

ÅRSREDOVISNING 2010

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING

VD har ordet	4
Vision och mål	6

MEDLEMMAR OCH KUNDER

Parlamentarisk verksamhet.....	9
Medlemsdialog	11
Kunddialog/service.....	15
Ombyggnad och energi.....	20
Nyproduktion	22

HSB I SAMHÄLLET

Kommunikation, politik och opinionsarbete	27
Miljöarbete	32

MEDARBETARE OCH SAMVERKAN

Medarbetare.....	35
Leverantörer och partners	37

FINANS

Finansverksamhet.....	40
-----------------------	----

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse.....	44
Ekonomisk översikt koncernen	47
Resultaträkning.....	49
Balansräkning.....	50
Finansieringsanalys.....	52
Noter.....	53
Revisionsberättelse	63
Föreningsstyrningsrapport	64
HSB Göteborgs styrelse.....	66



”ETT INTENSIVT ÅR MED MÅNGA FRAMGÅNGAR.”

2010 var ett år då HSB Göteborg tog ett rejält kliv mot visionen ”Ett enkelt och lustfyllt boende i världsklass”.

- Ökningen av antalet medlemmar är den största sedan 2004.
- Högsta kundnöjdheten sedan 2005.
- Medarbetarundersökningen visar på det bästa resultatet någonsin.

Efter finanskrisen 2008–2009 fanns en stark osäkerhet inför hur bostadsmarknad och konjunktur skulle utvecklas under 2010. Med facit i hand kan vi konstatera att det blev en långt positivare utveckling än vad vi kunde ana. Räntorna steg inte så mycket som experterna förutspådde, arbetslösheten bromsades upp och efterfrågan på bostäder ökade. Finansinspektionens beslut om ett lånetak på 85 procent av bostadens marknadsvärde fick inte några omedelbara effekter. För HSB Göteborg innebar det att försäljningen av nya bostadsrätter med råge överträffade uppsatta säljmål.

HSB Göteborg verkar på en konkurrensutsatt marknad som blir tuffare för varje år som går. Fler och fler vill in på nyproduktionsmarknaden, konsulter konkurrerar med oss på ombyggnads- och energisidan och nya aktörer dyker upp på förvaltningsområdet. Konkurrensen stimulerar och gör oss vassare och ännu mer fokuserade på uppsatta mål. Och nu har vi också svart på vitt att vårt förtroende ökar. HSB Göteborg har under 2010 stärkt sin position som ledande inom bostadsbranschen. En allmänhetsundersökning gjord i december 2010 visar att vi har det högsta anseendet bland alla bostadsföretag i vår region! Ett oerhört smickrande resultat som alla som verkar inom HSBs organisation ska känna sig stolta över och som givetvis förpliktar i vårt ständiga arbete mot visionen. Det som är extra roligt och som ger oss stora möjligheter framöver är att 64 procent av göteborgarna som inte bor hos oss i dag kan tänka sig att göra det i framtiden.

I oktober 2010 var jag en av dem som invigningstalade på Bostadsrättsmässan i Göteborg. Jag sa då att bostadsrätten som boendeform är

speciell i den meningen att den förenar social samverkan, miljö- och klimatomfattigt ansvar och inte minst ekonomisk stabilitet. Lägg till HSBs styrka som medlemsorganisation och vårt totalansvar för fastighetsutveckling, så blir ett boende i HSB-bostadsrätt något alldeles extra. Att fortsätta utveckla denna skillnad (läs hållbar utveckling) är en av våra viktigaste utmaningar framöver. Som ett led i detta drog vi i slutet av året igång arbetet med att standardisera oss enligt ISO 26000, en internationell standard för socialt ansvarstagande, som tar vårt hållbarhetsarbete till en ny nivå.

Det ekonomiska resultatet för 2010 är fullt tillfredsställande med tanke på efterdyningar av finanskrisen och lågkonjunktur i bostadsbranschen. Den löpande verksamheten visar allt bättre siffror, finansverksamheten har haft ett bra år och en del försäljningar av mark balanserar de reserveringar vi tvingas göra för eventuella försäljningsomkostnader och andra åtgärder i nyproduktionsverksamheten.

2010 var ett intensivt år med Klimattåget, bostadsrättsmässa, inflyttning i HSBs första passivhus och flera byggstartsbeslut. Men för den sakens skull kan vi inte slå oss till ro. Nu väntar nya utmaningar! Målet är att nå 300 byggstarter 2011 och lika många 2012. Med våra kärnvärderingar som grund arbetar vi vidare med tjänsteutveckling för att skapa mer värde för bostadsrättsföreningarna och medlemmar. Lönsamhet i basverksamheten ska förstärkas ytterligare och återkoppling till kunderna ska förbättras.

2010 var ett mycket bra år på många plan. Tack alla ni som bidragit till framgången! Nu ser vi fram emot flera lyckosamma HSB-år.

”ETT ENKELT OCH LUSTFYLLT BOENDE I VÄRLDSKLASS!”

Vi vet vad vi vill och vad vi står för. Hur vi ska jobba och varför. HSB har klassiska grundvärderingar och en lång och stolt historia. Men vårt sikte är alltid inställt på framtiden.

Här är en tydlig och informativ sammanfattning av våra högt ställda mål och visioner.

HSB brf Hakefjorden Norra och Södra i Stenungsund är bra exempel på HSBs kärnvärden. Närheten till havet ger de boende en ytterligare anledning att njuta av livet och sitt boende.



DETTA ÄR HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med 545 000 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 31 regionala föreningar.

DETTA ÄR HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 58 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar över 33 000 lägenheter i cirka 350 bostadsrättsföreningar.
- Vi har även cirka 1 300 hyresrätter.
- Vi har över 11 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Under 2010 arbetade 294 anställda för Det Goda Boendet.
- Vi har under året haft ombyggnation 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 de kooperativa principerna och 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 policies och riktlinjer ska efterlevas.
- Förvaltningsverksamheten ska bedrivas i egen regi.

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.
- Kärnverksamheten ska bedrivas så att vi blir 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 ska minska.
- I vårt verksamhetsområde ska HSB vara branschens bäst ansedda varumärke och öka antalet medlemmar och bosparare.
- Aktivt bedriva utveckling i samverkan med externa och interna aktörer.

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 såväl 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 går att ladda ner på: hsb.se/omhsb/var-verksamhet/hallbarhet

MEDLEMMAR OCH KUNDER

”DEMOKRATIN FUNGERAR – MEN KÄNSLAN AV MEDLEMSINFLYTANDE MÅSTE STÄRKAS.”

LENA CARLBERG, STYRELSEORDFÖRANDE

HSB ägs av medlemmarna. Att lyssna på delägarna och skapa ett klimat som genomsyras av demokrati och transparens är fundamentalt. Lena Carlberg är ordförande i HSB Göteborgs styrelse och brinner för att hela organisationen verkligen lever som den lär.

Hur formulerar man enklast det mål HSB Göteborg jobbar efter?

– Att vi ska förenkla medlemmarnas möjlighet att påverka och ha inflytande över hur HSB Göteborg drivs och fungerar. Det är ett av våra självklara strategiska mål.

Vilket arbetssätt har ni?

– HSB Göteborg följer HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är ett verktyg för att säkerställa en öppen och demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. Koden ställer bland annat krav på hur styrelsen, valberedningen och vd ska bedriva sitt arbete och hur detta ska redovisas för medlemmarna.

Hur får medlemmarna information om koden?

– Bland annat via vår webbplats. Där beskriver vi hur de kan utöva sitt medlemsinflytande genom att skriva motioner till stämmorna, föreslå kandidater till olika förtroendeuppdrag inom HSB Göteborg och delta på stämmorna. Andra sätt att utöva påverkan är våra kund- och medlemsundersökningar, referensgrupper och på kund- och ordförandeträffar.

Något nytt under 2010?

– Ja, under året infördes ”Månadens fråga” på styrelsenätet, där styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna har möjlighet att snabbt och enkelt tycka till om HSB Göteborgs verksamhet. Under våren genomförde vi dessutom en

kundundersökning bland styrelserna där vi ställde frågan: ”Känner ni att ni som medlemmar och delägare i HSB Göteborg har tillräcklig möjlighet till inflytande?”

Vad blev resultatet?

– På en 5-gradig skala gav 20 procent av styrelserna betyget 4 eller 5. Här gav 46 procent en 3:a och en tredjedel gav oss underkänt. Vi är inte nöjda med dessa siffror. Därför jobbar vi vidare med att informera om de möjligheter till påverkan och medlemsinflytande som finns och att en transparent och öppen organisation är grunden för medlemsinflytande. Där kommer koden in som ett bra hjälpmedel.

Innebär detta att demokratin ifrågasätts internt?

– Nej, det är bara att titta på det positiva resultatet från höststämman 2009 för att inse att bilden är mer komplicerad än så. Hela 88 procent av ombuden ansåg att demokratin i HSB fungerar bra. Däremot saknar många en känsla av reellt inflytande och möjlighet att verkligen påverka. I hög grad är det en informationsfråga att tydliggöra möjligheterna och vi måste också jobba för att öka engagemanget bland våra delägare.



”KOOOPERATION UTAN GRÄNSER – EN SJÄLVKLAR DEL AV VÅRT ENGAGEMANG.”

ULRIKA PALMBLAD, SAMORDNARE KOOOPERATION UTAN GRÄNSER



Vi lever i en orättvis värld där det finns mycket behov av stöd och hjälp. Grundpelaren i Kooperation Utan Gränser verksamhet är ”hjälp till självhjälp”. Därför satsar KUG bland annat på att bygga upp strukturer som ger utbildning, jobb och bostäder.

HSB Göteborg bidrar aktivt även internationellt! Under 2010 samlade vi in 50 023 kronor till Kooperation Utan Gränser. De största bidragen kommer från de medarbetare som har valt att vara månadsgivare via avdrag på lönen.

HSBs biståndsorganisation Kooperation Utan Gränser (KUG) arbetar i drygt 20 länder, främst i Afrika och Latinamerika. 75 procent av världens fattiga bor på landsbygden. Det är i första hand dem som biståndsarbetet vänder sig till. Tack vare KUG får småbönder utbildning som gör att de kan leva på sitt jordbruk. Stödet till lokala bostadskooperativ gör också att medlemmarna tillsammans kan bygga bostäder och mikrofinansprojekten ger fattiga människor möjlighet att spara och låna. En stor del av det som vi samlar in kommer också från vår- och höststämorna samt genom ett lotteri som brukar hållas under ledamoträffen.

Summan som kommer in vid dessa tillfällen dubblas av HSB Göteborg. Brf Vita Fläcken ska också ha en eloge för att man har samlat in pengar till KUG på sin föreningsstämma.

Ulrika Palmblad, projektchef på HSB, har under året deltagit i en arbetsgrupp bestående av medarbetare från KUG och representanter från hela HSB-Sverige. Här har man diskuterat frågor som hur HSB bäst ska öka bidraget till den ideella biståndsorganisationen. Och hur man samtidigt kan stärka varumärket ytterligare. Diskussionerna har lett fram till en långsiktig, gemensam plan med förslag på aktiviteter - som kan genomföras gemensamt eller av respektive förening. Dessa förslag kommer att presenteras och beslutas om på HSBs förbundsstämma 2011. Arbetsgruppen har också diskuterat kriterierna för ett KUG-pris, som är tänkt att delas ut 2011.

HSB är en organisation som bygger på demokratiska principer och parlamentarism. Två gånger om året genomförs stämmor där ombud ser till att föreningarna och medlemmarna får delta i beslut och motionsdebatter.

ÅRSSTÄMMAN 22 APRIL 2010

- Antal ombud: 96
- Beslut om ny fördelningsprincip av arvoden till styrelse, valberedning och revisorer enligt arvodeskommitténs förslag.
- Mot ljusare tider efter finanskrisen.
- Utdelning av årets kulturpris till Sivbritt Eliasson, brf Keillers Damm.
- Ny styrelse: Thomas Andersson, Marina Garherr och Jan Elverdam omvaldes som ordinarie ledamöter på två år. Nyval av Lars Ivarson på två år. Lena Carlberg, Mikael Johansson, Ingemar Johansson, Claes-Göran Brandin och Dan Jagefeldt kvarstår som ledamöter. Dick Andersson lämnade sitt styrelseuppdrag.
- Lena Carlberg omvaldes till styrelseordförande på ett år.

HÖSTSTÄMMAN 23 OKTOBER 2010

- Antal ombud: 78
- Val av fullmäktige till HSB Riksförbundsstämma 2011.
- Behandling av motioner.
- Beslut om oförändrade medlemsavgifter under 2011.
- Under eftermiddagen uppskattad föreläsning av Anders Wijkman, tidigare toppolitiker, på temat hållbar utveckling.



TVÅ STÄMMOR MED OLIKA ANSIKTEN

Vår- och höststämman är två olika sätt att jobba demokratiskt. Och båda behövs.

HSB Göteborgs årsstämma genomförs på våren och koncentrerar sig på formalia som val av styrelsemedlemmar, tillbakablick på föregående års resultat och eventuella arvodesfrågor.

Höststämman är mer omfattande. Här behandlar man motioner och det finns gott om plats för diskussioner och föreläsningar.

”EN BRA LEDAMOT SKA HA ENGAGEMANG!”

Åtta av tio styrelser är mycket nöjda med HSB-ledamoten. Ja, faktum är att siffran är hela 86 procent enligt den senaste kundundersökningen.

Men vad gör en ledamot och vilka är det som har uppdraget? Jessica Bröndum Svensson och Klas Sjödelld vet.

”Mitt namn är Klas Sjödelld, jag är 55 år och jurist på HSB Göteborg. Jag gjorde debut som HSB-ledamot redan 1994. Under åren har jag samlat på mig erfarenhet från bostadsrättsföreningarna Björkekärr, Linné, Skinnefjäll, Hönekulla och Blåsut. Just nu sitter jag med i brf:erna Maltet, Rodret, Liden och Bockemossen. Som ledamot måste man vara påläst, aktiv i diskussioner och beslut och ha hög närvaro på styrelsemötena. Där är man fullvärdig ledamot och har varken större eller mindre ansvar än de andra. Det är viktigt att styrelsemötena är väl förberedda och att de inte drar ut på tiden. Här kan jag vara till hjälp. HSB-ledamoten står för kontinuitet i en styrelse där genomströmningen kan vara stor. Vi ger stadga och personligen är jag glad över att ha medverkat till att upprätta kontakt mellan olika brf:er. Det har inneburit ett positivt erfarenhetsutbyte.”

