förändringar i skattefrågor. Ett drygt hundratal deltagare på HSB Göteborgs höststämma var ense om att Riksförbundet måste jobba hårdare med detta.



Inger Winqvist Olsson njöt kaffet och samtalen.

# ”Ny kod säkerställer medlemmarnas insyn i allt vi gör.”

**UNDER 2008 började vi arbeta enligt en så kallad kod för föreningsstyrning. Koden har ingenting med portlös eller hemliga meddelanden att göra, utan är en regelsamling som ska minimera risken för olika former av snedsteg.**

Koden är utvecklad för att säkerställa medlemmarnas kontroll av sin egen organisation. Det är ju så att demokrati, medinflytande och insyn har varit fundamentala egenskaper i HSB ända sedan dag ett, anno 1923. Det är i den traditionen vi har antagit koden som ett gemensamt rättesnöre.

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 HSB Göteborg och andra regionala HSB-föreningar i Sverige. Koden 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 till exempel stadgan eller bostadsrättslagen, som i båda fallen har tvingande krav. I samband med Årsredovisningen tar HSB Göteborg fram en föreningsstyrningsrapport som ska visa hur vi levt upp till riktlinjerna (se sidan 53). HSB Riksförbund ansvarar för uppföljningen av Koden.

HSB Göteborg tillämpar koden för föreningsstyrning bland annat genom att lämna denna utvidgade föreningsstyrningsrapport. Vi lägger dessutom ut uppgifter om stämmor, protokoll, valberedning med mera på såväl Styrelsenätet som på hemsidan [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg). Såväl styrelse som valberedning strävar efter att tillämpa de anvisningar som finns i koden i sitt löpande arbete.

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställer styrelsen genom årligt beslut om finanspolicy, som följs upp med regelbundna finansiella rapporter till styrelsen från VD och finanschefen.





# ”Behovet av goda bostäder är inget som plötsligt försvinner.”

**RÖGARE FÖRSÄLJNING** är något som drabbat hela byggbranschen. Men HSB Göteborg jobbar vidare med framtidstro och vässar organisationen även på nyproduktionssidan. Under 2008 har flera projekt färdigställts som alla uppfyller våra högt ställda kvalitetskrav.

**NYTT PRODUKTIONSUPPLÄGG.** Vid årsskiftet 2008/2009 upphörde nuvarande samarbetsavtal med HSB Boprojekt i Väst AB. I stället ska nyproduktionen härnäst genomföras tillsammans med HSB Projektpartner AB i ett samägt handelsbolag. HSB Göteborgs interna organisation för nyproduktion har delats upp i en strategisk del, som ansvarar för mark och projektutveckling, och en produktionsdel som tar ett totalansvar för projekten under produktionstiden. Två projektchefer är tillsatta för detta totalansvar. För att ytterligare förbättra felhantering gentemot medlemmar under garantitiden, har förvaltningen fått en starkare roll redan

från start i projekten, med ett klart uttalat ansvar och befogenheter för de frågor som har förvaltningskaraktär.

**FINANSKRISENS INVERKAN.** Under hösten 2008 slog den så kallade finanskrisen till med full kraft och lamslog bostadsmarknaden. Våra planerade byggstarter fick skjutas på framtiden och fokus koncentreras på den produktion som redan var igång. Under 2008 byggstartade vi 45 lägenheter, vilket motsvarar nio procent av HSB i Sverige.

Försäljningen har gått trögt under senhösten, men många av våra områden var redan anpassade till en ny marknad, med yteffektiva lägenheter som har en hög grundstandard. Som exempel kan nämnas brf Malö, där cirka 70 procent var sålt redan vid första spadtaget 2008.

Faktum är att det alltid kommer att finnas ett behov av goda bostäder. Den uppkomna otryggheten gör dock att många avvaktar

med att köpa. Även bankernas inställning till utlåning har förändrats kraftigt. För att öka tryggheten för våra befintliga och kommande medlemmar kommer vi därför att införa ett omfattande ”trygghetspaket” under första kvartalet 2009.

HSB är och förblir en pålitlig aktör på bostadsmarknaden. Nu framgår också mycket tydligt vår ambition att tänka nytt och vara unika i ett flertal projekt. Vi fick bland annat stor uppmärksamhet för den under året pågående byggnationen på Tångudden i brf Valö Fyr, såväl i media som i samband med en Byggcentrumlunch för branschen med föreläsning och visning.

**MILJÖVÄNLIGA FRAMTIDSPÄNOR.** I Partille kommun planerar vi för byggstart under 2009 i brf Öjersjö, 28 lägenheter i småhusform som kommer att bli ”passivhus” med en extremt låg energiförbrukning på mindre än 45 kwh/kvm och år.

Vårt mål är att all kommande nyproduktion senast 2010 skall projekteras för max 55 kwh/kvm.

**MARK.** HSB Göteborgs markportfölj innehåller möjliga byggprojekt på kort och lång sikt. Vad som avgör om ett markområde är lämpligt för ett HSB-projekt styrs av flera aspekter. Först kommer kommunens planering, är området tänkt till bostäder eller ska det ligga en skola där om tio år? Andra viktiga frågor är huruvida det finns eller kommer att finnas kollektivtrafik. Att planera boende som kräver bil är inte att tänka framåt. Medlemmars önskemål om läge och typ av boende vägs också in.

## Göteborg Försäljning pågår:

- 1 Brf Valö Fyr, Göteborg. 49 lägenheter, på Stora Billingen i västra Göteborgs hamnmiljö. Inflyttning 2010.
- 2 Brf Malö, Västra Eriksberg. 14-våningars punkthus, 45 lägenheter. Inflyttning 2010.

## Göteborg Planerade områden:

- 3 Brf Vitsippan och Blåsippan Västra Tuve. Flerbostadshus med ca 180 lägenheter, bostadsrätter och hyresrätter.
- 4 HSB Tornö, Brottkärr (Tennisbacken). Par- och radhus, 33 bostäder. Äganderätt.
- 5 Brf Alfa och Beta, Johanneberg. (Fd matematiskt centrum). Flerbostadshus med totalt cirka 85 lägenheter.

- 6 HSB Fräntorpsgatan, Björkekärr. Ca 60 lägenheter.

- 7 HSB Torpagatan, Björkekärr. Ca 100 lägenheter.

- 8 Brf Björken, Björkekärr. Ca 90 lägenheter i 4 punkthus på Träkilsgränd, bostadsrätter och hyresrätter.

- 9 Brf Ängön, Västra Eriksberg. Ca 90 lägenheter i två lamellhus vid dockan.

- 10 HSB Kryddhyllan, Gårdsten. 34 småhus med äganderätt.

## Partille Försäljning pågår:

- 11 Brf Öjersjö. 28 bostäder i radhus och lägenheter. Inflyttning 2010.

## Lerum Försäljning pågår:

- 12 Brf Kring-Aller Gård. Småhusområde med 20 en- och tvåplanshus. Inflyttningsklart.

- 13 Brf Halssmycket. Flerbostadshus i Norra Hallsås med 55 lägenheter. Färdigt 2009.

## Alingsås Försäljning pågår:

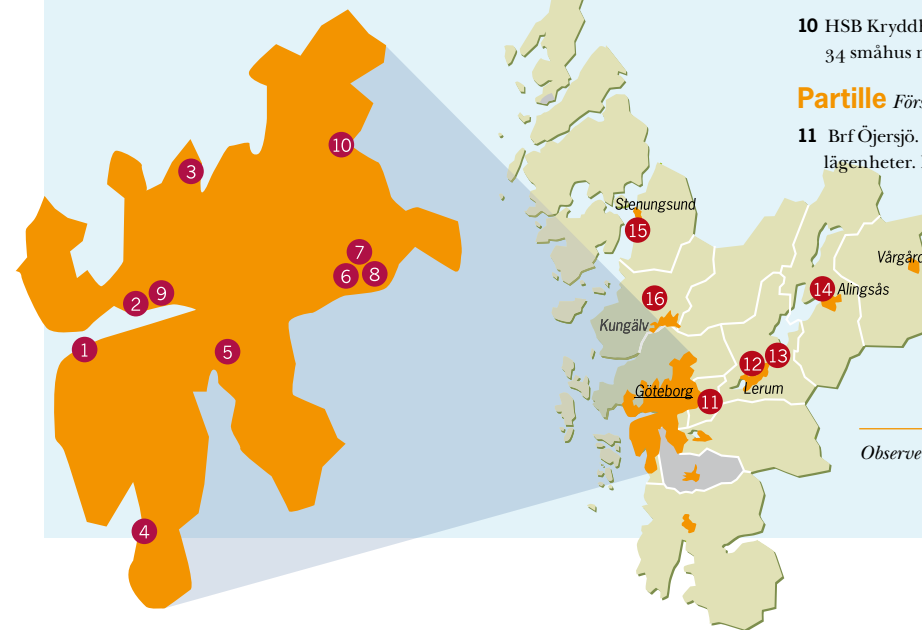
- 14 Brf Klockan, centrala Alingsås. 39 lägenheter i tre 4-5-våningshus. Inflyttningsklart.

## Stenungsund Försäljning pågår:

- 15 Brf Hakefjorden Norra och Södra. 54 småhus/radhus, 29 respektive 25 lägenheter, i Västra Hallerna. Färdiga 2009.

## Kungälv Försäljning pågår:

- 16 Brf Ytterby Park, Ytterby centrum. 24 lägenheter i flerbostadshus. Inflyttningsklart.



Befolkningsströmmar rör sig mot städer, inte bara i Sverige utan i hela världen. Vi har passerat en punkt då mer än hälften av jordens befolkning bor i städer eller förstäder. Det uthålliga samhället bygger mycket på att förtäta städer för att effektivt använda den infrastruktur som finns där. Det är en utmaning för oss att få fram många centrala projekt i framtiden.

Vi agerar olika beroende på om den kommun vi vill bygga i äger mycket eller lite mark själv. I en kommun som äger mycket mark handlar det om att vara aktiv med idéer och bra referenser för att få köpa mark. I andra kommuner gäller det att hålla sig framme då mark säljs på öppna marknaden. I en högkonjunktur stiger priserna dramatiskt och innebär att de färdiga lägenheterna blir dyra. Vi försöker att ha en långsiktig planering, där vi köper råmark med planering av byggnation 10-20 år framåt. Eftersom vi gjort så sedan länge har vi en bra bas av mark framåt i tiden.

## Stark HSB-känsla i brf Masten

**Sommaren 2008 var det inflyttningsdags för ett av HSB Göteborgs mest spännande projekt, brf Masten, där HSBs kärnvärderingar syns och känns extra tydligt.**

Brf Masten på Östra Eriksberg är ett projekt där vi på punkt efter punkt redan från början haft med HSBs kärnvärden som bas i planeringsprocess och arbetssätt. Resultatet är ett hus med attityd och bekvämlighet, där våra värderingar och standardkrav satt sin tydliga prägel i form av unika lösningar och omsorg om alla detaljer.

Med en genomtänkt planlösning, röd heltäckningsmatta i korridorerna, lekfullt färgsatta balkonger och en entré som närmast påminner om en hotellfoajé, har brf Masten fått en egen identitet. Gemensamhetstanken är också mycket tydlig i projektet. Dels finns en gemensamhetslokal på bottenplan, men även en stor öppen takterrass högst upp i huset med en hänförande utsikt över Göteborgs stad och hamn.



Brf Masten, Eriksberg

## Nybyggaranda i Ullstorp

Under hösten 2008 flyttade de sista familjerna in i brf Ullstorp i Kungälv, en bostadsrättsförening med 27 par- och fristående tråhus.

Här råder nybyggaranda bland medlemmarna. Många av de nyinflyttade, som sålt villan, har inte bara kunnat uppskatta skillnaderna mellan gammalt och nytt, utan även mellan praktiskt och opraktiskt. Trädgården är lättskött, maskinerna nya, de slipper det yttre underhållet och kan istället njuta av närheten till naturen på en lugn gata långt in i Ullstorps nya bostadsområde.



Brf Ullstorp, Kungälv



# ”Bostadsrätten är kärnan – men hyreslägenheter är ett viktigt komplement.”



Kommande hyresrätter i Tuve.

**ÄVEN OM** bostadsrätten är kärnan i HSB ser vi våra hyresrätter som ett komplement – speciellt för unga. Därför kan alla som bosparar och är medlemmar i HSB Göteborg ansöka om hyreslägenheter i någon av våra egna fastigheter.

Vid årsskiftet ägde HSB Göteborg 1 340 hyreslägenheter och cirka 38 000 kvm lokaler. Våra hyreslägenheter finns i centrala lägen i vårt verksamhetsområde. Är man mellan 18 och 29 år har man förtur till alla ett- och tvåor.

Vårt övergripande mål är att vi år 2011 ska ha 1 500 hyreslägenheter i attraktiva lägen att erbjuda medlemmar och bosparare. När vi köper fastigheter ska det ske i den takt som är möjlig med hänsyn till tillgången på lämpliga förvävsobjekt. Vårt fastighetsinnehav ska också på sikt renodlas ytterligare genom att vi ska sälja fastigheter där inga förvaltningsfördelar eller andra mervärden kan nås.

**ÅRET I KORTHET.** 2008 köpte vi inte några nya fastigheter. Fokus har snarare legat på att förvalta befintliga fastigheter, optimera driften och förbättra kassaflödena i dessa, samt att införliva de senaste förvärven i vår förvaltning.

Under året har en Nöjd Kund-undersökning genomförts som samtliga våra hyresgäster fått möjlighet att svara på. Resultatet bearbetas så att vi kan kraftsamla våra resurser dit de gör mest nytta för våra kunder.

