

# ÅRSREDOVISNING 2011

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor



# INNEHÅLL

## VERKSAMHETSBEKRIVNING

VD har ordet .....	4
Vision och mål .....	6
Parlamentarisk verksamhet.....	8
Hållbarhetsarbete .....	10

## MEDLEMMAR OCH KUNDER

Medlemsdialog .....	13
Kunddialog/service.....	14
NABO .....	15
Ombyggnad och energi.....	16
Nyproduktion .....	19

## HSB I SAMHÄLLET

Kommunikation, politik och opinionsarbete .....	23
Johanneberg Science Park.....	29
Kooperation utan gränser.....	30
Miljöarbete .....	32

## MEDARBETARE OCH SAMVERKAN

Medarbetare.....	35
Samverkan 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



## ”DIALOG OCH GEMENSKAP PRÄGLADE 2011.”

2011 blev ett bra år för HSB Göteborg, med många mål som uppfylldes:

- Vi fortsatte att öka antalet medlemmar och närmade oss 60 000
- Vi byggstartade 350 lägenheter
- Genom ett bra ekonomiskt resultat bäddade vi för nya utvecklingsåtgärder och markköp

Med facit i hand – som man ju alltid har när årsredovisningen ska skrivas – är det roligt att konstatera att 2011 var året då vi tog flera steg mot visionen ”Ett lustfyllt och tryggt boende i världsklass”. Vi byggstartade hela 350 lägenheter, vilket var rejält över målet på 300. Detta med projekt i Tuve, Gårdsten, Kvillebäcken och i Björkekärr. Det är vår långsiktiga satsning på markinköp som möjliggör denna produktionstakt. Att vi dessutom lyckats pricka in de områden som våra medlemmar efterfrågar är extra glädjande. Positivt är också att vårt arbete med digital tjänsteutveckling tagit ordentlig fart i och med att vi ingått i ett gemensamt utvecklingsbolag med andra HSB-föreningar i landet. Vi vet att digitala tjänster är efterfrågade bland medlemmar och kunder samtidigt som vi kan effektivisera våra processer och arbetssätt.

Men det går inte att sticka under stol med att 2011 blev året med två ansikten. Fram till försommaren andades vi framtidstro och skördade försäljningsframgångar av sällan skådat slag. I maj sålde vi fler lägenheter än någon annan månad de senaste fem åren. Men när kreditkrisen tog fart i Europa svalnade bostadsmarknaden på bara ett par veckor. Hösten innebar lägre efterfrågan på nya bostäder och en dipp i försäljningen. När detta skrivs, ett par månader in på 2012, har läget dock stabiliserats något och kunder börjar återvända till visningarna. 2011 blev också året då vi förstärkte samarbetet med forskningsvärlden ytterligare då vi gick in i Johanneberg Science Park i Göteborg. Det är ett initiativ jag hoppas mycket på. I förlängningen ska det leda till såväl innovationer inom boendesektorn som framtida kompetensrekrytering till företaget.

Arbetet med den internationella standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, har varit oerhört positivt. Under våren utbildades medarbetarna i etik och i september var alla tillsammans under två dagar och arbetade med de mänskliga rättigheterna. I december bjöd vi in över 200 politiker, leverantörer, konkurrenter och andra opinionsbildare till ett mycket lyckat och uppskattat seminarium. Syftet här var att de skulle få ta del av den erfarenhet som HSB Göteborg hittills gjort och samtidigt öppna upp för möjligheten att ta emot stafettpippen och själva starta arbetet med ISO 26000.

Det ekonomiska resultatet för 2011 är fullt tillfredställande med tanke på de fortsatta efterdyningarna av finanskrisen 2008, en trög försäljning under hösten och lågkonjunktur inom bostadsbranschen. Stora underhållssatser i våra egna fastigheter minskar resultatet men är nödvändiga för långsiktigt hållbara hus. Finansverksamheten har haft ett bra år och försäljningar av mark och fastigheter balanserar de reserveringar vi gjort för garantier och ökade försäljningsåtgärder. Vi ser nu att 2012 är i nivå med 2011 års ekonomiska utfall, vilket bådär gott för framtiden.

Sammanfattningsvis blev 2011 ett år som gick i dialogens, det goda boendets och gemenskapens tecken. Vi ser tydligt hur Kooperationen blir allt mer populär bland unga. Det är en ägarform som tilltalar dem och det finns en glädje i att få dela ansvar – i motgång och i medgång. Vi på HSB Göteborg tror på öppenhet, delaktighet och att tidigt kommunicera med medlemmar, medarbetare och kunder. Det gör vår framtid ljus. Tack ni alla som bidragit till 2011. Tillsammans med er ser vi fram emot Kooperationens år 2012!



## ”ETT LUSTFYLLT OCH TRYGGT BOENDE I VÄRLDSKLASS!”

Att ha visioner och mål är en självklarhet. Vi måste ha en klar bild av vilka vi är, vilka värderingar vi har, vilka som är våra uppdragsgivare och vilken roll vi spelar i Göteborg och världen. Under 2011 har vi vässat vår vision ytterligare och höjt vår målsättning på punkt efter punkt.

HSB brf Valö fyr blev, som ett av fyra bostadsprojekt, nominerat till Bostadspriset 2011 – Sveriges finaste arkitekturpris. Speciellt för området är placeringen i kustlandskapet där varje hus har ett unikt läge med utsikt över klippor och hamninloppet till Göteborgs stad.



### DETTA ÄR HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med 550 000 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 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, HSB Varumärkesriktlinjer och HSBs kod för föreningsstyrning är inriktningssmålen som ska följas.
- Fastställda policier och riktlinjer ska efterlevas.
- Förvaltningsverksamheten ska bedrivas i egen regi.

### DETTA ÄR DE SJU KOOPERATIVA PRINCIPERNA

- Frivilligt och öppet medlemskap.
- Demokratisk medlemskontroll.
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande.
- Självständighet och oberoende.
- Utbildning, praktik och information.
- Samarbete mellan kooperativa föreningar.
- Samhällshänsyn.

### DETTA ÄR HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av närmare 60 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar drygt 34 000 lägenheter i cirka 350 bostadsrättsföreningar.
- Vi har även 1 337 hyresrätter.
- Vi har nästan 12 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Under 2011 arbetade 304 anställda för Det Goda Boendet.
- Vi har under året haft ombyggnation av cirka 900 lägenheter för våra bostadsrättsföreningar.

### 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.
- HSB Göteborgs kärnverksamhet 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 bostadsbranschens bäst ansedda varumärke och därmed 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. Den 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.



## ”ÖPPENHET OCH TRANSPARENS ÄR GRUNDEN FÖR MEDLEMS- INFLYTANDET.”

LENA CARLBERG, STYRELSEORDFÖRANDE

HSB Göteborg följer 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.

*Lena Carlberg, vilka krav ställer koden på hur VD, ni i styrelsen och valberedningen ska bedriva ert arbete och hur detta ska redovisas för medlemmarna?*

– Medlemmarna får exempelvis information via hemsidan om hur de kan utöva sitt medlemsinflytande genom att skriva motioner till stämmorna, föreslå kandidater till olika förtroendeuppdrag inom HSB Göteborg och delta på stämmorna. Att förenkla och möjliggöra påverkan och medlemsinflytande är ett av HSB Göteborgs strategiska mål.

*Så stämmorna är viktigast?*

– Ja, grunden för påverkan är det formella inflytandet som gäller vid stämmorna. Men vi ser en allmän trend att intresset för att påverka via traditionella forum, som föreningsstämma, minskar. Det är därför viktigt att vi också hittar nya former för medlemmarna att påverka löpande under året.

*Finns den möjligheten redan i dag?*

– Ja, det finns många exempel. Man kan påverka HSB Göteborg genom att aktivt delta i våra kund- och medlemsundersökningar och referensgrupper. Vi bjuder också in till kund- och ordförandeträffar, utbildningar, utvecklingskonferens med mera. ”Månadens fråga” på Styrelsenätet är också en chans för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna att snabbt och enkelt tycka till om vår verksamhet. Vi är också aktiva via sociala medier, där möjligheterna är så gott som obegränsade.