”Jag heter Jessica Bröndum Svensson, är 27 år och jobbar som förvaltningsadministratör på Medlemscenter. Jag är relativt ny som HSB-ledamot och gick utbildningen i mars 2010. Nu sitter jag med i styrelsen hos brf Anrås i Stora Höga. Mitt första möte var i oktober och jag har inte hunnit göra så mycket mer än att ta fram kostnadsförslag på inköp av material. Hittills har vi varit ense om allt. Men så fungerar föreningen också väldigt bra. På HSBs felanmälan får vi ibland in samtal från HSB-medlemmar som klagat över att de får för lite information från styrelsen när det sker ändringar i föreningen. Som ledamot försöker jag bidra till att den interna kommunikationen ut till medlemmarna fungerar som den ska. Jag tycker att den viktigaste egenskapen för en bra ledamot är engagemang – och det har jag!”

FAKTA OM HSB-LEDAMOTEN

I alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB utses en styrelseledamot av den regionala HSB-föreningen som ingår i medlemskapet. HSB-ledamot inom HSB Göteborg utses i regel från grupperna förtroendevalda och anställda på HSB Göteborg.

UPPDRAGET

HSB-ledamoten utses av HSB-föreningens styrelse, med syfte att tillvarata medlemmarnas intresse samt stödja bostadsrättsföreningens styrelse. HSB-ledamoten är en fullvärdig styrelseledamot i bostadsrättsföreningen.

HSB-LEDAMOTEN SKA:

- Verka för erfarenhetsutbyte inom HSB.
- Inhämta viktig information från HSB-föreningen att förmedla till bostadsrättsföreningen.
- Verka för att styrelsens arbetssätt och beslut följer stadgar samt gällande regelverk.
- Verka i enlighet med HSBs värderingar: Engagemang – Trygghet – Hållbarhet – Omtanke – Samverkan.

För att kunna fungera i sin roll och vara ett kvalificerat stöd för bostadsrättsföreningarna så får HSB-ledamöterna kontinuerligt information och utbildning.

”ETT NYTT PROCESSTEAM SKA GE SNABBARE SERVICE.”

ANETTE EKMAN, CHEF MEDLEMSCENTER

När ett fel uppstår vill kunden ha hjälp. Så fort som möjligt! Felanmälanprocessen beskriver hur ett serviceärende hanteras på HSB Göteborg. Anette Ekman är ansvarig för att kunderna får service.

Vilket tidsmässigt mål har ni vid en felanmälan?

– Den som ringer in en felanmälan ska få en återkoppling eller bli kontaktade av fastighets-skötaren inom 24 timmar. Detta för att man ska kunna ställa frågor om felet och se vad som behöver göras. Det är också för att boka en tid för besök och åtgärd.

Hur ser statistiken ut?

– Målet under 2010 var att 70 procent av de som lämnade en felanmälan till oss skulle ha fått en återkoppling inom ett dygn. Vid en mätning i oktober visade det sig att 56 procent hade fått en återkoppling inom 24 timmar. En

ny mätning kommer göras i mars 2011 och målet är då att vi ska komma upp i 90 procent.

Hur ska ni nå dit?

– En förankring av vårt arbetssätt bland medarbetarna är nyckeln. Ett team för felanmälan har bildats, med representanter från alla delar av organisationen som på något sätt är involverade i utförandet av felanmälningar – från driftområdeschef till fastighets-skötare. Syftet är att lättare nå ut med information till alla vars arbete den här processen bygger på, samt att få ett driv i tunga frågor.

”MEDLEMMAR ÄR BASEN FÖR VÅR EXISTENS!”

Birgitta Boberg är chef för affärsområde Medlem och vet hur viktigt bosparandet är för ett starkt och växande HSB Göteborg.

VAD ÄR FÖRDELEN MED ATT BOSPARA?

– Det är ett enkelt sätt att spara inför framtiden, och det är också ett smart sätt att få tillgång till medlemskapets alla förmåner och fördelar. Inte minst när det handlar om förturen till nyproducerade bostadsrätter i hela Sverige. Bospararna utgör faktiskt den kategori som får välja allra först i vårt förturssystem.

FINNS DET NÅGON ÅLDERSGRÄNS FÖR BOSPARANDE?

– Nej, man kan vara hur ung som helst när bosparandet inleds och det är många förutseende föräldrar och släktingar som har insett det.

HSB GÖTEBORG SATSAR EN DEL PÅ HYRESRÄTTER. HAR DET MED BOSPARANDET ATT GÖRA?

– Ja, definitivt. Hyresrätterna hos HSB Göteborg har en stark attraktionskraft som genererar nya medlemmar. Framförallt för de unga som genom hyresrätterna får hjälp att påbörja sin boendekarriär. Konkurrensen hårdnar ju allt mer om lägenheterna som unga söker.

HUR SER KÖREGLERNA UT NÄR DET GÄLLER HYRESRÄTTERNA?

– Vi ger alla unga bosparare mellan 18 och 29 år förtur till lediga ettor och tvåor i vårt fastighetsbestånd. I dag har vi drygt 1 300 hyresrätter och vårt mål är att ha 1 500 hyresrätter 2013. Därför är det glädjande att vi i våra två nyproduktionsprojekt i Tuve och Björkekärr även bygger hyresrätter.

”VI HAR FLER KURSDELTAGARE ÄN NÅGONSIN.”

DAN HENRIKSSON, UTBILDNINGSANSVARIG

HSB Göteborg utbildar som aldrig förr. En hårdsatsning på kurser och kundträffar har gett resultat. Nära 80 procent av våra medlemsföreningar har deltagit på någon eller några aktiviteter under 2010!



På rätt kurs med HSB. Utbildningar och seminarier ger både inspiration och nyttiga kunskapslyft.

– Kursutbudet har delvis förändrats. Vi har lagt till nya kurser, förbättrat befintliga och anpassat kurstiderna så att de ska passa så många som möjligt. Med hjälp av vårt strukturerade kundregister har vi dessutom kunnat göra riktade utskick löpande under året. Det är roligt att även de kunder som bor en bit från Göteborg har ökat sitt deltagande. Omdömena från våra deltagare har dessutom varit mycket bra, säger Dan Henriksson som är utbildningsansvarig på HSB Göteborg.

HÄR ÄR NÅGRA AV 2010 ÅRS VIKTIGASTE HÄNDELSER:

• I april anordnade vi en heldag kring temat ”Från idé till entreprenad”. Denna träff ägde rum i en biosalong på Bergakungen i Göteborg och lockade nära 100 personer.

- Ordförandeträffen den 17 juni på Gamla Ullevi i Göteborg handlade om samverkan och hållbarhet genom ökad visdom. Detta är två av våra fem kärnvärderingar. Vi bjöd in Stefan Einhorn som föreläste och vi slog rekord i antal deltagare med över 200 personer.
- I maj 2010 hölls lunchträff på ämnet Göteborgs framtida infrastruktur och bostadsbyggnade. Lars-Bertil Ekman från Trafikkontoret höll i den spännande diskussionen om vad som är på gång i Göteborg och hur det påverkar våra bostadsrättsföreningar.
- Under oktober kunde våra kunder och medlemmar besöka oss på både på Klimattåget och under Bostadsrättsmässan för att få såväl inspiration som matnyttig information.
- Även lokala kundträffar har anordnats, som till exempel budgetkonferenser i Kungälv och Alingsås.
- Två gånger per år träffar verksamhetsansvariga från HSB Göteborg en grupp vi kallar för Referensgruppen. Gruppen består av ledamöter från ett 15-tal olika bostadsrättsföreningar och här får vi chansen att stämna av nyheter inom verksamheten. Tillsammans med kunderna drivs utvecklingsarbetet framåt och därför är mötena mycket värdefulla.



”MÅNGA NÖJDA KUNDER SKA BLI ÄNNU FLER!”

SVANTE LAHTI, CHEF FÖR AFFÄRSOMRÅDE BRF/FÖRETAG

HSB Göteborgs utbud av tjänster är stort och brett. Det bidrar till ett gott och besvärsfritt boende för medlemmarna. Svante Lahti är chef för affärsområdet Brf/Företag och ansvarar för allt från städning till Digitalt styrelserum.

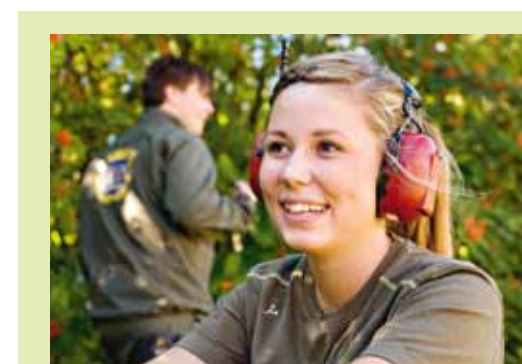
Vilka strategiska och operativa mål har ni uppnått under 2010?

– Förhoppningen var 20 stycken nya förvaltaruppdrag och vi skrev 22. Målet att hälften av alla föreningar ska delta på någon av våra aktiviteter uppfylldes med råge – utfallet blev 77,5 procent. Det vill säga 205 föreningar. I princip lyckades vi också med införsäljningen av Digitalt styrelserum. Vi ville komma upp i 30 stycken och nådde 28.

innehöll undersökningen också ett antal öppna frågor, där föreningarna kunde skriva kommentarer. Dessutom har vi, där kunderna gett sitt medgivande, kunnat se vad de svarat på respektive fråga i undersökningen. Där det varit lägre än tre (på en femgradig skala) har respektive ansvarig chef kontaktat dem och gjort en plan på hur vi ska få dem att bli mer nöjda.

Kan du ge några exempel på hur ni jobbar för att nå ut med era tjänster?

– En broschyr har tagits fram för förvaltar-tjänsten. Den delas ut och används aktivt under alla våra aktiviteter. Dessutom har förvaltarna berättat om tjänsten på budgetkonferensen och ledamotsträffarna. Samma princip har gällt för tjänsten Digitalt styrelserum. Vi kombinerar också vår utbildning i AFF-avtal med aktiva kundbesök av driftområdescheferna.



HSBs utbud av förvaltningstjänster är brett och täcker brf:ernas alla behov.

Vilka har de viktiga händelserna under året varit?

– Att vi lyckades få förvaltaravtal med brf Backadalen, att vi har haft bra ”tryck” på våra aktiviteter och utbildningar. Dessutom har användandet av digitalt styrelserum ökat. Beträffande hyresfastigheter så ska vi förbättra lokalvården genom att ha lokalvårdare som bara arbetar med dessa. För att få upp serviceindexet så ska vi också förbättra hyresgästernas möjligheter att påverka och förbättra vår kommunikation.

Vad blir annars utmaningen under 2011?

– Att skapa en delegerad organisation, se över processer och skapa rätt systemstöd. Det ska göra oss både effektivare och kundvänligare!

Något som kunde ha gått bättre?

– Ja, genomgångarna av tekniska avtal hamnade en bit under målet och vi har inte haft den utvecklingen av våra digitala tjänster som vi önskade. Vi har heller inte nått målen för serviceindex på våra hyresfastigheter. Samtidigt kan vi glädja oss åt ett fint Nöjd kundindex (NKI) på 76 procent, trots att vi rationaliserade verksamheten under 2008 och 2009.

Är NKI-undersökningarna viktiga?

– Ja, verkligen. Resultaten är värdefulla och vi upprättar handlingsplaner utifrån dessa. I år

”VI NÄRMAR OSS MÅLET FÖR NÖJDA KUNDER.”

HANS KRUIUS, CONTROLLER

HSB Göteborg har högt ställda krav på hur kunddialog och service fungerar. Hans Kruus är controller och kvalitetsansvarig och kan summera ett år där nya steg har tagits. Men bra kan alltid bli bättre.

Det finns många svåra begrepp inom kvalitetsarbetet. Vad innebär till exempel SIQ Diplomerad?
- Det är enklare än det låter. SIQ är Institutet för kvalitetsutveckling och de har tagit fram en modell för kundorienterad verksamhetsutveckling som vi utgår ifrån. Vi har uppfyllt kraven och är SIQ Diplomerade. Som strategiskt mål ska vi ta ett steg i vårt kvalitetsarbete som motsvarar nivån för Utmärkelsen Svensk Kvalitet.

Och hur har ni lyckats under 2010?

- Kvalitetsuppföljningar är ett viktigt verktyg för oss och uppföljningarna visar på en klar förbättring under 2010. Vi har närmat oss målet på 90 procent nöjda kunder. I dag har vi 76 procent nöjda kunder enligt NKI, vilket är en höjning med 6 procentenheter jämfört med föregående mätning, men det är fortfarande en bit kvar.

Byggbranschen spelar en viktig roll när det handlar om klimat och miljö. Har ni kvalitetskontroll även när det gäller hållbarhet?

- Självklart. Jag vill påstå att HSB ligger i framkant här. Sedan flera år tillbaka arbetar vi med frågor som energibesparingar, byggmaterial och miljöhänsyn och vi tar varje år gemensamt fram en hållbarhetsredovisning för HSB. Våra kärnvärderingar är tätt sammanfogade med hållbarhet och socialt ansvarstagande.

Vad står ISO 26000 för?

- Det handlar om en ny global standard för socialt ansvarstagande. För oss är det ytterligare

ett steg att ta för att utvecklas vidare. Vi kommer att koppla vårt samhällsansvar och hållbarhetsarbete till ISO 26000. I våra strategiska mål skriver vi att HSB Göteborg ”senast 2011 ska ha påbörjat en process för att efterleva ISO 26000”. I första hand gör vi det för att ta hjälp av ett internationellt normverk. Vi vill helt enkelt hitta våra starka punkter där vi kan påverka vår omgivning i rätt riktning, och även upptäcka våra svagheter där vi kan bli bättre.

Var har HSB sin styrka när det gäller de internationella ISO-kraven?

- Vi ligger i framkant på områden som ”intressentrespekt”, ”miljömedvetenhet” och ”organisationsstyrning”. Under 2011 kommer vi också att göra en genomlysning av vår verksamhet för att hitta de viktiga områden där vi behöver göra förbättringar.

SAMHÄLLSANSVAR ENLIGT ISO 26000

Är det ansvar som en organisation tar för den påverkan som dess beslut och aktiviteter har på samhället och miljön, genom ett transparent och etiskt beteende som:

- bidrar till en hållbar utveckling och ett välmående samhälle,
- inkluderar förväntningar från organisationens intressenter,
- är i linje med gällande lag och konsistent med internationellt gällande riktlinjer,
- är integrerat genom hela organisationen och används i omvärldsrelationerna.

