

HSB GÖTEBORG

ÅRSREDOVISNING 2009



HSB – där möjligheterna bor

2009

HELGGJUTET

Svenska Fabriksbetongföreningens pris
till byggnadsverk i platsbyten betong

DIPLOM

ut
HSB
för
Kvarteret Halsmycket

I en brant skogsböcke i Näsens Hällöds i Lerum har HSB och Förbo vågat bygga på ett omrullande och oöversiktligt ställe. De tre U-formade huskropparna med 80 lägenheter vilar på pelarna i den branta terrängen vilket ger en svävande känsla och frist spelrum för öns väckta natur. På innergårdarna finns lung, mossor och höga tallar. Lägenheterna är yteffektiva med smarta designlösningar och inredningsdetaljer. Även Arrifred på Tegnesten Vårdskolan står för gestaltningen, Skanska för byggandet. Den spännande arkitekturen på naturens villkor har krävt ett genomtänkt förarbete där krav har ställts på ekonomi, arbetsmiljö och smarta tekniska helhetslösningar. För att tillmötesgå dessa krav valde projektet en helgjuten betonglösning som är stabil, riktvast, flexibel och långvarigt hållbar. Valet av betong ger älskaren en tryk och möjligt miljö och bra brandsäkerhet.

SFF Svenska
Fabriksbetongföreningen
Den svenska fabriksbetongindustriens främsta organisation

Lina Langseth
Lina Langseth
vd Svenska Fabriksbetongföreningen



Utmärkelsen

ÅRETS JÄMSTÄLLDHETSPRIS I HSB 2007-2008

HAR TILLDELATS

HSB Göteborg

JURYNS MOTIVERING

HSB Göteborg har på ett smart, engagerat, personligt och lydnadsfullt sätt arbetat med jämställdhetsåtgärder i sin verksamhet.

HSB GÖTEBORG

- fick 2007 pris för bästa förbättringen från året 2006 enligt Nyhetsbyråns utvärdering jämställdhetsindex, Jämte.
- har lågt av lösningskostnader.
- en lösningskostnad bestående av 4 kvinnor och 3 män (2 kvinnor 2005).
- 30% av cheferna är kvinnor (har ökat med 16% sedan 2005).
- har minskat långtidssjukfrånvaron där kvinnor var utvalda för 63% 2005 till 52% 2008.
- har öppnats för män att utnyttja sin rätt till uttag av föräldrabidraget - vilket också har varit resultat. Antalet pappa-dagar ökar för varje år. Även en ökning har skett av män som tar ut föräldrabidrag vid tillfällig vård av barn.
- gör lösningskostnader varje år enligt JÄMTE kraven.
- arbetar aktivt med att bryta könsstereotyper av tydliga motto- och kommunikationsmedel på en - M. a. genom att i rekryteringsannonser ange om något kön är underrepresenterat inom befattningen.

Stockholm den 27 maj 2009

HSB RIKSFÖRBUND

Kent-Olof Stigh

KENT-OLOF STIGH
Förbundsordförande



Utmärkelsen

ÅRETS HSB-PROJEKT 2007-2008

HAR TILLDELATS

HSB Göteborg

HSB Brf Masten i Göteborg

Arkitekt: Swerin och Månsson AB



Juryns motivering

Tack vare en medveten arbetsinsats i projektet alla skeden har HSB-föreningen lyckats skapa engagemang, goda idéer och kontroll över utvecklingen. Projektet kännetecknas av tydlig målförklarad, samtyckt deltagande, klara mål, plattans förändringar och medlemskommunikation med hjälp av modern teknik. Den utvalda arbetsinsatsen av HSB:s betongproduktion har gett ett resultat som resultat med detta språkliga och väl genomtänkta projekt, ett genomtänkt och språkligt betalkoncept som lyfter utvecklingen högt över den vanliga svenska betongen av idag.

Stockholm den 27 maj 2009

HSB RIKSFÖRBUND

Kent-Olof Stigh

KENT-OLOF STIGH
Förbundsordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VERKSAMHETSBEKRIVNING

- 4 VD HAR ORDET
- 6 VISION OCH MÅL

MEDLEMMAR OCH KUNDER

- 8 PARLAMENTARISK VERKSAMHET
- 10 KUNDDIALOG/ SERVICE
- 12 MEDLEMSDIALOG
- 13 NYPRODUKTION
- 16 OMBYGGNAD OCH ENERGI
- 16 HSB FASTIGHETER

HSB I SAMHÄLLET

- 17 MARKNADSINSATSER
- 18 KOMMUNIKATION, POLITIK OCH OPINIONSARBETE
- 19 MILJÖARBETE

MEDARBETARE

- 20 MEDARBETARE

SAMVERKAN

- 22 LEVERANTÖRER OCH PARTNERS

FINANS

- 23 FINANSVERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 25 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 27 EKONOMISK ÖVERSIKT KONCERNEN
- 29 RESULTATRÄKNING
- 30 BALANSRÄKNING
- 32 FINANSIERINGSANALYS
- 33 NOTER
- 41 REVISIONSBERÄTTELSE
- 42 FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT
- 43 HSB GÖTEBORGS STYRELSE

**"FÖR HSB GÖTEBORG
VAR 2009 ETT ÅR MED
MÅNGA ANSIKTEN."**



En summering av det gångna verksamhetsåret rymmer både sorger och glädjeämnen. Finanskrisens effekter satte sina spår. Men samtidigt har vi på många plan lyckats skapa förutsättningar för en ljus framtid.

- Efter 2008 års turbulens fick vi 2009 en något stabilare marknadssituation som innebar att försäljningen av nyproducerade bostadsrätter åter tog fart. Vi sålde samtliga bostäder i brf Malö på Eriksberg och över hälften av våra planerade passivhus i Öjersjö, innan vi ens satt spaden i marken!
- Vår förvaltningsverksamhet utvecklas positivt genom ökade marginaler samtidigt som vi kunde leverera ännu fler tjänster till våra kunder och medlemmar.
- Fortsatt ökning av antalet medlemmar, vilket jag ser som ett tecken på att man sätter stort värde i att tillhöra HSB.
- Fortsatt låga finansieringskostnader och återhämtning på finansmarknaderna lade grunden till ett kraftigt förbättrat finansnetto.
- Vår verksamhet har som en röd tråd att utveckla Det Goda Boendet i HSB. Vår vision är "Ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass" och för det krävs en stark ekonomisk bas. I bokslutet för 2009 reserverade vi medel för de lägenheter i våra kranskommuner som vi har osålda. Detta bidrar till att det ekonomiska resultatet blir betydligt sämre än förväntat. Samtidigt har vi lagt en stark budget och prognos för de närmaste åren som ska ge ett överskott och på sikt stärka vårt eget kapital. Trots det resultatmässigt svaga året stärker vi oss långsiktigt. Mycket roligt är att försäljningen för 2010 års första månader ligger rejält över vår försäljningsprognos.

Det som glädjer mig allra mest är att vi nu fått upp lönsamheten i våra basverksamheter, vilket var ett tydligt mål när vi inledde vårt rationaliserings- och sparpaket 2008. Detta är nu genomfört, utan att tumma på vår långsiktiga utveckling av varumärket HSB. Det har vi kunnat göra genom att erbjuda nya tjänster till bostadsrättsföreningarna, strategiska satsningar på projektportföljen och förstärkning av de klassiska mjuka HSB-värderna. Vi har en tydlig plan för utveckling och förstärkning av ekonomin som på sikt gör att vi, trots tiderna, kan möta framtiden med stor tillförsikt.

Med tanke på hur kylslagen marknad vi hade i början av förra året hade jag definitivt skakat på huvudet om någon sagt att vi skulle byggstarta två nya projekt innan året var över. Därför var det mycket glädjande när

HSB Göteborgs styrelse under året tog beslut om att påbörja två nya bostadsprojekt. I oktober startade vi markarbetet för 51 hyresrätter i Tuve på Hisingen som ska följas av 145 bostadsrätter. En månad senare sattes spaden i jorden för brf Öjersjö, ett projekt med tydlig inriktning på energieffektivitet och hållbar utveckling. Dessa två projekt har båda gemensamt att de kännetecknas av mycket stark karaktär, de stärker vårt anseende och tilltalar nya målgrupper. Här satsar vi dels på att skapa bostadsmöjlighet för våra unga bosparrare mellan 18–29 år och dels på att bli första HSB-föreningen i landet som bygger klimatsmarta hus i så kallad passivteknik. Ett annat mått på vår styrka är att vi fått förtroendet att delta i byggnationen av bostadsrätter i det mycket attraktiva Stora Torp i Örgryte. I området där TV-huset en gång låg ska cirka 130 HSB-bostadsrätter stå klara om några år.

STARK OCH TYDLIG MEDLEMSINRIKTNING

Vår medlems- och kunddialog har förstärkts ytterligare. Under året har vi utvecklat ännu bättre metoder för riskstyrning vilket innefattar identifiering, prioritering och målsättning av en önskad riskprofil. Det ligger helt i linje med att långsiktigt bygga ett starkare HSB Göteborg med tydlig medlemsinriktning. Vi satsade stort på att skapa möjlighet till bra dialog där våra lunchseminarier har varit mycket populära och välbesökta. Vi har gett våra HSB-ledamöter i bostadsrättsföreningarnas styrelser möjlighet till kompetensutveckling och vi märker tydligt av att deras roll som länk och stöd mellan föreningarnas styrelse och HSB har utvecklats och uppskattas mycket. På stark frammarsch är också tjänster som förvaltare och NABO. Likaså har vi haft en positiv utveckling på våra energi- och klimattjänster under 2009 som vi nu förstärker inför kommande år. Värdet på fastighetsportföljen har dessutom utvecklats positivt under året, vilket ger oss handlingsutrymme inför kommande investeringar och utmaningar.

Ett ytterligare bevis för vår framgång är att vi fick två tunga priser på HSBs förbundsstämma i våras. Brf Masten fick pris för bästa HSB-projekt och så fick vi pris för vår strategiska satsning på jämställdhet. Det är mycket glädjande och något som stimulerar oss till ytterligare satsningar under 2010.

Så trots konjunkturen och spåren av den globala finanskrisen står HSB Göteborg väl rustade att möta framtida utmaningar. Tack alla som varit med på denna resa. Nu ser vi fram emot ett ännu starkare samarbete för utveckling av Det Goda Boendet i HSB.



Lars Göran Andersson
VD

”ETT ENKELT OCH LUSTFYLLT BOENDE I VÄRLDSKLASS!”

Ännu ett verksamhetsår i HSB Göteborgs historia ska summeras. Mycket har hänt under ett 2009 som i hög grad påverkats av en global ekonomisk oro. Men det finns trygga grundstenar som ständigt ligger på plats. Våra visioner och mål pekar alltid

framåt. Vi vet vad vi vill och vad vi står för. Hur vi ska jobba och varför. Vi ägs av våra medlemmar och vi kombinerar klassiska grundvärderingar med en ständig strävan att utvecklas, att skapa förutsättningar för ett ännu bättre boende.

DETTA ÄR HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med 535 000 medlemmar.
- Allt överskott går tillbaka till verksamheten för att vi ska kunna erbjuda ännu bättre nyproduktion och förvaltning till medlemmarna.
- Sammanlagt finns 3 900 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 33 regionala föreningar.

DETTA ÄR HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av drygt 56 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar drygt 33 000 lägenheter i cirka 350 bostadsrättsföreningar.
- Vi har även 1 280 hyresrätter.
- Vi har över 10 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Under 2009 arbetade 305 anställda för Det Goda Boendet.
- Vi har under året byggstartat 79 bostads- och hyresrätter.
- Vi har under året startat ombyggnad av cirka 900 lägenheter för våra bostadsrättsföreningar.



DETTA ÄR VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det Goda Boendet – goda bostäder, välskötta hus, trygg boendekonomi och en god boendegemenskap.
- All verksamhet ska omfattas av våra kärnvärderingar – engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.
- Synsätten i styrdokumentet HSB Kompassen, Det Goda Boendet och HSBs kod för föreningsstyrning är inriktningsmålen som ska följas.
- Fastställda policier och riktlinjer ska följas.

DETTA ÄR VÅRA HUVUDMÅL

- Bibehålla minst den nuvarande marknadsandel kärnverksamheten har.
- Öka och inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- Bedriva förvaltning och utvecklingsverksamhet i egen regi så att vi är det självklara valet för HSBs medlemmar.
- HSB Göteborgs egna kapital ska vara så stort att vi kan bibehålla marknadsandel, utveckling och tillväxt.
- Möjligheterna till inflytande och påverkan för medlemmarna i HSB Göteborg ska öka.
- HSB Göteborg ska verka för att HSBs klimatpåverkan minskas.
- I vårt verksamhetsområde ska HSB vara bostadsbranschens bäst ansedda varumärke och därmed öka antalet medlemmar och bosparare.

DETTA ÄR VÅR SYN PÅ KVALITET

- Vi har en tydlig och genomarbetad kvalitetspolicy som ska leda oss mot bästa möjliga kvalitet på tjänster och produkter som våra kunder/medlemmar efterfrågar och behöver.
- Kundorientering innebär att det är kunden som definierar vad som är kvalitet. Vi strävar efter ökad anpassningsförmåga och kontinuerlig dialog.
- Engagerat ledarskap skapar förutsättning för medarbetarna att sätta kunden i centrum.
- Allas delaktighet innebär att medarbetarna känner förtroendet att utveckla och utföra sina arbetsuppgifter.
- Ständiga förbättringar genom en väl inkörd metodik utvecklar vår verksamhet.

DETTA ÄR VÅR SYN PÅ HÅLLBARHET

- Hållbarhet handlar för oss om ekonomi, ekologi och social hänsyn. Historiskt har vi en självklar och naturlig koppling till detta synsätt.
- Vår hållbarhetsredovisning ska möta både vår vilja att involvera våra intressenter i HSBs utveckling som vår önskan att presentera det vi gör och står för.
- HSB ska ta ett större ansvar för hållbarhetsfrågorna än vad lagen kräver.
- Vi ska bygga och förvalta boenden med en kvalitet som tar ekologisk hänsyn under bostadens hela livstid.
- HSB gör årligen en gemensam hållbarhetsredovisning som finns tillgänglig på:
www.hsb.se/Om_HSB/Vår_verksamhet/Hållbarhet_inom_HSB



”DET ÄR OTROLIGT ROLIGT ATT DE FÖRTROENDEVALDA KÄNNER SIG TRYGGA MED ATT DEMOKRATIN FUNGERAR.”



HSB Göteborg har funnits sedan 1925 och har från start haft demokrati och medinflytande som grundstenar. Lena Carlberg är nuvarande ordförande i HSB Göteborgs styrelse.

Vad är ditt huvudansvar som ordförande för HSB Göteborg?

– Som ordförande har jag ett särskilt ansvar för att styrelsearbetet sköts på ett välorganiserat, effektivt sätt och att vi fullgör våra uppgifter. För mig är det viktigt att skapa ett öppet och respekterande arbetsklimat, uppmuntra till engagemang, visa på att våra olika personligheter och bakgrunder är en tillgång för konstruktiva diskussioner som leder fram till bra beslut. Ett och annat skratt tillsammans gör ju inte saken sämre...

En viktig del är att ha regelbunden kontakt med företagets VD. Via honom uppdateras jag om verksamheten och fungerar som ett stöd och en diskussionspartner.

HSB brukar framhålla sin särart. Är det här med engagemang, demokrati och samverkan verkligen så påtagligt hos just er?

– Jag skulle tvärtom vilja säga att vi är för dåliga på att skryta och berätta om vår särart, vi är alldeles för blygsamma! Vi har otroligt kompetenta, engagerade medarbetare och förtroendevalda som dagligen arbetar för att våra medlemmar ska känna trygghet och uppleva ett riktigt gott boende.

Under Höststämman genomfördes en enkät med mentometerknappar och hela 88 procent var nöjda med hur demokratin fungerar inom HSB Göteborg.