*Eller så är det bara att lyfta luren?*

– Självklart kan man ta direktkontakt med HSB-kontoret eller HSB Göteborg styrelse.

*Hur kommunicerar ni vad som beslutas på styrelsemötena?*

– Från och med 2011 informerar vi styrelserna i HSB Göteborgs medlemsföreningar om beslut tagna på styrelsemötena i HSB Göteborg. Vi lägger ut information på Styrelsenätet efter varje styrelsemöte. Detta i syfte att öka insynen i de frågor som styrelsen arbetar med.

*Att som medlem kunna påverka och få information är alltså nycklarna till framgång?*

– Ja, det ska finnas olika forum att påverka HSB Göteborgs verksamhet och vi ska vara öppna och transparenta med vad vi faktiskt gör. I detta arbete är HSBs kod för föreningsstyrning en bra grund och vi arbetar ständigt på att bli ännu tydligare och öppnare. Vi tror att god kännedom om vår verksamhet är grunden för att vilja påverka och bidra till ständiga förbättringar!



### HSB GÖTEBORGS STÄMMOR 2011

#### Vårstämmen 14 april

Antal ombud: 88

- Utdelning av Årets kulturpris till fritidskommittéerna i brf Skörden och i brf Täppan.
- Ny styrelse: Omval av Lena Carlberg, Mikael Johansson och Dan Jagefeldt samt nyval av Christina Haavisto och Lennart Löfgren. Thomas Andersson, Marina Garherr,

Lars Ivarson och Jan Elverdam kvarstår som ledamöter. Claes-Göran Brandin och Ingemar Johansson hade avböjt omval och lämnade sina styrelseuppdrag.

- Lena Carlberg omvaldes till styrelseordförande på 1 år.
- Behandling av motioner.

#### Höststämmen 22 oktober

Antal ombud: 64

- Val av Lena Carlberg som fullmäktige till HSB Riksförbunds årsmöte 2012.
- Behandling av motioner.
- Beslut om oförändrade medlemsavgifter under 2012.

- Uppskattad föreläsning av Bo Dahlbom, professor i informationsteknologi, som talade om möjligheterna med den utveckling och de förändringar som sker.



# "ISO 26000 HAR GJORT OSS ÄN MER ANSVARFULLA."

HANS KRUIJS, CONTROLLER OCH HÅLLBARHETSANSVARIG

Redan hösten 2010 tog HSB Göteborgs styrelse och ledning beslut om att börja arbeta med den nya internationella standarden ISO 26000. Under året har den implementerats som ett verktyg för arbetet med socialt ansvarstagande. Därmed är HSB Göteborg pionjärer, inte bara i Sverige utan också i resten av världen, vilket rönt uppmärksamhet bland såväl politiker, intressenter och studenter som i fackpress och hos andra aktörer inom CSR-området.

## ETT URVAL AV DE AKTIVITETER SOM HAR PÅGÅTT UNDER ÅRET

- En total verksamhetsgenomlysning av cirka 400 punkter har gjorts.
- En särskild ansvarspolicy har tagits fram och beslutats.
- Alla medarbetare har utbildats i de mänskliga rättigheterna.
- Bransch och politiker bjöds in till ett fullsatt seminarium om ansvarsfrågor.
- Vid detta seminarium, 1 december 2011, gick också startskottet för en "ansvarsstafett", initierad av HSB, eftersom vi anser att aktörerna i branschen tillsammans kan göra så mycket mer än vad var och en kan göra på egen hand. Idén är enkel. Branschaktörer bjuds in och engagerade parter träffas två gånger om året. Kunskapen som skapas är till för alla. Agendan för nästkommande forum bestäms av den löpare som har stafettpippen.



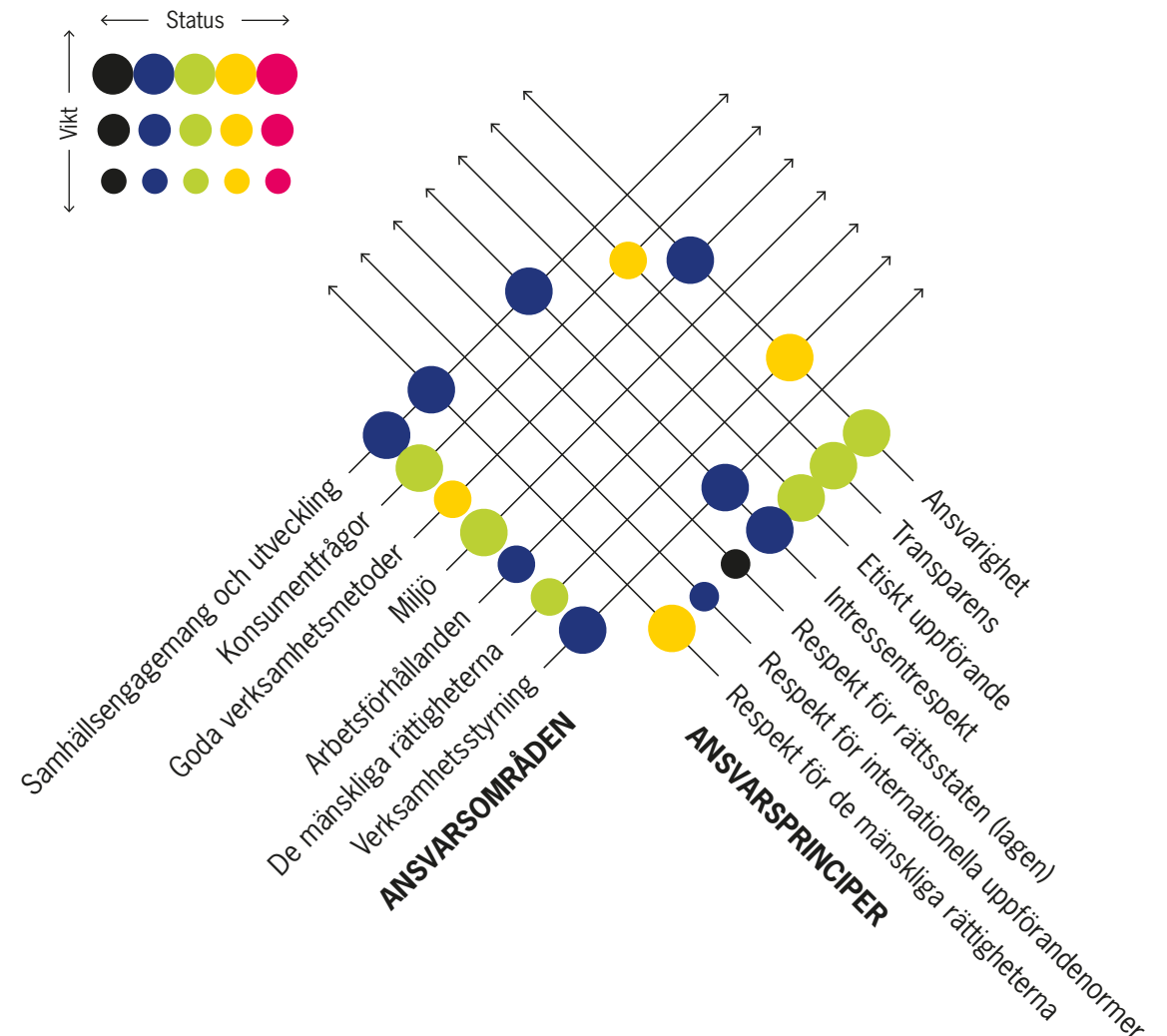
## DETTA ÄR VÅR ANSVARSPOLICY

"HSB Göteborg arbetar med människors hem och vi vet att vi spelar en viktig roll i många liv. Vi har en möjlighet att påverka bostadsområden, men även samhället och vår livsmiljö i ett större perspektiv. Vi är en stor och ledande aktör som arbetar för samhällets, medlemmarnas och kundernas bästa. Vi strävar efter att ständigt vara ansvarsfulla och lyssnande. Verksamheten omfattas av de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. HSB Göteborg arbetar enligt den internationella standarden ISO 26000.