”NABO ÄR EN UNIK TRYGGHETSTJÄNST.”

YLVA JOHANSSON, NABO

Ofta kallar man Nabo för en problemlösare men det är bara en del av sanningen. Våra Nabo-medarbetare är utbildade och erfarna socionomer. De fungerar som bollplank och samtalspartner till medlemmar som av någon anledning inte mår bra och därför får problem i boendet.

Att anlita Nabo innebär att styrelsen inte ensam behöver arbeta med sina egna grannars bekymmer, utan får hjälp av en person utifrån som arbetar professionellt tillsammans med styrelse och den berörda medlemmen. På så vis kan man i ett tidigt skede få bukt med bekymren och undvika att de växer sig stora.

Äldre som drabbas av en demenssjukdom kan få problem att ta hand om sig själva, eller vänder plötsligt på dygnet och stör på så vis grannarna. Nabo kan se till att de får den vård och hjälp de har rätt till. De behöver ofta någon som kan föra deras talan, någon som vet vad man som medborgare har rätt till. Missbruksproblem, psykisk ohälsa eller högljutt festande är andra exempel på sådant som stör i boendet och skapar konflikter. Istället för att styrelsen tar hand om det kan Nabos utbildade personal hjälpa till med medling, samtal med mera.

Tjänsten kan liknas vid en försäkring. Den är avtalsbaserad och bostadsrättsföreningen betalar årsvis ett fast arvode. Man betalar en premie och får sedan hjälp med vad som än kan tänkas dyka upp. Medlemmarna kan också själva kontakta Nabo, utan att först gå via styrelsen.

I dag är 7 830 lägenheter, av totalt 33 000 i våra HSB-föreningar anslutna till tjänsten. 10 000 lägenheter är målet för 2011.



Nabo är en unik möjlighet att få hjälp med mänskliga problem i föreningen.

Exempel på tjänster Nabo kan hjälpa till med:

- Besök och samtal med medlemmar.
- Föreslå och förmedla service i hemmet.
- Kontakter med sjukvård, socialtjänst och övriga myndigheter.
- Kommunikation med anhöriga.
- Föreslå åtgärder och förmedla hjälp vid störningsärenden.
- Vara mellanhand i kontakt med frivilliga organisationer.
- Konflikthantering mellan bostadsrättsinnehavare/medlemmar.

”ALLT FLER VILL HA HJÄLP MED ATT SÄNKA ENERGIÅTGÅNGEN.”

PETER GIPPERTH, MILJÖANSVARIG

HSB Göteborg arbetar aktivt och långsiktigt för att hjälpa bostadsrättsföreningarna att sänka sin energiförbrukning. Peter Gipperth är miljöansvarig och kan summera ett klimatsmart år.

Kan du ge exempel på lyckade projekt från 2010?
– Ja, det är lätt. Brf Tolered som nu energioptimerats under cirka två år har sänkt sin värmeförbrukning med 7–8 procent under de här åren. Och brf Järnbrott har på ett drygt år sänkt sin värmeförbrukning med cirka 15 procent – trots att 2010 var betydligt kallare än 2009. Men så har de också bytt ut radiatorventiler och termostater och fått hela värmesystemet injusterat.

Hur många bostadsrättsföreningar har beställt en energideklaration?

– Det är 224 som nappat och av dessa återstår bara 10 deklarerationer. Energideklarationerna bygger på ISO 17020 som är en svensk standard. Kontrollorganet SWEDAC följer årligen upp att ackrediteringen efterlevs enligt ISO-standarderna.

Nu när deklarerandet går mot sitt slut – hur summerar du läget?

– Det som vi framförallt märkt är en ökad efterfrågan på att få hjälp med att sänka energiförbrukningen. Till exempel brf Trädgårdsgärdet och brf Bäckebo har båda bytt ut radiatorventiler, termostater och injusterat värmesystemet. Brf Trädgårdsgärdet har även bytt till datoriserad undercentral och installerat 72 rumsgivare för att styra värmeinstallationerna med hjälp av inomhustemperaturen. Dessa investeringar görs för att brf Trädgårdsgärdet ska kunna koppla upp sig mot HSB Göteborgs datoriserade energiövervakning och energioptimering. Värmekameran har också gått varm i vinter då vi varit ute och termograferat byggnader hos föreningarna för att hitta brister i form av köldbryggor och andra ”energitjuvar”. Under 2011 ligger flera föreningar i startgroparna för att göra liknande åtgärder. Det ser vi fram emot!

Förutom värmeförbrukning kommer vi under 2011 att fokusera mer på att hjälpa föreningarna att sänka sin elförbrukning. Till exempel med närvarostyrd belysning och lågenergilampor.

15%
MINDRE
ENERGIFÖRBRUKNING

”ÄR FASTIGHETERNA I RÄTT SKICK ELLER ELDAS DET FÖR KRÅKORNA? MED VÄRMEKAMERA KAN VÅRA TEKNIKER TERMOGRAFERA HUS OCH SE VAR KÖLDBRYGGOR OCH ANDRA ENERGITJUVAR FINNS.”

"ATTRAKTIV MARK KRÄVS FÖR FRAMTIDEN."

LENA ANDERSSON, CHEF FÖR MARK- OCH PROJEKTUTVECKLING

Hus behöver tomter att stå på och arkitektur, stadsplanering och planlösningar måste alltid ligga i tiden, möta människors behov och ta hänsyn till klimatmål och miljökrav. Lena Andersson är chef för mark- och projektutveckling och jobbar i hög grad med framtidsfrågor.

En portfölj med 3 000 byggrätter är HSB Göteborgs strategiska mål. Hur har det gått 2010?

– Vi har tillfört cirka 600 nya byggrätter och är därmed uppe i 2 500 totalt. Vilket innebär att vi klarade målet för 2010.

Finns det några andra uttalade ambitioner eller mål för nyproduktion?

– Ja, vi vill att minst 50 procent av de som köper nyproduktion ska vara bosparare/medlemmar. Och att HSB ska vara det bäst ansedda varumärket i verksamhetsområdet.

Vilka var de viktigaste händelserna under 2010?

– Jag tänker dels på affärsuppgörelsen med Skanska där vi sålde två nybyggnadsprojekt, Tornö i Brottkärr och Stadsskogen-projektet Eken i Alingsås. Och dels på konsortieavtalet som rör byggnationen av Stora Torp.

Vad är ert fokus inför framtiden?

– Det är att förvärva attraktiv mark, där våra medlemmar vill bo. Detta gör vi genom köp och

markanvisningar. Rätt lägen för framtida projekt kräver noggrann och långsiktig planering.

Är det hård konkurrens?

– Ja, konkurrensen har ökat genom att många nya företag satsar på projektutveckling. Även om HSB är en av de aktörer i Göteborg som har fått flest markanvisningar av alla under de senaste sex åren så arbetar vi alltid strategiskt med markköp. För oss är det viktigt att ha en stabil markportfölj att möta framtiden med.

Rent geografiskt – hur tänker ni?

– Göteborg är prioriterat. Därefter följer kranskommuner med stark tillväxt. Mölnlycke, Partille och Kungälv är speciellt intressanta. Bosparundersökningen, som är under framtagande, påverkar också vad vi prioriterar i nyproduktionen.

Medverkan i konsortier verkar vara en lösning?

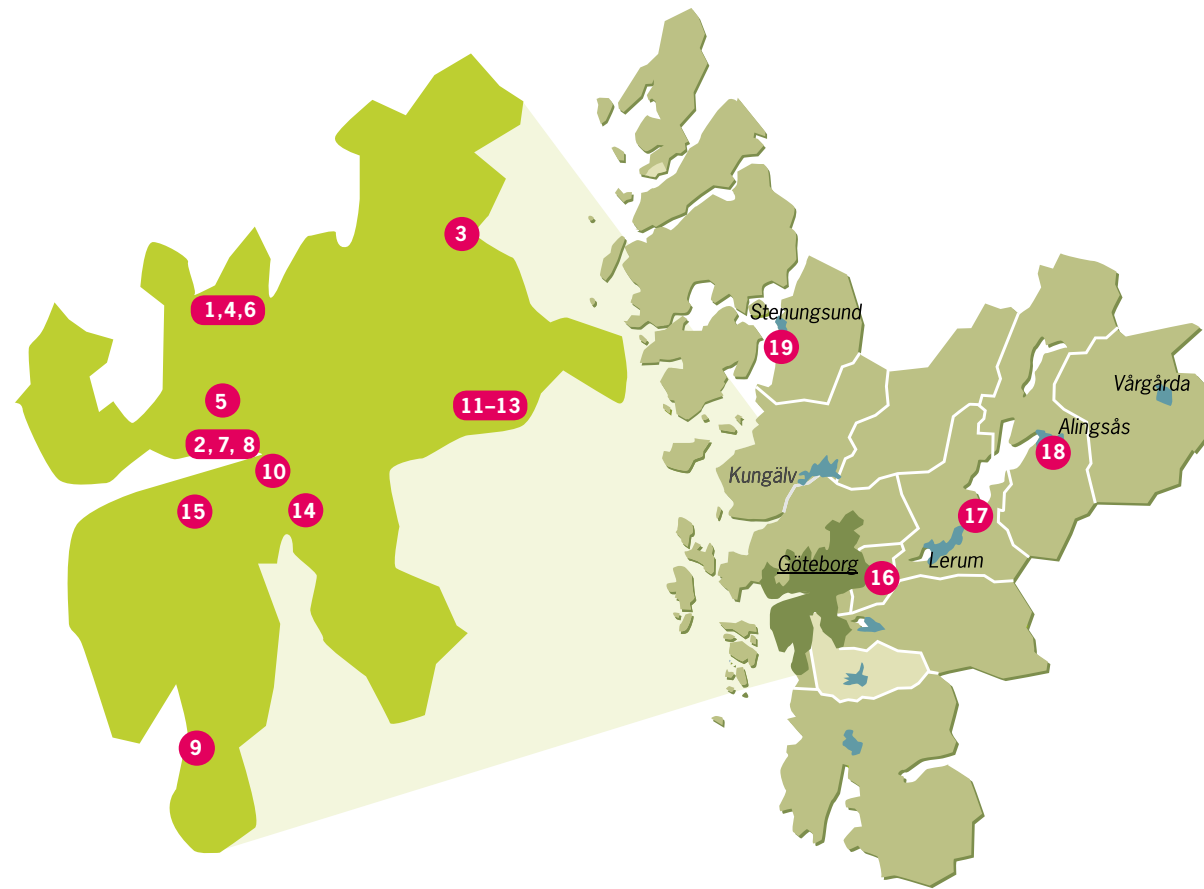
– Vi arbetar mycket med nätverksbyggande över huvud taget. Vi har under året träffat flera av de ledande politikerna i främst Göteborg, men även i andra kommuner, för att diskutera samhällsutveckling, boende och HSB. Samverkan inom HSB och samarbete kring forskning och utbildning med Chalmers hoppas vi också ska öka och utvecklas.

När det gäller HSBs rikstäckande nätverk för utveckling, vad har hänt där under 2010?

– Vi har startat ett arbete kring nyproduktion med fokus på hållbart byggande och bostäder till ungdomar. I alla projekt finns hållbar utveckling med. Tekniskt har vi nu nått väldigt långt och nästa steg är att följa upp och utvärdera vilka konsekvenserna blir av nya krav. En stor utmaning för oss är att stödja förändring av beteende och livsstil för ett hållbart samhälle.

Koncept för framtiden?

– HSB + är arbetsnamnet för ett koncept med särskild hänsyn till de som vill ha ett lättkött, bekvämt boende med gemenskap och god tillgänglighet. Ett boende med mervärde, helt enkelt. HSB + kommer förhoppningsvis att stegvis införas i lämpliga projekt framöver. Ambitionen är att arbeta med fokusgrupper för att testa och utveckla idéer som rör boendet.



HÄR BYGGER VI:

GÖTEBORG FÖRSÄLJNING/UTHYRNING PÅGÅR

- 1 Brf Vitsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med 64 lägenheter. Inflytt hösten 2012. Byggnation pågår.
- 2 Brf Ångön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 103 lägenheter. Inflytt hösten 2012. Byggnation pågår.
- 3 Kryddhyllan, Gårdsten. Äganderätt i småhusform. Området kommer totalt att omfatta 34 hus. I etapp 1 säljer vi 8 hus. Byggnation pågår.
- 4 Västra Tuve, hyresrätter. 51 smålägenheter med inflyttning sommaren 2011.

PLANERADE OMRÅDEN

- 5 Kvillebäcken, Hisingen. 3 bostadsrättsföreningar med cirka 200 lägenheter i flerbostadshus.
Brf Verona. Cirka 80 lägenheter, försäljning planeras starta våren 2011.
Brf Cinnober, cirka 80 lägenheter.
Brf Umbra, cirka 65 lägenheter.
- 6 Brf Blåsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med cirka 79 lägenheter.
- 7 Brf Flatön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 90 lägenheter. Försäljning planeras starta 2012/2013.
- 8 Brf Skäftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med cirka 50 lägenheter.
- 9 Brf Amundön, Brottkärr. 28 lägenheter i småhusform. Säljstart 2012.
- 10 Brf Alfa, Johanneberg. Flerbostadshus med cirka 50 lägenheter. Säljstart 2011.

- 11 Brf Björken, Björkekärr. Totalt cirka 97 lägenheter, varav 32 med hyresrätt. Säljstart våren 2011.
- 12 Fräntorpsgatan, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 60 lägenheter.
- 13 Torpagatan, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 110 lägenheter.
- 14 Stora Torp, Örgryte. Cirka 130 lägenheter i flerbostadshus.
- 15 Flatås, Högsbo. 45 ungdomslägenheter i flerfamiljshus.

PARTILLE BYGGSTARTADE OMRÅDEN

- 16 Brf Öjersjö, Partille. 28 radhus och lägenheter (passivhus). Inflyttning dec 2010–jan 2011.

LERUM

FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 17 Brf Halssmycket, Norra Hallsås. 55 lägenheter i flerbostadshus. Inflyttningsklart.

ALINGSÅS

PLANERADE OMRÅDEN

- 18 Brf Ljuset, centrala Alingsås. Cirka 40 lägenheter i flerbostadshus.