Vi har även gjort satsningar på att sänka driftskostnader och bidra till en minskad miljöpåverkan, samt att öka säkerheten i fastigheterna. Medel har satsats på att fjärrstyra våra fastighetssystem för att bättre kunna följa energiförbrukningen, samtidigt som arbetet med att injustera våra värmesystem har fortsatt. Förberedelser görs nu även för att dra in fjärrkyla i fastigheten på Första Långgatan, vilket kommer att minska miljöpåverkan med motsvarande 70 ton koldioxid.

Säkerheten i fastigheterna har ökat med elektroniska inpasseringssystem istället för nycklar, och målsättningen är att fortsätta detta arbete även under 2009.

Vårt delägda fastighetsbestånd i Åmål har varit föremål för vissa förändringar. Tre fastigheter har sålts och två har tillkommit i en bytesaffär med en lokal fastighetsägare. Förändringen innebär en minskad andel lokaler.

Under året har vakanserna i lägenhetsbeståndet varit noll, och vi ser ingen avmattning i efterfrågan på våra hyreslägenheter. Lågkonjunkturen kan dessutom bidra till att ytterligare öka efterfrågan på dessa.

Vakansgraden för lokaler var vid slutet av året cirka tre procent. Under 2009 kommer vissa vakanser att uppstå framförallt i Kungälv. Vi räknar inte med några ytterligare vakanser i Göteborg.

2008 gjordes även satsningar för att förenkla för medlemmarna att söka lägenheter, genom att ansökningsprocessen gjorts tillgänglig via webben. Målsättningen är att ytterligare utveckla detta, och att göra det enklare att hitta lediga lägenheter via vår hemsida.

## HSB Göteborgs hyreslägenheter

HSB Göteborgs hyresrättsbestånd skall tillhandahålla ett tryggt och bekvämt boende med god kvalitet avsett främst för HSB Göteborgs bosparande medlemmar, med HSBs kärnvärderingar som ledstjärna.

Huvudinriktningen skall främst vara prisvärda bostäder som attraherar unga bosparare i ett attraktivt fastighetsbestånd. Fastigheterna skall också förvaltas och utvecklas så att god tillväxt i värde och kassaflöde uppnås.

**NYA HYRESRÄTTER BYGGS.** Under 2009 planerar HSB Göteborg att bygga cirka 50 nya hyresrätter i Tuve. Detta är ett spännande projekt med yteffektiva, mindre lägenheter. Beräknad inflyttning är hösten 2010.





## MEDARBETARE



# ”Nybygget är det förnyelsearbete som påverkat mest.”



**MEDARBETARENKÄT, ledarutbildning, hälsodiplomer, mångfaldsarbete och strategikonferens – 2008** har som vanligt varit fyllt av händelser med medarbetarna i fokus. Men vår omorganisation, kallad Nybygget, har av förklarliga skäl dominerat agendan.

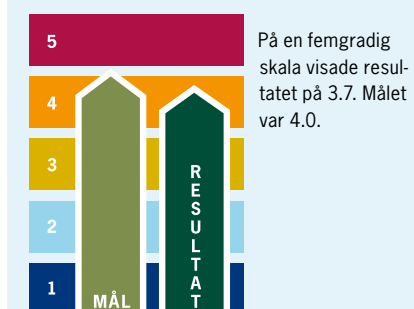
Under 2008 sjuönsades en omorganisation inom företaget, som blev startskottet för en genomgripande förnyelse inom HSB Göteborg. De främsta målen för Nybygget är högre lönsamhet och ökad kundpassning. Vi ska förbättra vår ekonomi samtidigt som vi stärker relationerna med kunder och medlemmar genom att se över organisationen. Vi vill komma närmare kunden, med större fokus på vilka behov och önskemål som finns.

2008 förbättrades medarbetarresultatet för fjärde året i rad. Totalresultatet visar nu på 3,7, där vårt mål är 4,0 på en femgradig skala. Prioriterade områden under året har varit mångfald och mångfaldsplan, lönekartläggning, lönebildning, fortsatta satsningar inom ledarutveckling och medarbetarnas engagemang och delaktighet. Dessa områden är alla viktiga komponenter i upplevelsen av en attraktiv arbetsplats.

**NYBYGGETS LANSERING.** Startskottet för Nybygget blev medarbetarnas årliga strategikonferens, en heldag på SAS Radisson där 270 av medarbetarna deltog. Konferensen handlade om delaktighet i praktiken, och dagen innehöll punkter som information från VD, fokus på kundtillfredsställelse och interaktiva övningar

för medarbetarna som mynnade ut i frågeställningar kring arbetet med den nya organisationen.

Under 2008 förbättrades medarbetarresultatet för fjärde året i rad.



Under våren fortsatte den påbörjade satsningen med ett internt ledarutvecklingsprogram för samtliga ledare på olika nivåer inom företaget. När det gäller systematiskt arbetsmiljöarbete, med förebyggande åtgärder för minskad sjukfrånvaro, genomfördes en utbildning inom alkohol och droger för chefer och skyddsombud. Samtliga medarbetare har deltagit vid en föreläsning inom ämnet och tagit del av de reviderade riktlinjerna för alkohol och droger.

HSB Göteborg är återigen hälsodiplomerat enligt Korpens modell, vilket är ett mätbart resultat av den satsning som har gjorts på förebyggande arbetsmiljöarbete genom friskvård. Det är tredje gången vi kvalificerat oss, men definitivt inte den sista.

Medarbetarenkäten om lön och förmågan att kunna påverka sin lön, visar att resultatet har förbättrats, men det finns fortfarande

en förbättringspotential. Under 2008 har en lönebildningsprocess tagits fram i samarbete med Unionen där lönekriterier och lönesamtal ingår. Detta arbete kommer att fortsätta med Fastighetsanställdas förbunds avtal under 2009.

En lönekartläggning enligt Jåmos riktlinjer pågår i samverkan med de fackliga parterna. Syftet är att undersöka lika lön för lika eller likvärdigt arbete. Kartläggningen skall vara klar första kvartalet 2009.

**ÖKAD MÅNGFALD.** Under året har vi tagit emot praktiserande elever från Göteborgs Stads sfi-utbildning (svenska för invandrare). Syftet är att bryta invandras utanförskap genom att de ges möjlighet att knyta kontakter på arbetsmarknaden. Från HSB Göteborgs sida har projektet varit positivt och fortsätter under 2009.

En kvalitativ attitydundersökning om etnisk mångfald inom HSB Göteborg genomfördes som C-uppsats av studenter från Göteborgs Universitet. I materialet ingår en kartläggning från SCB kring etnisk mångfald inom företaget. Uppsatsen låg till grund för årets revidering av mångfaldsplanen.

Kompetensförsörjning är vårt nästa steg. Kompetensutveckling är viktigt för att stärka framtida konkurrenskraft och därmed förmågan att möta medlemmarnas och kundernas behov. Resultatet från medarbetarundersökningen har förbättrats och ett prioriterat mål för 2009 är den strategiska kompetensförsörjningen på längre sikt.





## SAMHÄLLE OCH OMVÄRLD



# ”HSB är ingen verksamhet som ska bedrivas i det tysta. Tvärtom.”

**SB** ÄR en av Sveriges största medlemsorganisationer och hör hemma mitt i samhället. Därför lägger vi tid, kraft och resurser på att samspela och kommunicera med omvärlden på många olika sätt. Det viktiga är att vi fortsätter påverka genom att synas och höras.

**OPINION OCH POLITIK.** HSB är ingen verksamhet som ska bedrivas i det tysta. Tvärtom är det viktigt att vi gör vår – det vill säga alla våra medlemmars – röst hörd. Inte minst hos politiker, höga tjänstemän och andra som har makten att påverka spelreglerna. Därför driver HSB Göteborg aktivt på i många frågor.

**POSTBOX-UPPRORET.** Statliga Postens planer på att ersätta traditionell brevutbärning med särskilda boxar i varje fastighet var ett ämne där HSB Göteborg engagerade sig med kraft. I en debattartikel vände vi oss emot den befängda idén att fastighetsägarna ska bekosta och ombesörja boxar för alla landets 2,3 miljoner berörda hushåll. HSB Göteborg med 55 847 medlemmar protesterade därmed mot detta tokiga påbud. Vi är inte negativa till fastighetsboxar i sig, men att våra medlemmar ska betala postens rationaliseringar vore helt uteslutet. I oktober 2008 meddelades att regeringen tagit Post- och telestyrelsen i örat och att montering av fastighetsboxar skulle vara frivilligt.

**TOMTRÄTTSAVGÄLDEN ETT SYSTEMFEL.** I en skarp debattartikel i GT gick HSB tillsammans med andra företrädare för

stadens små- och flerbostadshusägare samman i protest mot tomträttsavgälden, där många av våra bostadsrättsföreningar drabbas av dramatiska höjningar på grund av ett oacceptabelt systemfel hos kommunen.

HSB Göteborg deltar i det nätverk som bildats för att strida i frågan, tillsammans med de andra aktörerna SBC, Riksbyggen, Villaäggarföreningen och Fastighetsäggarföreningen. Tillsammans står vi för lång erfarenhet och stor kompetens, som vi erbjuder att ställa upp med i en ny dialog.

Hittills har våra gemensamma insatser lett till att fastighetsnämnden i Göteborg gav fastighetskontoret i uppdrag att ta fram ett beslutsunderlag för en ny modell för att räkna ut tomträttsavgälden.

**RÄNTEAVDRAGEN.** En av HSBs hjärtefrågor är lika beskattning av de olika upplåtelseformerna. Idag får inte bostadsrättsföreningen göra avdrag för de räntor som man har på de gemensamma lånen, på samma sätt som till exempel en villaägare kan göra. HSB Göteborg har dock lanserat ett förslag för att mildra effekten, där köpare i nyproduktion kan välja hur stor del man vill ha i föreningens gemensamma lån utifrån tre olika prislistor.

Idén testades bland annat i samband med försäljningen av brf Kring-Alles Gärd i Lerum. Köparna erbjöds helt enkelt en större valfrihet att väga insatsens storlek mot den månadskostnad som föreningen tar ut.

**ORÄTTVISA AVGIFTER.** Den som vill använda vatten och slänga sopor ska akta sig för att bo i Göteborg. Flytta till Stockholm istället.

Den tillspetsade formuleringen inledde en debattartikel som HSB Göteborgs vd Lars Göran Andersson publicerade i slutet av 2008. Artikelns belyste den så kallade Nils Holgersson-rapporten, som visat att gapet mellan Sveriges två största städer bara ökar när det gäller kostnader för vatten och sophantering.

Medan Stockholm har landets lägsta soptaxa är samma tjänst i Göteborg nästan dubbelt så hög. Stockholmarens VAKostnader har under de senaste fem åren minskat med nära fem kronor. Samtidigt har kostnaden i Göteborg samma period stigit med 12 procent.

I tider när jobben försvinner i takt med varslen och hushållen drabbas i finansskrisens spår, borde det inte vara kommunens uppgift att lägga ytterligare taxebördor på medborgarnas kostnadsaxlar, konstaterade Lars Göran Andersson i sin debattartikel.

**KVALITET I BYGGANDET.** På HSB Göteborgs höststämma fördes ett intressant samtal kring frågor om kvalitet i byggandet, samt om bostadsrätten i framtiden. Bristande kvalitet – även kallat byggfusk – slår mot oss inom HSB, men även mot våra kollegor och konkurrenter på marknaden. Mängden fel och slarv i byggbranschen beräknas kosta 50 miljarder kronor per år.



**ENGAGEMANG I STADENS FRAMTID.**

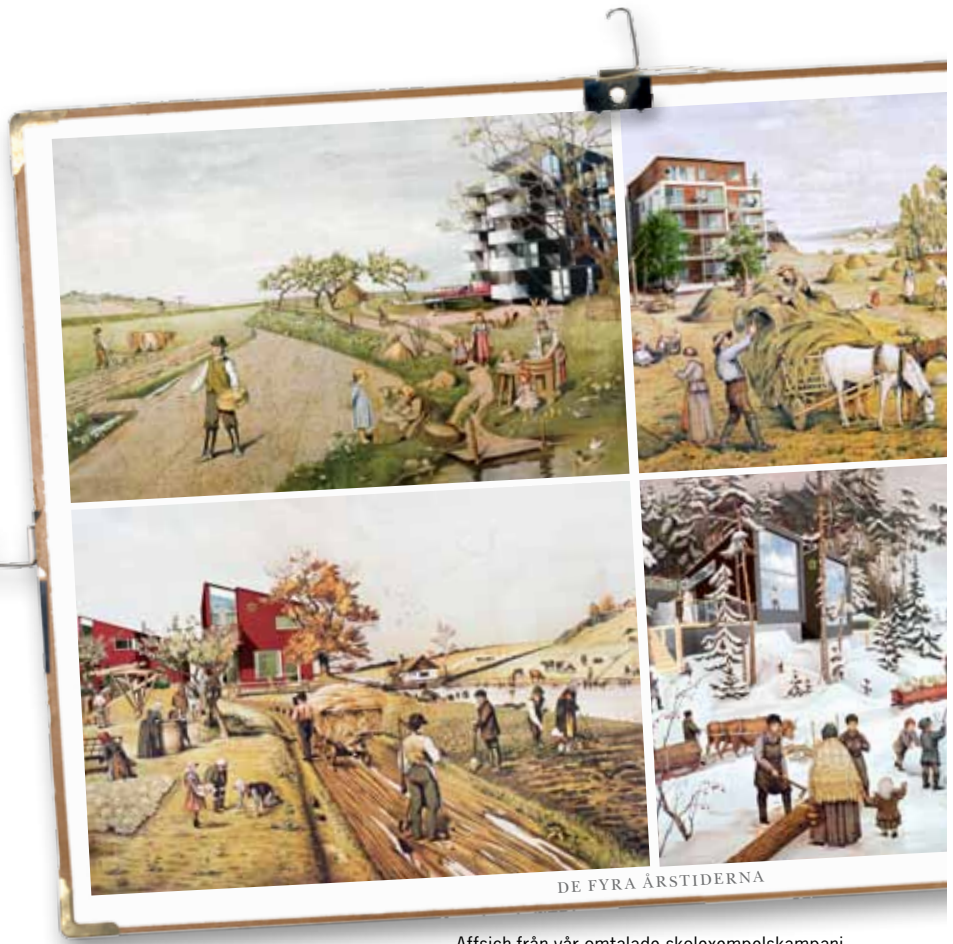
HSB är starkt involverade i byggandet av det nya Göteborg, med hela stadsdelar som byggs och ska byggas på Norra Älvstranden och Kvillebäcken. Vi deltar mycket aktivt i ett gemensamt planeringsarbete som leds av kommunala bolag tillsammans med andra byggaktörer.