– Ja, det var en fantastisk siffra. I en stor förening som vår krävs det en



På höststämman genomfördes mentometeromröstningar.

strikt parlamentarisk organisation. HSBs Kod för föreningsstyrning är vårt gemensamma verktyg inom HSB-rörelsen som ska verka för en demokratisk och öppen medlemskontroll. Det är otroligt roligt att se att de förtroendevalda känner sig trygga med att de demokratiska processerna fungerar.

Många tror att demokrati innebär att få sin vilja igenom. Men så är det inte, eller hur?

– Nej, alla kan inte få sin vilja igenom. Majoritetsbeslut gäller. Men har du bra idéer eller vill vara med att påverka ditt och dina grannars boende så finns det flera möjligheter genom att skriva motioner, kandidera till ett förtroendeuppdrag eller att rösta på stämman. På stämman var det 77 procent som tyckte att det var viktigt att kunna påverka. I en representativ demokrati som vår är det därför viktigt att de valda under året har kontakt med medlemmar på olika sätt för att lyssna och låta sig påverkas.

Ändå var det bara 51 procent som kände att man hade tillräckligt med inflytande eller möjlighet att påverka.

– Den här siffran tar vi på allvar och vi

kommer att arbeta vidare med att tydliggöra och visa på de vägar som finns för att kunna påverka. Hemsidan och styrelsenätet ger mycket information. Föreningsstämmor, ordförandeträffar, utvecklingsträffar, referensgrupper och styrelsens besök i bostadsrättsföreningarna är några av våra forum där vi på olika nivåer har kontakt med våra förtroendevalda.

2009 var ett tufft år ekonomiskt för HSB, som för alla andra. Hur har det präglat arbetet för dig och dina kollegor i styrelsen?

– Det här året har påverkat oss ekonomiskt eftersom det sa "Stopp!" hösten 2008 när det gällde försäljning av våra nyproducerade lägenheter. Vi har tillsammans med VD, ledningsgrupp och övriga medarbetare lagt mycket kraft, tid och arbete på att ta fram olika stra-

tegier, processer och lösningar för att få fart på försäljningen.

Givetvis har ekonomin varit i fokus med regelbundna prognoser inom alla områden men vi har fortsatt att tro på vår produkt och parallellt arbetat vidare med att utveckla våra tjänster och vårt medlemsvärde.

Vad är dina förhoppningar för 2010?

– Försäljningen har ju lossnat och flera av våra projekt är slutsålda, vilket är otroligt glädjande. Mina förhoppningar är att vi kommer att ta fler byggbeslut, utveckla bättre tjänster, skapa ett större medlemsvärde och på alla sätt arbeta vidare med våra medlemmar i fokus.

ÅRSSTÄMMAN 22 APRIL 2009



2009 valdes för första gången styrelsens ordförande på en årsstämma.

- Antal ombud: 98
- Huvudfrågor: Ekonomi/finanskris, Klimatavtal framtaget av HSB Riksförbund och redovisning av HSBs Kod för föreningsstyrning.
- Första gången styrelsens ordförande valdes på en årsstämma fick Lena Carlberg fortsatt förtroende.
- Ny styrelse: Lena Carlberg, Ingemar Johansson, Claes-Göran Brandin och Mikael Johansson omvalda samt Dan Jagefeldt nyvald på 2 år. Som ordinarie ledamöter valdes de tidigare suppleanterna Dick Andersson och Marina Garherr (nya ordinarie ledamöter på ett år). Thomas Andersson och Jan Elverdam kvarstår som ledamöter.
- Per-Arne Pennings, Krister Persson och Camilla Cedgard lämnade sina styrelseuppdrag.

HÖSTSTÄMMAN 17 OKTOBER 2009



Mikael Gilljam, professor i statskunskap.

- Antal ombud: 80
- Huvudfrågor: Demokrati och föreläsning av Mikael Gilljam, professor i statskunskap. En frågeenkät med hjälp av mentometerknappar gav bland annat följande resultat:
- 88 procent är nöjda eller mycket nöjda med hur demokratin inom HSB Göteborg fungerar. 77 procent tycker att det är viktigt eller mycket viktigt att kunna påverka HSB Göteborg. 51 procent svarade att man till viss eller stor del känner att man som medlem har tillräckligt inflytande och möjlighet att påverka.
- Övrigt: Beslut om oförändrad medlemsavgift och val av Lena Carlberg till ombud vid HSB Riksförbunds årsmöte våren 2010.

"VI HÖJER ALLTID RIBBAN FÖR VÅRT KVALITETSARBETE."

HSB Göteborg prioriterar kunddialog och service. Medlemmarnas och kundernas behov ska styra utvecklingen. Hans Kruus är controller/ kvalitetsansvarig och därmed ansvarig för att det ständigt tas nya steg för att uppnå alla högt ställda mål.

Hur bär ni er åt för att få reda på vilka kundbehov som finns?

– En levande dialog är en förutsättning och det kan vi åstadkomma bland annat med hjälp av olika undersökningar. Genom den dialog vi har med våra förtroendevalda får vi bra information om de krav och förväntningar som finns och det ger oss även möjlighet att involvera kunderna i vårt utvecklingsarbete. På enskild kundnivå har vi avstämningsmöten som också hjälper oss att få en helhetsbild av kvalitén i vårt arbete och att ständigt förbättra oss.

Har ni genomfört några Nöjd Kundundersökningar 2009?

– Självklart. Vi gör löpande olika typer av Nöjd Kund-mätningar. 2010 är det åter dags att fråga alla kunderna i vår stora återkommande undersökning. Nöjd Kund-mätningarna är vårt viktigaste sätt att mäta kvalitét på vårt arbete och speglar hela organisationen. De operativa målen är specificerade inom våra olika verksamheter, men gemensamt för alla är att vi vill uppnå 90 procent nöjda kunder.

Gör ni interna mätningar också?

– Ja, löpande under året genomför vi kvalitetsuppföljningar. I årets resultat ligger den administrativa förvaltningen kvar på samma nivå som förra året, och den tekniska förvaltningen visar på en tydlig förbättring, vilket är glädjande.

HSB Göteborg är SIQ-diplomerat. Vad innebär det?

– Det innebär att vi arbetat enligt en modell för Kundorienterad Verksamhetsutveckling som tagits fram av SIQ, Institutet för Kvalitetsutveckling. Vi diplomerades vid årsskiftet 2008/2009 och såväl diplomeringsarbetet som examinatorernas diplomeringsrapport har hjälpt oss mycket i vårt fortsatta arbete. Samtidigt är Referensgruppen ett exempel på att vi faktiskt adderar ytterligare verktyg i vårt kvalitetsarbete. Där är vi faktiskt helt unika.

Under 2009 har jag dessutom varit Examinator för Utmärkelsen Svensk Kvalitet, vilket gett en ovärderlig kunskap för vårt arbete att nå USK-nivå som ju är vårt nuvarande övergripande kvalitetsmål. Man måste hela tiden hitta nya utmaningar och mål...

REFERENSGRUPP

- Minst två gånger per år träffar HSB Göteborg en referensgrupp med ett femtontal förtroendevalda för att stämma av nyheter inom verksamheten och tillsammans med kunderna driva utvecklingsarbetet framåt.
- Senaste referensgruppsmötet hölls den 24 november 2009 och där deltog följande föreningar: Brf Täppan, Brf Lavetten, Brf Seglaren, Brf Blåsut, Brf Anneberg, Brf Vita Fläcken, Brf Backa, Brf Trädgårdsgården, Brf Måsängen, Brf Linné, Brf Furulund, Brf Herbert, Brf Britta-Lena, Brf Slottet, Brf Fiolen, Brf Ripan och Brf Komarken.

FAKTA

"AFFÄRSMANNASKAP OCH BRA TJÄNSTEUTBUD GER OSS NÖJDA OCH NYA KUNDER."

HSB bygger nya hus. Det är en självklarhet. Lika självklart är att husen också förvaltas av HSB och att medlemmarna erbjuds ett gott och enkelt boende med hjälp av ett brett tjänsteutbud. Svante Lahti är chef för Affärsområde Brf/ Företag och har en nyckelroll för HSB Göteborgs kunder.



Förvaltning måste vara en viktig del av er verksamhet?

– Ja, såväl företagsmässigt som för att det är vad våra medlemmar behöver och efterfrågar. Cirka 190 av våra anställda arbetar idag med att leverera förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningarna. Vi måste hela tiden bli bättre på att kombinera nyttan för kunden med en väl utvecklad kundrelation.

Affärsmannaskap betonas internt. Vad innebär det egentligen?

– Det handlar helt enkelt om att agera professionellt i kontakt med kunder och leverantörer. I vårt fall har vi utbildat 20 strategiskt utvalda personer som kan fungera som kulturbärare i resten

av företaget. Vi har också arbetat med ledarskapsutveckling och utbildat ekonomerna i kundnytta. Och förvaltarrollen har förtydligats, vilket ger varje förvaltare stärkt mandat och ansvar.

Hur har satsningen märkts?

– Vi har fått flera nya förvaltaravtal under 2009 och lyckats bra med att lansera våra nya tjänster. Men framför allt tycker jag att vi utvecklat företagskulturen och nått fram med kommunikation kring vår nya organisation.

När det gäller nya tjänster – vad har varit viktigast där?

– Vi introducerade digitalt styrelserum under hösten och fick bra respons

direkt i form av många nya avtal. Samtidigt infördes lagen om lägenhetsregister, vilket gjorde att vi ägnat mycket tid åt att hjälpa föreningarna med administration och myndighetskontakt. Vi har också testat våra nya besiktningsprotokoll för lägenhetsbesiktningar för ett antal kunder.

Och vad kommer att präglade 2010?

– Det pågår nationella projekt som handlar om självservice-tjänster och paketering av tjänster. Här finns många spännande och intressanta möjligheter som förhoppningsvis kommer bostadsrättsföreningarna till godo så småningom!



DAN HENRIKSSON, Utbildningsansvarig

"ETT BRETT UTBUD AV KURSER OCH KUNDTRÄFFAR GER STÖD OCH INSPIRATION."

Under 2009 har vi breddat och utökat möjligheter till kurser och aktiviteter för bostadsrättsföreningarnas styrelser, vilket medfört att antalet deltagare ökat med nästan 20 procent.

Här är några av årets viktigaste händelser:

- Ordförandeträffen på Stora teatern i Göteborg handlade om sol- och vindenergi. Regeringens vindkraftssamordnare Lennart Värmbjörk och solenergiexperten Lars Andrén deltog.
- Fyra lunchträffar där det bland annat diskuterades finansläge, bostadsrättsjuridik och HSBs tjänst NABO (stöd i boendesociala frågor).
- Energimässa med inriktning på energibesparande åtgärder för bostadsrättsföreningar.
- Budgetkonferenser: Kungälv, Alingsås. Regionala kundträffar.

– Våra utbildningar och arrangemang innebär även en naturlig chans att möta våra kunder och medlemmar. Deltagarna uppskattar dessutom att träffas och utbyta erfarenheter.



EWY ALFREDSSON, Förvaltare

"DEN NYA FÖRVALTARROLLEN ÄR EN AXEL ATT LUTA SIG EMOT."

Den nya förvaltartjänsten har mött mycket positiva reaktioner. Flera avtal har tecknats under året och kundnyttan är väldigt stor.

Här är lite om förvaltartjänstens innehåll:

- Stöd och hjälp i tekniska förvaltningsfrågor – en förlängd arm för styrelsen som vet vad, när och hur åtgärderna ska göras.
- Arbetet utförs på konsultbasis eller som avtalsbundet åtagande.
- Ofta handlar det om att upprätta handlingar, förfrågningsunderlag och projektleda i allt från vattenskador och radonproblem till bidragsansökningar i samband med miljö och teknik.
- Bostadsrättsföreningarnas styrelser beslutar och förvaltaren tar på sig den verkställande rollen – ungefär som en VD.

– Det har visat sig att förvaltaren verkligen behövs och det är många styrelseledamöter som sover bättre på nätterna nu. Vi bidrar med kunskap och handlingskraft i föreningsarbetet. Jag kan inte tänka mig en tacksammare arbetsuppgift!

"VÅRA MEDLEMSAKTIVITETER HAR BLIVIT FLER. OCH ALLT MER VÄLBESÖKTA!"



En nära och givande kontakt med medlemmarna är en självklarhet för HSB Göteborg. Den dialogen är helt enkelt en grundpelare i vårt servicetänkande. Monika Luzynska är koordinator på Medlemscenter och ligger bland annat bakom medlemsaktiviteterna.

Hur många medlemmar har HSB Göteborg?

– Under 2009 kom vi upp i 56 248 medlemmar och bosparare. Målet är 60 000 inom tre år, så vi är på god väg. Målsättningen för våra kund- och medlemsaktiviteter uppnåddes med råge. Vi siktade på 10 procents ökning av deltagandet och landade på hela 19 procent.

Kan du ge exempel på arrangemang?

– Ja, i januari hade vi öppet hus med kaffe- och chokladprovning. Det handlade inte bara om njutning utan också om att lyfta Kooperation Utan Gränser verksamhet och informera om rättvisemärkta produkter. Över 350 medlemmar kom, vilket är en fantastisk siffra.

Har ni haft andra aktiviteter också?

– Självklart. Vi har ett flertal arrangemang varje år. I år lockade medlemsdagen på Liseberg över 700 medlemmar och HSB Cup i boule har blivit en uppskattad tradition. 2009 vann laget från brf Backa.

Och målet 60 000 medlemmar. Hur ska ni nå det?

– Naturligtvis handlar det om att bygga attraktiva bostäder och på så vis locka fler medlemmar. Men vi kan också erbjuda fler och bättre förmåner, vilket är det jag företrädesvis jobbar med. Det

ställer höga krav på medlemskommunikationen, framför allt via vår hemsida och nyhetsbrev. Det är något vi satsar speciellt på under 2010.

MEDLEMSKAP MED FÖRMÅNER

FAKTA

- 1 Medlemmar och bosparare får förtur till nyproducerade bostadsrätter i hela Sverige!
- 2 Bosparande medlemmar får förtur till HSB Göteborgs hyresrätter. Ettor och tvåor går i första hand till sökande mellan 18 och 29 år.
- 3 Tidningen Hemma i HSB.
- 4 Medlemspriser i Vitvarubutiken.
- 5 Förmånliga rabatter på bland annat hemförsäkring.
- 6 Juridisk rådgivning på telefon i enklare bostadsfrågor.
- 7 Stöd till Kooperation Utan Gränser.



ULRIKA PALMBLAD, Samordnare Kooperation Utan Gränser

KOOPERATION UTAN GRÄNSER – BISTÅND SOM GER TAK ÖVER HUVUDET.

HSB är ett av 60 företag och organisationer med rötter i den svenska Kooperationen som driver den ideella biståndsorganisationen Kooperation Utan Gränser.

– Personligen känner jag allra mest för bostadsprojekten eftersom de har anknytning till vår verksamhet och det jag jobbar med dagligen, säger HSB Göteborgs Ulrika Palmblad.

Under 2009 anordnades ett välbesökt öppet hus på HSB Göteborg. Lotterier till förmån för biståndsverksamheten har hållits vid de båda stämmorna (där HSB Göte-

borg dubblade de summor som samlades in) och cirka 30 anställda låter en summa dras från lönen varje månad för att stödja projekt i Latinamerika, Afrika och Asien.

– De tre huvudsakliga arbetsområdena för Kooperation Utan Gränser är *Tak över huvudet*, *Mat på bordet* och *Spara och låna*. Personligen skulle jag vilja att vi på HSB Göteborg tog ansvar för ett specifikt fadderprojekt som medlemmarna kunde stödja och följa på lång sikt.

Varje enskild HSB-medlem bidrar med 2 kronor om året via sin medlemsavgift. Men många blir också månads-givare direkt till KUG, ansluter sitt MedMera-kort till Bistånd På Köpet eller trycker på biståndsknappen när man pantar flaskor och burkar på Coop.