## DEN INNEBÄR ATT VI SKA

- Bejaka det faktum att vi är en del av det samhälle vi agerar i och sträva efter att i alla situationer agera **ansvarsfullt**.
- Respektera – och också arbeta för att utveckla användandet av – de **grundläggande mänskliga rättigheterna** där vi har möjlighet att påverka.
- Vara så **transparenta** som möjligt för vår omvärld, i alla situationer där det är möjligt och relevant, samt löpande redovisa vårt ansvarsarbete i relation till våra intressenter.
- Arbeta med **intressentdialog**, i syfte att respektera dem vi är beroende av och dem som är beroende av oss. Och på ett tydligt sätt hantera intressenternas förväntningar och krav.
- Ständigt utveckla vår organisations sätt att **bete sig etiskt** i relation till människor, samhälle och miljö."

## GENOMLYSNING ISO 26000



## 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 finns tillgänglig på: [www.hsb.se/omhsb/varverksamhet/hallbarhet](http://www.hsb.se/omhsb/varverksamhet/hallbarhet)

## DETTA ÄR ISO 26000

- Syftet med ISO 26000 "Guidance on Social Responsibility" är att den ska förtydliga innebörden av socialt ansvarstagande och vara ett konkret verktyg för alla organisationer som arbetar för en hållbar utveckling.
- Den innehåller en gemensam och globalt accepterad syn på definitioner, principer och kärnområden samt metoder för intressentdialog och kommunikation inom området socialt ansvarstagande.
- Standarden är helt frivillig och gäller alla typer av organisationer. Till skillnad från andra standarder inom hållbarhetsområdet är den ännu inte certifierbar.



# MEDLEMMAR OCH KUNDER

VÄSTRA ERIKSBERG

## ”VI HAR NÄRMARE 60 000 ÄGARE. DET ÄR DE SOM STYR.”

BIRGITTA BOBERG, CHEF AFFÄRSOMRÅDE MEDLEM

Medlemsantalet i HSB Göteborg ökar stadigt och passerar snart 60 000-strecket. Även bospararna blir allt fler och är snart 12 000 till antalet. ”Det som påverkar medlemstillströmningen mest är att vi bygger nya, attraktiva bostadsrätter”, säger Birgitta Boberg.

*Ett av de viktigaste målen för HSB Göteborg är väl att tillgodose ägarnas behov av bostadsrätter?*  
– Ja, men även hyresrätter. Genom att bospara får du som medlem förtur till både våra nyproducerade bostadsrätter och våra hyresrätter, en slags bostadskö. Bostadsmarknaden är ju tuff att komma in på i dag. Det är väldigt svårt för yngre människor att hitta ett bra boende. Hyresrätt kan i vissa skeden av livet vara den bästa boendeformen.

*Hur ser HSB Göteborgs erbjudande ut?*  
– Vi drar vårt strå till stacken genom ett ge unga människor mellan 18 och 29 år förtur till våra 1:or och 2:or i beståndet av hyresfastigheter. Att ta det första klivet ut på bostadsmarknaden betyder mycket för den fortsatta boendekarriären.

*Medlemsdialogen måste vara angelägen för er.*  
– Absolut! Att ständigt förbättra den är ett av våra viktigaste mål.

*Kan du ge exempel på hur ni tänker och jobbar i det arbetet?*  
– Den digitala världen öppnar upp nya möjligheter till dialog. Men att bjuda in till samråd i olika planeringslägen är också ett viktigt område att utveckla. Samråd och dialog står i fokus i en medlemsägd organisation som HSB. För oss är ju medlemsnyttan helt central. Ska man känna delaktighet är fullständig transparens en förutsättning. Detta vill vi bli ännu bättre på.

*HSB är en kooperativ rörelse och 2012 är Kooperationens år. Ska ni fira?*

– Självklart! Och det känns verkligen att det kooperativa företagandet ligger mer och mer i tiden, att många unga inser fördelarna och att speciellt kvinnor tar steget. De som startar eller engagerar sig i ett kooperativ vill få del av det ekonomiska resultatet istället för att låta det mesta gå till aktieägarna.



Martina Eder, 22 år, är en av de bosparare som äntligen fått flytta in i sin nybyggda hyresrätt i Tuve.



## ”KVALITETSARBETET FORTGÅR PÅ ALLA PLAN.”

SVANTE LAHTI, CHEF AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Affärsområdet Förvaltning har ett brett och viktigt uppdrag. Det handlar om tjänster, utbildningar och förvaltningsinsatser som, oavsett profil, i slutändan ger medlemmarna ett gott boende och en god nattsömn. Här summerar Svante Lahti det viktigaste från 2011.

### Hur har utvecklingen sett ut för utbildningsverksamheten?

– Resultatet är mycket tillfredsställande. 72 procent av HSBs föreningar deltog under året på någon av våra aktiviteter. Det är en bra siffra och målet är att behålla den under 2012. Det är också värt att påpeka att det här med utbildning inte bara innebär klassisk undervisning eller studier. Vi erbjuder även lunchseminarier och ordförandeträffar. Huvudsaken är att man lär sig något nytt och utvecklande.

### Nyheter på tjänstesidan?

– Ja, vi har till och med bildat ett nytt bolag, HSB Tjänsteutveckling AB, för att få fart på utvecklingen av våra tjänster – framförallt digitalt. Under året har vi bland annat tagit fram ett presentationsmaterial till föreningarna som de kan använda vid stämmor och som underlättar deras presentation av årsredovisningen. Vi har också haft en bra utveckling av enhetsmätning av el. Här arbetar numera sex personer med detta och hjälper våra föreningar med både konsultation och installation.

### Det ekonomiska är ofta ett knepigt ämne för en bostadsrättsförenings styrelse.

– Vi är väl medvetna om det och har i alla år gett föreningarna olika typer av hjälp och stöd på det området. Under 2011 har dessutom tre av våra ekonomer genomgått HSB Riksförbunds utbildning ”Ekonomer som konsult”. Syftet är naturligtvis att kunna erbjuda ännu bättre ekonomisk rådgivning.  
– Fyra av våra förvaltare har dessutom auktoriserat sig hos AFF. Vi har glädjande många förfrågningar kring tjänsten och den trenden kommer att fortsätta – ja, till och med öka om man ska tro våra omvärldsanalyser.

### Syns det i omsättningen?

– Ja, verkligen. Den har ökat ifrån 4,1 mkr till 6,6 mkr mellan 2010–2011.

### Någon Nöjd Kund Index-undersökning för 2011?

– Nej, den görs vartannat år. Men vi har haft intern kvalitetskontroll på administrationen med mycket gott resultat. Under 2012 kommer vi också att genomföra intern kvalitetskontroll på den tekniska förvaltningen.

### Att felanmälan fungerar bra är viktigt för kunderna.

– Det är självklart viktigt att den fungerar så smidigt som möjligt. Vi startade en projektgrupp som har föreslagit en ny arbetsrutin, vilken också har varit på remiss till några utvalda kunder. Förslaget kommer att ligga till grund för utveckling av ett nytt felanmälnings-system som vi kommer att ta fram under 2012.

### Vad ser du som den stora utmaningen under 2012?

– Vi kommer att fokusera mycket på lokalvården för att höja kvalitén inom den tekniska förvaltningen.

### Hur ska ni gå till väga där?

– Vi ska bland annat bryta ut enheten till ett eget område och satsa på kompetensutveckling. Vi kommer också att rekrytera en ny chef hit. Utveckling pågår även nationellt via en gemensam marknadsplan och under 2012 kommer vi bland annat att arbeta med paketering av tjänsteutbudet.