**FLER BOSTÄDER FÖR UNGA.**

Sedan 2005 har HSB Göteborg ett samarbete med organisationen "jagvillhabostad.nu", som driver frågan om ökat byggande och fler bostäder för yngre människor i Sveriges större städer. Samarbetet startade för att försöka få en markanvisning om att bygga bostadsrätter som unga kan efterfråga. Vi hittade istället en tomt som vi nu har option på i Flatås, mitt emot Pagens bageri. Tomten var tänkt att börja detaljplaneras under 2008, men planarbetet kommer nu att startas 2009.

**FEMTIO ÅR AV AKTIVT BISTÅND.**

2008 var ett speciellt år för Kooperation Utan Gränser. Det var nämligen femtio år sedan organisationen bildades. Bakom Kooperation Utan Gränser står ett sextotal företag och organisationer med rötter i den svenska kooperativen. HSB stöder Kooperation Utan Gränser bland annat genom ett bidrag på två kronor per medlem varje år, vilket motsvarar omkring 1,5 miljoner kronor.



Affisch från vår omtalade skolexempelskampanj.

maningen och har samlat in pengar på sina stämmor. Anställda på HSB Göteborg bidrar varje månad med över 2 600 kr i ett frivilligt löneavdrag, en summa som sedan niodubblas av SIDA.

**KOMMUNIKATION OCH MARKNAD.**

Årets stora satsning på marknadssidan var den värkampanj som skapades på temat Skolexempel på det godare boendet. Genom att låta gammalt möta nytt i ett annorlunda bildspråk lyckades vi kombinera våra trygga värderingar med attraktiva exempel på modern och nutida arkitektur.

I kampanjbilderna hade vi placerat moderna HSB-hus i klassiska skolplanschers lätt nostalgiska miljöer. Resultatet skiljde sig rejält från konkurrenterna. Kampanjen bestod av en mix av visningsveckor, DR-utskick, radioreklam och annonser i dagspress och röntte stor uppmärksamhet både bland allmänhet och i branschen.

Mycket snack och glada tillrop blev det också kring vår "mini-kampanj" på familjesidorna i Göteborgs-Posten, där vi publicerade små och kostnadseffektiva annonser som visar lyckliga människor som flyttar in i nyproduktion.

**BOSTADSRÄTTSMÄSSAN.**

Den tredje oktober drog den nionde upplagan av Bostadsrättsmässan igång. Som medarrangör är detta ett viktigt forum för HSB Göteborg att träffa våra förtroendevalda och ett unikt tillfälle att sätta bostadsrätten i strålkastarljuset. I år fokuserade vi vårt monterbudskap på HSB Göteborgs breda tjänstebud och miljöarbete, med nya produktblad för samtliga tjänster. Besökarna fick möjlighet att skriva under vårt klimatupprop och kunde dessutom passa på att slå ett slag med vår förvaltningstärning, med chans att vinna en lekplatsbesiktning till sin bostadsrättsförening.

De olika föredragen, dels på Stora Scenen, dels i Speakers Corner, var uppskattade inslag även i år. Också publikmässigt var mässan en framgång, med 6 637 räknade biljetter och en tydlig ökning av besökande styrelseledamöter.

**BOEXPO.**

Vid den årliga nyproduktionsutställningen på Byggcentrum hade vi fokus på planerad produktion i Johanneberg (brf Alfa och Beta) och Lerum (brf Halssmycket). Utställningen var välbesökt och intresset stort för HSBs projekt.

# ”Redovisningen hjälper oss att fullfölja det vi säger oss stå för.”

**ÖR EN** värdedrivna organisation som HSB är det extra viktigt att redovisa hur vi klarar vårt arbete ur ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhetsredovisningen är ett viktigt instrument, som hjälper oss att följa upp det vi säger att vi står för.

Omvärldens krav på företag och organisationer att agera ansvarsfullt och långsiktigt ökar hela tiden. Som en av Sveriges största bostadsaktörer är det självklart för HSB att redogöra för vårt hållbarhetsarbete. Med visionen att vara den bäst ansedda aktören inom boende är det viktigt att beskriva vår roll och påverkan i samhället.

Hållbarhetsredovisningen är alltså tätt sammanlänkad med HSB Göteborgs kärnverksamhet och därmed med våra värderingar. Även utveckling av klimatindikatorer sker som en naturlig del av vårt arbete med våra klimatmål.

**SYFTET MED REDOVISNINGEN.**

Redovisningen skall fylla tre funktioner: att löpande stämma av vår väg mot visionen genom uppföljning av HSB Kompassen och HSBs kod för föreningsstyrning, att ge en tydlig bild av vårt arbete med hållbar-

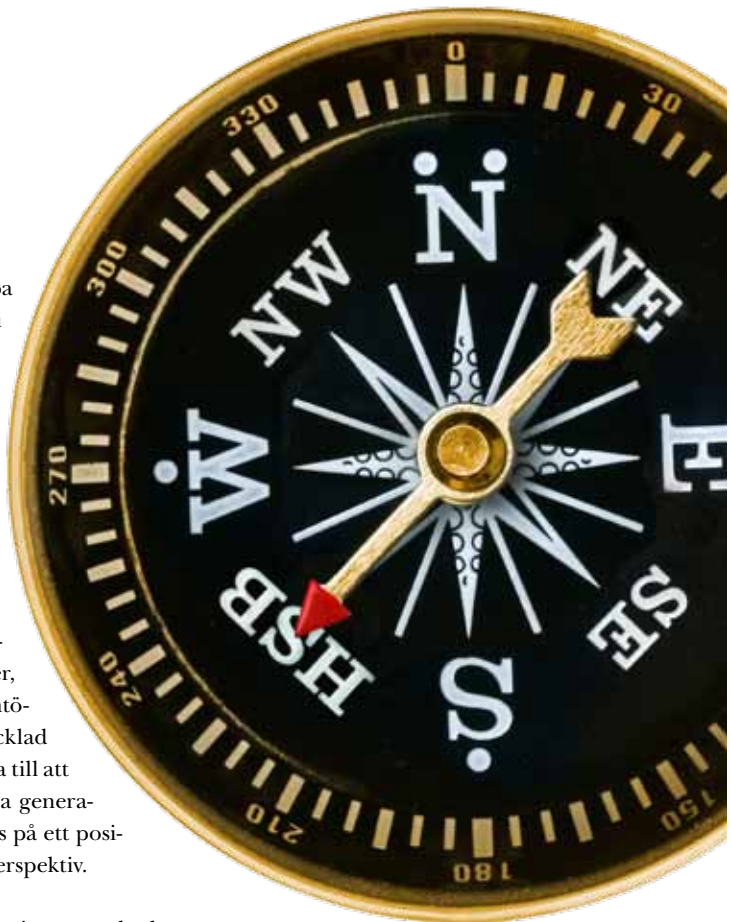
hetsfrågor, samt att skapa en tydlig avstämning i förhållande till intressenterna.

Sedan 2007 görs årligen en gemensam hållbarhetsredovisning där ett antal nyckeltal redovisas inom intressentområdena Samhälle, Medlemmar/ägare, Kunder, Anställda och Leverantörer/partners. En utvecklad intressentdialog ska leda till att nuvarande och framtida generationers boende påverkas på ett positivt sätt ur hållbarhetsperspektiv.

Nytt för i år är redovisningen av koden för föreningsstyrning som började tillämpas 2008.

**KOMPASSEN ÄR VÅRT STYRDOKUMENT.**

HSB Göteborgs verksamhetsplan är avstämd mot den gemensamma hållbarhetsredovisningen och de mätbara målen vi följer återfinns i såväl den nationella redovisningen som under respektive intressentavsnitt i årsredovisningen.



Det fortsatta hållbarhetsarbetet sker med styrdokumentet HSB Kompassen som grund, med målet att processen ska ha nått sin slutliga form och omfattning år 2010. Prioriterade frågor är klimatfrågan, föreningsstyrning och intressentdialog.

Hållbarhetsredovisningen kan alltså sägas fungera som ett förbättringsverktyg för hela HSB.



Bosparannonserna på GPs familjesidor gav uppmärksamhet.

HSB Göteborg har utmanat landets övriga HSB-föreningar i en "tävling" om vem som kan samla in mest pengar per medlem i föreningen till Kooperation Utan Gränser. Åtta av HSB Göteborgs bostadsrättsföreningar hörsammade ut-



# ”Det är självklart att fastighetsskatten ska göras grön och hållbar.”

**BOENDETS påverkan på klimatet är stor. I Sverige beräknas bostadssektorn stå för nära 40 procent av den sammanlagda energiförbrukningen. Klimatfrågan är därmed en fråga som berör oss i allra högsta grad. HSB Göteborg bidrar i arbetet med att finna lösningar för klimatfrågan.**

## MILJÖBASERAD FASTIGHETSSKATT.

Klimatsmarta bostäder ska belönas. Det är tanken bakom en gemensam satsning från HSB, Riksbyggen och Naturskyddsföreningen som kräver att regeringen inför en miljöbaserad fastighetsskatt för bostäder.

Utgångspunkten är att det borde vara en självklar angelägenhet för alla att bygga och bo så energisnålt och miljövänligt som möjligt. Huvudtanken är att skatten ska stå i proportion till miljöbelastningen, med sänkt fastighetsskatt för hus med lägre miljöpåverkan.

För HSB Göteborg är det självklart att den nuvarande fastighetsskatten ska omformas i grön och hållbar riktning.

**HSBs KLIMATAVTAL.** HSB har gemensamt kommit överens om att upprätta HSBs Klimatavtal för att åstadkomma en gemensam sänkning av våra utsläpp av växthusgaser. Genom samverkan mellan HSB Riksförbund, regionala HSB-föreningar, HSB-bolag och bostadsrättsföreningar ska vi kraftsamla i klimatfrågan, för att tillsammans vidta åtgärder för att bromsa utsläppen av växthusgaser.

Den förening som anslutit sig till HSBs Klimatavtal ska ta fram en egen handlingsplan för miljöarbetet och integrera den i den egna verksamhetsplanen, och i sin verksamhet verka för klimat- och miljöfrågor, till exempel genom att utbilda egen personal och HSB-bostadsrättsföreningar i dessa frågor.

Huvudmålet är att den som anslutit sig till HSBs Klimatavtal självständigt till år 2023 ska ha minskat sina utsläpp av koldioxidkvivalenter med 50 procent jämfört med 2008 års nivåer. Det ska ske stegvis, men redan 2012 ska utsläppen ha minskat med 20 procent.

Även bostadsrättsföreningar kan ansluta sig till HSBs Klimatavtal. Då gäller det

att till år 2023 ha minskat sina utsläpp av koldioxidkvivalenter med 40 procent jämfört med 2000<sup>1</sup> års nivåer. Även här ska det ske stegvis, där bostadsrättsföreningen redan till år 2012 ska ha minskat utsläppen med 10 procent. Hur minskningen av utsläpp av koldioxidkvivalenter genomförs är fritt för varje part som anslutit sig till HSBs Klimatavtal att avgöra.

HSB Göteborg har undertecknat Klimatavtalet och har under 2008 genomfört flera energiåtgärder för att reducera utsläppen.

I våra fastigheter i Jörlanda har bergvärme installerats, här hade vi tidigare direktverkande el (miljöel). Detta har



gett en besparing på drygt 300 MWh. Fastigheten Silverknappen har datoriserats på fjärrvärmesidan, vilket medför att vi kan styra värmeförbrukningen i fastigheten på ett smartare sätt. Detta har inneburit att vi gjort en besparing på ca 100 MWh på fjärrvärmeförbrukningen, vilket motsvarar ca sju ton CO<sub>2</sub>ekv.

**KVÄLLAR MED MILJÖN I FOKUS.** Under våren 2008 genomfördes en miljökväll för bostadsrättsföreningar, med rubriken ”Klimathotet – vad kan vi bostadsrättsin-

nehavare göra?”. Ekocentrums pedagog Anders Lund har under senaste året fördjupat sig i energifrågan och gav under kvällen exempel på tankegångar som är viktiga att ha med sig i bostadsrättsföreningen.

Även under hösten genomfördes en miljökväll, med rubriken ”Miljövänligt boende”. Denna kväll var vi på Ekocentrum och fick en genomgång av de globala miljöproblemen, de bakomliggande orsakerna och dess effekter i samhället. Kvällen gav

konkreta förslag på hur man kan minska miljöbelastningen från den egna bostadsrättsföreningen, samt hur miljöarbete kan struktureras med hjälp av ett miljöledningssystem.

## MILJÖDIPLOMERADE PÅ NYTT.

HSB Göteborg har under året blivit omdiplomerat av Göteborgs Stad. Miljödiplomeringen gäller till och med november 2009.

<sup>1</sup> I det fall bostadsrättsförening saknar uppgifter om energiförbrukningsstatistik för år 2000 kan ett senare basår väljas, dock senast år 2008.