På www.utangranser.se finns fler alternativ.

"HSBs TRYGGHET ÄR DET VIKTIGASTE FÖR VÅRA KÖPARE."

Högklassig förvaltning, den kunniga HSB-ledamoten i brf-styrelsen och stabil ekonomisk uppbackning är några av de tyngsta argumenten när nya och gamla medlemmar köper nyproducerat av HSB Göteborg.

Erik Samuelsson är säljare på HSB Göteborg och vet av erfarenhet vad spekulanterna efterfrågar.

– Det är trygghet man vill ha – och det är ju inte så konstigt med tanke på att bostadsköp är en stor investering. De jag möter som redan bor i HSB vet hur bra det fungerar och de som kommer "utifrån" är positivt förvånade över att vi är en medlemsorganisation

där vinsten inte delas ut, utan används till nya projekt och bättre förvaltning.

Miljöprofilen är en annan vinkel som tilltalar många. Liksom den starka fokuseringen på gemensamma utrymmen och spontana mötesplatser.

– Det ger nya föreningar en bra start och brf Malö på Eriksberg med sin takterrass och relaxavdelning är ett lysande exempel på hur HSB tänker.

Erik Samuelsson märker en tydligt uppåtående trend när det gäller intresset för nyproducerat.

– Inte minst när det gäller yngre familjer. Fler och fler inser att det inte passar alla att köpa renoveringsobjekt när man har små barn...



Erik och dottern Lea utforskar omgivningarna vid brf Öjersjö.

GÖTEBORG

FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 1 Brf Valö Fyr, stora Billingen. 49 lägenheter i västra Göteborgs hamnmiljö, sista inflyttning är till sommaren 2010.
- 2 Brf Malö, Västra Eriksberg. 45 lgh i flerbostadshus. Inflyttning december 2009.

GÖTEBORG

BYGGSTARTADE OMRÅDEN 2009

- 3 Västra Tuve hyresrätter. 51 smålägenheter som kommer att färdigställas till sommaren 2011.

GÖTEBORG

PLANERADE OMRÅDEN

- 4 Brf Vitsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med ca 64 lgh, försäljning startar före semestern 2010.
- 5 Brf Blåsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med ca 73 lgh.
- 6 Brf Ångön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med ca 100 lgh, försäljning startar hösten 2010.
- 7 Brf Flatön, Västra Eriksberg. 90 lgh i flerbostadshus. Försäljning planerad att starta 2012.
- 8 Brf Skaftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus, ca 45 lgh.
- 9 Kryddhyllan, Gårdsten. Äganderätt i småhusform. Området kommer totalt att omfatta 34 hus, försäljningen av etapp 1 beräknas starta första halvåret 2010.
- 10 Tornö, Brottkärr. Äganderätt i småhusform, totalt ca 36 hus, försäljningen planeras under andra halvåret 2010.

- 11 Brf Amundön, Brottkärr. 28 lägenheter i småhusform.
- 12 Brf Alfa, Johanneberg. Flerbostadshus med ca 50 lgh.
- 13 Fräntorpsgatan, Björkekärr. Ca 60 lgh i flerbostadshus.
- 14 Brf Björken, Björkekärr. Totalt ca 97 lägenheter varav 32 med hyresrätt, försäljning planeras att starta senhösten 2010.
- 15 Torpagatan, Björkekärr. Ca 110 lgh i flerbostadshus.
- 16 Kvillebäcken, Hisingen. 3 bostadsrättsföreningar med ca 200 lgh i flerbostadshus, försäljning planeras att starta vid årsskiftet 2010/2011.
- 17 Stora Torp, Örgryte. Ca 130 lgh i flerbostadshus.
- 18 Flatås, Högsbo. 45 ungdomslägenheter i flerfamiljshus.

PARTILLE

BYGGSTARTADE OMRÅDEN

- 19 Brf Öjersjö, Partille. 28 radhus och lägenheter (passivhus), första inflyttning i december 2010.

LERUM

FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 20 Brf Halsmycket, Norra Hallsås. 55 lägenheter i flerbostadshus, inflyttningsklart.
- 21 Brf Kring-Alles Gård. Småhusområde med 20 lägenheter, inflyttningsklart.

ALINGSÅS

PLANERADE OMRÅDEN

- 22 Brf Eken, Stadsskogen. 36 lgh i flerbostadshus.
- 23 Brf Ljuset, centrala Alingsås. Ca 40 lgh i flerbostadshus.

KUNGÄLV

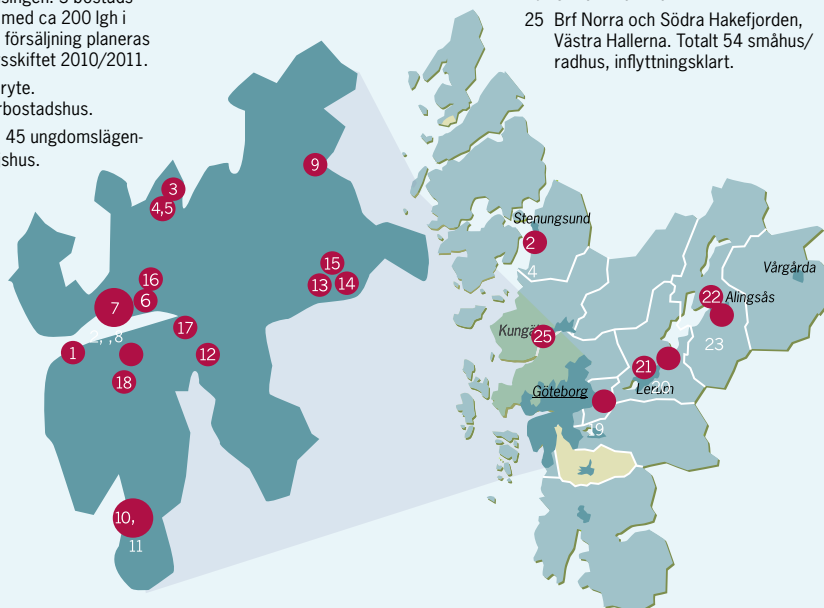
FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 24 Brf Ytterby Park. 24 lgh i flerbostadshus, inflyttningsklart.

STENUNGSUND

FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 25 Brf Norra och Södra Hakefjorden, Västra Hallerna. Totalt 54 småhus/radhus, inflyttningsklart.



Observera att uppgifterna är preliminära.

Att arbeta strategiskt med byggandet av bostäder kräver framförhållning. Mycket av det som hände under 2009 inledes för många år sedan. Lena Andersson är chef för för mark- och projektutveckling. Hon ser tillbaka på ett år med utmärkelser och – framåtblickande.

Vad har präglat ditt verksamhetsområde under 2009?

– Jag arbetar med strategiska frågor, som var vi planerar nya bostadsområden. Perspektivet är fem till tjugofem år framåt. Mycket av det jag sysslat med under 2009 har handlat om Stora Torp, markanvisningsansökningar och arbetet med att få till detaljplaner på mark som HSB äger.

Under året fick vi dessutom två fina utmärkelser för nybyggda brf Masten på Eriksberg. Projektet vann först tävlingen Årets HSB-projekt. I slutet av året fick vi sedan ett fint hedersnämmande från Per och Alma Olssons fond, med bland annat motiveringen att huset utmanar gamla inlärdas byggnadstraditioner. Kul, eftersom projektet verkligen tar fasta på mjuka värden som trygghet, social samvaro och engagemang. Vi har också fått priset "Helgjutet" från Svenska Fabriksbetongföreningen för kvarteret Halssmycket i Norra Hallsås.

Hur ser mark- och projektportföljen ut i dag?

– Markportföljen är inte så stor som vi önskar. Det finns en ökande efterfrågan på centrala projekt, främst i Göteborg och i kommuner med hög inflyttning. Vår ambition är att delta i utvecklingen av centrala Älvstaden i Göteborg. Vi tar även själva och tillsammans med andra

fram intressanta projekt som vi hoppas att kommunerna vill satsa på. Projektportföljen kommer att förändras och växa de närmaste åren för att bättre passa behovet för våra medlemmar.

Ser du några trender inom nyproduktionen i dag?

– Det blir allt vanligare att människor vill bo mycket centralt, med bra kommunikationer. Att bo kvar med barnen i staden är en tydlig trend. Kommuner som har eller kommer få bra pendlingsmöjligheter står inför en positiv utveckling. Vi vill inte heller bygga områden där människor är helt beroende av bil.

"PROJEKTPORTFÖLJEN SKA PASSA VÅRA MEDLEMMAR."



"TROTS FINANSORON STARTADES TVÅ PROJEKT UNDER ÅRET!"



2009 var ett svårt år för nyproduktion av bostäder. Men trots detta fanns ljusglimtar – två projekt påbörjades och flera färdigställdes under året. Ronnie Lindberg är chef för affärsrådet Fastighetsutveckling och han ser ljusst på framtiden.

Hur har finanskrisen påverkat nyproduktionen?

– Det är egentligen två stora faktorer som påverkat nyproduktionen under finanskrisen. Dels har folk varit oroliga för att förlora jobben, vilket så klart lett till en osäkerhet att gå in i lägenhetsköp. Dels har bankerna inte varit villiga att låna ut pengar. Kundernas osäkerhet tillsammans med vår ekonomiska förmåga minskade möjligheten att starta nya projekt. Trots detta byggstartade vi ändå två projekt under året: i Tuve med 51 hyresrätter och i Partille med 28 bostadsrätter. Två bra projekt som var startklara i en marknad där entreprenadpriset var fördelaktigt på grund av konjunkturen samt ett gynnsamt ränteläge.

Hur många projekt färdigställdes under 2009?

– Totalt fyra projekt. Brf Halssmycket, brf Hakefjorden Södra, brf Hakefjorden Norra samt brf Malö. Allt som allt handlar det om 154 lägenheter.

Finns det något projekt du tycker har varit extra roligt att jobba med?

– Brf Öjersjö är och har varit ett jättespännande projekt som står färdigt för första inflyttning i december. Det är det första passivhuset HSB bygger i Sverige. I samarbete med Skanska kommer vi under 2010 att miljöklassa byggnaderna.

Vad är typiskt för er nyproduktion i dag?

– Vi utgår alltid från vår värdegrund när vi inleder ett nytt projekt. Vi bygger in mjuka värden, som till exempel gemensamma utrymmen, i alla våra bostadsrättsföreningar. Sedan försöker vi tänka på att bygga yteffektiva lägenheter med riktigt bra planlösningar. HSBs hus kommer också att bli mer energieffektiva i framtiden.

Kan du berätta lite om de projekt som är på gång?

– Närmast väntar fyra nya projekt. Brf Björken i Björkekärr med både hyres-

och bostadsrätter. Brf Vitsippan i Tuve med 64 bostadsrätter. Samt brf Alfa i Johanneberg med 50 bostadsrätter. Dessutom fortsätter byggnationen på Västra Eriksberg med vårt nästa projekt brf Ångön. Det blir cirka 100 lägenheter på kajkanten i Dockan.

Vi kommer också att bygga två projekt där andra aktörer finns med: Kvillebäcken där vi får ca 200 lägenheter samt Stora Torp i Örgryte där vi får ca 130 lägenheter. Våra hus ska utmärka sig både vad gäller arkitektur, innehåll, prisvärdhet och boendesociala värden.

Vad kan du säga om nyproduktionen för de närmaste åren?

– Vårt övergripande mål är att varje år byggstarta bostäder motsvarande 10 procent av nyproduktionsmarknaden för bostadsrätter – dock högst 300 lägenheter per år. Projektportföljen de närmaste fyra till fem åren ger oss möjligheter att väsentligt öka antalet byggstarter. Vi siktar på 140 lägenheter under 2010, 230 lägenheter 2011 och 300 lägenheter 2012. En stabil och säker acceleration.

”VÅRA OMBYGGNADSPROJEKT HAR KUNDFOKUS – FRÅN BÖRJAN TILL SLUT.”

När HSB Göteborg tar sig an ett ombyggnadsprojekt handlar det allt oftare om energibesparande åtgärder. Bostadssektorn bidrar rejält med utsläpp av växthusgas. Energideklarationer är ett sätt att vägleda brf-styrelser om vad som kan – och bör – göras.

Ombyggnad nådde under året 92 procent i Nöjd-kundbetyg, vilket var två procent över det strategiska målet. Anledningen till det goda resultatet är, enligt ombyggnadschef Christer Nygren, att byggprojekten sker i nära samverkan med bostadsrättsföreningarna.

Energideklarationer och två stora stambytarprojekt för brf Grevegården (444 lgh), och brf Linjalen (420 lgh), har präglat verksamhetsåret. Den stora mängden energideklarationer visar vilken stor och viktig del den typen av uppdrag har blivit.

Under 2009 hölls två klimatutbildningar och en Energimässa för att öka medvetenheten hos styrelserna.

– Vi måste kontinuerligt informera om kundnyttan och klimatnyttan med energisatsningar, säger Christer Nygren. Under 2010 ska vi dessutom styra över energiverksamheten från energideklarationen till projektledaruppdrag inom energibesparande åtgärder. Vi har redan nu ett tiotal beställningar i vår långsiktiga projektportfölj.



Ombyggnad handlar allt mer om energioptimering.

HSB FASTIGHETER

”MÅLET ÄR ATT HÖJA VÅR LÄGSTANIVÅ”

HSB Göteborg har som mål att äga ett fastighetsbestånd av 1 500 hyresrättslägenheter. Vid 2009 års utgång var siffran 1 280. Bostadsrätter är och förblir vår kärnverksamhet, men vi ser HSB Fastigheter som ett bra komplement – speciellt för våra unga bosparare.

Värt att notera från 2009:

Fokus har legat på att förbättra Serviceindex. De fyra områdena är *Ta kunden på allvar*, *Trygghet*, *Rent och snyggt* samt *Hjälp när det behövs*. Arbete med planerat underhåll sker för att förbättra kvalitén för hyresgästerna och för att behålla och öka värdet på fastighetsbeståndet.

Vi kan fortfarande bli bättre på att informera hyresgästerna om vad som händer med fastigheten och närområdet – något som de boende efterlyst. Under 2010 kommer en huvudansvarig att arbeta med uppgiften och se till att vi regelbundet anslår information.

Installation av fjärrkyla, närvarostyrd trappbelysning, värmeinjustering och nya fjärrvärmeundercentraler är exempel på energiåtgärder som gjorts i fastigheterna under året och som inte minst är en viktig del i HSBs klimatarbete.

– HSB Fastigheter gör ett bra jobb, extra roligt är det att våra Nöjd Kundmätningar visar på ett bra bemötande från våra fastighetsskötare och att framkomligheten till felanmälan är bra, säger affärsområdeschef Svante Lahti. Målet är att höja vår lägstanivå.



Planerat underhåll förbättrar kvalitén för hyresgästerna.



"ÅRET STARTADE
MED ATT BOSTADS-
MARKNADEN FRÖS."

2009 går till historien som ett mycket tufft år ekonomiskt. Inte minst på bostadsmarknaden. För att råda bot på köparnas osäkerhet, lanserade marknadschef Marika Ogrelius ett uppskattat treårigt trygghetspaket.

2009 var ett finansiellt tungt år. Hur gick försäljningen för er?

– Året startade med att bostadsmarknaden frös, med en mycket stor osäkerhet som följd. Bostadsaktörerna tävlade om vem som kunde erbjuda det tryggaste nyproduktionsköpet. HSB Göteborg lanserade ett unikt treårigt trygghetspaket, med dubbel boendekostnadsförsäkring, återköpsgaranti och värdesäkring vid eventuell förlust. Det var mycket uppskattat bland våra köpare och försäljningen kom återigen igång så smått under senkvåren 2009. Höstens försäljning har gått bra, helt i enlighet med uppsatta säljmål. Bäst gick det i brf Malö på Eriksberg som såldes slut innan inflyttningen som var vid jul, och i passivhusprojektet brf Öjersjö i Partille.

Vad exakt innebär trygghetspaketet för köparna?