STENUNGSUND

FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 19 Brf Hakefjorden Norra och Södra, Västra Hallerna. Totalt 54 småhus/radhus. Inflyttningsklart.

Observera att uppgifterna är preliminära.

”MEDLEMMARNA UPPSKATTAR VÅRA PRODUKTER.”

ROGER SUNDBOM, CHEF FÖR AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETSUTVECKLING

Att bygga nya bostadsrättsföreningar ligger i HSBs gener. Målet för HSB Göteborg har länge varit 10 procent av marknaden med ett tak om 300 nya lägenheter per år. Under 2010 gick chefen för fastighetsutveckling Ronnie Lindberg i pension. Roger Sundbom heter efterträdaren, som känner stor tillförsikt inför det kommande året.

Har nyproduktion repat sig efter finanskrisen?

– Ja, det känns som om oron är över nu. Men visst påverkades vi även under 2010, såväl riks-dagsval som ränta och lånetak skapade en osäkerhet som var svår att prognostisera. Nu känns det som att vi har landat på fastare mark. Brf Öjersjö i Partille med sina 28 lägenheter färdigställdes i slutet av året och 51 hyresrätter i Västra Tuve byggdes och kommer att stå klara för inflyttning till sommaren. Förutom pågående produktion har vi ägnat mycket tid åt utveckling och förberedande av kommande projekt. Detta gör att vi nu ligger bra till för att möta en ökad efterfrågan i nyproduktionen.

Hur kändes det att ta över ansvaret i somras?

– Roligt, och ansvarsfullt. I samband med att jag började arbeta operativt efter Ronnie tog HSB Göteborg över nio medarbetare från HSB Projektpartner. Nu har vi formerat oss och jag känner stor tillförsikt inför det kommande året.

Vad drogs igång under 2010?

– Vi säljstartade två projekt: brf Vitsippan i Tuve om 64 lägenheter och första etappen av brf Ångön på Västra Eriksberg, med sammanlagt 103 lägenheter. Det är med stor glädje vi ser att våra medlemmar uppskattar våra produkter! Stor efterfrågan gjorde att vi sålde tillräckligt för att byggstarta båda projekten i januari 2011. Det innebär att vi redan kvartal ett är igång med produktionen av över 160 lägenheter.

Vad finns mer i pipeline?

– Kommande områden där vi utvecklar attraktiva bostadsrättsföreningar är Björkekärr, Kvillebäcken, Johanneberg, Tuve och Alingsås. Utöver dessa bygger vi småhus med äganderätt

uppe på ”kryddhyllan” på Gårdstensberget. Totalt rör det sig om ytterligare cirka 300 lägenheter som beräknas startas under 2011–2012.

HSB Göteborg bygger alltså även hyresrätter i Tuve. Har ni fler liknande projekt på gång?

– Ja, vi planerar att byggstarta ett 30-tal hyreslägenheter i Björkekärr under året, som kommer ligga granne med brf Björken. Det ligger helt i linje med HSB Göteborgs mål att öka beståndet av hyresrätter.

Vad ser du som er största utmaning?

– Att vi på ett bra sätt ska kunna omvandla våra idéprojekt till färdiga boenden och samtidigt lyckas säkerställa vad vi kallar Det Goda Boendet: god gemenskap, bostadsstandard, arkitektur, grönska och boendekvalitet. Som nytillträdd är det kul att ha en så spännande och blandad projektportfölj! Detta i kombination med den kompetens som finns hos mina medarbetare gör att jag ser fram emot ett händelserikt år med många nyproducerade bostäder för både gamla och nya medlemmar.

HSB GÖTEBORGS STRATEGISKA MÅL FÖR SIN NYPRODUKTION:

- Vår andel av byggstartade bostadsrätter ska motsvara 10 procent av marknaden, dock högst 300 lägenheter/år.
- Öka och inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- Säkerställa efterlevnaden av processen för nyproduktion/projektutveckling.
- Utveckla organisationen mot ett mer processorienterat arbetssätt och en serviceinriktad och affärsmannamässig företagskultur.

HSB I SAMHÄLLET

”VI HAR NÅTT UT MED KLIMATFRÅGAN.”

CECILIA LÖÖF, INFORMATIONSCHEF

Under 2010 fick bostads- och klimatfrågan en stor plats i HSB Göteborgs kommunikationsinsatser. Informationschef Cecilia Lööf ser tillbaka på ett intensivt år som gav mediala avtryck.

Hur har klimatfrågan påverkat kommunikationsarbetet under 2010?

– Som landets största boendeaktör har frågan länge haft sin givna plats hos HSB. Under 2010 har vi fokuserat på det kommunikativa arbetet. Målet har varit att skapa en hög kunskapsnivå bland samtliga medarbetare kring hållbar utveckling och att nå ut till våra medlemmar, kunder och allmänheten med de klimatförbättrande åtgärder vi erbjuder. Fokus har också legat på att förmedla vår kunskap till media och att uppmana beslutsfattare att tänka långsiktigt och hållbart när det gäller utvecklingen av den västsvenska bostadspolitiken.

Hur har ni arbetat med frågan?

– 2010 var ett valår och klimatfrågan stod i fokus. För att ta plats i debatten valde HSB att göra en gemensam satsning över hela landet. I september rullade Klimattåget ut från Stockholms station och under de 22 stoppen runt om i Sverige klev över 17 000 personer ombord på vagnarna, fyllda av klimatsmarta tips. Den 4 oktober var det göteborgarnas tur.

Vi fick över 1 200 besökare och var speciellt glada över att 150 representanter från bostadsrättsföreningarna kom och fick tillgång till experthjälp och förhoppningsvis inspiration till att göra klimatsmarta investeringar. Syftet var också att uppmärksamma hur HSB arbetar proaktivt med klimatfrågan. I Göteborg gjorde Sveriges Radio ett inslag direkt från tåget. Självklart twittrade, facebookade och bloggade vi också om allt som hände.

Vad hände opinionsmässigt därefter?

– Bara några veckor senare lyfte vi upp frågan om en hållbar bostadsutveckling. I en debattartikel bad vd Lars Göran Andersson politikerna i Göteborg att tänka till i samband med markanvisningar. Han uppmanade också Göteborgs stad att utöka programmet för miljöanpassat byggande med tydliga riktlinjer för ekonomisk och social hållbarhet när markanvisningar ska tilldelas.



Taxorna på så kallade nyttigheter fortsätter att stiga, vad har ni gjort här?

– I 14 år har rapporten "Avgiftsundersökning Nils Holgersson" publicerats. Och lika länge har HSB Göteborg drivit frågan om förändring av de orättvisa avgifterna på vatten, el, fjärrvärme och avfall i Västsverige. Eftersom frågan fortsätter att vara aktuell bjöd vi våren 2010 in ansvariga politiker från Västra Götalandsregionen för att diskutera och höra deras förklaringar till varför taxorna skiljer sig så. Då endast två dök upp skrev vd Lars Göran Andersson en vass debattartikel med uppmaningen "Sänk våra taxor – nu!", som publicerades i Göteborgs-Posten. Så länge orättvisorna finns kvar arbetar vi vidare med att skapa opinion i frågan.

Hur har kommunikationsarbetet sett ut för brf:erna och medlemmarna i HSB Göteborg?

– Förmågan att fatta rätt beslut i rätt tid och få med alla i arbetet bygger på att man har bäddat för god kommunikation. Här kan kommunikationsplaner vara bra verktyg. Under 2010 tog vi fram denna tjänst för HSBs brf-styrelser. Målet är att förenkla styrelsearbetet, öka förståelsen och engagemanget mellan styrelsen och medlemmarna, vilket kan leda till både social och ekonomisk utveckling i föreningarna.

Vad var kommunikationsmässigt bäst med 2010?

– Att vi fick ut budskapet att HSB Göteborg står för hållbar utveckling när det gäller boendefrågor. Att vi förknippas med socialt, ekonomiskt och ekologiskt ansvarstagande – Det Goda Boendet.



Rättvisa när det gäller taxor är viktigt. Varje år genomförs en undersökning av avgiftsläget i landets kommuner och HSB Göteborg är aktivt när det gäller att kommentera resultatet.

Vi kräver åtgärder av de nivåer som är ologiska, orättvisa och oförklarliga.

"2010 HAR VI BÅDE HÖRTS OCH SYNTS!"

MARIKA OGRELIOUS, MARKNADSCHEF

HSB Göteborg har agerat brett och kraftfullt på marknadssidan under året. Det har resulterat i ökad försäljning, reklampriser och mässframgångar. Marknadschef Marika Ogreliaus kan se tillbaka på ett år med flera tydliga avtryck. Inte minst i form av ett smickrande kvitto på att HSB är regionens mest populära och kända bostadsföretag!

Vilka strategiska och operativa mål har ni haft under 2010?

– Varumärkesmålet är alltid att HSB ska vara det bäst ansedda varumärket i sitt verksamhetsområde. Utöver det har vi haft försäljningsmål för våra färdigställda osålda lägenheter.

Vilka mål har ni uppnått?

– Boradar gjorde en mätning under hösten 2010 som visade att HSB har den klart starkaste ställningen bland befolkningen i Göteborgsregionen. Vi landade faktiskt högst på i princip samtliga mått i studien! Vi är mest kända, har bäst rykte och är det bostadsföretag som hela 64 procent av de tillfrågade säger sig vilja bo hos. Det är ett fantastiskt kvitto på att vi lyckas i vår målsättning. Annars har stort fokus legat på att sälja inflyttningsklara lägenheter och det målet nåddes efter en rad framgångsrika åtgärder.

Kan du ge ett lyckat exempel?

– Ja, när det gäller brf Halssmycket i Lerum erbjöd vi i februari tre års avgiftsfritt boende i kombination med en värdesäkring om man skulle behöva flytta inom tre år. Försäljningen tog fart och under året såldes 38 av de 47 återstående lägenheterna. Vi har överlag haft ett aktivt år där HSB Göteborg har syns och hörts såväl i media som genom marknadsaktiviteter. Att HSB också har attraktiva hyreslägenheter i centrala Göteborg var det inte så många som visste om tidigare. Det ändrade vi på genom en två veckor lång kampanj på temat "Så här enkelt får du en hyreslägenhet i centrala Göteborg".



Att erbjuda köpare avgiftsfritt under en specifik period har visat sig fungera bra när försäljningen går trögt i tuffa tider. Brf Halssmycket i Lerum är ett exempel på när avgiftsfria år har fått många köpare att våga investera i en nyproducerad bostadsrätt.

Var kampanjen lyckad?

– Ja, den var genom sitt skämtsamma anslag både tydlig och effektiv. Antalet nya bosparare ökade markant i jämförelse med tidigare år. Kampanjen rönt också stor uppmärksamhet i reklamvärlden och kammade hem en rad fina utmärkelser, som sommarens bästa annons i branschtidningen Resumé och Guldlådan i Postens direktreklamtävling.

Vilka kanaler användes för kampanjen?

– Annonsering i GP och Metro, direktreklam till småbarnsföräldrar, radioreklam på Spotify, en kampanjsida på webben, affischering på stan och ett event på Swedbank där man både kunde bli medlem och börja bospara.

Några andra större händelser under 2010?

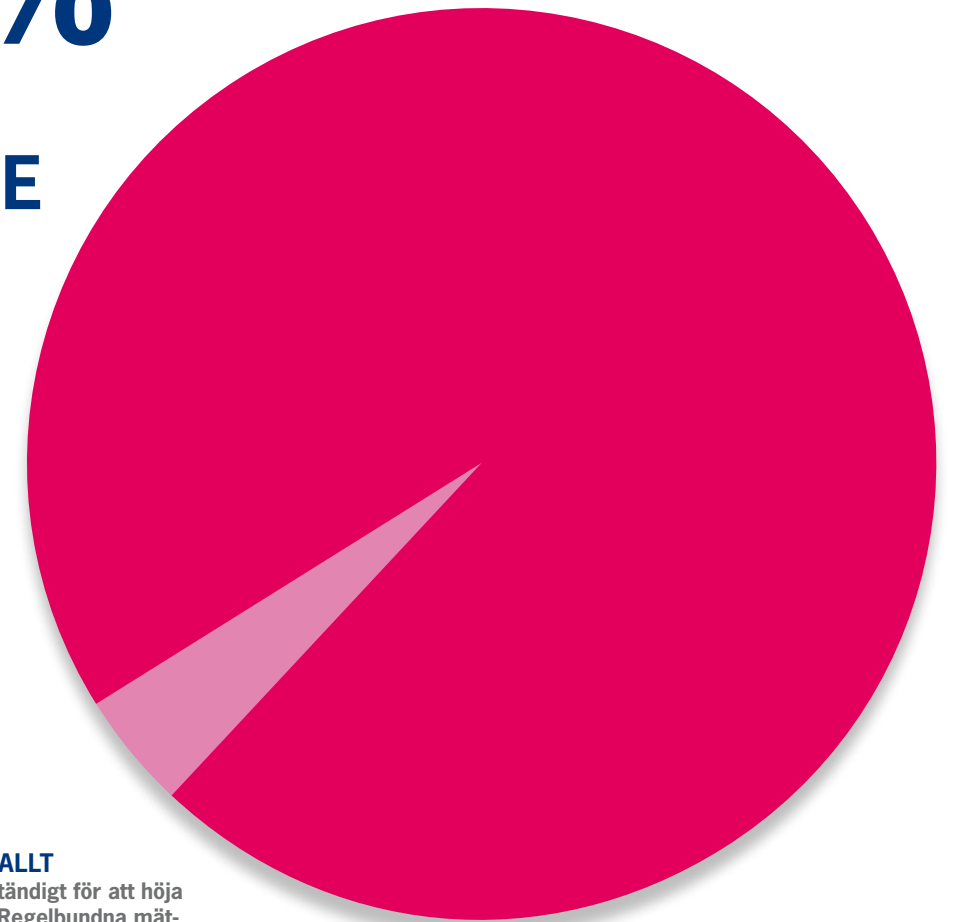
– Ja, höstens stora utåtriktade satsningar låg koncentrerade i oktober då vi dels hade besök av Klimattåget och dels var med och arrangerade den stora Bostadsrättsmässan i Göteborg. Inför dessa evenemang gjordes en bilaga om HSB Göteborg som distribuerades med Göteborgs-Posten. Bilagan andades nytänkande, engagemang och långsiktig hållbarhet och fick temat "Därför är vi framtidens boende". I den kunde man läsa om de klimatsmarta energitjänster vi erbjuder och om attraktiv nyproduktion.