## LEVERANTÖRER OCH PARTNERS



# ”Det mesta som behövs för Det Goda Boendet handlas upp till pressade priser.”

**TAN LEVERANTÖRER** får man inte det man vill ha, och utan partners blir livet trist och ensamt. Leverantörer och partners är viktiga medspelare i HSB Göteborgs verksamhet. Under 2008 har en hel del förändringar skett inom detta område.

**TRIPPEL MED TELIA.** HSB Göteborg har tecknat ett så kallat triple play-avtal med Telia, som gäller för alla våra bostäder. Det innebär att telefon, bredband och digital-TV samlas i gemensamma fiberkablar istället för att använda en separat koppartråd till telefoni.

Därmed får våra bostäder bredband, telefonabonnemang, digital-TV med 18 kanaler och två digitalboxar till en fast kostnad som ingår i månadsavgiften. Som stor medlemsorganisation har vi lyckats få ett väldigt förmånligt avtal, med en rejäl rabatt jämfört med om varje hushåll skulle teckna egna avtal.

**AVTAL MED M2 AVSLUTAS.** Under hösten 2008 sade HSB Göteborg upp sitt samarbetsavtal med mäklarföretaget m2. Det skedde till följd av en alltmer turbulent situation kring det högprofilerade företaget.

HSB Göteborgs ledning bedömde situationen som ohållbar, och valde alltså att säga upp samarbetet med omedelbar verkan. Mäklaren m2 utstrålade inte den stabilitet och långsiktighet som HSB Göteborg förväntar sig av en samarbetspartner. Det är vår plikt att skydda HSBs varumärke och säkerställa att vi rekommenderar en mäklartjänst till våra medlemmar som känns trygg och trovärdig. Samarbetet med m2 har pågått sedan 2005, och har

resulterat i flera konstruktiva satsningar, till exempel olika tematräffar och den uppskattade Köpskolan.

HSB Göteborg har inlett en intern analys av situationen och håller på att se över vilka alternativ som finns. Tills vidare kommer vi inte att ha något mäklarsamarbete, men ambitionen är naturligtvis att kunna erbjuda denna service till våra medlemmar.

**SAMARBETE MED SWEDBANK.** Sedan 2004 har HSB Göteborg ett samarbete med Swedbank, som under 2008 bidragit till ett antal förbättringar för våra medlemmar och bosparare. För bosparare är det en viktig nyhet att fasträntekontot även omfattas av den statliga insättningsgarantin. Staten har samtidigt höjt garantin från 250 000 kronor till 500 000 kronor.

Turbulensen på finansmarknaden har lett till att räntan justerats vid flera tillfällen. Vid ingången av 2008 var den 2,10 procent, för att sedan höjas till 2,85 procent. I slutet av december var den 1,00 procent. HSB Fasträntekonto binds på 3, 6, 12, 18, 24, 36, 48 eller 60 månader, och det minsta belopp som man kan placera där är 5 000 kr.

**HSB INKÖP PRESSAR PÅ.** 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 material för både förvaltning, ombyggnad och nyproduktion.

**ENERGI TILL BRA PRIS.** Samarbetet mellan HSB Göteborg och Luleå Energi

fortgår, vilket 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.

**TRYGGT MED HSB HEMFÖRSÄKRING.** HSB Göteborg har under flera år haft ett samarbete med If gällande hemförsäkringar.

Sedan 1 januari 2007 kan vi i samverkan med HSB Försäkring och If erbjuda en förmånlig hemförsäkring till samtliga HSB-medlemmar. Genom samarbetet kan vi erbjuda rabatter på såväl hemförsäkring som en rad tilläggsförsäkringar till våra medlemmar. Exempel på detta är Bostadsrättstillägget och tilläggsförsäkringen Otur. Som plus-kund kan man dessutom få 20 procent rabatt på de flesta försäkringar.

**SAMARBETSPARTNERS I NYPRODUKTION.** HSB Boprojekt i Väst AB har fram till och med årsskiftet 2008/2009 varit vår samarbetspartner i nyproduktionen. Bolaget har varit samägt med övriga HSB-föreningar i Västsverige. Samarbetsavtalet upphörde dock vid årsskiftet, då ägarna enats om att avtalsformen inte varit den bästa för respektive HSB-förening. Pågående projekt kommer dock att slutföras i bolaget.

För HSB Göteborgs del har detta inneburit att ett nytt samarbetsavtal tecknats med Projektpartner AB, som är HSB-rörelsens samägda bolag för nyproduktion. Detta avtal gäller från januari 2009 och har en ny avtalskonstruktion som är bättre för båda parter.



# ”Vår finansiella ställning klarar snålblåsten.”

**HÖSTEN 2008** har redan gått till historien, med global finanskris, lågkonjunktur och varsel. Många av våra medlemmar är påverkade, och bostadsbranschen är tufft utsatt. HSB Göteborg har ändå en stark finansiell ställning som tillåter oss att stå rakryggade i snålblåsten.

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.

Finanspolicyen används för att reglera riskerna i vår finansiella verksamhet, det vill säga föreningens förvaltning av likviditet, kreditgivning och kapitalförsörjning. Finanspolicyen är också anpassad till HSBs gemensamma kod för föreningsstyrning, som specificerar HSB-föreningens styrelses ansvar och krav för den finansiella rapporteringen.

**STOR AKTSAMHET.** 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 handlägningsregler. 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.

**STARK FINANSIELL STÄLLNING.** 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 2 174 Mkr (2 006). Värdet på koncernens finansiella tillgångar har anpassats enligt marknadsvärdering per årsskiftet. Tillgångarna finansieras dels genom eget kapital om 165 Mkr (161), dels genom skulder om 2 009 Mkr (1 845), varav merparten är räntebärande.

**EGET KAPITAL.** Det egna kapitalet uppgår till 165 Mkr (161). Tillgångarna är redovisade till ursprungliga anskaffningsvärden, med avdrag för av- och nedskrivningar. Sett till marknadsvärdet för tillgångarna, som uppgår till 2 584 Mkr (2 544), är det justerade egna kapitalet betydligt högre. Finansverksamheten 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.

Den ekonomiska stabiliteten bedöms utifrån ett justerat soliditetstal, korrigerat för

dolda tillgångar och risker samt likviditet. Det justerade soliditetstalet definieras: Eget kapital enligt balansräkning + ev. över- eller undervärden / Balansomslutning + ev. över- eller undervärden – likvida medel. HSBs justerade soliditet uppgår till 17 procent (23).

**RÄNTEBÄRANDE SKULDER.** De räntebärande skulderna uppgick till 1 816 Mkr (1 715). HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna är 157 procent (167). Måttet beskriver kortfristiga placeringar + kassa och bank inkl. kreditlöften/kortfristiga avräkningsskulder till bostadsrättsföreningar.

**RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR.** Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2008 var 4,14 procent (4,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 9 mån (11).

**HÄNDELSER UNDER ÅRET.** Finanskrisen har under år 2008 satt tydliga spår i den svenska ekonomin och den svenska ränteutvecklingen. Våren präglades av Riksbankens höjningar av styrräntan för att bekämpa den ökande inflationen. Under hösten spred sig problemen på den amerikanska bolånemarknaden till förluster i det globala finanssystemet, vilket även resulterade i åtstramningar på den svenska kreditmarknaden. För att motverka effekten av dessa åtstramningar, har Riksbanken under hösten sänkt styrräntan kraftigt, samt bidragit med likviditet i finanssystemet för att åter få en fungerande kreditmarknad.

## FINANS



För bostadsrättsföreningarnas del har den turbulenta finansmarknaden inneburit en något ökad svårighet att få nya krediter. Sänkningen av styrräntan har inte till fullo kommit bostadsrättsföreningarna till del, eftersom bankernas upplåningskostnad samtidigt ökat.

#### SAMORDNADE LÅNEFÖRHANDLINGAR.

Finansheten har under året medverkat vid 130 (159) låneförhandlingar när bostadsrättsföreningar omsatt sina lån eller tagit upp nya krediter. En samordning av låneförhandlingarna är av central betydelse, då bostadsrättsföreningarna på detta sätt kan utnyttja sin gemensamma styrka och därigenom få bättre kreditvillkor.

I september införde HSB Göteborg ett nytt system för bostadsrättsföreningarnas placeringar. Systemet har medfört att bostadsrättsföreningarna omgående kan få information om sina placeringar via den nätbaserade tjänsten Styrelsenätet. Informationen via Styrelsenätet om bostadsrättsföreningarnas krediter har samtidigt förbättrats.

HSB Göteborg har under året registrerats hos Finansinspektionen enligt lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet samt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet (AnmL). Med inlåningsverksamhet avses att ta emot medel från allmänheten, till exempel genom inlåning på konto eller utgivning av obligationer. Med finansiell verksamhet avses bl.a. penningöverföring. Inlåningsföretag står inte under Finansinspektionens tillsyn, men Finansinspektionen kontrollerar bland annat ägare, ledning och de interna reglerna om penningtvätt.

Under året har tre bostadsrättsföreningar färdigställt – brf Kring Alles Gård, brf Ullstorp och brf Masten, och slutfinansiering genomförts.

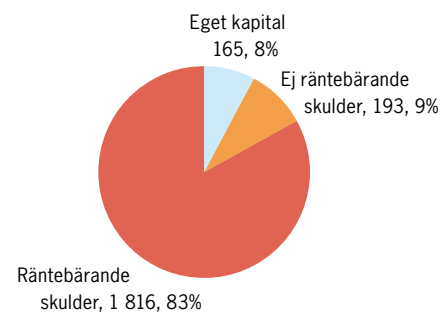
**FINANSIELLA RISKER.** De finansiella riskerna hanteras i enlighet med de ramar som anges i den av styrelsen fastställda finanspolicyn. De i finanspolicyn definierade målen med finansverksamheten är att inlåningen från bostadsrättsföreningarna alltid ska vara säkrad, samtidigt som god avkastning eftersträvas. Bostadsrättsföreningarnas medel 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.

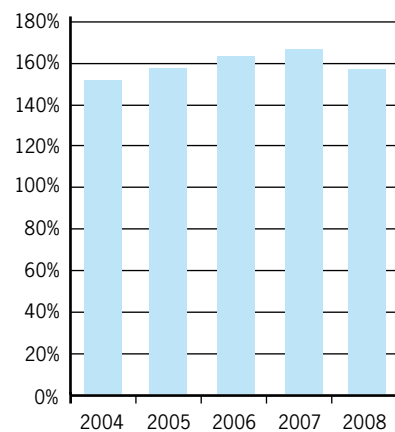
Det är av stor vikt för HSB Göteborg att följa ränteutvecklingen, då räntan för ett byggande och fastighetsföretag är en stor kostnadspost. Att hantera den s k ränterisken är därmed av central betydelse för den framtida resultatutvecklingen. HSB Göteborg har centraliserat hanteringen av de finansiella riskerna till moderbolaget. Finansheten 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.

**INSÄTTNINGSGARANTIN.** Den statliga insättningsgarantin innebär att staten garanterar insättningar på vissa konton i banker, kreditmarknadsföretag, med flera institut. Garantin ersätter maximalt 500 000 kronor per kund i händelse av konkurs för sin sammanlagda behållning. HSB Göteborg omfattas inte av garantin.

Finansiering 2008 -12-31



Avräkningslikviditet



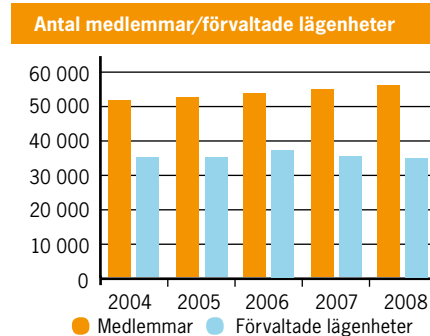
Brf Valö Fyr blev klart för inflyttning 2008



# ”Här är det ekonomiska resultatet för vårt verksamhetsår 2008.”

**STYRELSEN OCH** verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2008. 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 (262) bostadsrättsföreningar och 55 847 (54 666) enskilda medlemmar.



**VERKSAMHETEN.** Verksamheten bedrivs inom kommunerna Göteborg, Kungälv, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Värmdö, 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.

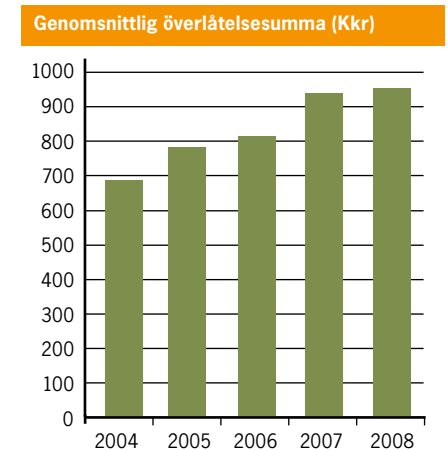
HSB Leasing i Göteborg AB bedriver finansiell leasingverksamhet gentemot HSB Göteborg.

Produktionen av nya bostäder har t.o.m.

2008 skett 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. Under vintern 2008 tecknades ett samverkansavtal med HSB Projektpartner AB och HSB Produktion i Göteborg HB bildades för att fortsättningsvis bedriva nyproduktion.

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 och fortsättningsvis med HSB Produktion i Göteborg HB.

I HSB Göteborgs tjänsteutbud till bostadsrättsföreningarna ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar 33 518 (33 506) lägenheter i 345 (336) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg sköter även förvaltningen i egna fastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 737 (2 639) 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. De finansiella tillgångarna är värderade till verkligt värde på balansdagen. 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 29 bolag varav 10 bolag är fastighetsförvaltande, 5 bolag omfattar nyproduktion, markinnehav och leasingverksamhet och resterande 14 bolag är vilande.

Fastighetsbolagen KB Silverknappen nr 14, HSB Fastigheter i Göteborg HB och 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 dotterbolag 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, HB Vålås 4:6 samt HSB Fastigheter i Önnared AB även i de med Skanska samägda bolagen HB Björ-



landa 2:7, HB Ramselyckan, KB Sjöbergen, HB Lerum 5:10 samt Allriksberg AB.