– Tryggt Köp i tre år är ett säkerhetspaket som består av två delar som löser två stora problem för kunderna. Många var i början av 2009 oroliga för att inte

få sålt sin gamla bostad – då ingår en försäkring som ger skydd mot dubbla boendekostnader med återköpsgaranti.

En annan oro kunderna har haft har varit över marknadsprisernas utveckling – "Tänk om jag köper för dyrt". Då har vi adderat en värdesäkring. Kort innebär den att om marknadspriset har sjunkit under den betalda insatsen, stöttar HSB köparen ekonomiskt. Detta är en unik satsning i branschen.

Vilka andra åtgärder gjorde ni för att få fart på försäljningen?

– I de flesta projekt vi hade till salu fanns färdigställda bostäder. Där inredde vi visningslägenheter och skapade tillgänglighet genom ett mycket ambitiöst visningsschema. Till detta kopplades HSB Göteborgs unika trygghetspaket och successivt även en rad erbjudanden i de projekt där försäljningen gick trögt. Exempelvis tolv månader avgiftsfritt i brf Kring-Alles Gård och i brf Hakefjorden Norra och Södra. I brf Halssmycket fick de tio första köparna sex månader avgiftsfritt. Mot slutet av året introducerade vi en startklapp i Hakefjorden. De som tecknar sig innan 31 mars 2010 får ett skraddarsytt paket med saker som passar livet just i saltstänkta Hakefjorden; tubkikare, parasoll, gasolgrill, picknick-korg, fiskeutrustning, däckstolar, morgonrockar, med mera. Ett mycket populärt erbjudande.

Ni producerade en magasinsinspirerad GP-bilaga under hösten. Vad var tanken med den?

– Tanken var dels att presentera vår nyproduktion på ett annorlunda sätt, nu när vi har färdigbyggda områden, och dels att visa att till HSB flyttar vanliga, härliga, mänskliga, folkliga människor som vill satsa på ett boende med trygghet, omtanke och trivsel i kombination med arkitektur i framkant. Bilagan låg sedan till grund för höstens alla försäljningsaktiviteter.

TREÅRIGT TRYGGHETSPAKET OCH ANDRA MARKNADSINSATSER

- Det treåriga paketet, som innehåller både dubbel boendekostnadsförsäkring med återköpsgaranti och värdesäkring, gällde HSB Hakefjorden i Stenungsund, brf Halssmycket i Lerum, brf Malö på Västra Eriksberg och brf Kring-Alles Gård i Lerum.
- Försäkringen mot dubbel boendekostnad med återköpsgaranti gäller, förutom i ovanstående projekt, även i brf Öjersjö i Partille och brf Valö Fyr på Stora Billingen.
- Under sommaren bjöd vi GPs läsare på HSB-inspirerade korsord, som blev väldigt uppskattade.
- I december upprepade vi succén med annonsering för bosparande på familjesidorna i GP.

FAKTA

I februari 2009 inrättades en ny tjänst som informationschef på HSB Göteborg. Cecilia Lööf anställdes för att strategiskt arbeta med kommunikationsfrågor, såväl internt som externt.

HSB Göteborg är en stor och komplex organisation. Hur kändes det att komma in som ny på en post - som dessutom var nyinrättad?

– Det var bara att kavla upp stövelskaften och hugga i. Vi var mitt uppe i en omfattande omorganisation och då är det extra viktigt att få fart på informationsflödet i våra olika kommunikationskanaler, speciellt internt. Visst har det varit ett tufft och arbetsintensivt år samtidigt som det är en ynnest att få var med och forma en helt ny tjänst.

Vad har du främst sysslat med under dina första elva månader?

– Interninformation har fått ta en extra

stor plats. Eftersom en omorganisation ofta skapar informationstörst bland de anställda så var behovet stort av dialogskapande aktiviteter. Därför drog vi igång flera olika kommunikationsinsatser under våren. Under året har vi haft regelbundna medarbetarträffar och vi har arbetat mycket aktivt med att få ut information och nyheter på vårt intranät. Allt i syfte att få igång en dialog och skapa trygghet i organisationen. Samtidigt har vi jobbat aktivt med kommunikation till våra medlemmar, bostadsrättsföreningar och kunder.

Vilka kanaler har ni använt er av?

– I april lanserades vår nya gemensamma webbplats hsb.se. Här är tanken att våra besökare enkelt ska hitta till sin drömbostad, snabbt kunna göra en offertförfrågan på en tjänst som gör livet lite enklare och samtidigt få de senaste nyheterna om det som rör just bostadsfrågor. Nytt och spännande är också den sociala mediesfärens framfart under 2009. På HSB Göteborg har vi gått från att se ut som fågelholkar när Knuff och fb kom på tal i början av året till att självsäkert lansera både Youtubefilm och en egen facebookside för fansen till passivhusen i Öjersjö. Tack vare samverkan med andra HSB-föreningar i landet har vi kunnat ta fram viktiga riktlinjer och strategier

för just sociala medier. Och för mig som kommunikatör är det guld värt att ha tillgång till så många kompetenta kollegor runt om i landet.

Som informationschef ska du skapa förutsättningar för opinionsarbete.

– Ja, det ligger helt i medlemmarnas intresse att HSB Göteborg syns och hörs i debatten, att vi skapar opinion för frågor som är viktiga för bostadssektorn och samhället i stort.

Några exempel från 2009?

– Vår VD Lars Göran Andersson och HSBs miljöchef Mia Torpe skrev en debattartikel i GP i höstas där de ifrågasatte ROT-avdraget och istället lobade för ett KLOT-avdrag, som skulle gynna klimatsmarta och tillgänglighetsförbättrande renoveringar och även gälla bostadsrättsföreningar. Vi har också haft synpunkter på avdragsreglerna för bostadsrättsföreningarnas räntekostnader och fått bra utrymme i media med vår sammanställning av den senaste Nils Holgersson-undersökningen. Ett rättvist avgiftssystem för vatten, el, fjärrvärme och sophantering borde vara en självklarhet, men år efter år visar det sig att nivåerna skiljer sig oförklarligt mycket från kommun till kommun. Det opinionsarbetet fortsätter definitivt ett tag till!

"INFORMATION OCH
OPINION STÄRKER
OSS BÅDE INTERNT
OCH EXTERNT."

"RÄTT ÅTGÄRDER OCH NYTT BETEENDEMÖNSTER HOS MEDLEMMARNA GER ENERGIBESPARINGAR."



Bostadssektorn spelar en viktig roll i arbetet för ett bättre klimat. På HSB Göteborg ansvarar Peter Gipperth för att miljöarbetet drivs framåt enligt HSBs gemensamma målsättning.

HSB har gemensamt satt ambitiösa mål för sitt klimatarbete. Vad innebär det i siffror?

– HSB har tagit fram en gemensam klimatstrategi, där vi bland annat har skrivit under ett klimatavtal med branschens tuffaste målsättning. Det innebär att utsläppen av växthusgaser ska halveras till år 2023, när HSB fyller 100 år. På kortare sikt ska vi minska utsläppen av växthusgaser med 20 procent till år 2012 och senast 2010 siktar vi på att ha sänkt den projekterade energiförbrukningen i nya bostadsrättsföreningar till max 60 kWh/m².

Och hur går det?

– Det är lite tidigt att säga, förbruknings- och utsläppsvärdena för 2009 är inte klara än. Men under året som gått har vi genomfört en rad åtgärder för att reducera utsläppen, framför allt i våra egna fastigheter. Dessutom har i princip alla HSBs regionföreningar, HSB Riksförbund, samt HSBs produktionsbolag skrivit under HSB Klimatavtal.

Hur ser strategin för klimatarbetet ut inför 2010?

– Vi fortsätter förstås att arbeta med att minska energiförbrukningen i våra egna fastigheter. Sedan har vi Klimatavtal för Brf, här har bostadsrättsföreningarna möjlighet att bidra till minskad klimatpåverkan. I nuläget

har sju av våra bostadsrättsföreningar i göteborgsregionen undertecknat Klimatavtalet och vi hoppas att många fler kommer att följa efter. Men det har även tagits andra initiativ under året, som avtalet med Sunfleets bilpooler. Det ger HSBs medlemmar möjlighet att gratis prova på att vara med i en av deras bilpooler under fyra månader. Vi har också tecknat medlemskap i en båtpool för de boende i ett av våra havsnära nyproduktionsprojekt.

Nyproduktion måste ju vara en oerhört viktig del i miljöarbetet?

– Ja, den och även ombyggnadsdelen är jätteviktiga. Nu blev ju 2009 finanskrisens år och följaktligen inte det mest intensiva på nyproduktionsfronten, men ett gott exempel på vårt miljöarbete pågår i brf Öjersjö, där vi bygger passivhus. Här har vi utsett en miljösamordnare och upprättat såväl ett miljöprogram som en miljöplan för projektet.

Det verkar ju strålande?

– Ja, men än är vi inte framme. Vi har till exempel inte kommit så långt som vi skulle vilja i våra större ombyggnadsprojekt.

Hur arbetar ni för att driva miljöarbetet i nyproduktion och ombyggnad framåt fortsättningsvis?

– Dels måste vi jobba för att uppfylla Göteborgs stads nya, tuffa miljökrav för att få marktilldelning av kommunen. Sedan handlar det om att säkerställa miljöarbetet i våra nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, arbeta med miljöklassning av våra nyproducerade bostadsrättsföreningar och naturligtvis ska vi vara miljödiplomerade även i framtiden. Dessutom är ju Kvillebäcken

på gång, en helt ny stadsdel som planeras för miljösmart boende. Det blir det första område som byggs enligt Göteborgs stads nya miljökrav. Trafik och bebyggelse ska anpassas till ett mer hållbart, ekologiskt samhälle. Även Stora Torp i Örgryte kommer att byggas enligt de nya miljökraven.

Det låter hoppfullt.

– Ja. Kombinerar vi tekniska lösningar och rätt åtgärder med ett förändrat beteendemönster hos medlemmarna, är jag övertygad om att vi utan vidare har potential att göra en energibesparing på 10-30 procent. Vi förvaltar ca 2,2 miljoner kvadratmeter bostäder idag. En besparing på 10 procent av den energi som går till uppvärmning och varmvatten idag skulle innebära en minskning med ca 2 200 ton koldioxidutsläpp och runt 30 miljoner kronor per år.

MÅL FÖR SÄKERSTÄLLET AV MILJÖARBETET I NYPRODUKTION OCH OMBYGGNAD

- Vid varje nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt ska en miljöansvarig utses.
- Varje nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt ska upprätta ett miljöprogram.
- Entreprenören ska i varje nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt upprätta en projektspecifik miljöplan.
- Miljösamordnaren ska i varje nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt följa upp upprättad miljövalslista för respektive projekt.

”JÄMSTÄLLDHETSPRISET
VAR EN AV ÅRETS
HÖJDPUNKTER.”



Kundorientering och jämställdhet dominerar när HSB Göteborgs t.f. personalchef Carina Alnegren sammanfattar året som gått.

Förnyelsearbetet i organisationen, som startades upp 2008, har fortsatt under 2009. Hur har ni arbetat vidare med det?

– Under 2009 har alla medarbetare och ledare coachats för att hitta sina nya roller och tänka kundorientering i alla beslut som tas – stora som små. Det innebär dels en satsning på ledarskap, dels på affärsmannaskapet. Detta ska fortsätta under en treårsperiod, där vi utvärderar arbetet allteftersom projektet pågår. Och allt vi tar oss för ska genomsyras av våra kärnvärderingar som är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

Även satsningen på intern ledarutveckling fortsatte under 2009. Vad har den bestått av?

– Samtliga chefer har samlats på ledarskapsträffar vid flera tillfällen under året. Syftet är att ge dem verktyg för att utveckla medarbetarna mot ett mer processorienterat arbetssätt. Dessutom har vi haft internutbildning i kundorientering.

Den andra april var det dags för den årliga strategikonferensen. Vad fokuserade ni på där?

– Att öka kundorienteringen. Vi är bra,

men hur kan vi bli ännu bättre mot kund? Vi ska ha en organisation där kundens behov ännu tydligare står i centrum.

HSB Göteborg medverkar i EU-projektet Friska Tag. Vad är det för något?

– Det är inspirerat av forskningsprojektet Hälsa och Framtid vid Karolinska institutet. Vi arbetar med frågor som kännetecknar en frisk organisation, hur man utifrån detta skapar ett förebyggande koncept och hur det förebyggande arbetet kopplas till lönsamheten. Projektet inkluderar utbildning, erfarenhetsutbyte och nätverksträffar med arbetsgivare, försäkringskassan, arbetsförmedlingen och personer från olika expertområden.

Och så har ni fått HSBs jämställdhetspris?

– Ja, det är förstås jätteroligt. Juryn påpekade i sin motivering att vi aktivt, engagerat, prioriterat och målmedvetet arbetat med jämställdhetsfrågor. Vi fortsätter att rapportera statistik till Jämix varje år och rapporteringen ger framför allt två viktiga resultat: För det första får vi ett kvitto på vår egen utveckling från ett år till ett annat. För det andra ger det oss möjlighet att se hur vi ligger till med jämställdheten jämfört med andra företag. Extra intressant blir det när vi arbetar aktivt med en åtgärd under en längre tid och samtidigt kan mäta och följa den åtgärden och dess effekt på jämställdheten.

Jämställdheten är viktig, med andra ord.

– Absolut, på flera sätt. Ger vi våra medarbetare – och potentiella medarbetare – konkreta bevis på att jämställdhet är ett prioriterat mål för HSB Göteborg, tar det oss flera steg närmare vår egen målsättning om att vara en attraktiv arbetsgivare. Och känner du till tankarna bakom olika åtgärder blir du mer medveten om hur man som anställd på egen hand kan göra sig delaktig och påverka företagets utveckling inom jämställdhet. För trots att vi har prioriterat jämställdhetsarbetet under många år nu är vi inte nöjda. Och vi är väldigt motiverade av resultaten från tidigare insatser.

Lönekartläggningen som genomförts enligt Jämos riktlinjer i samarbete med de fackliga parterna är klar. Är ni nöjda med resultatet?

– Lönekartläggningen innebar att de olika befattningarna inom HSB Göteborg granskades för att säkerställa lika löner för lika arbete och lika löner för likvärdigt arbete. Precis som de flesta andra bolag inom fastighetsbranschen har HSB Göteborg flera befattningar som bara innehas av ena könet. Av de befattningar där det fanns både kvinnor och män uppdagades bara ett fåtal som behövde justeras. Lönekartläggningen resulterade i att vi tog fram en treårig handlingsplan för jämställda löner, med start i samband med 2010 års lönerevision.



JOHN EKSTORM
Servicetekniker

"Jag arbetar med allt från eljobb till reparationer och har egentligen ingen typisk arbetsdag, det är olika saker som behöver fixas hela tiden. Det är bland annat det som gör jobbet så roligt, att det är så fritt. Det och att jag träffar så mycket människor. Och jag trivs bra med både chefer och kollegor. Jag är ju i princip självgående, men det är ändå viktigt att ha chefens förtroende och stöd. Under året som gått har jag förstås märkt av en oro hos folk för svackan som varit, men arbetsmässigt har det inte varit någon skillnad. Saker går sönder och behöver fixas även i en lågkonjunktur."



SUSANNE GAHN
Fastighetsskötare

"I mitt jobb är jag både ute och inne, jag sköter renoveringar, lokalvård och trädgårdsarbete. Det mesta, helt enkelt! Under året som gått har jag dessutom hjälpt till vid visningar av brf Öjersjö, som ett stöd till säljaren. Det är jättekul, dels för att det gett mig en möjlighet att vidga mina vyer och träffa mycket folk, men också för att det gör att jag får vara med och möta kunder från början – de som flyttar in kommer jag ju att ha en lång relation med sedan. Annars har 2009 varit som vilket år som helst, förutom kanske att vi fått in ovanligt många nya avtal och kunder."