## ”MITT ARBETE GÖR SKILLNAD FÖR MÄNNISKOR.”

ANNIKA BLIDBERG, NABO

Känsliga konflikter mellan grannar, missbruksproblem eller psykisk ohälsa kan vara svårt att hantera för en styrelse. Därför finns HSBs tjänst Nabo som avlastar i arbetet med att hjälpa medlemmar som behöver stöd. För Annika Blidberg på Nabo stannar många historier kvar i hjärtat. Här berättar hon en av dem:

*”Det var en förening som hade en dam som man misstänkte mådde dåligt. Hon hade skrivit en mängd otydliga brev till styrelsen med klagomål om grannar som störde henne. Kvinnan verkade arg och mycket ensam, utan anhöriga.*

*Det hela accelererade och blev ett stort problem för styrelsen. Hur skulle de hantera situationen? Jag gjorde ett hembesök och möttes av en ångestfylld kvinna, med hög integritet. Till slut, efter ett flertal försök, släppte hon in mig. Hela lägenheten var mörk och alla persienner var neddragna. Kvinnan vägrade gå ut i dagsljuset.*

*Till en början fick jag bara stå i hallen, hon litade inte alls på mig. Men i mitt jobb gäller det att inte ge upp, det var tydligt att denna kvinna var ensam och*

*rädd. Hon hade blivit sviken många gånger och hade aldrig kunnat ha någon långvarig relation. Långsamt vann jag hennes förtroende. Trots att hon bad mig ett flertal gånger att inte komma dit mer gav jag inte upp.*

*Sakta gick det framåt och vår relation växte sig starkare. I dag när jag kommer skiner hon upp och ibland går vi ut på café. Varje gång när vi stannar inne går hon fram till persiennerna och släpper in lite ljus. Brevet med klagomål till styrelsen har upphört. Styrelsen kan också känna sig trygg med att jag kan bedöma om kvinnan behöver ytterligare stöd från samhället. Det är helt underbart att ha ett arbete som gör sådan skillnad för människor!”*

### EXEMPEL PÅ TJÄNSTER SOM HSB GÖTEBORGS UNIKA TJÄNST 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.



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



## ”DRIFTÖVERVAKNING GER SMARTA KILOWATTIMMAR!”

BO JOHANSSON, PROJEKTLEDARE

HSB brf Grevegården, med 444 lägenheter fördelade i sex block på Beryllgatan, har efter ett stämmobeslut genomfört driftövervakning och omfattande energisparåtgärder. Det har både klimatet och föreningen tjänat på. HSB Göteborgs Bo Johansson förklarar mer.

**Hur kom det sig att medlemmarna på stämman tog det här steget?**

– Därför att även den enskilde bostadsrätts-havaren har en morot att agera energi- och klimatsmart. Tappvarmvatten mäts i varje lägenhet och debiteras på månadsavin. På samma avi debiteras elförbrukningen.

**Hur kan man ha koll på sin egen förbrukning?**

– Det är enkelt och överskådligt. Varje lägenhet har sin egen inloggning till en hemsida med tabeller och klimatgubbe, vars min och färg visar lägenhetens förbrukning – både för stunden och historiskt.

**Vad har annars hänt för föreningen rent tekniskt?**

– För att verkligen kunna spara energi har brf Grevegården bytt alla radiatorventiler och termostater på värmeelementen, genomfört injustering samt installerat ett kombinerat mät-, styr- och reglersystem. Systemet styrs av värden från utomhustemperaturen i norr och söder, vindhastighet och riktning, luftfuktighet samt inomhustemperaturer i lägenheterna.

**Klarar det ett göteborgsväder med fukt och blåst runt nollan?**

– Ja, systemet ger möjlighet att skicka ut extra värme en morgon med den typen av förhållanden. Driftövervakningen visar alla temperaturer och flöden för respektive block samt förbrukning av fjärrvärme, varm- och kallvatten samt el.

**Lämnar övervakningen något larm vid avvikelser?**

– Ja visst. Tack vare att alla förbrukningar och temperaturer lagras i en databas är det lätt att göra statistisk uppföljning med åskådliga tabeller och diagram. För att kunna spara energi behövs driftövervakning, uppföljning och information som motiverar boende. Alla måste förstå att det är bättre att hushålla med energin än att vädra bort överskottsvärmen!

## ”NU ÄR DEN INDIVIDUELLA MÄTNINGEN IGÅNG PÅ ALLVAR!”

LARS ANDERSSON OCH JOHANNES PELZ, ENERGIGRUPPEN

För energigruppen har det varit ett händelserikt år och antalet föreningar som har kommit igång med individuell mätning av el och vatten har ökat. I samtliga fall har förbrukningen minskat. Varför? Jo, för när de boende ser och får betala för sin egen förbrukning blir de medvetna om hur mycket de egentligen gör av med.

**Hur har det gått med energioptimeringstjänsten under året?**

– Antalet föreningar som beställt energioptimeringstjänsten med uppkoppling till HSBs styrportal har ökat. I nuläget har vi 20 bostadsrättsföreningar och dessutom flera av HSBs egna hyresfastigheter. Totalt är cirka 4 170 lägenheter berörda.

**Några nyheter under året?**

– Ett nytt energistatistiksystem har sjösatts under 2011, som ger tydligare rapporter ut till föreningarna. Nu kommer rapporterna varje månad, via e-post till kunderna, till skillnad från tidigare då de kom kvartalsvis.

**Kan ni ge fler exempel på olika typer av energi-sparande åtgärder som genomförts under året?**

– Ja, brf Krönet har kopplat upp sig mot HSBs styrportal för energioptimering och sänkt förbrukningen av värme med 13 procent.

I brf Askim Stom har de kopplat upp sig mot HSBs styrportal för energioptimering och monterat rumsgivare i lägenheterna. På så vis har föreningen lyckats sänka förbrukningen av värme med 15 procent.

Brf Tolered har monterat rumsgivare till sin datoriserade undercentral som är uppkopplad till HSBs styrportal och sänkt förbrukningen med 10 procent.

Och brf Bäckebo har gjort en injustering av sin värmeanläggning och monterat in nya termostatventiler på elementen. Tillsammans med installation av avgasare och nya expansionskärl har de sänkt förbrukningen med hela 16 procent.

# 15%

MINDRE  
VÄRMEFÖRBRUKNING



## "TUSENTALS IDÉER SKA BYGGA NYA HOVÅS."

LENA ANDERSSON, CHEF MARK- OCH PROJEKTUTVECKLING

HSB Göteborg och sex andra bolag planerar för Nya Hovås. Det är området kring Origohuset vid Brottkärrsmotet som ska utvecklas. Under 2011 har en intensiv dialog förts med närboende och intressenter. Det har inneburit 7 000 idéer som i hög grad påverkar den slutgiltiga utformningen.

### *Vilka ingår i Nya Hovås-projektet?*

– Nya Hovås är samlingsnamnet för ett dialogarbete för två detaljplaner vid Brottkärrsmotet och Uggledalsberget. I detaljplaneringen för närcentrat vid Origohuset ingår HSB och Next Step Group. Vid Uggledalsberget ingår Egnahemsbolaget, Familjebostäder, NCC, Sverigehuset och Tornstaden. Tillsammans har vi bedrivit ett tidigt dialogarbete med olika intressentgrupper. De två detaljplanerna beräknas få cirka 900 lägenheter tillsammans. HSB har ägt mark i området under flera år.

### *Bara bostäder?*

– Tvärtom, det blir en blandstad med 30 000 kvadratmeter handel, service och kontor. Inklusive en "kunskapskalleria" med kafé, bibliotek och skola. Området vid Brottkärrsmotet ska helt enkelt bli ett levande närcentrum. Och här är allmänhetens inspel oerhört givande för det framtida resultatet.

### *Hur har dialogen gått till?*

– Vi har bitt kringboende och yrkesverksamma i området tala om hur de vill att området ska utvecklas. Dels via möten och dels via webbplatsen, [www.nyahovås.nu](http://www.nyahovås.nu). Här har det gått att fylla i ett formulär med ett antal frågor och påverka planprocessen.

### *Kan du ge exempel på vad ni har tagit hänsyn till?*

– Trafiksidan är ett bra exempel. När vi började samla in åsikter märkte vi snabbt att många upplevde det osäkert och otryggt att ta sig till Origohuset, främst beroende på all fordonstrafik. Det var tydliga synpunkter som vi tog fasta på och bland annat har vi låtit en cykelled

sträcka sig hela vägen. Och idén om ett kulturhus för olika typer av aktiviteter kommer helt och hållet från allmänheten.

### *Miljön och arkitekturen då? Vad präglar den?*

– Variation i fasader och takvinklar har förts fram som önskemål. Olika höjder, material och färgsättningar. Kullerstengator, öppna gemensamma ytor, grönska och en härlig parkmiljö med Krogebäcken som ett viktigt inslag ska det också bli. Gemytligt och hållbart där den lilla och stora staden förenas med hav och natur.