Fastighetsbolagen har en omsättning på 83 933 (79 402) och redovisar ett sammanlagt driftsresultat efter intern räntebelastning på -10 488 (-954). HSB Leasing i Göteborg AB redovisar 327 (321) i resultat efter finansiella poster.

Ytterligare information om fastighe-

terna i koncernen redovisas under rubriken Fastighetsbestånd.

I intressebolaget HSB BoProjekt Väst AB samt HSB BoProjekt Göteborg KB sker fram t o m årsskiftet produktionen av nya bostäder för HSB Göteborg och övriga delägare. Verksamheten är omfattande och i HSB Boprojekt Väst AB uppgick omsättningen till 222 304 (120 122) och

HSB Göteborgs resultatandel uppgick till 0 (2 200). I HSB Boprojekt Göteborg KB uppgick omsättningen till 323 240 (54 086).

I intressebolaget HSB Väst IT AB sker datadrift för delägarna HSB Göteborg, HSB Göta och HSB Nordvästra Götaland samt from november 2007 enligt uppdrag för HSB Malmö.

#### HSB GÖTEBORG - KONCERNEN 2008-12-31

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

#### 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/<br>Komministerängen 4          | Kungälv     | 14        | 1 014        | 754      | 17 822         |
| HSB Centrumfast i Kliv 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    | 23        | 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 |             | 3         | 180          |          | 7 575          |
| Summa                     |  |             | 1 340     | 86 090       | 38 358   | 1 048 828      |

Fastigheter som saknar taxeringsvärde är förskolefastigheter eller vårdbyggnad. Fastigheterna i koncernen har ett bokfört värde uppgående till 1 049 510 och internt bedömt marknadsvärde uppgår till ca 1 459 133. Marknadsvärdet är en uppfattning om det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Värderingarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer på kvadratmeter bruksarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys.

## Ekonomisk översikt koncern

|  | 2004             | 2005             | 2006             | 2007             | 2008             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar, eget kapital och skulder</b>                          |                  |                  |                  |                  |                  |
| Anläggningstillgångar  | 689 535          | 740 404          | 849 661          | 1 159 766        | 1 173 297        |
| Likvida medel  | 736 627          | 899 243          | 949 558          | 572 267          | 661 722          |
| Övriga omsättningstillgångar   | 207 088          | 66 553           | 204 436          | 274 205          | 339 160          |
| <b>Summa tillgångar</b>  | <b>1 633 250</b> | <b>1 706 200</b> | <b>2 003 655</b> | <b>2 006 238</b> | <b>2 174 179</b> |
| Eget kapital   | 103 435          | 127 563          | 154 836          | 161 442          | 164 860          |
| Långfristiga skulder och avsättningar                                | 376 595          | 303 145          | 364 834          | 338 830          | 360 808          |
| Kortfristiga skulder   | 1 153 220        | 1 275 492        | 1 483 985        | 1 505 966        | 1 648 511        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                                | <b>1 633 250</b> | <b>1 706 200</b> | <b>2 003 655</b> | <b>2 006 238</b> | <b>2 174 179</b> |
| <b>Resultat och räntabilitet</b>                                     |                  |                  |                  |                  |                  |
| Omsättning   | 277 927          | 298 942          | 328 233          | 419 557          | 716 182          |
| Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter | 16 942           | 35 491           | 49 006           | 25 143           | 14 235           |
| Räntabilitet på EK<br>(72% av summa ovan / IB eget kapital)          | 10,6             | 13,2             | 24,7             | 11,7             | 6,3              |
| <b>Ekonomisk ställning</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |
| Soliditet i %  | 6,3              | 7,5              | 7,7              | 8,0              | 7,6              |
| Soliditet i % exkl. finans   | 19,0             | 27,0             | 24,0             | 24,0             | 20,0             |
| Kassalikviditet i %  | 121              | 127              | 124              | 136              | 117              |
| Avräkningslikv. i %  | 151              | 158              | 163              | 167              | 157              |

#### FÖRKLARINGAR TILL NYCKELTAL

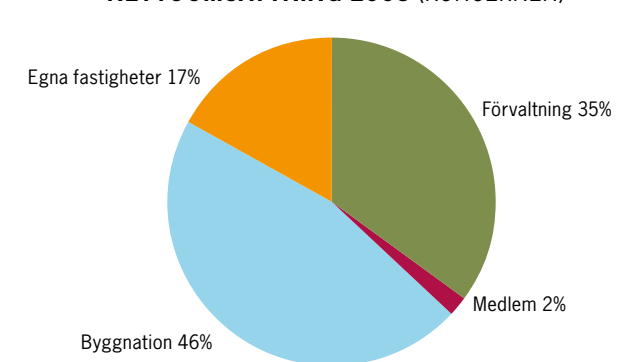
Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

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

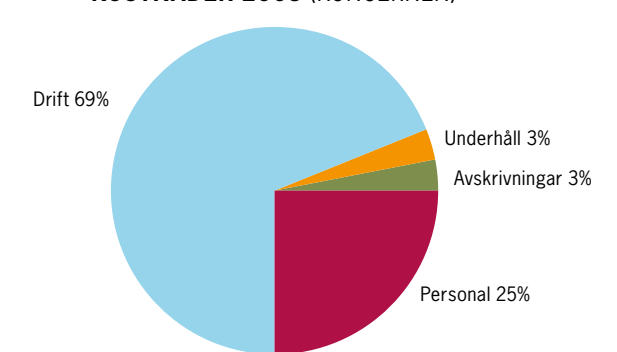
Kassalikviditet: Omsättningstillgångar inkl. aktier, placeringar och kreditlöften dividerat med kortfristiga skulder.

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

NETTOOMSÄTTNING 2008 (KONCERNEN)



KOSTNADER 2008 (KONCERNEN)





**OMSÄTTNING OCH RESULTAT.**

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 716 182 (419 557) och balansomslutningen uppgick till 2 174 179 (2 006 238). Omsättningsökningen beror till övervägande delen på ökad nyproduktionsaktivitet i HSB BoProjekt Göteborg KB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 2 797 (5 767). Moderföreningens nettoomsättning uppgick till 327 657 (289 435) och balansomslutningen till 2 198 978 (2 071 549). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11 515 (15 281).

Resultatförsämringen beror på flera faktorer. I egna fastigheter har lokalombyggnader till blivande hyresgäster genomförts samtidigt som underhållsätgärder genomförts i bostadsbeståndet. Det stigande ränteläget har medfört ökade finansieringskostnader och orealiserade värdeförändringar på värdepapper har påverkat finansnettot negativt. Jämfört med föregående år har även färre byggprojekt färdigställts för resultatavräkning och i ett projekt har det uppkommit oförutsedda kostnader för marknansering, vilket påverkar resultaten från nyproduktionen. I rörelseresultatet ingår även markförsäljningar. Omstruktureringskostnader för att genomföra besparingsprogrammet har också belastat resultatet. Den finansiella krisen har medfört väsentligt högre pensionsavsättningar. Balansomslutningen är i princip oförändrad. Några stora fastighetsförvärv har inte skett under året.

**LIKVIDITET OCH FINANSIERING.**

**Koncernen:** Likvida medel uppgick till 20 439 (43 131). Kortfristiga placeringar uppgick till 641 283 (529 136). Utlåningen till förvaltade företag var 87 461 (44 085). Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 30 535 (320 165).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 726 725 (642 967). Inlåning, inkl reversinlåning, från förvaltade föreningar uppgick till 1 363 699 (1 560 792).

**Moderföreningen:** Likvida medel uppgick till 20 439 (43 029). Kortfristiga placeringar uppgick till 641 283 (529 136). Utlåningen till förvaltade företag var 87 461 (44 085). Investering i anläggningstillgångar uppgick till 3 536 (1 477).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 720 040 (1 100 011). Inlåning, inkl reversinlåning, från förvaltade före-

ningar uppgick till 1 363 699 (1 560 792). Moderföreningen har också ett lånelöfte i svensk bank om 300 000 vilket kan lyftas omgående. Lånelöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 581 000 varav 180 500 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 sidan 34.

**PERSONAL.**

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 305 (310). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 1 944 (1 954) och till övriga anställda med 101 999 (93 006). 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 Masten på Eriksberg med 55 lägenheter, brf Ullstorp i Kungälv med 27 lägenheter och brf Kring-Alles gård med 20 lägenheter. Byggstart har skett för brf Malö på Eriksberg med 45 lägenheter. Produktion pågår av brf Hals-smycket 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 Bil-lingen i Göteborg.

Utvecklingen av västra Eriksberg fortsätter och försäljning pågår för andra projektet brf Ängön med 93 lägenheter som också förvärvat mark för produktion av HSB Göteborg.

En utvecklingsfastighet i Önnered, Göteborg har köpts för kommande bostadsproduktion och ytterligare mark har köpts in i ett delägt bolag i Björlanda, Göteborg också för kommande bostadsproduktion. Ett mindre markområde i Svanesund, Orust har sålts.

Finanskrisen som fortsatt i en global lågkonjunktur har påverkat föreningens finansnetto på ett negativt sätt genom en högre upplåningskostnad under hösten och orealiserade värdeförändringar av långa obligationer.

HSB Göteborg har under året genomgått en SIQ diplomering och tilldelades två stjärnor av tre möjliga. SIQ är en kvalitetsmodell för kundorienterad verksamhetsutveckling som stimulerar till ett systematiskt förbättringsar-

bete fokuserat på kunder, medarbetare och verksamhetens processer.

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.

Den positiva utvecklingen av antalet medlemmar och bosparare fortsatte under året.

Under året genomfördes ett stort besparingsprogram för att öka lönsamheten i den löpande verksamheten för att inte vara beroende av intäkter från nyproduktionen av bostäder.

**HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG.**

Den 25 februari såldes 61 lägenheter i Stenungsund. Orsaken har främst varit att fastigheterna står inför ett stort underhållsarbete och lägenheternas efterfrågan bland medlemmar varit begränsad.

**FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING.**

Försäljningen av nyproducerade lägenheter har efter årsskiftet återigen tagit fart. För att säkra den långsiktiga finansieringen, utifall försäljningen av nyproducerade lägenheter avstannar helt, kommer ytterligare lån att tas upp under året med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansieringen skall i första hand användas för att köpa osålda lägenheter i vår nyproduktion om inte försäljningsmålen trots omfattande säljfrämjande åtgärder uppnås.

Utvecklingen av vårt digitala tjänsteutbud fortsätter inom styrelsenätet samt tjänster inom energiområdet.

Resultaten för de kommande två åren förväntas vara i linje med årets resultat. Den fortsatta konjunkturutvecklingen får i det korta perspektivet stor betydelse, medan en fortsatt stark inflyttning och tillväxt i regionen borgar för stort behov av nyproduktion också på sikt.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION.**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av

|  |                |
|--|----------------|
| årets vinst  | 11 474 642 kr  |
| det fria egna kapitalet  | 135 780 440 kr |
| totalt   | 147 255 082 kr |
| avsätts 573 732 kr till reservfonden och återstoden, totalt 146 681 350 kr, balanseras i ny räkning. |                |

# Resultaträkning

|  | Not       | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|--|-----------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  |           | 2008           | 2007           | 2008            | 2007           |
| Nettoomsättning                            | 1         | 716 182        | 419 557        | 327 657         | 289 435        |
| Kostnad för sålda varor och tjänster       |           | -619 877       | -355 202       | -249 109        | -241 292       |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |           | <b>96 305</b>  | <b>64 355</b>  | <b>78 548</b>   | <b>48 143</b>  |
| Försäljningskostnader                      |           | -2 751         | -3 160         | -2 751          | -3 135         |
| Administrationskostnader                   |           | -21 562        | -22 005        | -21 321         | -21 832        |
|  |           | <b>-24 313</b> | <b>-25 165</b> | <b>-24 072</b>  | <b>-24 967</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | 2,3,4,5,6 | <b>71 992</b>  | <b>39 190</b>  | <b>54 476</b>   | <b>23 176</b>  |
| Resultat från finansiella investeringar    | 7         |                |                |                 |                |
| Resultat från andelar i intresseföretag    |           | -1 158         | 2 349          | 2 138           | 2 939          |
| Resultat från övriga anläggningstillgångar |           | 1 840          | 1 377          | 1 840           | 1 240          |
| Ränteutgifter och liknande poster          |           | -10 043        | 10 195         | 12 943          | 33 033         |
| Räntekostnader och liknande poster         |           | -59 835        | -47 345        | -59 883         | -45 107        |
|  |           | <b>-69 195</b> | <b>-33 423</b> | <b>-42 961</b>  | <b>-7 895</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |           | <b>2 797</b>   | <b>5 767</b>   | <b>11 515</b>   | <b>15 281</b>  |
| Skatt på årets resultat                    | 8         | 32             | 241            | -41             | 16             |
|  |           | <b>32</b>      | <b>241</b>     | <b>-41</b>      | <b>16</b>      |
| <b>Årets resultat</b>                      |           | <b>2 829</b>   | <b>6 008</b>   | <b>11 475</b>   | <b>15 297</b>  |