ULRIKA THORMÉN
Felanmälan

"Jag arbetar på felanmälan så varje dag pratar jag med medlemmar som behöver hjälp och med fastighets-skötarna som ska fixa problemen. Det är kul att sitta som spindeln i nätet på det sättet, man vet aldrig hur dagen kommer att se ut. Tidigare var vi uppdelade på två kontor, men under 2009 har vi flyttat ihop och nu sitter vi alla på ett ställe. Det gör att man får mycket information gratis, vi kan hjälpa till snabbare, helt enkelt. Just nu ses dessutom hela felanmälningsprocessen över, ett av målen är att kunderna garanterat blir kontaktade av fastighetsskötaren inom 24 timmar."

EN NY UTVECKLINGSORGANISATION STÄRKER HSB NATIONELLT.

HSB Göteborg är ingen isolerad ö. Att ständigt stärka och utöka kontaktnätet är en förutsättning för utveckling – inte minst på IT-området.

IT

Under 2009 har den antagna IT-policyn uppdaterats löpande och det viktiga och nödvändiga säkerhetsarbetet pågår ständigt under ledning av IT-säkerhetsrådet. Föreningarna i Väst har samarbete genom vår driftsleverantör HSB Väst IT AB och det finns också en väl fungerande samverkan kring IT-drift inom HSB, HSB Väst IT och GIT i Stockholm. Under året har Väst IT fått fler kunder vilket är positivt, inte minst för att det möjliggör fler samverkansprojekt i framtiden.

Den efterlängtade och praktiska tjänsten Digitalt Styrelserum färdigställdes och lanserades under hösten 2009. Projektet har förverkligats i samarbete med HSB Nordvästra Götaland och HSB Malmö och rönt stort intresse från kunder och andra HSB-föreningar.

Övriga nationella projekt har varit ny HSB Webb, med ny driftsleverantör från och med 2010, som upphandlades 2009. Under 2009 upphandlades dessutom ny datakommunikationsleverantör inom HSB för HSB Net.

Nationell utveckling

2009 startades en ny nationell utvecklingsorganisation inom HSB, med tre nätverk: Förvaltning, Medlem och Nyproduktion. Alla HSB-föreningar är inbjudna att delta och uppslutningen har varit glädjande stor. Förvaltningsnätverket har kommit längst i sitt arbete och flera förstudier kommer att genomföras under 2010. Fokus har legat på självservice-tjänster mot kund och samverkansfunktioner mellan HSB-föreningarna.

Samverkan med HSB Göta

Lönesamverkan sker mellan HSB Göta och HSB Göteborg i löneadministrationsfrågor. HSB Göteborg administre-

rar alla löner för HSB Göta sedan september 2009.

HSB Projektpartner

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag som ägs av 32 regionala HSB-föreningar. All bostadsproduktion och utveckling sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras den lokala förankringen och kunskapen med HSBs samlade resurser. ProjektPartner är även verksam inom affärsområdena Inköp, Fastigheter, Finans och Försäkring.

HSB Inköp

När det gäller HSB Inköp handlar det om HSBs gemensamma inköpsbolag, som under 2009 haft cirka 90 olika ramavtal med olika leverantörer. Volymer ger möjlighet till pressade priser och målsättningen är att träffa förmånliga avtal för hela HSB-rörelsen på attraktiva material för såväl förvaltning och ombyggnad som för nyproduktion.

På försäkringsområdet agerar HSB Försäkring genom att erbjuda konkurrenskraftiga lösningar anpassade till medlemmar, bostadsrättsföreningar, regionala föreningar och bolag inom HSB. Paketlösningen Tryggt Köp togs fram under 2009 och underlättade för många att ta steget till nyproducerad lägenhet.

Luleå energi

HSB Göteborgs samarbete med Luleå Energi fortsätter och har under året gett HSB Göteborgs bostadsrättsföreningar möjlighet att köpa el till mycket konkurrenskraftigt pris. Avtalet bygger inte på garanterade priser, utan upphandlingen sker vid varje enskilt tillfälle på elbörsen NordPool med ett framförhandlat fast påslag.

Swedbank

Sedan 2004 har HSB Göteborg samarbetat med Swedbank. Bankens uppdrag har varit att hantera våra viktiga bospar-konton, samtidigt som vi själva hanterar bosparpoängen. HSB Göteborg hade vid årsskiftet ungefär 11 000 bosparare, en siffra som ökar för varje år.

Telia

HSB Göteborg har 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 digital-boxar 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.

Älvstranden Utveckling AB

HSB Göteborg deltar i flera större nyproduktionsprojekt som utvecklas av Älvstranden Utveckling AB. Företaget har Göteborg kommuns uppdrag att leda, driva och vara katalysator för utvecklingsarbetet på norra och södra älvstranden för att främja den långsiktiga tillväxten av Göteborgsområdet. HSB Göteborg deltar i detta arbete när det gäller byggnationen på Västra Eriksberg, i Kvillebäcken och Stora Torp.



”PROJEKT MED CENTRALA LÄGEN I GÖTEBORG HAR GETT GOD AVKASTNING PÅ INSATT KAPITAL.”

STRATEGISKA MÅL OCH OPERATIVA MÅL

Strategiska mål Målet med HSB Göteborgs finansiella verksamhet är att den genom god avkastning skall 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 HSB Göteborgs 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 och revideras årligen.

Operativa mål HSB Göteborgs finansiella verksamhet skall

- särskilt tillse att likviditeten, framför allt avräkningsskulden till bostadsrättsföreningarna, vid alla tillfällen är säkerställd och att finansiering kan ske till marknadens bästa villkor
- kännetecknas av stor aktsamhet, eftersom hanteringen omfattar bostadsrättsföreningarnas medel
- stödja bostadsrättsföreningar vid omsättning och nyupptagande av lån, så att de erhåller de på marknaden mest fördelaktiga villkoren

UPPNÅDDA MÅL 2009

I syfte att uppnå hög avkastning på inlånat kapital har en stor andel av bostadsrättsföreningarnas inlånade medel placerats i pågående projekt, fastigheter och mark. Fastigheternas goda geografiska läge i till största del centrala Göteborg, har möjliggjort en god avkastning på insatt kapital, vilket gynnat bostadsrättsföreningarna.

Det bokförda värdet på HSB Göteborgs tillgångsmassa uppgår till 2 056 Mkr (2 174) och är redovisat till ursprungliga anskaffningsvärden, med avdrag för av- och nedskrivningar. Tillgångarna finansieras dels genom eget kapital om

166 Mkr (165) och dels genom skulder 1 890 Mkr (2 009) varav merparten är räntebärande.

De dolda övertvärdena i vårt fastighetsbestånd och vår markportfölj för kommande byggnation syns inte i balansräkningen.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 166 Mkr (165). Värdet på koncernens finansiella tillgångar har anpassats enligt marknadsvärdering per årsskiftet och sett till marknadsvärdet för tillgångarna, som uppgår till 2 498 Mkr (2 584), är det justerade egna kapitalet betydligt högre. Finansenheten upprättar löpande interna marknadsvärderingar av tillgångarna och obesktade 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 beräknas enligt följande: Eget kapital enligt balansräkning + ev. över- eller undervärden / Balansomslutning + ev. över- eller undervärden – likvida medel. HSBs justerade soliditet uppgår till 28% (25%). Minimikrav 15% enligt HSBs kod för föreningsstyrning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

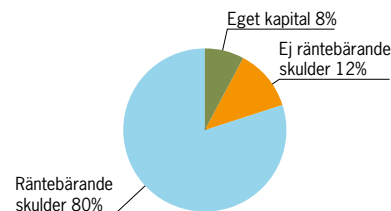
De räntebärande skulderna uppgick till 1 664 Mkr (1 816). Per den 31 december 2009 uppgick föreningarnas avräkningsmedel till netto 561 mkr (511). HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 145 procent (157). Minimikravet är 80% enligt HSBs kod för föreningsstyrning. Måttet beskriver kortfristiga placeringar + kassa och bank inkl. kreditlöften/ kortfristiga avräkningsskulder till bostadsrättsföreningar.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

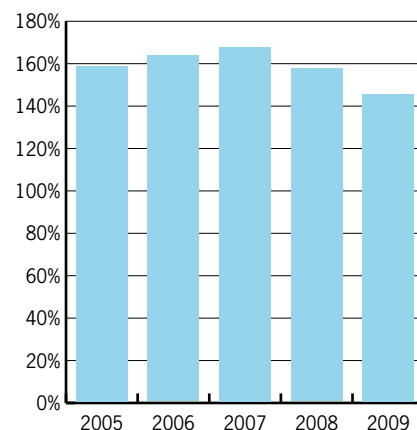
Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2009 var 2,14% (4,14%).

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 9 mån (9).

Finansiering 2009-12-31



Avräkningslikviditet



OPERATIVA MÅL

a. Likviditet

Till följd av finanskrisen och den därmed minskade försäljningen på nyproduktionssidan tecknades den 31 augusti ett lånelöfte på 200 mkr, utöver ordinarie kontokredit, hos Nordea för att säkerställa likviditeten. Beloppet motsvarade maximalt insatsbelopp för osålda lägenheter som kunde bli aktuella för förvärv enligt tecknad Trygghetsgaranti med byggande bostadsrättsföreningar.

Lånelöftet har inte behövt utnyttjas någon gång under året och det löper fram till den 30 juni 2010 med möjlighet till förtida uppsägning.

b. Finansiella risker

HSB Göteborg har centraliserat hanteringen av de finansiella riskerna

till moderbolaget. Finansnheten ansvarar för den totala finansiella strategin och samordningen av denna, såsom cash management, likviditetshantering, kapitalanskaffning på lång och kort sikt och placering av kort och långsiktig över-skottslikviditet.

De finansiella riskerna hanteras i enlighet med de ramar som anges i den av styrelsen fastställda finanspolicyen. 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. Ränterisken, uttryckt i mkr vid en ränteförändring av 1% på alla rörliga tillgångar och skulder, uppgick vid årsskiftet till netto 12,5 mkr.

Huvuddelen av de förvaltade medlen är placerade i mark och fastigheter i centrala lägen i Göteborg som även i turbulenta tider har ett bestående värde. Övervärdet i dessa uppgick vid årsskiftet till 442 mkr (403).

HSB Göteborg är sedan maj 2008 registrerat 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. HSB Göteborg fick förnyat tillstånd under 2009.

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.

HSB Göteborgs förvaltade medel säkerställs dock enligt reglerna i föreningens finanspolicy, dvs genom likvida medel, värdepapper, kontokredit och lånelöften.

c. Stöd till bostadsrättsföreningar

Till följd av Riksbankens stödinsatser till bankerna lättade kreditsituationen något för bostadsrättsföreningarna under år 2009. På räntesidan sjönk bankernas upplåningskostnad vilket också kommit bostadsrättsföreningarna till del genom sänkta marginaler.

Finansnheten har under året medverkat vid 135 (130) låneförhandlingar då bostadsrättsföreningar omsatt sina lån eller tagit upp nya krediter. Genom samordning av låneförhandlingarna utnyttjas bostadsrättsföreningarnas gemensamma styrka och bättre kreditvillkor kan därmed uppnås.

VIKTIGASTE HÄNDELSENA UNDER ÅRET

Under år 2009 slog den internationella finanskrisen till med full kraft mot svensk ekonomi. Fallande produktivitet och sysselsättning gjorde att det underliggande inflationstrycket sjönk påtagligt och deflationshotet blev i allt högre grad en faktor att beakta. I syfte att stimulera såväl produktion och få en fungerande kreditmarknad tog Riksbanken steget fullt ut och sänkte reporäntan stegvis från 2,00% vid årsskiftet till 0,25% i juli 2009, en historiskt låg nivå som kvarstod under resten av året. Räntevapnet kompletterades också med olika former av likviditetsstöd. Läget i världsekonomin förbättrades därefter och en återhämtning påbörjades under andra halvan av 2009.

Kreditoron dämpade bankernas utlåningsmöjligheter och utlåningsvilja. Den finansiella verksamheten hos HSB Göteborg har därför under året i hög grad koncentrerats på att säkerställa såväl likviditet som finansiering av nya projekt. Målsättningen att få finansiering och därmed trygga likviditeten har uppnåtts till fullo, bl a genom det tecknade lånelöftet med Nordea samt genom kreditlöften för de nya projekten i Tuve och Öjersjö.

Fyra bostadsrättsföreningar färdigställdes under året – brf Malö, brf Hakefjor-

den Södra, brf Hakefjorden Norra och brf Halssmycket. För de senare tre har slutfinansiering genomförts under året.

Ett flertal bostadsrättsföreningar har under året tagit hjälp av finansnheten att förhandla ned sina rörliga räntesatser, ett arbete som ligger utanför det ordinarie stödet vid intagande av låneofferter. Resultaten har varit mycket goda och visar på betydelsen av att arbeta aktivt med rörliga krediter.

KORTFATTADE FRAMTIDSPLANER

Skuldsättningen har ökat under året till följd av inköp av färdigproducerade bostadsrätter som lagts i lager. Målet framöver är att minska skuldsättningsgraden bl a genom fortsatta avyttringar av nyss nämnda bostadsrätter samt avyttring av verksamhetsfrämmande fastigheter.

I syfte att minska de finansiella riskerna vad avser framtida projekt i nyproduktionen kommer nya projekt att produceras i bolaget HSB Produktion i Göteborg HB som ägs gemensamt med HSB Produktion AB.

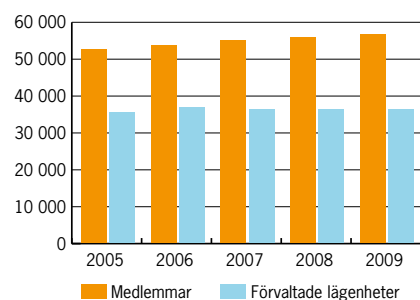
”HÄR ÄR DET EKONOMISKA RESULTATET FÖR VÅRT VERKSAMHETSÅR 2009.”

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2009. 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 56 450 (55 847) enskilda medlemmar.

Antal medlemmar/Förvaltade lägenheter



VERKSAMHETEN

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

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

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

Produktionen av nya bostäder sker förutom i dotterbolaget HSB Boprojekt Göteborg KB, fr.o.m. 2009 även i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB vilket ägs till hälften av HSB Göte-

borg Ek För och till hälften av HSB Produktion AB.

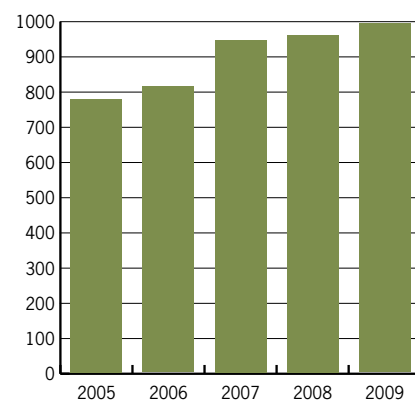
Markanskaffning, ansvaret för utformning av bostäder och projektering av nyproduktionsområden inför byggstart sker inom beställarfunktionen i HSB Göteborg med aktiv medverkan av HSB Produktion i Göteborg HB. Försäljningen sker i HSB Göteborgs regi.

I HSB Göteborgs tjänsteutbud till bostadsrättsföreningarna ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar 33 580 (33 518) lägenheter i 352 (345) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg sköter även förvaltningen i egna fastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 576 (2 737) lägenheter.

HSB Göteborg har en omfattande medlemsverksamhet bestående av studie-, fritids- och kulturverksamhet.

HSB Göteborg fungerar som internbank och finansverksamheten omfattar en betydande in- och utlåning. De finansiella tillgångarna är värderade till lägst anskaffningsvärdet eller 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.

Gnomsnittlig överlåtelsesumma (Kkr)



KONCERNEN

I koncernen HSB Göteborg ingår förutom moderföreningen 27 dotterbolag varav 11 bolag är fastighetsförvaltande, 5 bolag omfattar nyproduktion, markin-

nehav och leasingverksamhet och resterande 11 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 och kommanditdelägare i koncernens handels- och kommanditbolag.