Den prisbelönta bosparkampanjen syntes och hördes i radio, på stan, på nätet och i tidningar.

96%

NÖJDA BOENDE I HSB

**KUNDEN FRAMFÖR ALLT**

HSB Göteborg jobbar ständigt för att höja andelen nöjda kunder. Regelbundna mätningar är ett bra mått på hur vi levererar.

Hur tänker ni när det gäller den återkommande Bostadsrättsmässan?

– Förutom att presentera HSBs produkter och tjänster i en stor monter bidrar vi alltid med vår fackkunskap vid seminariar och miniföreläsningar i Speakers Corner. Detta var den femte göteborgsmässan och årets event besöktes av närmare 6 000 personer.

Vilken är målgruppen?

– De flesta besökare är verksamma i bostadsrättsstyrelser. Arrangemanget är ett mycket populärt forum för förtroendevalda att ta del av bostadsrättsorganisationernas kompetens. Men också ett bra tillfälle att träffa relevanta leverantörer för driften av en bostadsrättsförening. Löpande under året deltog vi också vid diverse nyproduktionsevent där vi presenterade vårt utbud. Exempelvis på Boplats Göteborg och under Boexpo på Byggcentrum.

Och så har ni en Bobutik?

– Ja, i bottenvåningen av HSB brf Masten på Östra Eriksbergsgatan 73. Där har vi öppet tre till fyra dagar i veckan för att berätta om pågående och kommande nyproduktionsprojekt och det är en mycket uppskattad och praktiskt satsning.

Framtidsplaner?

– Under 2011 kommer mycket kraft att läggas på ett intensifierat försäljningsarbete, nu när vi drar igång en rad nyproduktionsprojekt.

”ÖJERSJÖ ÄR ETT FLAGGSKEPP FÖR VÅRT MILJÖTÄNKANDE.”

PETER GIPPERTH, MILJÖANSVARIG

HSB har tagit en tydlig position när det gäller de angelägna frågorna om klimat och miljö. Peter Gipperth är miljöansvarig på HSB Göteborg och därmed en nyckelperson för att se till att det hållbara tänkandet hålls vid liv. Och utvecklas ytterligare.

Klimattåget som rullade in på Göteborgs Centralstation den 4 oktober var en stor nationell satsning. Vad var tanken?

– HSB ville visa sin samlade kompetens, sina ambitioner och skapa engagemang och uppmärksamhet kring både HSB och klimatfrågan. Vi riktade oss till allt från makthavare och politiker till föreningar, medlemmar och folk i största allmänhet.

Blev resultatet lyckat?

– Ja, det tycker jag verkligen. Bara här i Göteborg kom det 1200 besökare till tåget som

innehöll utställningar, seminarier, energiexperiment och rådgivning från HSBs experter. Hela 93 procent sa sig vara nöjda med upplevelsen och 77 procent av de som representerade bostadsrättsföreningar sa att de skulle satsa på klimatsmarta lösningar i sin förening inom fem år.

Brf Öjersjö stod klart i slutet av 2010. Varför är det projektet så viktigt för HSB?

– Därför att det handlar om passivhusteknik. All uppvärmning sköts av den aktivitet som pågår i huset. Människor, husdjur, elektriska apparater,



Det är för barnens skull vi måste möta och bekämpa klimathotet. Och ett barn förstår potentialen i rena energiformer som vind och sol. Här är två fina teckningar från barnen på Ebba Petterssons Privatskola i Västra Frölunda, som ritades i samband med Klimattåget.



HSB Göteborgs första projekt med passivhusteknik blev klart under 2010. Det är ett exempel på hur viktiga energi- och miljöfrågorna är för oss.

instrålade sol – allt bidrar till att få upp temperaturen. På detta sätt blir bostäderna i praktiken självuppvärmda. Luftvärmväxlare, solfångare på taken, bilpool och elbilsladdare är andra detaljer som skvallrar om den profil vi eftersträvat.

Hur mycket energi tror ni att brf Öjersjö ska dra?

– Den tjocka isoleringen, täta väggkonstruktionen, energieffektiva fönster med låga u-värden och värmeåtervinning i ventilationssystemet – allt bidrar till låg förbrukning. Max 45 kWh köpt energi per kvm och år ska behövas för uppvärmning, varmvatten och driftsel. Det är extremt bra och kräver välutvecklad lågenergiteknik, men det går att komma en bra bit med mer konventionella bostäder också.

Några exempel på pågående eller kommande projekt med miljöprofil?

– Ja, i Kvillebäcken, där vi är en av flera aktörer, planeras en hel stadsdel för miljösmart boende.

Det innebär bland annat att husen ska miljöklassas enligt Bygga Bo-dialogens miljöklassningssystem, minst silverklass, samt att trafik och bebyggelse anpassas till ett mer hållbart och ekologiskt samhälle. Samma sak kommer att gälla för Stora Torp som planeras på den gamla TV-hustomten.

Ni har återigen blivit miljödiplomerade.

– Ja, den senaste diplomeringen gäller i tre år och utlåtandet från Göteborgs stad lyder: ”HSB Göteborg arbetar bra, konkret, ambitiöst och långsiktigt med sina miljöfrågor. Det finns alltså goda förutsättningar för en positiv utveckling och för ett fortsatt gott samarbete i miljöfrågor”.

MEDARBETARE OCH SAMVERKAN

”VÅRA MEDARBETARE ÄR EN VIKTIG DEL AV VARUMÄRKET.”

EMMA HÅRD, PERSONALCHEF

Ledarskap, kompetensutveckling, inflytande och friskvård. Personalchef Emma Hård har ett stort och brett ansvar på HSB Göteborg. Under 2010 har glädjande steg tagits när det gäller mångfald, likabehandling och känslan av delaktighet.

HSB Göteborg tävlade om Fastigopriset 2010.

Vad är det som bedöms där?

– Det handlar om hur ett företag lyckas med mångfald och likabehandling. Vi var ett av tre företag som nominerades och fick ett hedersomnämmande för vårt arbete.

Hur löd motiveringen?

– ”HSB Göteborg arbetar på ett föredömligt sätt med mångfald och likabehandling ur ett arbetsgivarperspektiv.” Bedömningskriterierna var bland annat mångfald och likabehandling, lönebildning, arbetsmiljöarbete, kompetensförsörjning, ledarskapsutveckling och engagemang för företagets mål och verksamhetsutveckling. Det finns inramat i receptionen och känns som en bekräftelse på att vi tänker och arbetar rätt.

Gjordes någon medarbetarundersökning under 2010?

– Ja och de områden som förbättrats mest vid årets mätning var ledarskap, kompetensutveckling samt inflytande och delaktighet. Betyget på ledarskapet nådde upp till 4,0 på en 5-gradig skala, så nu närmar vi oss målet på 4,2.

På vilket sätt har cheferna blivit bättre?

– Medarbetarna upplever att cheferna har blivit mer tillgängliga för samtal och att de dessutom blivit bättre på att ge konstruktiv feedback. Konflikt hantering får också ett bättre betyg än tidigare. Förklaringen till det är att vi satt mer fokus på ledarskapet internt och genomfört ledarutveckling på alla nivåer i företaget.

Kan du ge några exempel?

– Alla ledare inom HSB Göteborg träffas regelbundet i syfte att skapa samsyn och för att

utvecklas i sin roll. Hur medarbetarna upplever sin chef och dialogen dem emellan, det kommunikativa ledarskapet, är avgörande faktorer för trivselen och för att vi ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Hur står det till med känslan av inflytande och delaktighet?

– Riktigt bra faktiskt! Enligt medarbetarmätningen så är inflytande och delaktighet det viktigaste för medarbetarna. Vi har haft en stadig ökning från år till år när det handlar om att känna sig viktig i verksamheten.

Vilken roll spelar medarbetarnas strategikonferens, som 2010 ägde rum i september?

– Konferensens diskussioner och grupparbeten leder fram till ett antal punkter. Dessa utgör ett underlag till verksamhetsplaneringen för HSB Göteborgs styrelse och ledning. Syftet är givetvis att ta tillvara all den kunskap och erfarenhet som finns hos medarbetarna för att uppnå ännu nöjdare kunder och förbättrad medlemsnytta. Receptet för att nå framgång och delaktighet heter engagemang och det finns det en stor portion av hos medarbetarna på HSB Göteborg.

Vi står inför ett stort generationsskifte på arbetsmarknaden där konkurrensen om framtida arbetskraft kommer att öka. Hur står HSB Göteborg rustade när det handlar om kompetensförsörjning?

– Vi är väl medvetna om situationen. Vår attraktionskraft som arbetsgivare kommer att vara avgörande för vår framtida kompetensförsörjning och därmed vår förmåga att leverera medlemsnytta till hög kvalitet. Vi förbereder oss för detta genom att arbeta systematiskt med förbättringar som påverkar vårt varumärke och

vår attraktivitet ur ett arbetsgivarperspektiv. Vårt mål är ett Nöjd-medarbetarindex på 4,0 på en 5-gradig skala och vi har sett en stadig förbättring från det att mätningen började år 2005. Vid årets mätning nådde vi betyget 3,7.

Vilken eller vilka detaljer har förbättrats?

– Kompetensutveckling har haft en positiv trend och alla frågor inom området har förbättrats. Bland annat har interna karriärmöjligheter fått ett avsevärt bättre betyg. Det är en oerhört viktig parameter för att klara kompetensförsörjningen vid framtida arbetskraftsbrist inom branschen.

Det handlar väl också i hög grad om hur folk mår, eller hur?

– Javisst. Att vara en attraktiv arbetsgivare innebär även god hälsa och fungerande friskvård. HSB Göteborg är ett hälso diplomerat företag med ett aktivt hälsoarbete och bra processer och systematik avseende arbetsmiljö och rehabilitering vid sjukdom. För HSB Göteborg är det viktigt att kunna erbjuda en kultur och ett

klimat som präglas av öppenhet och tydlighet avseende våra värderingar, våra mål och vår särart. När vi frågar medarbetarna om deras magkänsla när de går till jobbet, så landar svaret på 4,0, och det känner vi oss trygga med!

Kan du ge några exempel på personer som fått chansen att utvecklas och gå vidare inom HSB Göteborg under 2010?

– Om! Jag kan ge fyra lysande exempel. Britt-Inger Wallin gick från lokalvårdare till fastighetsskötare till administratör till förvaltarassistent till driftsombudschef och har nu blivit chef på HSB Göteborg Hyresfastigheter. Martin Olmarker började som sommarvikarie och blev säsongsarbetare för att sedan bli först fastighetsskötare, sedan lagbas och nu driftsombudschef. Jessica Bröndum Svensson har bytt från lokalvårdare till kundtjänst/felanmälan och Anna Pettersson var tidigare fastighetsanställd men jobbar numera som förvaltarassistent. Samtliga är exempel på en positiv intern utveckling som gynnat både individen och företaget.



Det ska vara utvecklande och attraktivt att jobba på HSB Göteborg. Medarbetarundersökningen 2010 visade att vi lyckas allt bättre. Samtidigt ska personalen fungera som kulturbärare i sina kontakter med omvärlden – som under hyresrättsevenet på Boplats, där man mötte unga göteborgare på jakt efter bostad.

”GODA AVTAL GER MEDLEMMARNA DEN RÄTTA TRYGGHETEN.”

Tillsammans är vi starka. HSB Göteborg måste ständigt stärka och utöka kontaktnätet och kombinera gamla partners och leverantörer med nya. På mäklarsidan är Länsförsäkringar ett nytillskott för 2010.

IT

HSB-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 möjliggör fler samverkansprojekt i framtiden.

HSB PROJEKTPARTNER

HSB ProjektPartner är ett affärsbolag som ägs av 31 regionala HSB-föreningar. 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

HSB Inköp är HSBs gemensamma inköpsbolag, som under 2010 haft cirka 90 ramavtal med olika leverantörer. Volymen gör det möjligt att pressa priserna. Målsättningen är att träffa förmånliga avtal för hela HSB-rörelsen på attraktiva material, för såväl förvaltning och ombyggnad som nyproduktion. På försäkringsområdet erbjuder HSB Försäkring konkurrenskraftiga lösningar anpassade till medlemmar, bostadsrättsföreningar, regionala föreningar och bolag inom HSB. Paketlösningen Tryggt Köp underlättar för många att ta steget till en nyproducerad lägenhet.

SWEDBANK

Sedan 2004 har HSB Göteborg samarbetat med Swedbank. Banken hanterar våra viktiga bosparkonton, samtidigt som vi själva hanterar bosparkontot. HSB Göteborg hade vid årsskiftet drygt 1 100 bosparkonton, en siffra som ökar för varje år.

TELIA

HSB Göteborg har ett 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 en separat koppartråd till telefoni används. Därmed får våra bostäder bredband, telefon och 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 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 ska på uppdrag av Göteborgs kommun leda, driva och vara katalysator för utvecklingsarbetet på Älvstranden, för att främja långsiktig tillväxt av området. HSB Göteborg deltar i arbetet med byggnationer på Västra Eriksberg, i Kvillebäcken och i Stora Torp.

LÄNSFÖRSÄKRINGAR NY MÄKLARPARTNER

HSB Göteborg vill kunna erbjuda en trygg och pålitlig mäklartjänst till alla våra boende. Från och med 2010 har vi ett avtal med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Tillsammans kan vi nu ge trygghet i en av de största affärer man gör; att sälja sitt hem. Länsförsäkringar Fastighetsförmedling presenterar en fast prislista så att man alltid på förhand vet vad slutnotan blir. Som exempel, om du säljer din lägenhet för en miljon kronor så kostar det dig 39 900 kronor i mäklararvode. Säljer du den för två miljoner kronor så kostar det 44 900 kronor, och så vidare enligt prislistan. Tillsammans anordnar HSB Göteborg och Länsförsäkringar köpskola och seminarier för våra medlemmar, där frågor kring boendet tas upp. En förmån som är mycket uppskattad av våra medlemmar.

FINANS



FINANSVERKSAMHET

MÅL OCH STRATEGI

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja förvaltningsverksamhet, fastighetsutveckling, nyproduktion och annan operativ verksamhet. Den finansiella verksamheten samordnas av finansavdelningen och regleras av en finanspolicy.

FINANSPOLICY

Finanspolicyen innehåller regler om bland annat mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning och rapportering. Finanspolicyen är anpassad till HSBs gemensamma kod för föreningsstyrning och beslutas av HSB Göteborgs styrelse.