## Balansräkning

|  | Not | KONCERNEN        |                  | MODERFÖRENINGEN  |                  |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |     | 2008             | 2007             | 2008             | 2007             |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      | 9   |                  |                  |                  |                  |
| Byggnader                                    |     | 848 881          | 849 111          | 146 875          | 149 338          |
| Mark   |     | 200 635          | 197 087          | 27 540           | 27 540           |
| Markanläggning                               |     | 588              | 339              | 0                | 0                |
| Maskiner och inventarier                     |     | 28 411           | 25 408           | 5 549            | 4 460            |
| Pågående nyanläggningar                      |     | 5 748            | 1 990            | 0                | 0                |
|  |     | <b>1 084 263</b> | <b>1 073 935</b> | <b>179 964</b>   | <b>181 338</b>   |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     | 10  |                  |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                     |     | 0                | 0                | 478 131          | 474 465          |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 0                | 0                | 504 031          | 491 685          |
| Andelar i intresseföretag                    |     | 32 807           | 31 167           | 20 907           | 15 970           |
| Fordringar hos intresseföretag               |     | 16 694           | 15 131           | 16 694           | 15 131           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |     | 39 533           | 39 533           | 37 411           | 37 411           |
|  |     | <b>89 035</b>    | <b>85 831</b>    | <b>1 057 174</b> | <b>1 034 662</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 173 297</b> | <b>1 159 766</b> | <b>1 237 138</b> | <b>1 216 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Varulager m.m.</b>                        |     |                  |                  |                  |                  |
| Omsättningsfastigheter                       |     | 187 277          | 184 047          | 175 544          | 174 373          |
| Handelsvaror                                 |     | 1 065            | 1 180            | 1 065            | 1 180            |
|  |     | <b>188 342</b>   | <b>185 227</b>   | <b>176 609</b>   | <b>175 553</b>   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                  |                  |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 52 374           | 25 780           | 21 045           | 24 834           |
| Fordringar hos dotterföretag                 |     | 0                | 0                | 6 627            | 25 682           |
| Fordringar hos intressebolag                 |     | 623              | 1 080            | 623              | 1 080            |
| Avräkning förvaltade företag                 | 11  | 87 461           | 44 085           | 87 461           | 44 085           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 11  | 1 010            | 6 958            | 408              | 2 037            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 9 350            | 11 074           | 7 344            | 10 110           |
|  |     | <b>150 817</b>   | <b>88 977</b>    | <b>123 507</b>   | <b>107 828</b>   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              | 13  |                  |                  |                  |                  |
| Kortfristiga kapitalplaceringar              |     | 641 283          | 529 136          | 641 283          | 529 136          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | 20 439           | 43 131           | 20 439           | 43 029           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 000 882</b> | <b>846 471</b>   | <b>961 839</b>   | <b>855 547</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <b>2 174 179</b> | <b>2 006 238</b> | <b>2 198 978</b> | <b>2 071 549</b> |

|  | Not | KONCERNEN        |                  | MODERFÖRENINGEN  |                  |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |     | 2008             | 2007             | 2008             | 2007             |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 14  |                  |                  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| Andelskapital                                |     | 28 449           | 27 858           | 28 449           | 27 858           |
| Bundna reserver                              |     | 17 172           | 15 989           | 13 775           | 13 011           |
|  |     | <b>45 621</b>    | <b>43 847</b>    | <b>42 224</b>    | <b>40 869</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |                  |                  |
| Fria reserver / Balanserat resultat          |     | 116 411          | 111 587          | 135 780          | 123 184          |
| Årets resultat                               |     | 2 829            | 6 008            | 11 475           | 15 297           |
|  |     | <b>119 239</b>   | <b>117 595</b>   | <b>147 255</b>   | <b>138 481</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>164 860</b>   | <b>161 442</b>   | <b>189 480</b>   | <b>179 350</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          | 15  |                  |                  |                  |                  |
| Avsatt till garantier                        |     | 2 726            | 2 900            | 2 726            | 2 900            |
| Avsatt för uppskjuten skatt                  |     | 3 073            | 3 320            | 1 518            | 2 232            |
|  |     | <b>5 799</b>     | <b>6 220</b>     | <b>4 244</b>     | <b>5 132</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 16  |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 272 143          | 199 497          | 272 138          | 199 497          |
| Skulder till dotterföretag                   |     |                  |                  | 160              | 160              |
| Övriga skulder                               |     | 82 866           | 133 113          | 82 866           | 133 113          |
|  |     | <b>355 009</b>   | <b>332 610</b>   | <b>355 164</b>   | <b>332 770</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 181 285          | 71 198           | 181 285          | 71 198           |
| Leverantörsskulder                           |     | 35 099           | 29 691           | 15 295           | 10 847           |
| Skulder till dotterföretag                   |     | 0                | 0                | 65 821           | 81 551           |
| Skulder till intresseföretag                 |     | 16 592           | 77 579           | 16 592           | 77 579           |
| Avräkning förvaltade företag                 | 17  | 598 347          | 523 327          | 598 347          | 523 327          |
| Skatteskuld                                  |     | 1 130            | 857              | 172              | 0                |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 17  | 747 574          | 751 499          | 718 402          | 751 132          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 68 484           | 51 815           | 54 177           | 38 663           |
|  |     | <b>1 648 511</b> | <b>1 505 967</b> | <b>1 650 090</b> | <b>1 554 297</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>2 174 179</b> | <b>2 006 238</b> | <b>2 198 978</b> | <b>2 071 549</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    | 19  | <b>678 589</b>   | <b>677 989</b>   | <b>121 086</b>   | <b>121 086</b>   |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   | 20  | <b>9 975</b>     | <b>15 906</b>    | <b>65 744</b>    | <b>41 238</b>    |



## Finansieringsanalys

|   | KONCERNEN      |                 | MODERFÖRENINGEN |                 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 2008           | 2007            | 2008            | 2007            |
| <b>Likvida medel den 1 januari<br/>inkl kortfristiga kapitalplaceringar</b>   | <b>572 267</b> | <b>949 558</b>  | <b>572 164</b>  | <b>949 346</b>  |
| <b>Från rörelsen tillförda medel</b>  |                |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat   | 71 992         | 39 190          | 54 476          | 23 176          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                             | 8              | -1 422          | -105            | -100            |
| Avskrivningar   | 17 868         | 24 309          | 4 841           | 6 392           |
| Finansnetto   | -65 900        | -33 423         | -42 961         | -7 895          |
| Skatt   | -214           | -96             | 0               | 0               |
|   | <b>23 755</b>  | <b>28 557</b>   | <b>16 251</b>   | <b>21 573</b>   |
| <b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>  |                |                 |                 |                 |
| Kortfristiga fordringar<br>exklusive avräkningsfordran nedan                  | -18 465        | -5 027          | 27 697          | -24 595         |
| Kortfristiga skulder<br>exklusive avräknings- och reversskulder nedan         | 105 295        | 67 932          | 55 853          | 99 170          |
| Omsättningsfastigheter och lager  | -3 115         | -24 695         | -1 055          | -15 457         |
|   | <b>83 715</b>  | <b>38 210</b>   | <b>82 495</b>   | <b>59 118</b>   |
| <b>Investeringar</b>  |                |                 |                 |                 |
| Maskiner och inventarier  | -11 772        | -10 169         | -3 264          | -1 453          |
| Fastigheter och pågående nyanläggningar                                       | -18 763        | -309 996        | -272            | 0               |
| Aktier och andelar  | -4 937         | -12 768         | -8 603          | -162 187        |
|   | <b>-35 472</b> | <b>-332 933</b> | <b>-12 139</b>  | <b>-163 640</b> |
| <b>Kassaflöde före finansiering</b>   | <b>71 999</b>  | <b>-266 166</b> | <b>86 607</b>   | <b>-82 949</b>  |
| <b>Finansiering</b>   |                |                 |                 |                 |
| <b>HSBs finansverksamhet med<br/>förvaltade företag och medlemmar</b>         |                |                 |                 |                 |
| Kortfristiga avräkningsfordringar   | -43 375        | -40 046         | -43 375         | -40 046         |
| Kortfristiga avräkningskulder   | 75 019         | -59 784         | 75 019          | -59 784         |
| Kortfristiga reversskulder  | -37 770        | 13 835          | -37 770         | 13 835          |
| Långfristiga reversskulder  | -50 247        | -11 105         | -50 247         | -11 105         |
|   | <b>-56 373</b> | <b>-97 101</b>  | <b>-56 373</b>  | <b>-97 101</b>  |
| <b>Övrig finansiering</b>   |                |                 |                 |                 |
| Andelskapital   | 591            | 599             | 591             | 599             |
| Försäljning maskiner och inventarier  | 2 156          | 2 172           | 0               | 0               |
| Långfristiga fordringar   | -1 563         | -2 331          | -13 908         | -183 247        |
| Långfristiga skulder och avsättningar   | 0              | 0               | 0               | -20             |
| Inteckningslån  | 72 646         | -14 464         | 72 641          | -14 464         |
|   | <b>73 830</b>  | <b>-14 024</b>  | <b>59 323</b>   | <b>-197 132</b> |
| <b>Årets förändring likvida medel</b>   | <b>89 455</b>  | <b>-377 291</b> | <b>89 557</b>   | <b>-377 182</b> |
| <b>Likvida medel den 31 december<br/>inkl kortfristiga kapitalplaceringar</b> | <b>661 722</b> | <b>572 267</b>  | <b>661 722</b>  | <b>572 164</b>  |

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

**Allmänt om redovisningsprinciper** Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Dessutom följer vi Redovisningsrådets rekommendationer RRI 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 1 %. 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 ränteutgifter 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 projekteringsskede.

**Anläggningstillgångar** Byggnader tas upp till anskaffningsvärde. Fr. o. m. 2008 görs planliga avskrivningar med 1 % per år för att spegla fastigheternas nyttjandeperiod. Daghem skrivs av med 3 % per år. Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärde med avdrag för planliga avskrivningar om 20 % per år förutom datorinventarier där de planliga 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 balansräkningarna

|                                   | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                   | 2008           | 2007           | 2008            | 2007           |
| <b>NOT 1: NETTOOMSÄTTNING</b>     |                |                |                 |                |
| Förvaltning                       | 249 889        | 220 048        | 258 548         | 225 751        |
| Medlem                            | 15 115         | 15 174         | 15 115          | 15 174         |
| Produktion                        | 326 406        | 69 432         | 3 166           | 10 473         |
| Egna fastigheter                  | 124 772        | 114 903        | 34 489          | 33 483         |
| Resultatandelar i dotterbolag     | -              | -              | 16 339          | 4 554          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b>716 182</b> | <b>419 557</b> | <b>327 657</b>  | <b>289 435</b> |
| <b>NOT 2: RÖRELSENS KOSTNADER</b> |                |                |                 |                |
| Personalkostnader                 | 161 413        | 143 859        | 161 413         | 143 859        |
| Driftskostnader                   | 442 795        | 182 476        | 103 830         | 108 973        |
| Underhållskostnader               | 22 116         | 29 726         | 3 099           | 7 037          |
| Avskrivningar                     | 17 866         | 24 306         | 4 839           | 6 390          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  | <b>644 190</b> | <b>380 367</b> | <b>273 181</b>  | <b>266 259</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 500 (429) varav konsultationer 160 (147). Motsvarande belopp för koncernen är 741 (489) varav konsultationer 160 (147).

|   | MODERFÖRENINGEN |       |
|---|-----------------|-------|
|   | 2008            | 2007  |
| <b>NOT 3: INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG</b> |                 |       |
| Inköp   | 11 878          | 9 821 |
| Försäljning   | 2 859           | 4 205 |

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 |               |
|---|----------------|---------------|-----------------|---------------|
|   | 2008           | 2007          | 2008            | 2007          |
| <b>NOT 4: PERSONAL</b>  |                |               |                 |               |
| <b>Medeltalet årsanställda fördelade per kommun</b>           |                |               |                 |               |
| Göteborg  | 242            | 232           | 242             | 232           |
| Kungälv   | 21             | 25            | 21              | 25            |
| Kungsbacka  | 10             | 9             | 10              | 9             |
| Lerum   | 4              | 7             | 4               | 7             |
| Partille  | 5              | 13            | 5               | 13            |
| Härryda   | 2              | 2             | 2               | 2             |
| Alingsås  | 7              | 8             | 7               | 8             |
| Stenungsund   | 4              | 4             | 4               | 4             |
| Lysekil   | 10             | 10            | 10              | 10            |
|   | <b>305</b>     | <b>310</b>    | <b>305</b>      | <b>310</b>    |
| <b>Varav</b>  |                |               |                 |               |
| Kvinnor   | 148            | 150           | 148             | 150           |
| Män   | 157            | 160           | 157             | 160           |
| <b>Könsfördelning</b>   |                |               |                 |               |
| <i>Ledningsgrupp</i>  |                |               |                 |               |
| Kvinnor   | 4              | 2             | 4               | 2             |
| Män   | 6              | 7             | 6               | 7             |
| <i>Styrelse</i>   |                |               |                 |               |
| Kvinnor   | 2              | 3             | 1               | 2             |
| Män   | 11             | 9             | 8               | 7             |
| <b>Sjukfrånvaro</b>   |                |               |                 |               |
| (anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid)           |                |               |                 |               |
| <b>Total sjukfrånvaro</b>                                     | <b>2,6</b>     | <b>2,3</b>    | <b>2,6</b>      | <b>2,3</b>    |
| Långtidssjukfrånvaro  | 62,9           | 64,1          | 62,9            | 64,1          |
| (anges i procent av total sjukfrånvaro)                       |                |               |                 |               |
| Sjukfrånvaro för män  | 2,1            | 1,9           | 2,1             | 1,9           |
| Sjukfrånvaro för kvinnor                                      | 3,3            | 2,9           | 3,3             | 2,9           |
| Anställda – 29 år   | 0,3            | 0,2           | 0,3             | 0,2           |
| Anställda 30 – 49 år  | 3,4            | 3,5           | 3,4             | 3,5           |
| Anställda 50 år –   | 5,4            | 4,9           | 5,4             | 4,9           |
| <b>NOT 5: LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER</b> |                |               |                 |               |
| <b>Löner och ersättningar</b>                                 |                |               |                 |               |
| Styrelse  | 826            | 885           | 826             | 885           |
| Verkställande direktör  | 1 118          | 1 069         | 1 118           | 1 069         |
| Övriga anställda  | 101 999        | 93 006        | 101 999         | 93 006        |
|   | <b>103 943</b> | <b>94 960</b> | <b>103 943</b>  | <b>94 960</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                                      | <b>54 347</b>  | <b>44 752</b> | <b>54 347</b>   | <b>44 752</b> |
| varav pensionskostnader                                       | 20 870         | 13 104        | 20 870          | 13 104        |
| varav pensionskostnader VD                                    | 536            | 678           | 536             | 678           |