Under året har dotterbolagen Fastighets AB Götet 5 och Fastighets AB Götet 6 som inte bedriver någon verksamhet, fusionerats med dotterbolaget Fastighets AB Götet 4.

Markinnehav för framtida exploatering finns förutom i HSB Göteborg, HB Vålås 4:6 samt HSB Fastigheter i Önnered AB även i de med Skanska samägda bolagen HB Björlanda 2:7, HB Ramse-lyckan, KB Sjöbergen, HB Lerum 5:10 samt Allriksberg AB.

Fastighetsbolagen har en omsättning på 95 076 (83 933) och redovisar ett sammanlagt driftsresultat efter intern räntebelastning på -5 520 (-10 488). HSB Leasing i Göteborg AB redovisar 19 (327) i resultat efter finansiella poster. Ytterligare information om fastigheterna i koncernen redovisas under rubriken Fastighetsbestånd.

I dotterbolagen HSB Produktion i Göteborg HB och HSB Boprojekt Göteborg KB sker produktion av nya bostäder. Verksamheten är omfattande och omsättningen i dessa bolag uppgick till 205 447 (323 240).

I intressebolaget HSB Väst IT AB sker IT-drift för delägarna HSB Göteborg, HSB Göta och HSB Nordvästra Götaland och på uppdrag för HSB Malmö.

FASTIGHETSBESTÄND

| Ägare | Fastighet | Kommun | Antal lgh | Lägenhetsyta | Lokalyta | Taxeringsvärde |
|-------------------------|--|-------------|--------------|---------------|---------------|------------------|
| KB Silverknappen | Olivedal 12:14 | Göteborg | 85 | 7 651 | 772 | 130 520 |
| KB Gradmanspl. | 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 KlV AB | Frölich 15 / Komministerängen 4 | Kungälv | 14 | 1 014 | 844 | 17 822 |
| HSB Centr.fast i KlV AB | Klocktornet 1,34,37 | Kungälv | 24 | 1 708 | 4 930 | 48 193 |
| HSB Fast i Kviberg AB | Kviberg 23:1 | Göteborg | 132 | 5 814 | | 41 600 |
| HSB Fast i Centrum AB | Johanneberg 48:5-6 | Göteborg | 59 | 3 391 | 24 | 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 | 40 | 13 462 |
| HSB Fast i Centrum AB | Majorna 402:8 | Göteborg | 33 | 1 900 | 523 | 25 870 |
| HSB Fast i Centrum AB | Stampen 15:19 | Göteborg | 23 | 1 403 | 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 | 936 | 65 | 10 890 |
| 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 | Krokslätt 110:2 | Göteborg | 3 | 185 | | 1 659 |
| 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 | 23 | 1 766 | 1 300 | 21 136 |
| 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 | Stenung 102:1 | Stenungsund | 18 | 1 272 | 492 | 14 936 |
| HSB Göteborg | Diverse fastigheter och markområden | | | | | 38 089 |
| Summa | | | 1 280 | 81 162 | 33 985 | 1 057 214 |

Fastigheterna i koncernen har ett bokfört värde uppgående till 1 000 268 och internt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 441 728. 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 KONCERNEN

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar, eget kapital och skulder | | | | | |
| Anläggningstillgångar | 740 404 | 849 661 | 1 159 766 | 1 173 297 | 1 108 387 |
| Likvida medel | 899 243 | 949 558 | 572 267 | 661 722 | 407 527 |
| Övriga omsättningstillgångar | 66 553 | 204 436 | 274 205 | 339 160 | 540 001 |
| Summa tillgångar | 1 706 200 | 2 003 655 | 2 006 238 | 2 174 179 | 2 055 915 |
| Eget kapital | | | | | |
| Eget kapital | 127 563 | 154 836 | 161 442 | 164 860 | 165 569 |
| Långfristiga skulder och avsättningar | 303 145 | 364 834 | 338 830 | 360 808 | 344 394 |
| Kortfristiga skulder | 1 275 492 | 1 483 985 | 1 505 966 | 1 648 511 | 1 545 952 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 706 200 | 2 003 655 | 2 006 238 | 2 174 179 | 2 055 915 |
| Resultat och räntabilitet | | | | | |
| Omsättning | 298 942 | 328 233 | 419 557 | 716 182 | 557 809 |
| Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar på fastigheter | 35 491 | 49 006 | 25 143 | 14 235 | 20 180 |
| Räntabilitet på EK | 13,2 | 24,7 | 11,7 | 6,3 | 9,0 |
| Ekonomisk ställning | | | | | |
| Soliditet i % | 7,5 | 7,7 | 8,0 | 7,6 | 8,1 |
| Soliditet i % exkl. finans | 27,0 | 24,0 | 24,0 | 20,0 | 20,0 |
| Kassalikviditet i % | 127 | 124 | 136 | 117 | 123 |
| Avräkningslikv. i % | 158 | 163 | 167 | 157 | 145 |

Förklaringar till nyckeltal:

Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

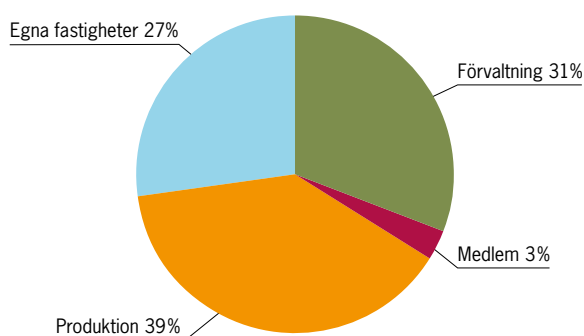
Soliditet exkl. finans: Eget kapital dividerat med balansomslutningen exkl. förvaltade medel.

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

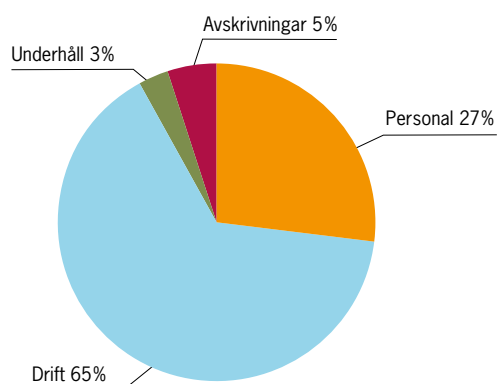
Avräkningslikviditet: Kortfristiga placeringar inkl kassa och bank samt kreditlöfte dividerat med avräkningsskuld förvaltade brf.

Räntabilitet på eget kapital: 73,7% (72%) av resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter dividerat med ingående eget kapital.

NETTOOMSÄTTNING 2009 (KONCERNEN)



KOSTNADER 2009 (KONCERNEN)



OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 557 809 (716 182) och balansomslutningen uppgick till 2 055 915 (2 174 179). Omsättningsminskningen beror till övervägande delen på minskad nyproduktionsaktivitet i HSB Boprojekt Göteborg KB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 814 (2 797).

Moderföreningens nettoomsättning uppgick till 291 754 (327 657) och balansomslutningen till 2 017 750 (2 198 978). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 10 700 (11 515).

Resultatförsämringen beror till stor del på att medel reserverats för osålda lägenheter och att endast två projekt byggstartats under året. I samband med att bostadsrättsföreningen står färdig förbinder sig HSB Göteborg genom Trygghetsavtalet med bostadsrättsföreningen att köpa osålda lägenheter så att bostadsrättsföreningen går skadeslös. Vid årsskiftet uppgick HSB Göteborgs lager av lägenheter till 90 st motsvarande 237 917 kkr. När HSB Göteborg köpt lägenheterna tar också HSB Göteborg på sig ansvaret att försälja dessa varför kostnader för att sälja dessa har reserverats.

Den låga räntan under året och återföring av tidigare gjorda nedskrivningar har påverkat vårt finansnetto positivt och medfört väsentligt lägre finansieringskostnader i koncernen. Jämfört med föregående år har färre byggprojekt färdigställts för resultatavräkning och i ett projekt har oförutsedda kostnader uppkommit för marksanering vilket påverkat resultaten från nyproduktionen. I rörelseresultatet ingår även mark- och fastighetsförsäljningar. Den positiva börsutvecklingen har medfört lägre premier till pensionsstiftelsen.

Balansomslutningen är i princip oförändrad. Några fastighetsförvärv har inte skett under året.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernen: Likvida medel uppgick till 122 929 (20 439). Kortfristiga placeringar uppgick till 284 598 (641 283). Utlåningen till förvaltade företag var 56 068 (87 461). Investering i anläggningstillgångar uppgick till 6 588 (30 535) och försäljning av anläggningstillgångar uppgick till -58 491 (0).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 474 177 (734 062). Inlåning, inkl reversinlåning, från förvaltade föreningar uppgick till 1 238 160 (1 363 699).

Moderföreningen: Likvida medel uppgick till 122 929 (20 439). Kortfristiga placeringar uppgick till 284 598 (641 283). Utlåningen till förvaltade företag var 56 068 (87 461). Investering i anläggningstillgångar uppgick till 205 (3 536) och försäljning av anläggningstillgångar uppgick till -49 395 (0).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 465 845 (720 040). Inlåning, inkl reversinlåning, från förvaltade föreningar uppgick till 1 238 160 (1 363 699).

Moderföreningen har också ett lånelöfte i svensk bank om 300 000 vilket kan lyftas omgående. Under året tecknades ytterligare ett lånelöfte i svensk bank om 200 000 för att säkerställa eventuella köp av osålda lägenheter enligt Trygghetsavtalet med byggande bostadsrättsföreningar. Lånelöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 402 900 varav 150 500 är utnyttjat.

Likvida medel och kortfristiga placeringar inklusive lyftbara krediter överstiger avräkningskulden till förvaltade bostadsrättsföreningar vilket innebär att föreningen har full täckning för denna skuld. Se vidare diagram sidan 23.

Personal

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 286 (305). Lönerna och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 1 858 (1 944) och till övriga anställda med 97 195 (101 999). 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 Malö på Eriksberg med 45 lägenheter, brf Hals Smycket i Lerum med 55 lägenheter och brf Hakefjorden Norra och Södra i Stenungsund med totalt 54 lägenheter. Byggstart har skett för brf Öjersjö i Partille med 28 lägenheter och hyresrätter i Tuve med 51 lägenheter. Produktion pågår i brf Valö fyr med 49 lägenheter på Billingen i Göteborg.

Under året har försäljning skett av fyra fritidsfastigheter, 61 lägenheter på Bergsvägen i Stenungsund, ett paket innehållande 5 vård- och omsorgsfastigheter och Torslanda daghem.

Nedskrivningar har gjorts av aktierna i våra intressebolag HSB Boprojekt i Väst AB och HSB Fastigheter i Dalsland AB. Fastigheten i Johanneberg har också skrivits ned.

HSB Göteborg fick i december återigen godkänt efter revision 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.

I syfte att öka lönsamheten i den löpande verksamheten och därmed minska beroendet av resultat från nyproduktionen av bostäder har ett besparingsprogram genomförts.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG

Under våren 2010 kommer ett exploateringsavtal att tecknas med Älvstranden Utveckling AB för byggnation av bostäder i Kvillbacken, Hisingen.

Försäljningstakten av lägenheter har ökat väsentligt på grund av ökade marknadsaktiviteter och en fortsatt gynnsam räntenivå.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Säljstart planeras av tre nya projekt, nämligen brf Ängön Eriksberg, brf Björken Björkekärr och brf Vitsippan Tuve.

Stam- och köksrenovering av hyreshuset i Johanneberg med 59 lägenheter planeras, vilket kommer att belasta resultatet under året.

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

Resultaten för de kommande två åren förväntas bli positiva och skall ge ett överskott som på sikt stärker vårt egna kapital. Den fortsatta konjunktur-utvecklingen 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 | 9 926 726 kr |
| och det fria egna kapitalet | 144 518 843 kr |
| <hr/> | |
| totalt | 154 445 569 kr |

avsätts 496 336 kr till reservfonden och återstoden, totalt 153 949 233 kr, balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

| | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|--|-----------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Nettoomsättning | 1 | 557 809 | 716 182 | 291 754 | 327 657 |
| Kostnad för sålda varor och tjänster | | -518 727 | -619 877 | -264 501 | -249 109 |
| Bruttoresultat | | 39 082 | 96 305 | 27 253 | 78 548 |
| Försäljningskostnader | | -2 056 | -2 751 | -2 056 | -2 751 |
| Administrationskostnader | | -20 579 | -21 562 | -20 335 | -21 321 |
| | | -22 635 | -24 313 | -22 391 | -24 072 |
| Rörelseresultat | 2,3,4,5,6 | 16 447 | 71 992 | 4 862 | 54 476 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> | 7 | | | | |
| Resultat från andelar i dotterföretag | | - | - | -8 150 | - |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | -5 690 | -1 158 | - | 2 138 |
| Resultat från övriga anläggningstillgångar | | 1 645 | 1 840 | 1 645 | 1 840 |
| Räntetäkter och liknande poster | | 23 961 | -10 043 | 47 976 | 12 943 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -35 549 | -59 834 | -35 633 | -59 882 |
| | | -15 633 | -69 195 | 5 838 | -42 961 |
| Resultat efter finansiella poster | | 814 | 2 797 | 10 700 | 11 515 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -407 | 32 | -773 | -41 |
| | | -407 | 32 | -773 | -41 |
| Årets resultat | | 407 | 2 829 | 9 927 | 11 475 |

BALANSRÄKNING

| | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| | 9 | | | | |
| Byggnader | | 763 219 | 810 050 | 117 411 | 146 875 |
| Mark | | 237 049 | 239 466 | 25 331 | 27 540 |
| Markanläggning | | 530 | 588 | - | - |
| Maskiner och inventarier | | 24 245 | 28 411 | 3 703 | 5 549 |
| Pågående nyanläggningar | | - | 5 748 | - | - |
| | | 1 025 043 | 1 084 263 | 146 445 | 179 964 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| | 10 | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | - | - | 464 452 | 478 131 |
| Fordringar hos koncernföretag | | - | - | 411 487 | 504 031 |
| Andelar i intresseföretag | | 27 117 | 32 807 | 20 907 | 20 907 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 16 694 | 16 694 | 16 694 | 16 694 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 39 533 | 39 533 | 37 411 | 37 411 |
| | | 83 344 | 89 034 | 950 951 | 1 057 174 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 108 387 | 1 173 297 | 1 097 396 | 1 237 138 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Varulager m.m. | | | | | |
| Omsättningsfastigheter | | 437 920 | 187 277 | 404 061 | 175 544 |
| Handelsvaror | | 833 | 1 065 | 833 | 1 065 |
| | | 438 753 | 188 342 | 404 894 | 176 609 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 27 844 | 52 374 | 27 123 | 21 045 |
| Fordringar hos dotterföretag | | - | - | 17 085 | 6 627 |
| Fordringar hos intressebolag | | - | 623 | - | 623 |
| Avräkning förvaltade företag | 11 | 56 068 | 87 461 | 56 068 | 87 461 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 11 | 5 311 | 1 010 | 917 | 408 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 12 025 | 9 350 | 6 740 | 7 344 |
| | | 101 248 | 150 818 | 107 933 | 123 508 |
| Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Kortfristiga kapitalplaceringar | 13 | 284 598 | 641 283 | 284 598 | 641 283 |
| Kassa och bank | | 122 929 | 20 439 | 122 929 | 20 439 |
| Summa omsättningstillgångar | | 947 528 | 1 000 882 | 920 354 | 961 839 |
| Summa tillgångar | | 2 055 915 | 2 174 179 | 2 017 750 | 2 198 978 |

| | Not | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | 14 | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | | |
| Andelskapital | | 28 750 | 28 449 | 28 750 | 28 449 |
| Bundna reserver | | 17 924 | 17 172 | 14 349 | 13 775 |
| | | 46 674 | 45 621 | 43 099 | 42 224 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | | |
| Fria reserver / Balanserat resultat | | 118 488 | 116 411 | 144 519 | 135 780 |
| Årets resultat | | 407 | 2 829 | 9 927 | 11 475 |
| | | 118 895 | 119 239 | 154 446 | 147 255 |
| Summa eget kapital | | 165 569 | 164 860 | 197 545 | 189 480 |
| Avsättningar | 15 | | | | |
| Avsatt till garantier | | 3 698 | 2 726 | 3 698 | 2 726 |
| Avsatt för uppskjuten skatt | | 3 360 | 3 073 | 1 519 | 1 518 |
| Summa Avsättningar | | 7 058 | 5 799 | 5 217 | 4 244 |
| Långfristiga skulder | 16 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 273 919 | 272 143 | 87 375 | 84 913 |
| Skulder till dotterföretag | | - | - | 92 156 | 187 385 |
| Övriga skulder | | 63 417 | 82 866 | 63 417 | 82 866 |
| Summa långfristiga skulder | | 337 336 | 355 009 | 242 948 | 355 164 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 151 025 | 181 285 | 151 025 | 181 285 |
| Leverantörsskulder | | 16 766 | 35 099 | 11 334 | 15 295 |
| Skulder till dotterföretag | | - | - | 109 480 | 65 821 |
| Skulder till intresseföretag | | 13 669 | 16 592 | 13 669 | 16 592 |
| Avräkning förvaltade företag | 17 | 617 535 | 598 347 | 617 535 | 598 347 |
| Skatteskuld | | 1 621 | 1 130 | 952 | 172 |
| Övriga kortfristiga skulder | 17 | 642 963 | 747 574 | 623 011 | 718 402 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 102 373 | 68 484 | 45 034 | 54 177 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 545 952 | 1 648 511 | 1 572 040 | 1 650 090 |
| Summa eget kapital och skulder | | 2 055 915 | 2 174 179 | 2 017 750 | 2 198 978 |
| POSTER INOM LINJEN | | | | | |
| Ställda säkerheter | 19 | 662 474 | 678 589 | 115 071 | 121 086 |
| Ansvarsförbindelser | 20 | 11 373 | 9 975 | 241 621 | 219 680 |