MARKNADSRÄNTOR

Utmärkande för år 2010 var främst synen på återhämtningen av den globala konjunkturen och utvecklingen av den finansiella krisen inom Euroområdet. Under sensommaren tog optimismen överhanden, den svenska konjunkturen stärktes och övergick i en högkonjunktur. Räntor på obligationer utgivna av finansiellt stabila länder föll till rekordlåga nivåer under augusti då amerikanska centralbanken meddelade sin avsikt att genomföra en andra omgång av aggressiv penningpolitisk expansion. Därefter steg både obligationsräntor och aktiekurser i takt med successivt bättre konjunkturstatistik. Stockholms aktiebörs hörde till vinnarna med en kursuppgång som var mer än tre gånger högre än för världsindeks. Riksbanken höjde räntan fyra gånger under

andra halvåret med totalt 1,0 % till 1,25 %. Riksbankens prognos är att reporäntan vid årsskiftet 2011/2012 kommer att ligga på 2,25 % och vid årsskiftet 2012/2013 på 3,50 %.

AVRÄKNINGSSALDO MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

HSB Göteborg är sedan år 2008 registrerat som inlåningsföretag av Finansinspektionen. Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. HSB Göteborgs förvaltade medel (avistamedel) säkerställs dock enligt föreningens finanspolicy genom likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, kontokredit och lånelöften. Per den 31 december 2010 uppgick bostadsrättsföreningarnas inlånade medel på avräkningskontot till 556 mkr, och summan av likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, checkräkningskredit och lånelöften uppgick till 615 mkr. HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 111 %. Minimikravet är 80 % enligt HSBs kod för föreningsstyrning. Säkerhet för lånelöften utgörs i första hand av pantbrev.

FASTRÄNTEPLACERINGAR

Den totala volymen som bostadsrättsföreningarna har placerat i fastränteplaceringar hos HSB Göteborg uppgick vid årsskiftet 2010/2011 till en volym av 584 mkr, vilket är en minskning med 36 mkr. Volymen är i huvudsak placerad i mark och fastigheter och fördelas på följande löptider:

FASTRÄNTEPLACERINGAR FRÅN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Placeringslängd	Belopp, mkr 2010-12-31	Belopp mkr 2009-12-31
3 månader	182	133
6 månader	118	165
9 månader	45	46
12 månader	124	156
2 år	56	53
3 år	22	23
4 år	12	19
5 år	25	25
	584	620

LÅNEPORTFÖLJ

Vid årets utgång uppgick HSB Göteborgs koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 291 mkr, en minskning med 130 mkr sedan föregående år. HSB Göteborg har under år 2010 haft byggnadskreditiv för nyproduktionen av HSB brf Malö och HSB brf Valö Fyr. I samband med färdigställandet av produktionerna har dessa kreditiv lösts. Det lånelöfte som tecknades hos Nordea under 2009 har aldrig utnyttjats och avslutades i förtid i februari 2010.

Utöver låneportföljen ovan har HSB Göteborg ett räntefritt lån hos HSBs Garantifond, där skulden vid årsskiftet uppgick till 19 mkr. Lånet avser del av insatsen för osålda lägenheter i HSB brf Hakefjorden Norra.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick till 3,59 % och den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,6 år.

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker HSB Göteborg är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnaden

för koncernen upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har föreningen tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter. Även om refinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen, bedöms HSB Göteborgs samlade risk i detta avseende som låg. Föreningens bestånd av egna bostadsfastigheter i mestadels centrala Göteborg har ett bestående värde även vid avyttring med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 8 mkr.

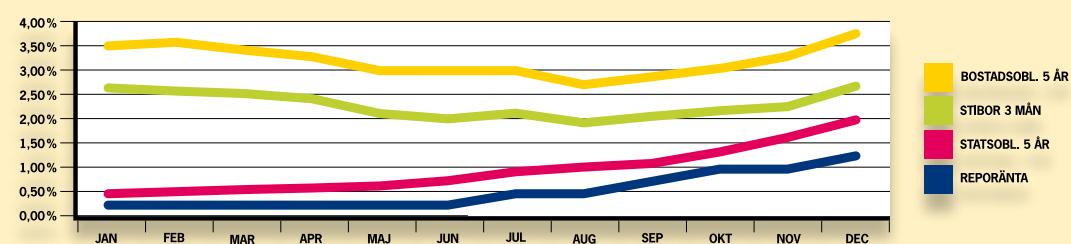
Räntejustering av banklån

Räntebindningstid	Genomsnitts- ränta	Skuldbelopp, mkr
koncernen		
2011	4,25 %	48
2012	3,28 %	87
2013	3,36 %	40
2014	3,14 %	50
2015	3,99 %	66
	3,59 %	291

Kreditrisk avser risken att en kredittagare försent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen p.g.a. betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

I syfte att minska de finansiella riskerna avseende nyproduktionen produceras nuvarande och framtida projekt i bolaget HSB Produktion i Göteborg HB, som ägs gemensamt med HSB Produktion AB.

Ränteutveckling 2010 %



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2010. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, kkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARE OCH MEDLEMMAR

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 267 (262) bostadsrättsföreningar och 58 240 (56 450) enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

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

I koncernen HSB Göteborg ingår förutom moderföreningen 28 dotterbolag varav 11 bolag är fastighetsförvaltande, 6 bolag omfattar nyproduktion, markinnehav och leasingverksamhet och resterande 11 bolag är vilande.

I HSB Göteborgs tjänsteutbud till bostadsrättsföreningarna ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar 34 058 (33 580) lägenheter i 346 (352) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg sköter även förvaltningen i koncernens hyresfastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 270 (2 576) lägenheter.

Produktionen av nya bostäder sker i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till hälften av HSB Göteborg Ek För och till hälften av det nationella produktionsbolaget HSB Produktion AB, samt i dotterbolaget HSB Boprojekt Göteborg KB. Verksamheten är omfattande och omsättningen i dessa bolag uppgick till 144 783 (205 447).

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

Förvaltning av egna hyresfastigheter sker i moderföreningen samt i fastighetsförvaltande

dotterbolag. Fastighetsbolagen hade en omsättning på 93 263 (95 076) och redovisade ett sammanlagt driftresultat på 49 299 (50 092). Fastighetsbolagen KB Silverknappen nr 14, HSB Fastigheter i Göteborg HB och KB Gradmansplatsen 3 ägs direkt av HSB Göteborg ekonomisk förening. 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.

Fastigheterna i koncernen har ett bokfört värde uppgående till 1 070 950 (1 000 268) och internt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 684 718 (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.

Ytterligare information om fastigheterna i koncernen redovisas under rubriken Fastighetsbestånd.

HSB Göteborg fungerar som internbank och finansverksamheten omfattar en betydande in- och utlåning. De finansiella tillgångarna är värderade till högst det lägsta av anskaffningsvärdet och 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.

Markanskaffning, ansvaret för utformning av bostäder och projektering av nyproduktionsområden inför byggstart sker inom HSB Göteborg med aktiv medverkan av HSB Produktion i Göteborg HB. Markinnehav för framtida exploatering finns förutom i HSB Göteborg, HB Vålås 4:6, HSB Fastigheter i Önnared AB även i de med Skanska samägda bolagen HB Björlanda 2:7, HB Ramselyckan, KB Sjöbergen, HB Lerum 5:10, Allriksberg AB och Bua Exploaterings AB. I det med HSB Produktion AB samägda bolaget Finnboda Mark AB under namnändring till HSB Kvillebäcken Mark AB sker utveckling av marken i området Kvillebäcken.

HSB Leasing i Göteborg AB bedriver finansiell leasingverksamhet gentemot HSB Göteborg och redovisar 50 (19) i resultat efter finansiella poster. Bolaget är också bolagsman och kommanditdelägare i koncernens handels- och kommanditbolag.

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, HSB Sydost och HSB Mölndal.

KONCERNEN: OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 496 101 (557 809) och balansomslutningen uppgick till 1 986 750 (2 055 915). Omsättningsminskningen beror i huvudsak på minskad nyproduktionsaktivitet i HSB Boprojekt Göteborg KB och HSB Produktion i Göteborg HB. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 22 912 (814). Resultatförbättringen beror i huvudsak på att nyproducerade lägenheter i lager sålts fortare än den tidigare antagna försäljningstakten. Vid årsskiftet uppgick HSB Göteborgs lager av lägenheter till 28 (90) st motsvarande 77 566 (237 917) kkr.

Den låga räntan under året har påverkat vårt finansnetto positivt och medfört väsentligt lägre finansieringskostnader i koncernen. Jämfört med föregående år har färre bygg-

projekt färdigställts för resultatavräkning och avsättning för garantier och försäljningsaktiviteter har gjorts, vilket påverkat resultatet från nyproduktionsverksamheten negativt. I rörelseresultatet ingår även två markförsäljningar.

Den positiva börsutvecklingen under året har medfört lägre premier till pensionsstiftelsen. Balansomslutningen är något lägre på grund av minskad nyproduktion.

Några fastighetsförvärv har inte skett under året.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Likvida medel uppgick till 161 750 (122 929). Kortfristiga placeringar uppgick till 158 228 (284 598).

Utlåningen till förvaltade företag var 56 146 (56 068).

Investering i anläggningstillgångar uppgick till 96 048 (6 588) och försäljning av anläggningstillgångar uppgick till -1 462 (-58 491). Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 398 986 (474 177). Inlåning, inklusive fasträntepaceringar från förvaltade föreningar uppgick till 1 139 221 (1 238 160).

Föreningen har också en kontokredit i svensk bank om 300 000 vilket kan lyftas omgående. Lånelöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 134 000 varav 51 000 är utnyttjat.

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

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

PERSONAL

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 294 (286). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 2 129 (1 858) och till övriga anställda med 101 842 (97 195). 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 Öjersjö i Partille med 28 lägenheter. Byggstart har skett i Tuve med 51 hyreslägenheter. Brf Ängön, Eriksberg och brf Vitsippan, Tuve har säljstartats. Båda projekten beräknas byggstarta under första halvåret 2011.

Under året har två markområden i Göteborg och Alingsås sålts. Aktier har förvärvat i det med Skanska Nya Hem AB samägda bolaget Bua Exploatering AB.

Exploateringsavtal har tecknats med Älvstranden Utveckling AB för byggnation av bostäder i Kvillebäcken, Hisingen.

Samverkansavtal för utveckling av bostäder i Stora Torp (gamla SVT-huset) har tecknats med Älvstranden Utveckling AB.

HSB Göteborg fick i december återigen godkänt, efter revision av kontrollorganet Swedac, att utföra energideklarationer i fastigheter. Detta innebär att vi har möjlighet att bistå våra bostadsrättsföreningar med energideklarationer och tillhandahåller energitjänster.

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

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari såldes vår andel av aktierna i fastighetsbolaget HSB Fastigheter i Dalsland AB med en positiv resultat effekt för 2011. Bolaget äger hyresbostäder i Åmål.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Säljstart planeras för två nya projekt, brf Björken, Björkekärr och brf Verona, Kvillebäcken. Stam- och köksrenovering av hyreshuset i Johanneberg med 59 lägenheter planeras starta under våren 2011.

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

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att av

årets vinst	27 190 421 kr
och det fria egna kapitalet	153 561 186 kr
totalt	180 751 607 kr

avsätts 1 359 521 kr till reservfonden och återstoden, totalt 179 392 086 kr, balanseras i ny räkning.

	2010	2009	2008	2007	2006
Tillgångar, eget kapital och skulder					
Anläggningstillgångar	1 194 956	1 108 387	1 173 297	1 159 766	849 661
Likvida medel	319 978	407 527	661 722	572 267	949 558
Övriga omsättningstillgångar	471 816	540 001	339 160	274 205	204 436
Summa tillgångar	1 986 750	2 055 915	2 174 179	2 006 238	2 003 655
Eget kapital	188 561	165 569	164 860	161 442	154 836
Långfristiga skulder och avsättningar	440 964	344 394	360 808	338 830	364 834
Kortfristiga skulder	1 357 225	1 545 952	1 648 511	1 505 966	1 483 985
Summa eget kapital och skulder	1 986 750	2 055 915	2 174 179	2 006 238	2 003 655
Resultat och räntabilitet					
Omsättning	496 101	557 809	716 182	491 557	328 233
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter	39 727	20 180	14 235	25 143	49 006
Räntabilitet på EK	17,7	9,0	6,3	11,7	24,7
Ekonomisk ställning					
Soliditet i %	9,5	8,1	7,6	8,0	7,7
Soliditet enligt HSBs kod i %	41,0	28,0	25,0	31,0	–
Soliditet i % exkl. finans	22,0	20,0	20,0	24,0	24,0
Kassalikviditet i %	80	95	105	123	113
Avräkningslikviditet i %	111	145	157	167	163

Förklaringar till nyckeltal:

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

Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

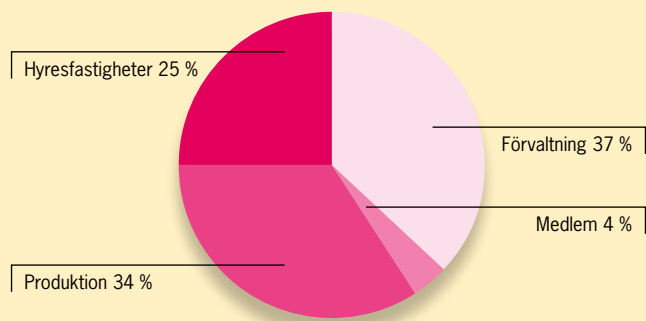
Soliditet enl. HSBs kod: Eget kapital +/- över- eller undervärden/balansomslutning +/- över- eller undervärden – likvida medel

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

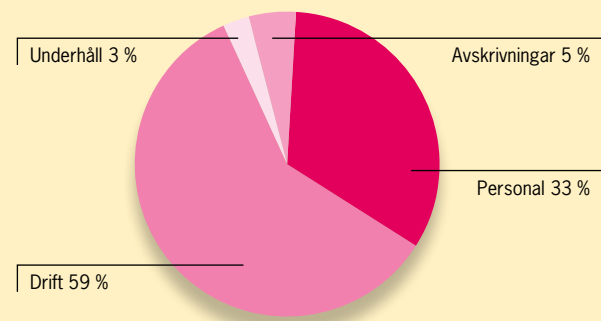
Kassalikviditet: Omsättningstillgångar exkl. lager och pågående arbeten, inkl. aktier, placeringar och kreditlöften dividerat med kortfristiga skulder.