### *Men Nya Hovås genomgår väl också en "normal" samrådsprocess?*

– Ja, kommunen ansvarar för en helt normal planprocess enligt Plan- och bygglagen, PBL. Vi gör på eget initiativ ett tillägg genom att erbjuda möjlighet att tidigt tycka till om alla fakta och planer, som finns utställda i ICA Kvantums entré i Origohuset.

### *Hur ser tidsplanen ut?*

– Om förslaget vinner laga kraft kan byggnationen dra igång under 2014. Om det överklagas kan det ta ytterligare ett eller flera år.

### *Vad tycker du är fördelen med att aktivera allmänheten på ett så tidigt stadium?*

– Att vi kan anpassa projektet efter människors önskemål och behov på ett helt annat sätt och skapa bättre kvalitet och delaktighet. Många bor och arbetar ju redan i området och de vet både vad som saknas och vad som är värt att bevara. Vi är dessutom övertygade om att möjligheten att bidra med idéer gör folk mer positiva till något som trots allt är en stor och omvälvande satsning i väster.



# "2011 VAR ETT ÅR MED REKORDMÅNGA BYGGSTARTER."

ROGER SUNDBOM, CHEF AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETSUTVECKLING

Målet för HSB Göteborgs nyproduktion har länge varit 10 procent av marknaden med ett tak om 300 lägenheter per år. 2011 startades byggandet av 350 lägenheter varav ett trettiotal hyresrätter. Roger Sundbom ansvarar för att nyproduktionen utvecklas på rätt sätt.

*Det måste kännas tillfredsställande att kunna slå i taket?*

– Ja, och det är extra roligt att vi täcker in stora delar av Göteborg i våra byggstartar. Vi bygger nu i Eriksberg, Kvillebäcken, Tuve, Gårdsten och Björkekärr. Detta gör att vi kan tillgodose många av våra medlemmars önskemål.

*Utöver byggstarterna är ni väl även klara med ett projekt i Tuve?*

– Ja, våra 51 hyresrätter i Tuve blev inflyttningsklara under sommaren. Parallellt med detta har vi arbetat med detaljplaner och med att bereda och projektera kommande projekt. Detta gör att vi står starkt rustade inför kommande år.

*Hur ser 2012 ut?*

– I början av året kommer vi att börja försäljningen av 46 lägenheter i brf Alfa i Johanneberg och 52 lägenheter i brf Ljuset i centrala Alingsås. Beräknad byggstart för dessa är till sommaren. Beroende på hur konjunktur och

marknad utvecklar sig beräknar vi att även starta brf Amundö i Brottkärr med cirka 42 bostadsrätter.

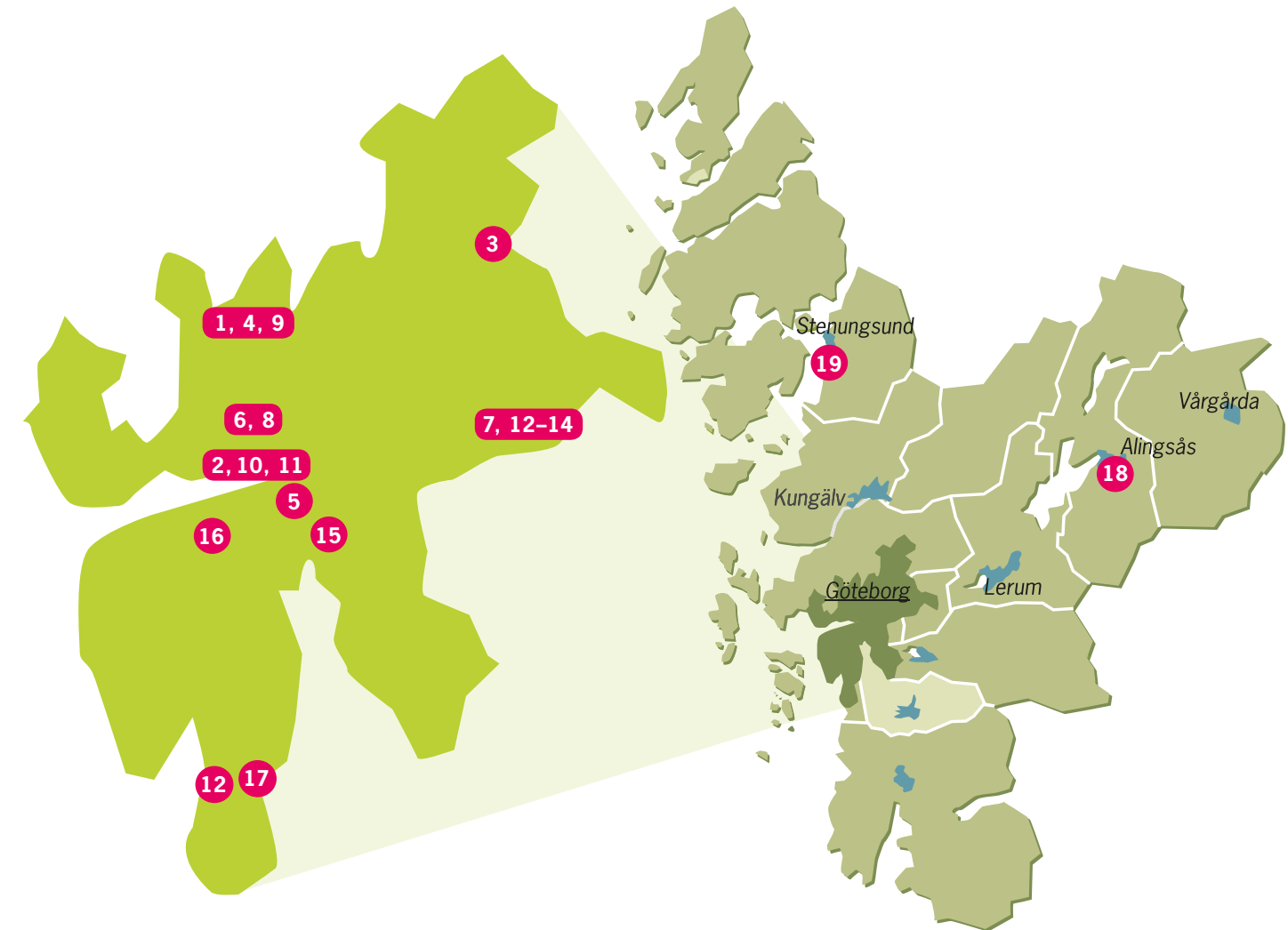
*Inga inflyttningar under 2012?*

– Jo, mot slutet av året står brf Vitsippan i Tuve och brf Ängön på Västra Eriksberg klara. Totalt sker tillträde till cirka 150 lägenheter under vinterhalvåret 2012–2013, vilket köparna säkert ser fram emot!

*Hur ser ni till att behålla er "split-vision"?*

– Vi har under 2011 rekryterat ytterligare en projektchef och vi kommer under 2012 att förstärka på projektledarsidan. Det är också viktigt att vi vässar oss tillsammans med förvaltningen. Att vi använder vår samlade kompetens för att möta medlemmarnas förväntningar när de flyttar in. Vi kommer under året även att flytta fram våra positioner när det gäller implementering av ISO 26000 och vår resa mot ett socialt och miljömässigt hållbart byggande.

Brf Alfa i Johanneberg är ett hett och centralt projekt som beräknas vara inflyttningsklart i december 2013.



## HÅR BYGGER VI:

### GÖTEBORG FÖRSÄLJNING/UTHYRNING PÅGÅR

- 1 Brf Vitsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med 64 lägenheter. Inflytt hösten 2012. Byggnation pågår.
- 2 Brf Ängön, 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 inflyttningsklara sommaren 2011.
- 5 Brf Alfa, Johanneberg. Flerbostadshus med 46 lägenheter. Preliminär inflyttningsklara december 2013.
- 6 Brf Verona, Kvillebäcken, 82 lägenheter i storsatsning mellan Vågmästareplatsen och Backaplan.
- 7 Brf Björken, Björkekärr. Totalt cirka 97 lägenheter, varav 32 med hyresrätt. Inflyttningsklara 2013.