FINANSIERINGSANALYS

| Not | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| Likvida medel den 1 januari inkl kortfristiga kapitalplaceringar | 661 722 | 572 267 | 661 722 | 572 164 |
| Från rörelsen tillförda medel | | | | |
| Rörelseresultat | 16 447 | 71 992 | 4 862 | 54 476 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | -17 117 | 8 | -19 370 | -105 |
| Avskrivningar | 25 406 | 17 868 | 4 671 | 4 841 |
| Finansnetto | -9 943 | -65 900 | 5 838 | -42 961 |
| Skatt | -120 | -214 | - | - |
| | 14 673 | 23 754 | -3 999 | 16 251 |
| Förändringar i rörelsekapitalet | | | | |
| Kortfristiga fordringar exklusive avräkningsfordran nedan | 18 176 | -18 465 | -15 819 | 27 697 |
| Kortfristiga skulder exklusive avräknings- och reversskulder nedan | -13 015 | 105 295 | 8 558 | 55 853 |
| Omsättningsfastigheter och lager | -250 412 | -3 115 | -228 285 | -1 055 |
| | -245 251 | 83 715 | -235 546 | 82 495 |
| Investeringar/försäljningar | | | | |
| Maskiner och inventarier | -3 981 | -11 772 | -205 | -3 264 |
| Fastigheter och pågående nyanläggningar | -2 607 | -18 763 | - | -272 |
| Aktier och andelar | - | -4 937 | 13 679 | -8 603 |
| | -6 588 | -35 472 | 13 474 | -12 139 |
| Kassaflöde före finansiering | -237 166 | 71 997 | -226 071 | 86 607 |
| Finansiering | | | | |
| HSBs finansverksamhet med förvaldade företag och medlemmar | | | | |
| Kortfristiga avräkningsfordringar | 31 393 | -43 375 | 31 393 | -43 375 |
| Kortfristiga avräkningsskulder | 19 188 | 75 019 | 19 188 | 75 019 |
| Kortfristiga reversskulder | -108 730 | -37 770 | -108 730 | -37 770 |
| Långfristiga reversskulder | -19 449 | -50 247 | -19 449 | -50 247 |
| | -77 598 | -56 373 | -77 598 | -56 373 |
| Övrig finansiering | | | | |
| Andelskapital | 302 | 591 | 302 | 591 |
| Försäljning maskiner och inventarier | 2 299 | 2 156 | - | - |
| Försäljning fastigheter | 56 192 | - | 49 395 | - |
| Långfristiga fordringar | - | -1 563 | 92 544 | -13 908 |
| Långfristiga skulder och avsättningar | - | - | -95 229 | - |
| Inteckningslån | 1 776 | 72 646 | 2 462 | 72 641 |
| | 60 569 | 73 830 | 49 474 | 59 324 |
| Årets förändring likvida medel | -254 195 | 89 455 | -254 195 | 89 558 |
| Likvida medel den 31 december inkl kortfristiga kapitalplaceringar | 407 527 | 661 722 | 407 527 | 661 722 |

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt om redovisningsprinciper Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Dessutom följer vi Redovisningsrådets rekommendationer RR1 om koncernredovisning och RR7 om kassaflöden. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 26,3% på uppskjuten skatt och med 73,7% på bundna reserver. I resultaträkningen fördelas på motsvarande sätt förändringen av obeskattade reserver mellan årets skattekostnad och redovisat resultat.

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

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

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

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

Anläggningstillgångar Byggnader tas upp till anskaffningsvärde. Fr. o. m. 2008 görs planliga avskrivningar med 1% per år för att spegla fastigheternas nyttjandeperiod. Dagem 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 anskaffningsvärde 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 | |
|----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 1 NETTOOMSÄTTNING | | | | |
| Förvaltning | 174 203 | 177 447 | 188 201 | 186 106 |
| Medlem | 19 502 | 18 087 | 19 502 | 18 087 |
| Produktion | 211 673 | 395 876 | 6 226 | 72 636 |
| Egna fastigheter | 152 431 | 124 772 | 52 827 | 34 489 |
| Resultatandelar i dotterbolag | - | - | 24 998 | 16 339 |
| Summa nettoomsättning | 557 809 | 716 182 | 291 754 | 327 657 |
| NOT 2 RÖRELSENS KOSTNADER | | | | |
| Personalkostnader | 145 297 | 161 413 | 145 297 | 161 413 |
| Driftskostnader | 354 301 | 442 795 | 132 101 | 103 830 |
| Underhållskostnader | 16 359 | 22 116 | 4 823 | 3 099 |
| Avskrivningar | 25 405 | 17 866 | 4 671 | 4 839 |
| Summa rörelsens kostnader | 541 362 | 644 190 | 286 892 | 273 181 |

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 325 (500) varav konsultationer 116 (160). Motsvarande belopp för koncernen är 570 (741) varav konsultationer 116 (160).

| | MODERFÖRENINGEN | |
|--|-----------------|--------|
| | 2009 | 2008 |
| NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG | | |
| Inköp | 10 865 | 11 878 |
| Försäljning | 3 948 | 2 859 |

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

| | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|---|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 4 PERSONAL | | | | |
| Medeltalet årsanställda fördelade per kommun | | | | |
| Göteborg | 245 | 242 | 245 | 242 |
| Kungälv | 17 | 21 | 17 | 21 |
| Kungsbacka | 4 | 10 | 4 | 10 |
| Lerum | 3 | 4 | 3 | 4 |
| Partille | 4 | 5 | 4 | 5 |
| Härryda | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Alingsås | 5 | 7 | 5 | 7 |
| Stenungsund | 3 | 4 | 3 | 4 |
| Lysekil | 4 | 10 | 4 | 10 |
| | 286 | 305 | 286 | 305 |
| Varav | | | | |
| Kvinnor | 149 | 148 | 149 | 148 |
| Män | 137 | 157 | 137 | 157 |
| Könsfördelning | | | | |
| <i>Ledningsgrupp</i> | | | | |
| Kvinnor | 5 | 4 | 5 | 4 |
| Män | 6 | 6 | 6 | 6 |
| <i>Styrelse</i> | | | | |
| Kvinnor | 3 | 2 | 2 | 1 |
| Män | 10 | 11 | 7 | 8 |
| Sjukfrånvaro (anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid) | | | | |
| Total sjukfrånvaro | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,6 |
| långtidssjukfrånvaro (anges i procent av total sjukfrånvaro) | 56,7 | 62,9 | 56,7 | 62,9 |
| sjukfrånvaro för män | 2,3 | 2,1 | 2,3 | 2,1 |
| sjukfrånvaro för kvinnor | 3,0 | 3,3 | 3,0 | 3,3 |
| anställda — 29 år | 0,5 | 0,3 | 0,5 | 0,3 |
| anställda 30 — 49 år | 2,7 | 3,4 | 2,7 | 3,4 |
| anställda 50 år — | 5,2 | 5,4 | 5,2 | 5,4 |
| NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER | | | | |
| Löner och ersättningar | | | | |
| Styrelse | 682 | 826 | 682 | 826 |
| Verkställande direktör | 1 176 | 1 118 | 1 176 | 1 118 |
| Övriga anställda | 97 195 | 101 999 | 97 195 | 101 999 |
| | 99 053 | 103 943 | 99 053 | 103 943 |
| Sociala kostnader | 45 554 | 54 347 | 45 554 | 54 347 |
| varav pensionskostnader | 14 670 | 20 870 | 14 670 | 20 870 |
| varav pensionskostnader VD | 607 | 536 | 607 | 536 |

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 31 (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 tryggad genom försäkring i Länsförsäkringar. Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej. I löner och ersättningar för övriga anställda ingår arvoden till HSB-ledamöter. Utöver ovanstående har lunchsubventioner utgått enligt gängse normer.

| | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|--|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 6 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR | | | | |
| Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster | | | | |
| Maskiner och inventarier | 6 038 | 6 427 | 2 051 | 2 104 |
| Fastigheter | 11 367 | 11 439 | 2 620 | 2 735 |
| Nedskrivningar | | | | |
| Fastigheter | 8 000 | - | - | - |
| Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader | | | | |
| Maskiner och inventarier | - | 2 | - | 2 |
| | 25 405 | 17 868 | 4 671 | 4 841 |
| NOT 7 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR | | | | |
| Nedskrivning andelar i dotterföretag | - | - | -8 150 | - |
| Resultatandel intresseföretag | -5 690 | -1 158 | - | 2 138 |
| Utdelningar från andra företag | 1 645 | 1 840 | 1 645 | 1 840 |
| Ränteutgifter från koncernföretag | - | - | 24 052 | 23 083 |
| Ränteutgifter byggnadskreditiv | 12 587 | 27 105 | 12 587 | 27 105 |
| Ränteutgifter placeringar och övrigt | 1 961 | 5 784 | 1 925 | 5 688 |
| Återföring nedskrivningar korta placeringar | 9 710 | - | 9 710 | - |
| Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar | 2 | -3 935 | 2 | -3 935 |
| Nedskrivning kortfristiga placeringar | -300 | -38 997 | -300 | -38 997 |
| Räntekostnader från koncernföretag | - | - | -81 | -249 |
| Räntekostnader | -35 548 | -59 834 | -35 552 | -59 634 |
| | -15 633 | -69 195 | 5 838 | -42 961 |
| NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | | | | |
| Aktuell skattekostnad | -120 | -215 | -773 | -753 |
| Uppskjuten skattekostnad | -287 | 247 | - | 712 |
| | -407 | 32 | -773 | -41 |
| Skattemässigt underskott uppgår till 81 300 | | | | |
| NOT 9 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Byggnader | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 926 863 | 915 684 | 186 515 | 186 243 |
| Inköp | 2 607 | 11 179 | - | 272 |
| Försäljning | -44 574 | - | -40 681 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 884 896 | 926 863 | 145 834 | 186 515 |
| Ingående avskrivningar | -116 439 | -105 030 | -39 266 | -36 531 |
| Försäljning | 14 071 | - | 13 463 | - |
| Årets avskrivningar | -11 309 | -11 409 | -2 620 | -2 735 |
| Utgående avskrivningar | -113 677 | -116 439 | -28 423 | -39 266 |
| Ingående nedskrivningar | -374 | -374 | -374 | -374 |
| Årets nedskrivningar | -8 000 | - | - | - |
| Försäljning | 374 | - | 374 | - |
| Utgående nedskrivningar | -8 000 | -374 | 0 | -374 |
| Utgående planenligt restvärde | 763 219 | 810 050 | 117 411 | 146 875 |
| Mark | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 239 466 | 235 918 | 27 540 | 27 540 |
| Inköp | - | 3 548 | - | - |
| Försäljning | -2 417 | - | -2 209 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 237 049 | 239 466 | 25 331 | 27 540 |
| Taxeringsvärden | | | | |
| Byggnader | 734 382 | 755 878 | 150 441 | 171 937 |
| Mark | 322 832 | 292 950 | 76 460 | 46 578 |
| | 1 057 214 | 1 048 828 | 226 901 | 218 515 |
| Skattemässigt restvärde byggnader | 531 031 | 579 354 | - | - |
| Skilnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person) | 8 160 | 6 656 | - | - |

| | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 9 (FORTS) MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Markanläggning | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 967 | 584 | - | - |
| Förvärv | - | 383 | - | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 967 | 967 | 0 | 0 |
| Ingående avskrivningar | -379 | -245 | - | - |
| Ingående avskrivningar förvärv | - | -105 | - | - |
| Årets avskrivningar | -58 | -29 | - | - |
| Utgående avskrivningar | -437 | -379 | 0 | 0 |
| Utgående planenligt restvärde | 530 | 588 | 0 | 0 |
| Maskiner och inventarier | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 59 290 | 53 198 | 26 779 | 24 094 |
| Inköp | 4 241 | 11 772 | 451 | 2 729 |
| Försäljningar / Utrangeringar | -5 648 | -5 680 | -718 | -44 |
| Utgående anskaffningsvärdet | 57 883 | 59 290 | 26 512 | 26 779 |
| Ingående avskrivningar | -30 879 | -27 790 | -21 230 | -19 634 |
| Försäljningar / Utrangeringar | 3 280 | 3 341 | 472 | 510 |
| Årets avskrivningar | -6 039 | -6 430 | -2 051 | -2 106 |
| Utgående avskrivningar | -33 638 | -30 879 | -22 809 | -21 230 |
| Utgående planenligt restvärde | 24 245 | 28 411 | 3 703 | 5 549 |

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 31 216 (32 357). Leasingavgifter har under året uppgått till 5 666 (5 718). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 8 228 (9 595) till och med 2015-11-30.

| | Org nr | Kapital andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|-------------|---------------|---------------|----------------|
| NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | | | |
| MODERFÖRENINGEN | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | | | | |
| 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 | 181 227 |
| HSB Fastigheter i Tuve 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 | 120 |
| Fastighets AB Götet 8 | 556700-0681 | 100% | 10 | 369 |
| Fastighets AB Götet 11 | 556718-8411 | 100% | 1 000 | 10 202 |
| HSB Boprojekt Göteborg KB | 969707-5142 | 75% | | 1 |
| HB Vålås 4:6 | 969665-2297 | 100% | | 4 585 |
| HSB Fastigheter i Önnered AB | 556441-0719 | 100% | | 3 666 |
| | | | | 478 131 |
| Årets anskaffningar / försäljningar | | | | |
| HSB Fastigheter i Väst AB | 556642-7083 | | | -13 679 |
| Utgående anskaffningsvärde | | | | 464 452 |
| Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg | | | | |

MODERFÖRENINGEN

2009

2008

NOT 10 (FORTS) FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Fordringar hos koncernföretag

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Ingående fordran | 504 031 | 491 685 |
| Årets förändring | -92 544 | 12 346 |
| Utgående fordran | 411 487 | 504 031 |