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

Nettoomsättning 2010 (Koncernen)



Kostnader 2010 (Koncernen)



Fastighetsbestånd

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Taxeringsvärde
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 651	772	151 800
KB Gradmanspl.	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 586	62	34 371
HSB Fast i Gbg HB	Masthugget 11:13	Göteborg	119	7 707	24 145	323 000
HSB Fast i Kliv AB	Frölich 15 /	Kungälv	14	1 014	844	18 713
Komministerängen 4						
HSB Centr.fast i Kliv AB	Klocktornet 1,34,37	Kungälv	24	1 708	4 930	51 573
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 814		41 800
HSB Fast i Centrum AB	Johanneberg 48:5-6	Göteborg	59	3 391	24	53 716
HSB Fast i Centrum AB	Bagaregården 32:6	Göteborg	26	1 508		19 000
HSB Fast i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819	40	12 972
HSB Fast i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 900	523	23 330
HSB Fast i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	23	1 403	201	22 591
HSB Fast i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		11 247
HSB Fast i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	44	3 195		23 200
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		15 600
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		10 033
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	17	936	65	12 843
HSB Fast i Gamlest. AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 190	212	17 293
HSB Fast i Kortedala AB	Korted. 140:1,141:4	Göteborg	98	7 524		49 553
HSB Göteborg	Krokslätt 110:2	Göteborg	3	185		2 752
HSB Göteborg	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	952		15 964
HSB Göteborg	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		12 627
HSB Göteborg	Centrum 1	Kungälv	23	1 766	1 300	22 314
HSB Göteborg	Mariedal 3:16-22	Lysekil	251	16 437		92 256
HSB Göteborg	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	61	4 212	375	30 643
HSB Göteborg	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		1 993
HSB Göteborg	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 140		10 674
HSB Göteborg	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	492	13 611
HSB Göteborg	Diverse fastigheter och markområden					60 807
Summa			1 280	81 162	33 985	1 156 276

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning	1	496 101	557 809	295 559	291 754
Kostnad för sålda varor och tjänster		- 442 411	- 518 727	- 250 873	- 264 501
Bruttoresultat		53 690	39 082	44 686	27 253
Försäljningskostnader		- 2 516	- 2 056	- 2 517	- 2 056
Administrationskostnader		- 21 275	- 20 579	- 21 099	- 20 335
		- 23 791	- 22 635	- 23 616	- 22 391
Rörelseresultat	2,3,4,5,6	29 899	16 447	21 070	4 862
Resultat från finansiella investeringar	7				
Resultat från andelar i dotterföretag		-	-	- 6 739	- 8 150
Resultat från andelar i intresseföretag		- 1 254	- 5 690	- 3 964	-
Resultat från övriga anläggningstillgångar		1 132	1 645	1 132	1 645
Ränteintäkter och liknande poster		13 884	23 961	34 610	47 976
Räntekostnader och liknande poster		- 20 749	- 35 549	- 18 780	- 35 633
		- 6 987	- 15 633	6 259	5 838
Resultat efter finansiella poster		22 912	814	27 329	10 700
Minoritetsandel av årets resultat		- 591	-	-	-
Skatt på årets resultat	8	- 224	- 407	- 139	- 773
		- 815	- 407	- 139	- 773
Årets resultat		22 097	407	27 190	9 927

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2010	2009	2010	2009
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	9				
Byggnader		748 762	763 219	117 468	117 411
Mark		322 188	237 049	27 491	25 331
Markanläggning		482	530	-	-
Maskiner och inventarier		25 947	24 245	3 658	3 703
		1 097 379	1 025 043	148 617	146 445
Finansiella anläggningstillgångar	10				
Andelar i koncernföretag		-	-	458 561	464 452
Fordringar hos koncernföretag		-	-	515 550	411 487
Andelar i intresseföretag		39 475	27 117	30 555	20 907
Fordringar hos intresseföretag		18 569	16 694	18 569	16 694
Andra långfristiga värdepappersinnehav		39 533	39 533	37 411	37 411
		97 577	83 344	1 060 646	950 951
Summa anläggningstillgångar		1 194 956	1 108 387	1 209 263	1 097 396
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter och varulager					
Omsättningsfastigheter	11	235 525	437 920	175 505	404 061
Handelsvaror		721	833	721	833
		236 246	438 753	176 226	404 894
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		24 152	27 844	23 743	27 123
Fordringar hos dotterföretag		-	-	4 286	17 085
Fordringar hos intressebolag		277	-	277	-
Avräkning förvaltade företag	12	56 146	56 068	56 146	56 068
Övriga kortfristiga fordringar	12	149 639	5 311	55 559	917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 356	12 025	4 090	6 740
		235 570	101 248	144 101	107 933
Kortfristiga placeringar					
Kortfristiga kapitalplaceringar	14	158 228	284 598	158 228	284 598
Kassa och bank		161 750	122 929	153 684	122 929
Summa omsättningstillgångar		791 794	947 528	632 239	920 354
Summa tillgångar		1 986 750	2 055 915	1 841 502	2 017 750

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2010	2009	2010	2009
Eget kapital	15				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		29 645	28 750	29 645	28 750
Bundna reserver		18 185	17 924	14 846	14 349
		47 830	46 674	44 491	43 099
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver / Balanserat resultat		118 634	118 488	153 561	144 519
Årets resultat		22 097	407	27 190	9 927
		140 731	118 895	180 751	154 446
Summa eget kapital		188 561	165 569	225 242	197 545
Minoritetsintressen		99	-	-	-
Avsättningar	16				
Avsatt till garantier		15 782	3 698	15 782	3 698
Avsatt för uppskjuten skatt		3 590	3 360	1 519	1 519
Summa Avsättningar		19 372	7 058	17 301	5 217
Långfristiga skulder	17				
Skulder till kreditinstitut		350 111	273 919	70 176	87 375
Skulder till dotterföretag		-	-	100 160	92 156
Övriga skulder		71 382	63 417	71 382	63 417
Summa långfristiga skulder		421 493	337 336	241 718	242 948
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 113	151 025	70	151 025
Leverantörsskulder		23 355	16 766	12 185	11 334
Skulder till dotterföretag		-	-	178 347	109 480
Skulder till intresseföretag		18 999	13 669	18 999	13 669
Avräkning förvaltade företag	18	555 666	617 535	555 666	617 535
Skatteskuld		87	1 621	-	952
Övriga kortfristiga skulder	18	674 169	642 963	552 225	623 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	83 836	102 373	39 749	45 034
Summa kortfristiga skulder		1 357 225	1 545 952	1 357 241	1 572 040
Summa eget kapital och skulder		1 986 750	2 055 915	1 841 502	2 017 750
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	20	760 012	662 474	246 603	115 071
Ansvarsförbindelser	21	11 852	11 373	319 369	241 621

FINANSIERINGSANALYS

Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009	2010	2009
Likvida medel den 1 januari inkl kortfristiga kapitalplaceringar	407 527	661 722	407 527	661 722
Från rörelsen tillförda medel				
Rörelseresultat	29 899	16 447	21 070	4 862
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	12 602	-17 117	12 352	-19 370
Avskrivningar	21 735	25 406	3 219	4 671
Finansnetto	-5 732	-9 943	6 259	5 838
Skatt	-	-120	-	-
	58 504	14 673	42 900	-3 999
Förändringar i rörelsekapitalet				
Kortfristiga fordringar exklusive avräkningsfordran nedan	-134 245	18 176	-36 090	-15 819
Kortfristiga skulder exkl. avräknings- och reverssskulder nedan	-81 806	-13 015	-108 408	8 558
Omsättningsfastigheter och lager	202 508	-250 412	228 668	-228 285
	-13 543	-245 251	84 170	-235 546
Investeringar				
Maskiner och inventarier	-8 569	-3 981	-1 158	-205
Fastigheter och pågående nyanläggningar	-87 479	-2 607	-4 500	-
Aktier och andelar	-13 612	-	-3 757	13 679
	-109 660	-6 588	-9 415	13 474
Kassaflöde före finansiering	-64 699	-237 166	117 655	-226 071
Finansiering				
HSBs finansverksamhet med förvaltade företag och medlemmar				
Kortfristiga avräkningsfordringar	-78	31 393	-78	31 393
Kortfristiga avräkningssskulder	-61 869	19 188	-61 869	19 188
Kortfristiga reverssskulder	-45 050	-108 730	-45 050	-108 730
Långfristiga reverssskulder	7 965	-19 449	7 965	-19 449
	-99 032	-77 598	-99 032	-77 598
Övrig finansiering				
Andelskapital	895	302	895	302
Försäljning maskiner och inventarier	1 462	2 299	-	-
Försäljning fastigheter	-	56 192	-	49 395
Långfristiga fordringar	-1 875	-	-105 938	92 544
Långfristiga skulder och avsättningar	-	-	8 004	-95 229
Inteckningslån	76 192	1 776	-17 199	2 462
Utdelning till minoritet	-492	-	-	-
	76 182	60 569	-114 238	49 474
Årets förändring likvida medel	-87 549	-254 195	-95 615	-254 195
Likvida medel den 31 december inkl kortfristiga kapitalplaceringar	319 978	407 527	311 912	407 527

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 räntetäkter i enlig-

het 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.

Resultatavräkning av projekt. Vid värdering av pågående projekt sker resultatavräkning successivt enligt RR 10. Omvärdering av projektens förväntade slutresultat påverkar periodens resultat fullt ut.

Omsättningsfastigheter och varulager. Omsättningsfastigheter, pågående arbeten och varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Under omsättningsfastigheter redovisas exploateringsfastigheter, aktiverade pågående arbeten i projekteringskedje samt bostadsrätter i lager. Ränta inräknas i anskaffningsvärde för exploateringsfastigheter.

Anläggningstillgångar. Byggnader består av förvaltningsfastigheter och tas upp till anskaffningsvärde. Planenliga avskrivningar görs med 1 % per år för att spegla fastigheternas nyttjandeperiod. förskolor skrivs av med 3 % per år. Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar om 20 % per år förutom datorinventarier där de planenliga avskrivningarna är 33 % per år.

Värdering av övriga tillgångar och skulder.

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

NOTER

Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009	2010	2009
Not 1 Nettoomsättning				
Förvaltning	183 507	174 203	193 606	188 201
Medlem	19 955	19 502	19 955	19 502
Produktion	169 650	211 673	24 867	6 226
Hyresfastigheter	122 989	152 431	29 726	52 827
Resultatandelar i dotterbolag	-	-	27 405	24 998
Summa nettoomsättning	496 101	557 809	295 559	291 754
Not 2 Rörelsens kostnader				
Personalkostnader	155 328	145 297	155 328	145 297
Driftskostnader	274 125	354 301	110 281	132 101
Underhållskostnader	15 045	16 359	5 694	4 823
Avskrivningar	21 704	25 405	3 186	4 671
	466 202	541 362	274 489	286 892

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 386 (325) varav konsultationer 128 (116). Motsvarande belopp för koncernen är 751 (570) varav konsultationer 128 (116).

MODERFÖRENINGEN

2010 2009

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp	11 390	10 865
Försäljning	4 094	3 948

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

2010 2009 2010 2009

Not 4 Personal

Medeltalet årsanställda 294 286 294 286

Varav

Kvinnor	143	149	143	149
Män	151	137	151	137

Könsfördelning*Ledningsgrupp*

Kvinnor	5	5	5	5
Män	6	6	6	6

Styrelse

Kvinnor	4	3	2	2
Män	11	10	9	7

Sjukfrånvaro**(anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid)**

Total sjukfrånvaro 3,7 2,6 3,7 2,6

långtidssjukfrånvaro (anges i procent av total sjukfrånvaro)	60,9	56,7	60,9	56,7
sjukfrånvaro för män	3,4	2,3	3,4	2,3
sjukfrånvaro för kvinnor	3,9	3,0	3,9	3,0
anställda – 29 år	1,3	0,5	1,3	0,5
anställda 30 – 49 år	2,5	2,7	2,5	2,7
anställda 50 år –	6,5	5,2	6,5	5,2

KONCERNEN MODERFÖRENINGEN

2010 2009 2010 2009

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Löner och ersättningar**

Styrelse	865	682	865	682
Verkställande direktör	1 264	1 176	1 264	1 176
Övriga anställda	101 842	97 195	101 842	97 195
	103 971	99 053	103 971	99 053

Sociala kostnader

varav pensionskostnader	13 938	14 670	13 938	14 670
varav pensionskostnader vd	575	607	575	607

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 42 (31). 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.

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar**Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster**

Maskiner och inventarier	4 889	6 038	948	2 051
Fastigheter	10 824	11 367	2 238	2 620

Nedskrivningar

Fastigheter	5 991	8 000	–	–
	21 704	25 405	3 186	4 671

Not 7 Resultat från finansiella investeringar

Nedskrivning andelar i dotterföretag	–	–	–6 739	–8 150
Resultatandel intresseföretag	–1 254	–5 690	–3 964	–
Utdelningar från andra företag	1 132	1 645	1 132	1 645
Ränteintäkter från koncernföretag	–	–	20 802	24 052
Ränteintäkter byggnadskreditiv	9 348	12 587	9 348	12 587
Ränteintäkter placeringar och övrigt	4 534	1 961	4 458	1 925
Återföring nedskrivningar korta placeringar	–	9 710	–	9 710
Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar	2	2	2	2
Nedskrivning kortfristiga placeringar	–	–300	–	–300
Räntekostnader från koncernföretag	–	–	–4 625	–81
Räntekostnader	–20 749	–35 548	–14 155	–35 552
	–6 987	–15 633	6 259	5 838

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009	2010	2009
Not 8 Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	6	-120	-139	-773
Uppskjuten skattekostnad	-230	-287	-	-
	-224	-407	-139	-773
Skattemässigt underskott uppgår till 49 300				
Not 9 Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	884 896	926 863	145 834	186 515
Inköp	2 340	2 607	2 340	-
Försäljning	-405	-44 574	-405	-40 681
Utgående anskaffningsvärde	886 831	884 896	147 769	145 834
Ingående avskrivningar	-113 677	-116 439	-28 423	-39 266
Försäljning	137	14 071	138	13 463
Årets avskrivningar	-10 538	-11 309	-2 016	-2 620
Utgående avskrivningar	-124 078	-113 677	-30 301	-28 423
Ingående nedskrivningar	-8 000	-374	-	-374
Årets nedskrivningar	-5 991	-8 000	-	-
Försäljning	-	374	-	374
Utgående nedskrivningar	-13 991	-8 000	-	-
Utgående planenligt restvärde	748 762	763 219	117 468	117 411
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	237 049	239 466	25 331	27 540
Inköp	85 139	-	2 160	-
Försäljning	-	-2 417	-	-2 209
Utgående anskaffningsvärde	322 188	237 049	27 491	25 331
Taxeringsvärden				
Byggnader	749 943	734 382	156 420	150 441
Mark	406 333	322 832	101 021	76 460
	1 156 276	1 057 214	257 441	226 901
Skattemässigt restvärde byggnader	520 886	531 031	-	-
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person)	9 259	8 160	-	-

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009	2010	2009
Not 9 Materiella anläggningstillgångar (forts.)				
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	967	967	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	967	967	-	-
Ingående avskrivningar	-437	-379	-	-
Årets avskrivningar	-48	-58	-	-
Utgående avskrivningar	-485	-437	-	-
Utgående planenligt restvärde	482	530	-	-
Maskiner och inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	57 883	59 290	26 512	26 779
Inköp	8 569	4 241	1 158	451
Försäljningar / Utrangeringar	-5 962	-5 648	-732	-718
Utgående anskaffningsvärden	60 490	57 883	26 938	26 512
Ingående avskrivningar	-33 638	-30 879	-22 809	-21 230
Försäljningar / Utrangeringar	4 253	3 280	732	472
Årets avskrivningar	-5 158	-6 039	-1 203	-2 051
Utgående avskrivningar	-34 543	-33 638	-23 280	-22 809
Utgående planenligt restvärde	25 947	24 245	3 658	3 703

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 29 137 (31 216). Leasingavgifter har under året uppgått till 5 934 (5 666). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 12 815 (8 228) till och med 2016-11-30.