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 27 (27). 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 tryggsad 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.

|   | KONCERNEN        |                  | MODERFÖRENINGEN |                |
|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|   | 2008             | 2007             | 2008            | 2007           |
| <b>NOT 6: AVSKRIVNINGAR</b>   |                  |                  |                 |                |
| <b>Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>   |                  |                  |                 |                |
| Maskiner och inventarier  | 6 427            | 5 362            | 2 104           | 2 102          |
| Fastigheter   | 11 439           | 19 376           | 2 735           | 4 288          |
| <b>Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader</b>   |                  |                  |                 |                |
| Maskiner och inventarier  | 2                | 2                | 2               | 2              |
|   | <b>17 868</b>    | <b>24 740</b>    | <b>4 841</b>    | <b>6 392</b>   |
| <b>NOT 7: RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>   |                  |                  |                 |                |
| Resultatandel intresseföretag   | -1 158           | 2 349            | 2 138           | 2 939          |
| Utdelningar från andra företag  | 1 840            | 1 240            | 1 840           | 1 240          |
| Ränteintäkter från koncernföretag   | -                | -                | 23 083          | 22 907         |
| Ränteintäkter byggnadskreditiv  | 27 105           | 11 405           | 27 105          | 11 405         |
| Ränteintäkter placeringar och övrigt  | 5 784            | 943              | 5 688           | 873            |
| Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar  | -3 935           | 137              | -3 935          | 0              |
| Nedskrivning kortfristiga placeringar   | -38 997          | -9 709           | -38 997         | -9 709         |
| Räntekostnader från koncernföretag  | -                | -                | -249            | -319           |
| Räntekostnader  | -59 835          | -39 788          | -59 634         | -37 231        |
|   | <b>-69 195</b>   | <b>-33 423</b>   | <b>-42 961</b>  | <b>-7 895</b>  |
| <b>NOT 8: SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>   |                  |                  |                 |                |
| Aktuell skattekostnad   | -215             | 121              | -753            | -192           |
| Uppskjuten skattekostnad  | 247              | 120              | 712             | 208            |
|   | <b>32</b>        | <b>241</b>       | <b>-41</b>      | <b>16</b>      |
| Skattemässigt underskott uppgår till 64 751   |                  |                  |                 |                |
| <b>NOT 9: MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |                  |                  |                 |                |
| <b>Byggnader</b>  |                  |                  |                 |                |
| Ingående anskaffningsvärde  | 954 515          | 699 509          | 186 243         | 186 243        |
| Inköp   | 11 179           | 255 006          | 272             | -              |
| Försäljning   | -                | -                | -               | -              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>   | <b>965 694</b>   | <b>954 515</b>   | <b>186 515</b>  | <b>186 243</b> |
| Ingående avskrivningar  | -105 030         | -85 654          | -36 531         | -32 243        |
| Försäljning   | -                | -                | -               | -              |
| Årets avskrivningar   | -11 409          | -19 376          | -2 735          | -4 288         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>   | <b>-116 439</b>  | <b>-105 030</b>  | <b>-39 266</b>  | <b>-36 531</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>848 881</b>   | <b>849 111</b>   | <b>146 875</b>  | <b>149 338</b> |
| <b>Mark</b>   |                  |                  |                 |                |
| Ingående anskaffningsvärde  | 197 087          | 142 097          | 27 540          | 27 540         |
| Inköp   | 3 548            | 54 990           | -               | -              |
| Försäljning   | -                | -                | -               | -              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>   | <b>200 635</b>   | <b>197 087</b>   | <b>27 540</b>   | <b>27 540</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>  |                  |                  |                 |                |
| Byggnader   | 755 878          | 755 878          | 171 937         | 171 937        |
| Mark  | 292 950          | 292 950          | 46 578          | 46 578         |
|   | <b>1 048 828</b> | <b>1 048 828</b> | <b>218 515</b>  | <b>218 515</b> |
| Skattemässigt restvärde byggnader   | 579 354          | 579 806          | -               | -              |
| Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person) | 6 656            | 7 663            | -               | -              |



|  | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | 2008           | 2007           | 2008            | 2007           |
| <b>NOT 9: (FORTS) MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                |                |                 |                |
| <b>Markanläggning</b>                                  |                |                |                 |                |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 584            | 584            | -               | -              |
| Förvärv  | 383            | -              | -               | -              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                      | <b>967</b>     | <b>584</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| Ingående avskrivningar                                 | -245           | -216           | -               | -              |
| Ingående avskrivningar förvärv                         | -105           | -              | -               | -              |
| Årets avskrivningar                                    | -29            | -29            | -               | -              |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                          | <b>-379</b>    | <b>-245</b>    | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>588</b>     | <b>339</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Maskiner och inventarier</b>                        |                |                |                 |                |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 53 198         | 48 929         | 24 094          | 23 451         |
| Inköp  | 11 772         | 10 169         | 2 729           | 1 477          |
| Försäljningar / Utrangeringar                          | -5 680         | -5 900         | -44             | -834           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                     | <b>59 290</b>  | <b>53 198</b>  | <b>26 779</b>   | <b>24 094</b>  |
| Ingående avskrivningar                                 | -27 790        | -25 946        | -19 634         | -18 340        |
| Försäljningar / Utrangeringar                          | 3 341          | 3 520          | 510             | 810            |
| Årets avskrivningar                                    | -6 430         | -5 364         | -2 106          | -2 104         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                          | <b>-30 879</b> | <b>-27 790</b> | <b>-21 230</b>  | <b>-19 634</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>28 411</b>  | <b>25 408</b>  | <b>5 549</b>    | <b>4 460</b>   |

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 32 357 (29 104). Leasingavgifter har under året uppgått till 5 718 (4 928). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 9 595 (8 983) till och med 2014-12-31.

|  | Org nr      | Kapital andel | Antal andelar | Bokfört värde  |
|--|-------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>NOT 10: FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |             |               |               |                |
| <b>Andelar i koncernföretag</b>                  |             |               |               |                |
| MODERFÖRENINGEN                                  |             |               |               |                |
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>                |             |               |               |                |
| HSB Leasing i Göteborg AB                        | 556490-0107 | 100%          | 2 500         | 250            |
| KB Gradmansplatsen 3                             | 969683-4325 | 99%           | 99            | 10             |
| KB Silverknappen nr 14                           | 916446-8432 | 99%           | 99            | 43 805         |
| HSB Fastigheter i Göteborg HB                    | 916851-7259 | 99%           | 99            | 233 296        |
| HSB Fastigheter i Väst AB                        | 556642-7083 | 100%          | 10            | 191 618        |
| HSB Fastigheter i Masthugget AB                  | 556737-4276 | 100%          | 1 000         | 100            |
| Fastighets AB Götet                              | 556670-9746 | 100%          | 10            | 100            |
| Fastighets AB Götet 2                            | 556523-1866 | 100%          | 4 000         | 400            |
| Fastighets AB Götet 3                            | 556229-0162 | 100%          | 1 000         | 100            |
| Fastighets AB Götet 8                            | 556700-0681 | 100%          | 10            | 100            |
| Fastighets AB Götet 11                           | 556718-8411 | 100%          | 1 000         | 100            |
| HSB Boprojekt Göteborg KB                        | 969707-5142 | 75%           |               | 1              |
| HB Värlås 4:6                                    | 969665-2297 | 100%          |               | 4 585          |
|  |             |               |               | <b>474 465</b> |
| <b>Årets anskaffningar / försäljningar</b>       |             |               |               |                |
| HSB Fastigheter i Örnared AB                     | 556441-0719 | 100%          |               | 3 666          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                |             |               |               | <b>478 131</b> |

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

|  | MODERFÖRENINGEN |                      |                      |                      |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | 2008            | 2007                 | 2008                 | 2007                 |
| <b>NOT 10: (FORTS) FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                 |                      |                      |                      |
| <b>Fordringar hos koncernföretag</b>                       |                 |                      |                      |                      |
| Ingående fordran   | 491 685         | 310 770              |                      |                      |
| Årets förändring   | 12 346          | 180 915              |                      |                      |
| <b>Utgående fordran</b>                                    | <b>504 031</b>  | <b>491 685</b>       |                      |                      |
|  | <b>Org nr</b>   | <b>Kapital andel</b> | <b>Antal andelar</b> | <b>Bokfört värde</b> |
| <b>Andelar i intresseföretag</b>                           |                 |                      |                      |                      |
| MODERFÖRENINGEN  |                 |                      |                      |                      |
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>                          |                 |                      |                      |                      |
| HSB Boprojekt Väst AB                                      | 556493-2480     | 47%                  | 9 340                | 14 010               |
| 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>15 970</b>        |
| <b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel</b> |                 |                      |                      |                      |
| Allriksberg AB   | 556746-8441     | 50%                  |                      | 4 937                |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                          |                 |                      |                      | <b>20 907</b>        |
| KONCERNEN  |                 |                      |                      |                      |
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>                          |                 |                      |                      |                      |
| HSB Boprojekt Väst AB                                      | 556493-2480     | 47%                  | 9 340                | 16 210               |
| 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                |
| HSB Fastigheter i Dalsland AB                              | 556728-7528     | 50%                  | 200                  | 12 997               |
|  |                 |                      |                      | <b>31 167</b>        |
| <b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel</b> |                 |                      |                      |                      |
| Allriksberg AB   | 556746-8441     | 50%                  |                      | 4 937                |
| HSB Fastigheter i Dalsland AB                              | 556728-7528     |                      |                      | -1 159               |
| HSB Boprojekt Väst AB                                      | 556493-2480     |                      |                      | -2 138               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                          |                 |                      |                      | <b>32 807</b>        |

Skillnaden mellan andelarnas bokförda värde i koncernen och föreningens andel i HSB Fastigheter i Dalsland AB uppgår till 7 338 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.

|   | KONCERNEN   |               | MODERFÖRENINGEN |               |
|---|-------------|---------------|-----------------|---------------|
|   | 2008        | 2007          | 2008            | 2007          |
| <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |             |               |                 |               |
| HSB Projektpartner AB                         | 556501-4148 | 31 008        | 31 008          | 31 008        |
| HSBs Riksförbund                              | 769606-4760 | 6 352         | 6 352           | 6 352         |
| Landeriets samfällighetsförening              | 716409-2822 | 2 122         | 2 122           | -             |
| Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR    | 769613-7848 | 51            | 51              | 51            |
|   |             | <b>39 533</b> | <b>39 533</b>   | <b>37 411</b> |



|  | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|  | 2008           | 2007           | 2008            | 2007           |
| <b>NOT 11: KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>   |                |                |                 |                |
| <b>Avräkning förvaltade företag</b>  |                |                |                 |                |
| Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvalttade företag | <b>87 461</b>  | <b>44 085</b>  | <b>87 461</b>   | <b>44 085</b>  |
| <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>  |                |                |                 |                |
| Mervärdesskattefordran   | 0              | 4 512          | 0               | 0              |
| Skattefordran  | 660            | 2 078          | 58              | 1 668          |
| Övriga fordringar  | 350            | 368            | 350             | 369            |
|  | <b>1 010</b>   | <b>6 958</b>   | <b>408</b>      | <b>2 037</b>   |
| <b>NOT 12: FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>                                |                |                |                 |                |
| Upplupna ränteintäkter   | 0              | 1 946          | 0               | 2 939          |
| Upplupna intäkter  | 3 489          | 3 567          | 3 488           | 3 567          |
| Förutbetalda kostnader   | 5 861          | 5 561          | 3 856           | 3 604          |
|  | <b>9 350</b>   | <b>11 074</b>  | <b>7 344</b>    | <b>10 110</b>  |
| <b>NOT 13: KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>  |                |                |                 |                |
| Aktier och andelar i andra företag   | 1 115          | 1 115          | 1 115           | 1 115          |
| Reversfordringar   | 4 774          | 4 888          | 4 774           | 4 888          |
| Obligationer   | 38 108         | 62 406         | 38 108          | 62 406         |
| Företagscertifikat   | 82 621         | 131 327        | 82 621          | 131 327        |
| Värdepapper  | 5 392          | 12 788         | 5 392           | 12 788         |
| Byggnadskreditiv   | 509 273        | 316 612        | 509 273         | 316 612        |
|  | <b>641 283</b> | <b>529 136</b> | <b>641 283</b>  | <b>529 136</b> |