Org nr

Kapital andel

Antal andelar

Bokfört värde

Andelar i intresseföretag

MODERFÖRENINGEN

Ingående anskaffningsvärde

| | | | | |
|--------------------------------|-------------|-----|-------|--------|
| 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 |
| Allriksberg AB | 556746-8441 | 50% | | 4 937 |

Utgående anskaffningsvärde

20 907

KONCERNEN

Ingående anskaffningsvärde

| | | | | |
|--------------------------------|-------------|-----|-------|--------|
| HSB Boprojekt Väst AB | 556493-2480 | 47% | 9 340 | 14 072 |
| 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 | 11 838 |
| Allriksberg AB | 556746-8441 | 50% | | 4 937 |

32 807

Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar

| | | | | |
|-------------------------------|-------------|--|--|--------|
| HSB Fastigheter i Dalsland AB | 556728-7528 | | | -1 290 |
| HSB Boprojekt Väst AB | 556493-2480 | | | -4 400 |

Utgående anskaffningsvärde

27 117

Skillnaden mellan andelarnas bokförda värde i koncernen och föreningens andel i HSB Fastigheter i Dalsland AB uppgår till 8 548 där övervärden på fastigheter ingår med 5 986. 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

Org nr

2009

2008

2009

2008

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | | | | |
|--|-------------|--------|--------|--------|--------|
| HSB Projektpartner AB | 556501-4148 | 31 008 | 31 008 | 31 008 | 31 008 |
| HSBs Riksförbund | 769606-4760 | 6 352 | 6 352 | 6 352 | 6 352 |
| Landeriets samfällighetsförening | 716409-2822 | 2 122 | 2 122 | - | - |
| Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR | 769613-7848 | 51 | 51 | 51 | 51 |

39 533

39 533

37 411

37 411

| | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 11 KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | |
| Avräkning förvaltade företag | | | | |
| Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag | 56 068 | 87 461 | 56 068 | 87 461 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | | | |
| Mervärdesskattefordran | 3 998 | - | - | - |
| Skattefordran | 573 | 660 | 177 | 58 |
| Övriga fordringar | 740 | 350 | 740 | 350 |
| | 5 311 | 1 010 | 917 | 408 |
| NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | |
| Upplupna intäkter | 3 095 | 3 489 | 3 095 | 3 488 |
| Förutbetalda kostnader | 8 930 | 5 861 | 3 645 | 3 856 |
| | 12 025 | 9 350 | 6 740 | 7 344 |
| NOT 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| Aktier och andelar i andra företag | 846 | 1 115 | 846 | 1 115 |
| Reversfordringar | 4 698 | 4 774 | 4 698 | 4 774 |
| Obligationer | 35 808 | 38 108 | 35 808 | 38 108 |
| Företagscertifikat | 70 049 | 82 621 | 70 049 | 82 621 |
| Värdepapper | 6 120 | 5 392 | 6 120 | 5 392 |
| Byggnadskreditiv | 167 077 | 509 273 | 167 077 | 509 273 |
| | 284 598 | 641 283 | 284 598 | 641 283 |

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 402 900 varav 150 500 är utnyttjat.

| | Andels kapital | Bundna reserver | BUNDET KAPITAL | Fria reserver | TOTALT KAPITAL |
|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| NOT 14 EGET KAPITAL | | | | | |
| KONCERNEN | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 28 448 | 17 173 | 45 621 | 119 239 | 164 860 |
| Nettoökning av andelar | 302 | | 302 | | 302 |
| Förändring mellan bundna och fria reserver | | 178 | 178 | -178 | - |
| Vinstdisposition | | 573 | 573 | -573 | - |
| Årets resultat | | | | 407 | 407 |
| Belopp vid årets utgång | 28 750 | 17 924 | 46 674 | 118 895 | 165 569 |
| MODERFÖRENINGEN | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 28 448 | 13 776 | 42 224 | 147 256 | 189 480 |
| Nettoökning av andelar | 302 | | 302 | | 302 |
| Vinstdisposition | | 573 | 573 | -573 | - |
| Koncernbidrag | | | | -2 936 | -2 936 |
| Skatteeffekt koncernbidrag | | | | 772 | 772 |
| Årets resultat | | | | 9 927 | 9 927 |
| Belopp vid årets utgång | 28 750 | 14 349 | 43 099 | 154 446 | 197 545 |

| | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|---|------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 15 AVSÄTTNINGAR | | | | |
| Avsatt för garantier | 3 698 | 2 726 | 3 698 | 2 726 |
| Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning obeskattade reserver | 1 269 | 1 292 | - | - |
| Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader | 2 091 | 1 781 | 1 519 | 1 518 |
| | 7 058 | 5 799 | 5 217 | 4 244 |
| NOT 16 LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | | |
| Långfristiga skulders förfallotider | | | | |
| Förfallotidpunkt, 1 - 5 år från balansdagen | 337 336 | 355 009 | 242 948 | 355 164 |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | - | - | - | - |
| | 337 336 | 355 009 | 242 948 | 355 164 |
| varav | | | | |
| Reversinlåning från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen | 62 270 | 81 675 | 62 270 | 81 675 |
| Kulturfonden | 1 147 | 1 191 | 1 147 | 1 191 |
| | 63 417 | 82 866 | 63 417 | 82 866 |
| NOT 17 KORTFRISTIGA SKULDER | | | | |
| Avräkning förvaltade företag | | | | |
| Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag | 617 535 | 598 347 | 617 535 | 598 347 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | |
| Reversinlåning från bostadsrättsföreningar | 558 355 | 667 085 | 558 355 | 667 085 |
| Källskatteskuld | 2 200 | 2 486 | 2 200 | 2 486 |
| Mervärdeskatteskuld | 12 936 | 34 229 | 9 999 | 5 057 |
| Övriga kortfristiga skulder | 69 472 | 43 774 | 52 457 | 43 774 |
| | 642 963 | 747 574 | 623 011 | 718 402 |
| NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | | | |
| Upplupna räntekostnader | 539 | 1 408 | 539 | 1 408 |
| Upplupna semesterlöner | 15 599 | 14 064 | 15 599 | 14 064 |
| Upplupna sociala kostnader | 5 287 | 4 768 | 5 287 | 4 768 |
| Övriga upplupna kostnader | 20 847 | 24 632 | 16 502 | 21 887 |
| Förutbetalda intäkter | 60 101 | 23 612 | 7 107 | 12 050 |
| | 102 373 | 68 484 | 45 034 | 54 177 |
| NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 662 474 | 678 589 | 115 071 | 121 086 |
| | 662 474 | 678 589 | 115 071 | 121 086 |

| | KONCERNEN | | MODERFÖRENINGEN | |
|---|---------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 2009 | 2008 | 2009 | 2008 |
| NOT 20 ANSVARSFÖRBINDELSER | | | | |
| Fastigo | 2 033 | 1 963 | 2 033 | 1 963 |
| KP Pension och Försäkring | 1 906 | - | 1 906 | - |
| KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB | - | - | 42 127 | 42 150 |
| KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB | - | - | 353 | 481 |
| HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB | - | - | 117 980 | 118 001 |
| HSB Boprojekt Gbg KB, komplementär i KB | - | - | 52 369 | 49 073 |
| HSB Produktion i Göteborg HB | - | - | 17 419 | - |
| HB Lerum, bolagsman i HB | 184 | 762 | 184 | 762 |
| 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 |
| | 11 373 | 9 975 | 241 621 | 219 680 |

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 föreningen som skapats av årsredovisningen. den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Göteborg den 8 mars 2010



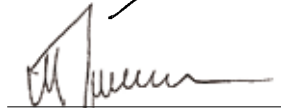
Claes-Göran Brandin



Lena Carlberg, ordf



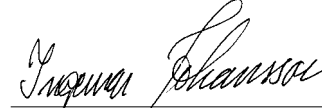
Thomas Andersson



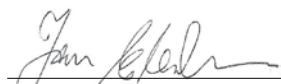
Mikael Johansson



Lars Göran Andersson, VD



Ingemar Johansson



Jan Elverdam



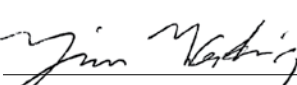
Roberto Bastiancich, personalrepresentant Unionen



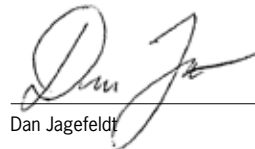
Dick Andersson



Marina Garherr

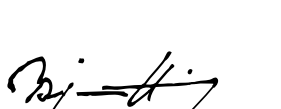


Jim Westring,
personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund



Dan Jagefeldt

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 12 mars 2010.



Björn Henning, av föreningen vald revisor



Christer Norlander, av föreningen vald revisor



Peter Vall, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Liselotte Herrlander,
utsedd av HSB Riksförbund

”VI TILLSTYRKER ATT FÖRENINGSTÄMMAN FASTSTÄLLER RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN.”

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2009. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 25–40. 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 revisionsd 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

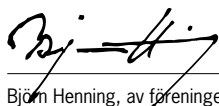
väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 12 mars 2010.



Björn Henning, av föreningen vald revisor



Christer Norlander, av föreningen vald revisor



Peter Vall, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Liselotte Herrlander,
utsedd av HSB Riksförbund

HSB Göteborg följer de av HSB-rörelsen gemensamt framtagna styrdokument antagna på HSB Riksförbunds stämma.

HSBs kod för föreningsstyrning 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 Styrelsenätet och hemsidan www.hsb.se/goteborg. Såväl styrelse som valberedning tillämpar de anvisningar som finns i koden i sitt löpande arbete.

Avvikelse mot koden Enda avvikelsen mot koden är tillsättandet av en arvodeskommitté. Se vidare under rubriken arvodeskommitté nedan.

Finansiell rapportering 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 finanschef. Finansrapporten innehåller bland annat de finansiella nyckeltal som HSBs kod för föreningsstyrning anger. Tertialvis tas bokslut fram till styrelsen. Löpande granskning sker av revisorer. Två gånger om året går revisorerna igenom sina granskningsrapporter med styrelse och ledning. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning och på våren avser rapporten bokslut och årsredovisningar.

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 fyra ordinarie ledamöter och en suppleant. 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 inom ramarna för den "Instruktion för valberedningen" som antogs på stämman 2009. Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete genom en enkät som besvaras av ledamöterna. Resultatet behandlas i styrelsen och därefter informeras valberedningen.

Under 2008 antog HSB Göteborg nya stadgar, i enlighet med koden, som bland annat anger att styrelsens ordförande skall väljas på stämman samt att styrelsesuppleanter inte behöver utses. Med bakgrund av detta föreslog beredningen inför stämman 2009 att Lena Carlberg skulle väljas till ordförande samt att styrelsen utökades med två ledamöter och att suppleanterna avskaffades. Stämman biföll beredningens förslag.

Arvodeskommitté På valberedningens initiativ tillsattes 2009 en separat arvodeskommitté med uppgift att ta fram förslag på ett nytt arvodesreglemente till stämman 2010. Att föreslå arvoden för styrelse och revisorer åligger valberedningen enligt HSBs kod för föreningsstyrning och redovisas därför här som en avvikelse gentemot koden. Arbetet med att se över hela arvodesreglementet är dock så omfattande att det bedömdes som

svårt att kombinera med valberedningens övriga arbetsuppgifter. Sammanfattande i valberedningen, Peter Mattson från HSB Brf Vörten, har varit sammanfattande även i arvodeskommittén och på det sättet har valberedningens kunskap tagits tillvara i arbetet. Övriga ledamöter i arvodeskommittén har varit: Bengt Löfquist, HSB Brf Blåsut, Rigmor Friis, HSB Brf Backadalen och Christina Haavisto, HSB Brf Violén.

Styrelsens arbete 2009 Under år 2009 hölls 10 styrelsemöten, varav tre före årsstämman i april och sju därefter. Vid denna stämma lämnade ordinarie ledamot Per-Arne Pennings samt suppleanterna Camilla Cedgard och Krister Persson styrelsen.

Nya ordinarie ledamöter i styrelsen vid stämman 2009 blev tidigare suppleanterna Dick Andersson och Marina Garherr samt Dan Jagefeldt.

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

Lena Carlberg, arbetar som förskollärare i Göteborg. Flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSB Brf Skörden i Göteborg. Ledamot i HSB Riksförbunds valberedning sedan flera år. Invald i HSB Göteborgs styrelse första gången 2004, utsågs via styrelsens konstituering till ordförande 2007 och valdes av stämman 2009 till styrelseordförande. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

Thomas Andersson, före detta ombudsman vid Hiresgästföreningen 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 10 styrelsemöten.

Mikael Johansson, arbetar som distriktschef inom kontorsmaterialbranschen i Göteborg. Flerårig erfarenhet av styrelsearbete i HSB Brf Båtsmansången i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2005, och är nu 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 10 styrelsemöten.

Claes-Göran Brandin, utbildad till byggnadssnickare, 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.

Jan Elverdam, arbetar som revisor, är vice ordförande och ekonomiansvarig i HSB Brf Kvartetten i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Marina Garherr, arbetar som husmor/kökschef vid Lexbyskolan i Partille. Före detta ordförande i HSB Brf Äpplet i Alingsås. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006 och till ordinarie ledamot stämman 2009. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Dick Andersson, egen företagare inom brand och utrymnings säkerhet. Förtroendeman i HSB Brf Måsängen i Partille. Invaldes som suppleant i HSB Göteborgs styrelse 2008 och till ordinarie ledamot stämman 2009. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

Dan Jagefeldt, arbetar som miljöingenjör vid Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lysekils kommun med miljö- och energifrågor. Ordförande i HSB Brf Molén i Lysekil sedan 1987. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2009. Närvarande vid 6 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Jim Westring för Fastighets (delar av året har Christoffer Lindberg haft detta uppdrag), närvarande vid 5 styrelsemöten, och Roberto Bastiancich, Unionen, närvarande vid 10 styrelsemöten. Suppleanter har varit Anna Petersson, Fastighets, närvarande vid 3 styrelsemöten och Roger Ljungberg, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten.

Revisorer Christer Norlander, född 1941, HSB Brf Vita Fläcken i Göteborg. Vald till revisor av stämman 2002. Utsedd till HSB-ledamot av HSB Göteborgs styrelse. I övrigt inga uppdrag inom HSB Göteborg. Björn Henning, född 1952, HSB Brf Pukan i Göteborg. Vald till revisor av stämman 2007. Inga övriga uppdrag inom HSB Göteborg. Peter Vall, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och Liselotte Herrlander, BoRevision AB.

Revisorssuppleanter Michael Bjärnesjö, född 1969, HSB Brf Tynnered i Göteborg. Vald till revisorssuppleant av stämman 2008. Inga övriga uppdrag inom HSB Göteborg. Nils Essle, född 1947, HSB Brf Slottsskogen i Göteborg. Vald till revisorssuppleant av stämman 2007. Inga övriga uppdrag inom HSB Göteborg.

Valberedning Peter Mattson, ledamot och sammanfattande, född 1947, HSB Brf Vörten i Göteborg. Kjell Alveflo, ledamot, född 1941, HSB Brf Tynnered i Göteborg. Åsa Persson, ledamot, född 1965, Bospargruppen. Pia Eriksson, ledamot, född 1958, HSB Brf Munkegårde i Kungälv. Jörgen Linder, suppleant, född 1945, Bospargruppen.

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 ej granskad av föreningens revisorer.

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



Marina Garherr
Ledamot
Kökschef, född 1960
Till styrelsen 2006



Dick Andersson
Ledamot
Egen företagare, född 1969
Till styrelsen 2008



Dan Jagefeldt
Ledamot
Miljöingenjör, född 1954
Till styrelsen 2009



Roberto Bastiancich
Unionens ord. representant
Född 1968
Till styrelsen 2003



Roger Ljungberg
Unionens styrelsesuppleant
Född 1956
Till styrelsen 2008



Jim Westring
Fastighetsanställdas ord.
representant, född 1954
Till styrelsen 2007



Anna Petersson
Fastighetsanställdas styrelse-
suppleant, född 1971
Till styrelsen 2009



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
www.hsb.se/goteborg