	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	167 548
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
				464 452
Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50 %		50
Finnboda Mark AB	556683-3587	50 %		50
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083			-5 991
				458 561

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg förutom Finnboda Mark AB med säte i Stockholm.

	MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009
Fordringar hos koncernföretag		
Ingående fordran	411 487	504 031
Årets förändring	104 063	-92 544
Utgående fordran	515 550	411 487

	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 %	500	4 937
				20 907

	Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480			-5 464
Bergsspiran AB	556736-4475	50 %		25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	50 %		15 087
				30 555
Utgående anskaffningsvärde				
KONCERNEN				
Ingående anskaffningsvärde				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47 %	9 340	9 672
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	10 548
Allriksberg AB	556746-8441	50 %		4 937
				27 117
Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480			-1 064
Bergsspiran AB	556736-4475	50 %		25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	50 %		15 087
HSB Fastigheter i Dalsland AB	556728-7528			-1 690
				39 475

Skillnaden mellan andelarnas bokförda värde i koncernen och föreningens andel i HSB Fastigheter i Dalsland AB uppgår till 6 858 där övervärden på fastigheter ingår med 5 858. Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom Kungälv's Bostadsförmedling AB med säte i Kungälv och HSB Fastigheter i Dalsland AB med säte i Skara.

	Org nr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2010	2009	2010	2009
Andra långfristiga värdepappersinnehav					
HSB Projektpartner AB	556501-4148	31 008	31 008	31 008	31 008
HSB 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	
	2010	2009	2010	2009
Not 11 Omsättningsfastigheter				
I exploateringsfastigheter ingår aktiverade räntekostnader med	7 402	3 491	1 740	77
Not 12 Kortfristiga fordringar				
Avräkning förvaltade företag				
Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvaldade företag	56 146	56 068	56 146	56 068
Övriga kortfristiga fordringar				
Mervärdeskattefordran	3 240	3 998	-	-
Skattefordran	876	573	241	177
Upparbetad ej fakturerad intäkt nyproduktion	90 813	-	-	-
Övriga fordringar	54 710	740	55 318	740
	149 639	5 311	55 559	917
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna intäkter	837	3 095	837	3 095
Förutbetalda kostnader	4 519	8 930	3 253	3 645
	5 356	12 025	4 090	6 740
Not 14 Kortfristiga placeringar				
Aktier och andelar i andra företag	847	846	847	846
Reversfordringar	4 574	4 698	4 574	4 698
Obligationer	25 210	35 808	25 210	35 808
Företagscertifikat	69 679	70 049	69 679	70 049
Värdepapper	6 953	6 120	6 953	6 120
Byggnadskreditiv	50 965	167 077	50 965	167 077
	158 228	284 598	158 228	284 598

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 134 000 varav 51 000 är utnyttjat.

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fritt eget kapital	TOTALT kapital
Not 15 Eget kapital					
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	28 750	17 924	46 674	118 895	165 569
Nettoökning av andelar	895		895		895
Förändring mellan bundna och fria reserver		-235	-235	235	-
Vinstdisposition		496	496	-496	-
Årets resultat				22 097	22 097
Belopp vid årets utgång	29 645	18 185	47 830	140 731	188 561

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fritt eget kapital	TOTALT kapital
Not 15 Eget kapital (forts.)					
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	28 750	14 350	43 100	154 446	197 546
Nettoökning av andelar	895		895		895
Vinstdisposition		496	496	-496	-
Koncernbidrag lämnade				-527	-527
Skatteeffekt koncernbidrag				138	138
Årets resultat				27 190	27 190
Belopp vid årets utgång	29 645	14 846	44 491	180 751	225 242

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009	2010	2009
Not 16 Avsättningar				
Avsatt för garantier	15 782	3 698	15 782	3 698
Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning av obeskattade reserver	1 191	1 269	-	-
Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	2 399	2 091	1 519	1 519
	19 372	7 058	17 301	5 217
Not 17 Långfristiga skulder				
Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1 – 5 år från balansdagen	421 493	337 336	241 718	242 948
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
	421 493	337 336	241 718	242 948
varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt				
1 – 5 år från balansdagen	70 250	62 270	70 250	62 270
Kulturfonden	1 132	1 147	1 132	1 147
	71 382	63 417	71 382	63 417

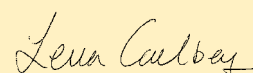
	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fritt eget kapital	TOTALT kapital
Not 18 Kortfristiga skulder					
Avräkning förvaltade företag					
Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvaldade företag	555 666	617 535	555 666	617 535	617 535
Övriga kortfristiga skulder					
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar	513 305	558 355	513 305	558 355	558 355
Källskatteskuld	3 017	2 200	3 017	2 200	2 200
Mervärdeskatteskuld	8 603	12 936	7 038	9 999	9 999
Övriga kortfristiga skulder	149 244	69 472	28 865	52 457	52 457
	674 169	642 963	552 225	623 011	623 011

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2010	2009	2010	2009
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	1 256	539	281	539
Upplupna semesterlöner	16 405	15 599	16 405	15 599
Upplupna sociala kostnader	5 524	5 287	5 524	5 287
Övriga upplupna kostnader	15 306	20 847	12 232	16 502
Förutbetalda intäkter	45 345	60 101	5 307	7 107
	83 836	102 373	39 749	45 034
Not 20 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	708 986	662 474	195 577	115 071
Pantsatta depåer för egna kreditengagemang	51 026	–	51 026	–
	760 012	662 474	246 603	115 071
Not 21 Ansvarsförbindelser				
Fastigo	2 051	2 033	2 051	2 033
KP Pension och Försäkring	1 996	1 906	1 996	1 906
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB	–	–	42 314	42 127
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB	–	–	433	353
HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB	–	–	118 652	117 980
HSB Boprojekt Gbg KB, komplementär i KB	–	–	34 415	52 369
HSB Produktion i Göteborg HB	–	–	111 703	17 419
HB Lerum, bolagsman i HB	555	184	555	184
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
	11 852	11 373	319 369	241 621

Försäkran

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

Göteborg den 14 mars 2011



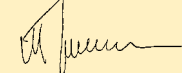
Lena Carlberg, ordf



Thomas Andersson, vice ordf



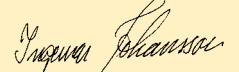
Claes Göran Brandin



Mikael Johansson



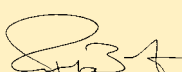
Lars Göran Andersson, VD



Ingemar Johansson



Jan Elverdam


Roberto Bastiancich
Personalrepresentant Unionen

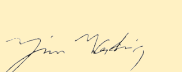

Marina Garherr



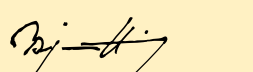
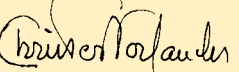
Lars Ivarson



Dan Jagefeldt


Jim Westring
Personalrepresentant Fastighets-
anställdas förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 18 mars 2011.


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 2010. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44–62. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

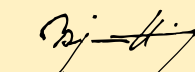

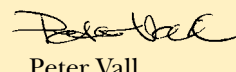
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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 18 mars 2011


Björn Henning
Av föreningen vald revisor

Christer Norlander
Av föreningen vald revisor

Peter Vall
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Liselotte Herrlander
Utsedd av HSB Riksförbund

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

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

HSBs kod för föreningsstyrning: Syftet är att koden ska vara ett verktyg för att i praktiken kunna verkställa en öppen och demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB.

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 på hemsidan www.hsb.se/goteborg. Styrelsen och valberedning tillämpar de anvisningar som finns i koden i sitt löpande arbete.

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 redovisades därför i 2009 års föreningsstyrningsrapport som den enda avvikelserna gentemot koden. Arbetet med att se över hela arvodesreglementet var dock så omfattande att det bedömdes som svårt att kombinera med valberedningens övriga arbetsuppgifter. Sammanfattande i valberedningen, Peter Mattson från HSB brf Vörten, var sammankallande även i arvodeskommittén och på det sättet har valberedningens kunskap tagits tillvara i arbetet. Övriga ledamöter i arvodeskommittén var: Bengt Löfquist, HSB brf Blåsut, Rigmor Friis, HSB brf Backadalen och Christina Haavisto, HSB brf Violen.

Arvodeskommitténs uppdrag avslutades i april 2010 i samband med att stämman, i enlighet med arvodeskommitténs förslag, beslutat om nya arvoden och arvodesprinciper för styrelse, valberedning och revisorer.

HSB Göteborg följer från och med stämman 2010 HSBs kod för föreningsstyrning utan avvikelser.

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. Tertiärsvis 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 som 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 ramar 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.

Inför stämman 2010 tog valberedningen kontakt med Göteborg Stads

avgående stadsbyggnadsdirektör Lars Ivarson för diskussioner angående ett eventuellt styrelseuppdrag i HSB Göteborg. Kontakten föll väl ut och på valberedningens förslag valdes Lars Ivarson till styrelseledamot på stämman i april.

Styrelsens arbete 2010: Under år 2010 hölls 9 styrelsemöten, varav tre före årsstämman i april och sex därefter. Vid denna stämma lämnade ordinarie ledamot Dick Andersson styrelsen och Lars Ivarson invaldes som ny ordinarie ledamot.

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 9 styrelsemöten.

Thomas Andersson, före detta ombudsman vid Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, där han främst arbetade med utbildning av förtroendevalda under ett flertal år. Nu bosatt i en HSB-bostadsrättsförening i Kungälv, och med tidigare erfarenhet av styrelsearbete i en HSB-bostadsrättsförening i Lerum. Invald i HSB Göteborgs styrelse 1997, utsågs till vice ordförande 2007. Närvarande vid 9 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 9 styrelsemöten.

Ingemar Johansson, sedan 31 mars 2008 pensionerad från arbete som projektledare vid Medichus i Göteborg, vilka förvaltar fastigheter inom vården.

Bosatt på Tjörn, och var tidigare under 16 år ordförande i styrelsen för dåvarande HSB Södra Bohuslän. Invald i HSB Göteborgs styrelse i samband med fusion mellan HSB Göteborg och HSB Södra Bohuslän 2003. Styrelsens vice sekreterare. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Claes-Göran Brandin, utbildad till byggnadssnickare och tidigare verksam i detta yrke hos NCC. Under några valperioder riksdagsledamot och tillhörande riksdagens trafikutskott fram till sin avgång hösten 2010. Styrelseledamot i Liseberg AB. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2001. Närvarande vid 7 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, produktionsledare vid Särilaskolans centralkök i Borås. Före detta ordförande i HSB brf Äppet i Alingsås samt tidigare varit egen företagare i möbelbranschen under 10 år. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006 och till ordinarie ledamot stämman 2009. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Dan Jagefeldt, arbetar som miljöingenjör på samhällsbyggnadsförvaltningen i Lysekil. Ordförande i HSB brf Mollén i Lysekil sedan 1987. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2009. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Lars Ivarson, utbildad civilingenjör. Har arbetat som stadsbyggnadsdirektör i Göteborgs stad och som VD för Norra Älvstranden Utvecklings AB. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2010. Närvarande vid 5 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Jim Westring, Fastighets, närvarande vid 9 styrelsemöten, och Roberto Bastiancich, Unionen, närvarande vid 9 styrelsemöten. Suppleanter har varit Lars Hoonk, Fastighets, närvarande vid 6 styrelsemöten och Lennart Falk, Unionen, närvarande vid 6 styrelsemöten.

REVISORER

Förtroendevalda revisorer:

Ordinarie 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.

Revisors suppleanter:

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.

Externa revisorer:

Peter Vall, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och Liselotte Herrlander, BoRevision AB.

Valberedning:

Peter Mattson, ledamot och sammankallande, 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. Arbetlivserfarenhet: 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
Fd riksdagsled, född 1948
Till styrelsen 2001



MARINA GARRHERR
Ledamot
Kökschef, född 1960
Till styrelsen 2006



LARS IVARSON
Ledamot
Fd stadsbyggn.dir, född 1950
Till styrelsen 2010



DAG JAGFELDT
Ledamot
Miljöingenjör, född 1954
Till styrelsen 2009



ROBERTO BASTIANCICH
Unionens ord. representant
Född 1968
Till styrelsen 2003



LENNART FALK
Unionens styrelsesuppleant
Född 1962
Till styrelsen 2010



JIM WESTRING
Fastighetsanställdas ord.
representant, född 1954
Till styrelsen 2007



LARS HOONK
Fastighetsanställdas
styrelsesuppleant, född 1959
Till styrelsen 2010



LARS GÖRAN ANDERSSON
VD
Född 1960



HSB – där möjligheterna bor

Adress: HSB Göteborg, Box 31111, Första Långgatan 28A,
400 32 Göteborg. www.hsb.se/goteborg
www.facebook.com/HSBGoteborg



HSB – där möjligheterna bor