### PLANERADE OMRÅDEN

- 8 Kvillebäcken, Hisingen. 2 bostadsrättsföreningar med cirka 145 lägenheter i flerbostadshus.  
Brf Cinnober, cirka 80 lägenheter.  
Brf Umbra, cirka 65 lägenheter.
- 9 Brf Blåsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med cirka 79 lägenheter.

- 10 Brf Flatön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 90 lägenheter. Försäljningsplaneras starta 2012/2013.
- 11 Brf Skaftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med cirka 50 lägenheter.
- 12 Brf Amundö, Brottkärr. 28 lägenheter i småhusform. Säljstart 2012.
- 13 Fräntorpsgatan, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 60 lägenheter.
- 14 Torpagatan, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 110 lägenheter.
- 15 Stora Torp, Örgryte. Cirka 130 lägenheter i flerbostadshus.
- 16 Flatås, Högsbo. 45 ungdomslägenheter i flerbostadshus.
- 17 Nya Hovås. Flerbostadshus i Hovås, ca 200 lägenheter i flerbostadshus.

### ALINGSÅS FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 18 Brf Ljuset, centrala Alingsås. 52 lägenheter i flerbostadshus.

### STENUNGSUND FÖRSÄLJNING PÅGÅR

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

Observera att uppgifterna är preliminära.





# HSB I SAMHÄLLET

## ”VI VILL TÄNKA GOTT I ALLA LED – OCH KOMMUNICERA DET!”

CECILIA LÖÖF, INFORMATIONSCHEF

2011 blev året då socialt ansvarstagande fick ta en stor plats i HSB Göteborgs kommunikationsinsatser och opinionsbildning. Informationschef Cecilia Lööf medverkade i lanseringen och implementeringen av en ny global standard.

*Hur har HSB Göteborgs ISO 26000-arbete påverkat kommunikationsinstanserna under 2011?*

– Mycket, skulle jag vilja säga. HSBs största drivkraft är ju att skapa Det Goda Boendet. Inte bara för alla som bor hos oss i dag utan också för framtida generationer. Det är det som är det fina med just ISO 26000 och socialt ansvarstagande. Att vi tvingas lyfta blicken och se utanför de egna fyra väggarna. Och som landets största boendeaktör känner vi ett stort ansvar för att sprida kunskap om hur arbetet med ett hållbart socialt ansvarstagande går till. Dels inom vår egen bostadsbransch och dels bland politiker och andra opinionsbildare.

*Hur gjorde ni för att nå ut med ert ISO 26000-budskap?*

– För att kunna skapa engagemang och väcka intresse hos andra måste jag som medarbetare

själv brinna för uppgiften. Då krävs det att jag känner mig välinformerad. Så vi började med oss själva och utbildade samtliga 300 medarbetare i vad ISO 26000 står för. Därefter var det göteborgarnas tur. De fick en snabbkurs via GP-bilagan som landade hemma i brevlådorna fylld med ISO 26000-budskap och konkreta exempel. Några dagar innan HSBs stora seminarium i socialt ansvarstagande, som vi höll på Göteborgs stadsmuseum, fick vi in en debattartikel i GP. Här propagerade vår VD, Lars Göran Andersson, för ett transparent och öppet klimat och rekommenderade Göteborgs stad och branschkollegor att haka på ISO 26000-arbetet. Artikeln skapade många positiva kommentarer i den sociala mediefären och vi fick in flera förfrågningar från intresserade som gärna ville komma till seminariet.



Från vänster: Daniel Steinholtz, Allies, Lars Göran Andersson, VD HSB Göteborg, Dag Sjöholm, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Anneli Hulthén, Kommunstyrelsens ordförande, Mats Bergh, VD Johanneberg Science Park.





Förmingel inför det välbesökta seminarier "Schyssta affärer - socialt ansvarstagande för både hjärtat och plånboken" på Stadsmuseet i Göteborg.

### Kan du ge något konkret exempel på hur ni arbetar kommunikativt utifrån ISO 26000-standarden?

– Att tidigt öppna upp för dialog, få människor att känna sig delaktiga och att de har möjlighet att påverka är en viktig del i arbetet med socialt ansvarstagande. Detta är inte riktigt något som kännetecknat tidigare byggprojektprocesser. Ofta har det varit mer regel än undantag att man ska prata så lite som möjligt med intressenter i de tidiga planprocesserna. Därför har det varit extra spännande att vi på HSB, tillsammans med sex andra byggherrar, nu har tagit ett helt nytt kommunikationsgrepp i utvecklingen av området "Nya Hovås" som planeras i Brottkärr söder om Göteborg. Nytt och unikt är att vi redan innan det fanns några som helst planer på vad som skulle byggas här gick ut och frågade intressenter och boende vad de ville se för utveckling i området.

### Och resultatet?

– Överraskande positivt. Över 7 000 förslag kom in på bara tre månader. I detta projekt använder vi oss av många olika kommunikationskanaler. Dialogmöten, webb, Facebook och nyhetsbrev – allt för att nå ut till så många som möjligt och samtidigt öppna upp för möjlighet till snabb återkoppling.

### På tal om något helt annat. Är det sant att ni ordnade speeddejting för styrelseledamöterna i HSBs bostadsrättsföreningar?

– Ja det är det. Och kul var det också! Idén

föddes efter att vi vid flera tillfällen har fått förfrågningar från styrelseledamöter som önskat ett forum där de kan dela kunskap och erfarenhet med andra i samma situation. Så på senaste utvecklingsträffen anordnade vi en enkel speeddejting. Här fick deltagarna under tre minuter dela med sig av en bra och en mindre bra erfarenhet som de haft i sitt styrelsearbete. Det blev succé, både bland deltagarna och i media – som tyckte att detta var en kul grej att skriva om.

### Har ni gjort något för att förbättra kommunikationen ute bland medlemmarna?

– Absolut! Under 2011 lanserade vi en ny kurs i medlemskommunikation. Här får deltagarna med sig enkla och handfasta tips och råd på hur de kan skapa ett bra kommunikationsflöde i föreningen. Vi jobbar utifrån mottot "ju mer du kommunicerar desto färre frågor får du". Vår förhoppning är att förenkla styrelsearbetet, öka förståelsen och engagemanget mellan styrelsen och föreningens medlemmar och att detta ska leda till en bra utveckling, både socialt och ekonomiskt i föreningarna.

### Vad var det bästa med 2011?

– Att vi lyckades så bra med att få ut vårt budskap om att HSB Göteborg står för en hållbar utveckling när det gäller boendefrågor. Och att vi alltid har Det Goda Boendet som ledstjärna i allt vi tar oss för.

**Socialt ansvarstagande.** HSB Göteborg har kommit längst med en ny internationell ansvarsstandard. Nu manar man till efterföljd. Inte minst i en stad som drabbats av mutstämpel.

# Ny standard kan sudda ut stadens mutstämpel

Utredningar om korruption duggar tätt och en allmän misstro mot myndigheter, bolag och organisationer breder ut sig. HSB Göteborg genomgår just nu en omfattande genomlysning med hjälp av en ny certifiering. Vi är först i Sverige, men nu vill vi ha sällskap. Socialt och etiskt ansvarstagande kräver full genomlysning, skriver vd Lars Göran Andersson, HSB Göteborg.

### Debattören:



Lars Göran Andersson  
vd HSB Göteborg

**D**et finns mer än en ISO-standard och många typer av certifieringar. Det kan handla om miljö, arbetsförhållanden eller jämställdhet och alla är bra, alla behövs. Men ISO 26000 är en unik internationell satsning eftersom det är en heltäckande standard för socialt ansvarstagande som ansvarsskyldighet, transparens, etiskt uppträdande, respekt för lagen och FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och internationella uppförandenormer.

### Bakgrund:

■ ISO 26000 är ett nytt frivilligt normverk som redan engagerat 99 länder, 450 experter och 42 internationella organisationer. Syftet är att skapa ett socialt ansvarstagande utan geografiska och branschmässiga gränser.

■ HSB Göteborg är först ut i Sverige att genomföra alla delar i organisationen.

■ Den 1 december är 200 politiker, leverantörer och andra intressenter inbjudna till ett seminarium om socialt ansvarstagande på Göteborgs Stadsmuseum.