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 581 000 varav 180 500 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>27 858</b>  | <b>15 989</b>   | <b>43 847</b>  | <b>117 594</b> | <b>161 441</b> |
| Nettoökning av andelar                     | 590            |                 | <b>590</b>     |                | <b>590</b>     |
| Förändring mellan bundna och fria reserver |                | 419             | <b>419</b>     | -419           | <b>0</b>       |
| Vinstdisposition                           |                | 765             | <b>765</b>     | -765           | <b>0</b>       |
| Årets resultat                             |                |                 |                | 2 829          | <b>2 829</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>28 448</b>  | <b>17 173</b>   | <b>45 621</b>  | <b>119 239</b> | <b>164 860</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                     |                |                 |                |                |                |
| <b>Belopp vid årets ingång</b>             | <b>27 858</b>  | <b>13 011</b>   | <b>40 869</b>  | <b>138 481</b> | <b>179 350</b> |
| Nettoökning av andelar                     | 590            |                 | <b>590</b>     |                | <b>590</b>     |
| Vinstdisposition                           |                | 765             | <b>765</b>     | -765           | <b>0</b>       |
| Koncernbidrag                              |                |                 |                | -2 688         | <b>-2 688</b>  |
| Skatteeffekt koncernbidrag                 |                |                 |                | 753            | <b>753</b>     |
| Årets resultat                             |                |                 |                | 11 475         | <b>11 475</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>28 448</b>  | <b>13 776</b>   | <b>42 224</b>  | <b>147 256</b> | <b>189 480</b> |

|   | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|   | 2008           | 2007           | 2008            | 2007           |
| <b>NOT 15: AVSÄTTNINGAR</b>   |                |                |                 |                |
| Avsatt för garantier  | 2 726          | 2 900          | 2 726           | 2 900          |
| Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning obeskattade reserver   | 1 292          | 1 174          | -               | -              |
| Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader | 1 781          | 2 146          | 1 518           | 2 232          |
|   | <b>5 799</b>   | <b>6 220</b>   | <b>4 244</b>    | <b>5 132</b>   |
| <b>NOT 16: LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>   |                |                |                 |                |
| <b>Långfristiga skulders förfallotider</b>  |                |                |                 |                |
| Förfallotidpunkt, 1 - 5 år från balansdagen   | 355 009        | 332 610        | 355 164         | 332 770        |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen   | 0              | 0              | 0               | 0              |
|   | <b>355 009</b> | <b>332 610</b> | <b>355 164</b>  | <b>332 770</b> |
| <b>varav</b>  |                |                |                 |                |
| Reversinlåning från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen                        | 81 675         | 105 225        | 81 675          | 105 225        |
| Kulturfonden  | 1 191          | 1 231          | 1 191           | 1 231          |
|   | <b>82 866</b>  | <b>106 456</b> | <b>82 866</b>   | <b>106 456</b> |
| <b>NOT 17: KORTFRISTIGA SKULDER</b>   |                |                |                 |                |
| <b>Avräkning förvaltade företag</b>   |                |                |                 |                |
| Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvalttade företag                    | <b>598 347</b> | <b>523 327</b> | <b>598 347</b>  | <b>523 327</b> |
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b>  |                |                |                 |                |
| Reversinlåning från bostadsrättsföreningar  | 667 085        | 704 855        | 667 085         | 704 855        |
| Källskatteskuld   | 2 486          | 3 260          | 2 486           | 3 260          |
| Mervärdesskatteskuld  | 34 229         | 6 728          | 5 057           | 6 364          |
| Övriga kortfristiga skulder   | 43 774         | 36 656         | 43 774          | 36 653         |
|   | <b>747 574</b> | <b>751 499</b> | <b>718 402</b>  | <b>751 132</b> |
| <b>NOT 18: UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>   |                |                |                 |                |
| Upplupna räntekostnader   | 1 408          | 12 701         | 1 408           | 12 701         |
| Upplupna semesterlöner  | 14 064         | 14 606         | 14 064          | 14 606         |
| Upplupna sociala kostnader  | 4 768          | 5 079          | 4 768           | 5 079          |
| Övriga upplupna kostnader   | 24 632         | 7 161          | 21 887          | 2 752          |
| Förutbetalda intäkter   | 23 612         | 12 268         | 12 050          | 3 525          |
|   | <b>68 484</b>  | <b>51 815</b>  | <b>54 177</b>   | <b>38 663</b>  |
| <b>NOT 19: STÄLLDA SÄKERHETER</b>   |                |                |                 |                |
| Fastighetsinteckningar  | 678 589        | 677 989        | 121 086         | 121 086        |
|   | <b>678 589</b> | <b>677 989</b> | <b>121 086</b>  | <b>121 086</b> |

|   | KONCERNEN    |               | MODERFÖRENINGEN |               |
|---|--------------|---------------|-----------------|---------------|
|   | 2008         | 2007          | 2008            | 2007          |
| <b>NOT 20: ANSVARSFÖRBINDELSER</b>        |              |               |                 |               |
| Fastigo                                   | 1 963        | 1 923         | 1 963           | 1 923         |
| KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB | -            | -             | 1 210           | 950           |
| KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB   | -            | -             | 481             | 364           |
| HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB  | -            | -             | 5 005           | 6 772         |
| HSB Boprojekt Gbg KB, komplementär i KB   | -            | -             | 49 073          | 17 246        |
| HB Lerum, bolagsman i HB                  | 762          | 6 733         | 762             | 6 733         |
| HB Ramselyckan, bolagsman i HB            | 2 200        | 2 200         | 2 200           | 2 200         |
| HB Björlanda, bolagsman i HB              | 5 050        | 5 050         | 5 050           | 5 050         |
|   | <b>9 975</b> | <b>15 906</b> | <b>65 744</b>   | <b>41 238</b> |

**Försäkran**


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

**Göteborg den 9 mars 2009**



Claes-Göran Brandin



Lena Carlberg, ordf




Thomas Andersson



Mikael Johansson




Lars Göran Andersson, VD



Ingemar Johansson



Jan Elverdam



Roberto Bastiancich  
utsedd personalrepresentant Unionen



Per-Arne Pennings


Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 13 mars 2009.



Björn Henning  
Av föreningen vald revisor



Christer Norlander  
Av föreningen vald revisor



Peter Vall  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Liselotte Herrlander  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## Föreningsstyrningsrapport

HSB Göteborg tillämpar koden för föreningsstyrning bland annat genom att lämna denna utvidgade föreningsstyrningsrapport. Vi lägger dessutom ut uppgifter om stämmor, protokoll, valberedning med mera på såväl Styrelsenätet som på hemsidan [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg). Såväl styrelse som valberedning strävar efter att tillämpa de anvisningar som finns i koden i sitt löpande arbete.

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställer styrelsen genom årligt beslut om finanspolicy, som följs upp kvartalsvis i den finansiella rapporten till styrelsen från VD och finanschefen. Finansrapporten innehåller bland annat de finansiella nyckeltal som HSBs kod för föreningsstyrning anger. Löpande granskning sker av revisorer. Årligen görs genomgång av granskningsrapport med styrelse och ledning. Tertialvis tas bokslut fram till styrelsen.

Tillsättning av styrelse och revisorer: Detta bereds av föreningens valberedning, vilken för ett år i sänder tillsätts av ordinarie föreningsstämma på våren. Beredningen består av tre ordinarie ledamöter och en suppleant. Tre av personerna är boende i bostadsrättsföreningar i HSB Göteborg, och den fjärde representerar Bospargruppen. Samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete inom HSB Göteborg. För administrativa göromål – protokoll, kallelser, lokalbokning, dokumentförvaring etc. biträds beredningen av en tjänsteman från HSB-kontoret.

Valberedningen har kontinuerlig kontakt med de valda styrelseledamöterna, och genomför även intervjuer med såväl styrelseledamöter som VD för att skaffa sig en klar bild av hur styrelsearbetet bedrivs. Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete – som exempel kan nämnas att valberedningen inför 2008 års stämma inte föreslog omval av samtliga ledamöter som kandiderade. Stämman biföll beredningens förslag.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete genom en enkät som besvaras av ledamöterna. Resultatet är sedan föremål för behandling i styrelsen.

Under år 2008 hölls 12 styrelsemöten, varav fyra före årsstämman i april och åtta därefter. Vid denna stämma lämnade Stina-Kajsa Melin styrelsen. Mellan ordinarie stämma 2007 och årsskiftet 2007/2008 hade även Kent-Olof Stigh och suppleanten Jan Sandvall lämnat styrelsen. Nya i styrelsen vid stämman 2008 blev Jan Elverdam, Dick Andersson och Krister Persson.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämموvalda ledamöter (uppgift om respektive persons ålder finns på annan plats i årsredovisningen):

**Lena Carlberg**, arbetar som forskollärare i Göteborg. Flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSBs Brf Skörden

i Göteborg. Ledamot i HSB Riksförbunds valberedning sedan flera år. Invald i HSB Göteborgs styrelse första gången 2004, utsågs till ordförande 2007. Närvarande vid 12 styrelsemöten.

**Thomas Andersson**, före detta ombudsman vid Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, där han främst arbetade med utbildning av förtroendevalda under ett flertal år. Nu bosatt i en HSB-bostadsrättsförening i Kungälv, och med tidigare erfarenhet av styrelsearbete i en HSB-bostadsrättsförening i Lerum. Invald i HSB Göteborgs styrelse 1997, utsågs till vice ordförande 2007. Närvarande vid 12 styrelsemöten.

**Mikael Johansson**, arbetar som distriktschef inom kontorsmaterialbranschen i Göteborg. Flerårig erfarenhet av styrelsearbete i HSBs Brf Båtsmansängen i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2005, och är nu utsedd till sekreterare i styrelsen. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

**Ingemar Johansson**, sedan 31 mars 2008 pensionerad från arbete som projektledare vid Medichus i Göteborg, vilka förvaltar fastigheter inom vården. Bosatt på Tjörn, och var tidigare under 16 år ordförande i styrelsen för dåvarande HSB Södra Bohuslän. Invald i HSB Göteborgs styrelse i samband med fusion mellan HSB Göteborg och HSB Södra Bohuslän 2003. Styrelsens vice sekreterare. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

**Claes-Göran Brandin**, utbildad till byggnadsnickare, verksam i detta yrke hos NCC, men sedan några valperioder riksdagsledamot. Tillhör riksdagens trafikutskott samt styrelsen för Liseberg AB. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2001. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

**Per-Arne Pennings**, arbetar som arbetsledare på AF bygg i Göteborg. Har varit ordförande i HSBs Brf Vivaldi i Alingsås, och invaldes 2007 i HSB Göteborgs styrelse. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

**Jan Elverdam**, arbetar som revisor, är vice ordförande och ekonomiansvarig i HSBs Brf Kvartetten i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

**Suppleanter:**  
**Marina Garherr**, arbetar som husmor/kökschef vid Lexbyskolan i Partille. Före detta ordförande i HSBs Brf Äppet i Alingsås, och invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006. Närvarande vid 11 styrelsemöten.

**Camilla Cedgard**, Arbetar som administratör i Göteborgs stad. Ordförande i HSBs Brf Tolered i Göteborg. Invald som suppleant i HSB Göteborgs styrelse 2006. Närvarande vid 12 styrelsemöten.

**Krister Persson**, arbetar som ekonomichef vid SGS Studentbostäder i Göteborg. Tillhör styrelsen för HSBs Brf Sandfallet i Partille, och invaldes som suppleant i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 7 styrelsemöten.

**Dick Andersson**, egen företagare inom brand- och utrymningssäkerhet. Ordförande i HSBs Brf Måsängen i Partille. Invaldes som suppleant i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 6 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Keith Berntsson för Fastighets (som dock lämnade uppdraget under året på grund av att han övergått till anställning som tjänsteman), närvarande vid 6 styrelsemöten, och Roberto Bastiancich, Unionen, närvarande vid 11 styrelsemöten. Suppleanter har varit Jim Westring, Fastighets, närvarande vid 12 styrelsemöten och Roger Ljungberg, Unionen, närvarande vid 6 styrelsemöten. Roger Ljungberg efterträdde Inger Ohlge som suppleant för Unionen under året.

**Revisorer:**

**Christer Norlander**, född 1941, HSBs Brf Vita Fläcken i Göteborg, **Björn Henning**, född 1952, HSBs brf Pukan i Göteborg, **Michael Bjärnesjö**, född 1969, HSBs brf Tynnered i Göteborg och **Nils Essle**, född 1947, HSBs Brf Slottsskogen i Göteborg.

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

Uppgifter om anställningsvillkor redovisas på annan plats i årsredovisningen.

Föreningsstyrningsrapporten är granskad av föreningens revisorer.



# ”Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.”

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2008. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 37–53. 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

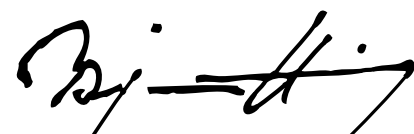
koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem 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 direk-

tören på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen 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 13 mars 2009

  
Björn Henning  
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 ombudsman,  
född 1945  
Till styrelsen 1997



**Mikael Johansson**  
Sekreterare. Distriktschef,  
född 1966  
Till styrelsen 2005



**Ingemar Johansson**  
Ledamot. Fd projektledare,  
född 1941  
Till styrelsen 2003



**Jan Elverdam**  
Ledamot. Revisor,  
född 1956  
Till styrelsen 2008



**Claes-Göran Brandin**  
Ledamot. Riksdagsledamot,  
född 1948  
Till styrelsen 2001



**Per-Arne Pennings**  
Ledamot. Arbetsledare,  
född 1957  
Till styrelsen 2007



**Roberto Bastiancich**  
Unionens ord. representant,  
född 1968  
Till styrelsen 2003



**Keith Berntsson**  
Fastighetsanställdas ord.  
representant, född 1959  
I styrelsen 2000 – 2008



**Camilla Cedgard**  
Suppleant. Administratör,  
född 1968  
Till styrelsen 2006



**Marina Garherr**  
Suppleant. Kökschef,  
född 1960  
Till styrelsen 2006



**Dick Andersson**  
Suppleant. Egen företagare,  
född 1969  
Till styrelsen 2008



**Krister Persson**  
Suppleant. Ekonomichef,  
född 1948  
Till styrelsen 2008



**Roger Ljungberg**  
Unionens styrelsesuppleant,  
född 1956  
Till styrelsen 2008



**Jim Westring**  
Fastighetsanställdas styrelsesuppleant, född 1954  
Till styrelsen 2007



**Lars Göran Andersson**  
VD, född 1960



**Göteborg**

Första Långgatan 28 A  
Box 31111, 400 32 Göteborg  
Tel: 031-85 90 00, [info@gbg.hsb.se](mailto:info@gbg.hsb.se)  
[www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg)