## Denna dunderkur skulle kunna innebära en ny start för staden och mindre arbete för åklagarna på Riksenheten mot korruption.

Som alla förstår är det inte bara en sten som måste lyftas på om man ska nå upp till standarden. ISO 26000 finkammar en organisation. Nagelfar allt från hur kaffet i pentryt har odlats till hur man sköter sina affärer. Allt från hur den etniska profilen ut bland medarbetarna till hur man bidrar till den lokala samhällsutvecklingen.

För oss på HSB Göteborg innebar arbetet en konkret och konstruktiv koll av hela 400 olika punkter. Majoriteten av dessa visade sig vara godkända redan i dag, men vi har med hjälp av ISO 26000 lokaliserat 30 förbättringspunkter som måste åtgärdas innan vi kan stoltsera med en uppnådd standard.

Bland annat ska vi verka för mångfald genom att ta emot praktikanter med utländsk



Arkivbild: SÖREN HÅKANLUND

**BRA KOLL.** ISO 26000 finkammar en organisation. Nagelfar allt från hur kaffet i pentryt har odlats till hur man sköter sina affärer, skriver debattören.

bakgrund, ställa tuffare krav på våra leverantörer när det gäller sambandet produkter/mänskliga rättigheter och förankra HSBs sociala ansvarstagande bättre hos bostadsrättsstyrelserna, som i sin tur företräder våra nära 60 000 medlemmar. Att konsekvent och kraftfullt motverka medveten och omedveten rasism – både internt och externt – hör till det mest prioriterade. Som bostadsföretag finns och verkar vi i människors vardag och privata sfär. I områden där människor från olika kulturer och bakgrunder lever tillsammans. Fördomar är ett hot som vi alla måste se till att undanröja.

### Vill ha många efterföljare

Inom kort genomför vi ett seminarium vi kallar "Schyssta affärer – socialt ansvarstagande för både hjärtat och plånboken". Det är ett sätt att presentera, dissekera och diskutera ISO 26000 för politiker, tjänstemän och företagare. Vi är först, men vi vill få många, många efterföljare.

Detta är nämligen en etisk helrenovering som ger en kvalitetsstämpel för socialt ansvar – vilket numera, tack och lov, också är en kommersiell förutsättning. Ingen aktör har längre råd att blunda för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Det är

en affärsmässig hygienfråga. Medborgare, kunder och intressenter vill ha transparens, rena händer och en tydlig känsla av globalt ansvarstagande.

### Måste våga ta debatten

Vi måste våga ta debatten och tala klarspråk. Här är nyckeln att satsa på ledarna. De har störst möjlighet att agera budbärare, men då måste de också få verktygen som behövs för att hela företaget/organisationen ska genomföras. Ledarskapsprogram med fokus på etik är ett sådant exempel. Huvudsaken är att det sociala ansvarstagandet aldrig fastnar i en pärm eller stannar vid en läpparnas beklännelse i en sval policyförklaring. Detta handlar om en grundläggande förändring och en ambition som måste höras och kännas, finnas med på mötesagendan, kommuniceras i alla led.

Och om nu Göteborgs namn svärtats ned av mutanklagelser, ja då kan vi rekommendera ett effektivt motmedel, en dunderkur som skulle kunna innebära en ny start för staden och mindre arbete för åklagarna på Riksenheten mot korruption. ISO 26000 står det på receptet.

Debattartikel publicerad i Göteborgs-Posten den 21 november 2011. Här återgiven med tidningens tillstånd.





## "VI GÖR HISINGEN HETARE!"

MARIKA OGRELIUS, MARKNADSCHEF

Halva Göteborg är en ö – Hisingen. Det är ingen nyhet för HSB Göteborg. Här har vi i decennier satsat på HSBs goda boende och det är här som Göteborg växer mest just nu. Och under 2011 har en ny era inletts, en kraftfull och optimistisk satsning med ett långsiktigt perspektiv. Och en ambition att höja Hisingens status, stolthet och attraktionskraft!

*Marika Ogrelus, marknadschef, vad är det som är så bra med Hisingen?*

– Alla städer har områden som drabbats av lite fördomsfulla myter. Hisingen är ett typexempel. Det är en av landets största öar, halva stan ytmässigt och var fjärde göteborgare bor här. Här finns allt från jordbrukslandskap, skärgårdsmiljö och miljonprogram till industriområden, villabebyggelse och kajnära Eriksberg.

*Du gillar inte att man drar allt över en kam?*

– Nej, Hisingen är en upplevelse med många ansikten. Precis som på många andra ställen i Göteborg har här funnits problem på vissa ställen, men nu händer massor som knuffar utvecklingen åt rätt håll. Kvillebäcken är bara ett exempel. Lundby i stort är den stadsdel där det byggs mest bostäder i Göteborg just nu och inom den närmaste 5–10 årsperioden.

*I Kvillebäcken ingår ni i ett konsortium?*

– Ja, precis som med Västra Eriksberg ingår vi i ett stort och ambitiöst stadsbyggnadsprojekt med Älvstrandens Utveckling AB och andra byggherrar och byggföretag. Nyligen blev det klart att det istället för 1 600 lägenheter ska byggas 2 000 lägenheter i Kvillebäcken. Det blir en helt ny stadsdel. Först ut för vår del är brf Verona. Byggnationen startade under 2011 och både gemensamt i konsortiet och var för sig har vi aktörer gjort en rad aktiviteter för att

marknadsföra den nya stadsdelen som ett centralt och miljövänligt boendalternativ. Där du lätt kan lämna bilen hemma.

*Här kan man till och med odla sina egna grönsaker...*

– Ja, under året etablerade Stadsjord "Kvartersodlat" på rivningstomten i Kvillebäcken, ett spännande sätt att under en tid utnyttja en plats som annars inte hade använts. Restaurangen Wasa Allé hör till dem som nappade och kunde njuta sin egen skörd. En bra symbol för Kvillebäcken, som ju ska vara ett hållbart samhälle – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Kvillebäcken är på god väg att bli en naturlig och modern del av centrala Göteborg inte minst genom den Saluhall som ska stå klar på Vågmästarplatsen 2013. Utseendet avgjordes i en öppen arkitektävling där HSB deltog i juryarbetet. Såväl tävlingen som det faktum att det blir en saluhall i Kvillebäcken har väckt ett stort medialt intresse.

*Ja, att stärka och förändra ett varumärke kräver väl synlighet.*

– Inte bara i tidningar utan också i den nya sociala världen på nätet. Bloggen Hisingenftw har vi dragit igång för att lyfta fram kreativa personer och spännande platser runt om på Hisingen som annars inte uppmärksammas i nyhetsfödet. I och med bloggen och dess Twitter- och Facebookkonton har vi etablerat en tydlig närvaro i sociala medier och skapat dialog.





#### Hur ser det ut med annan nyproduktion på Hisingen?

– Vi har haft en mycket framgångsrik försäljning på Västra Eriksberg med brf Ångön där vi bygger pool på gården och många andra fina kvaliteter som främjar trygghet, gemenskap och en god stämning i föreningen. Eller vad sägs om gemensamhetslokal, tvättstuga mot gården och relaxavdelning? Dessutom har vi startat två projekt i Tuve – brf Vitsippan och hyresrätterna i Västra Tuve som blev inflyttningsklara sommaren 2011. Framöver väntar ytterligare två föreningar

på Västra Eriksberg och under året startade vi ytterligare ett konsortiesamarbete på Lindholmskajen. Under kommande decennium ska vi ha bidragit med ytterligare cirka 800 lägenheter på heta Hisingen. Men jag måste betona en sak... Vi tar ansvar för både gamla och nya medlemmar på Hisingen. Och vi har naturligtvis fina projekt under byggnation och planering även på andra håll. Som i Björkekärr, i Johanneberg och i Brottkärr.



I maj genomfördes en markvisningskampanj med humoristisk touch. Våra säljare fungerade som modeller i gummistövlar på obebyggda tomter. Resultatet blev både uppmärksammat och uppskattat.

## ”JOHANNEBERG SCIENCE PARK BREDDAR VÅR KOMPETENS.”

ROGER SUNDBOM, CHEF AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETSUTVECKLING

Johanneberg Science Park, JSP, har bildats av Stiftelsen Chalmers tekniska högskola och Göteborg Stad med målsättningen att utveckla en miljö som stimulerar samverkan mellan akademi, näringsliv och samhällsaktörer. HSB Göteborg har gått in som delägare i JSP tillsammans med bland andra Volvo, Riksbyggen och Göteborg Energi.

#### Vad är syftet med detta steg in i JSP?

– Johanneberg Science Park ger näringslivet närhet till forskningsfronten så att spetsforskningen enklare kan komma till nytta. Samarbetet mellan Göteborgs stad, universitetets studenter, lärare, forskare och näringslivet kommer att ge alla en bättre överblick av det egna kompetensbehovet. På så sätt skapar vi förutsättningar för regional tillväxt.

#### Även HSB Projektpartner och HSB Riksförbund finns med. Vad är tanken med det?

– Vi tar nu ytterligare steg mot att samla ihop forskning och utveckling inom HSB Göteborg. Vi gör det tillsammans med HSB Projektpartner och HSB Riksförbund, vilket gör att vi får ut mer av våra satsningar. Tillsammans med Chalmers och övriga aktörer i Johanneberg Science Park är vi övertygade om att vi kommer att bredda vår kompetens och skapa innovationer tillsammans.

#### Är det några speciella områden som intresserar er?

– Det finns mycket forskning inom både arkitektur, energi, stadsbyggnad och byggnads-material. Jag tror att nyckeln är att sammanföra de olika kunskaperna och få ihop det med våra boendemiljöer. Inom HSB har vi ju en stolt historia av att komma med innovationer gällande boendemiljön.

#### Är det även ett sätt att stärka ert varumärke som arbetsgivare?

– Ja, vi är övertygade om att HSB uppfattas som attraktivare och att vi via vårt engagemang i JSP knyter till oss många duktiga studenter. Detta blir en utmärkt arena att verka på för att få unga medarbetare intresserade av HSB. I förlängningen ger detta samarbete oss stora möjligheter att öka våra medlemstal och få fler bosparare.





## ”DET GODA BOENDET BORDE VARA EN SJÄLVKLARHET – FÖR ALLA.”

KARIN JAXMARK, HSB GÖTEBORGS SAMORDNARE FÖR KOOPERATION UTAN GRÄNSER

Två kronor av medlemsavgiften i HSB går till Kooperation Utan Gränser, som bland annat arbetar med utveckling av bostadskooperativ i Latinamerika, Afrika och Asien. Tack vare detta kan utsatta människor gå samman och bygga sina egna värdiga bostäder.

– ”Det goda boendet” borde vara en självklarhet för alla, men det är det inte. För HSB, med sina kooperativa principer och samhällssyn, är det viktigt att arbeta för medmänniskor även i andra delar av världen. Hjälpa till självhjälp, personligt ansvar, demokrati, jämlikhet, rättvisa och solidaritet är viktiga ledord i detta arbete, säger Karin Jaxmark på HSB Göteborg.

*I våras invigdes bostadskooperativet El Esfuerzo Solidario i Guatemala efter flera år av hårt slit. Nu är de tio första bostäderna och en samlingslokal äntligen färdiga.*

*– Visst har det varit ett hårt arbete, men när man gör det med glädje så känns det lättare, säger Piedad Amanda Gomez, som varit med i kooperativet från starten.*

*Hon arbetar som städerska, och jobbet med att bygga bostäder har skett på ledig tid. Fram tills nu har hon bott tillsammans med sina två tonårssöner hos sin bror och hans familj, och hon har längtat efter en egen bostad.*

*El Esfuerzo Solidario, som på svenska betyder ”Den solidariska ansträngningen”, ligger i San Miguel Petapa. Bostadskooperativet fick tillgång till marken 2006. Tre år senare, i december 2009,*

*började de bygga sina bostäder. Arbetet har inte alltid varit lätt. Flera medlemmar har hoppat av, andra har svimmat av värmen när de arbetade under de heta sommarmånaderna. Den närliggande vulkanen har haft ett utbrott som orsakade ett askregn, något som i sin tur skadade plåttaken. Kooperativets sekreterare Bruno Perez ser trots allt något positivt i det som skett:*

*– Visst har många blivit avskräckta av det hårda arbetet. Men nu hjälper askan från vulkanutbrottet till att filtrera vattnet som samlas upp i den 78 meter djupa brunnen som vi grävt.*

*Piedad Amanda konstaterar att det har varit tufft, men att de med gemensamma ansträngningar kunnat nå framgång.*

Maria Torstensson, Informatör KUG

Bostadskooperativet i Guatemala började bygga sina bostäder 2009. Arbetet var hårt, men har gett resultat.





## ”VI BIDRAR TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLE.”

PETER GIPPERTH, ENERGI- OCH MILJÖCHEF

Byggbranschen spelar en viktig roll när det gäller miljön. Energi- besparingar, sunda material och en stadsplanering med ekologisk hänsyn är bara några av punkterna. Och HSB Göteborg ligger i framkant, menar Peter Gipperth.

*Under 2011 fick ni ett arkitekturpris för ett projekt med stark miljöprofil.*

– Ja, tillsammans med ABAKO arkitektkontor tilldelades vi Partille kommuns byggpris. Utmärkelsen delas ut till hus av hög arkitektonisk kvalitet. Vi blev såklart mycket glada och stolta. HSB brf Öjersjö är ett fint projekt som lyckats kombinera god arkitektur med social- och miljömässig hållbarhet. Här är energiåtgången max 45 kwh/kvm år, vilket bland annat uppnås genom tät byggkonstruktion, tjock isolering och fönster med låga u-värden.

*Ni utnämndes även till 2011 års energirådgivare.*

– Det stämmer. Priset gick till HSB på riksplanet och delas ut av föreningen Energirådgivarna. Motiveringen är att HSB med sin landsomfattande och innovativa tågturné HSB Klimattåget under 2010 visade på nya sätt att nå ut med kunskap om energi och hjälpte bostadsrättsföreningar att komma igång med energisparåtgärder.

*Miljötänkandet i byggbranschen blir allt viktigare verkar det som.*

– Tack och lov. Från HSBs sida ligger vi i framkant, men Göteborg stads tuffa krav för marktilldelning gör att hela sektorn måste skärpa sig. I konsortieprojekt som Kvillebäcken, Stora Torp och Lindholmskajen finns en stark miljöprofil och krav på att trafik och bebyggelse ska anpassas till ett hållbart ekologiskt samhälle.

*HSB Göteborg vässar miljöambitionerna ytterligare. Från och med 2012 kommer samtliga nyproduktionsprojekt att silvercertifieras enligt det svenska miljöklassningssystemet ”Miljöbyggnad”. Vad innebär det?*

– Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som utgår från svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt att använda, och samtidigt fungerar det bra för att styra mot miljömässigt hållbara byggnader.

*Kan du ge några kravexempel?*

– Certifieringen ställer höga krav på exempelvis energihushållning, inomhusmiljö, sunda materialval, skydd mot fukt, buller och radon i nyproduktionsprojekt. Var och en av de femton indikatorerna i Miljöbyggnad värderas och vägs samman till ett betyg för hela byggnaden.

*Ett efterlängtat system?*

– Ja, det är bra att det nu äntligen finns ett certifieringssystem som är anpassat för den svenska marknaden. Här får köparen av en bostadsrätt ett tydligt kvitto på att bostaden har en särskild kvalitet när det gäller energi, inomhusmiljö och material. Likaså ger certifieringen en långsiktig trygghet för bostadsrättsföreningen.



Brf Öjersjö är ett energieffektivt passivhusprojekt som också fått pris för sina arkitektoniska kvaliteter.

*Hur vanlig är klassificeringen i dag?*

– Sverige har i dag bara ett tiotal nyproducerade bostadshus som miljöklasscertifierats. Först ut av samtliga HSB Göteborgs nyproduktionsprojekt att ansöka om en silverstämpel

blir de omtalade poolhusen vid dockan på västra Eriksberg, HSB brf Ångön. Att miljöcertifiera går helt i linje med det energi- och miljöarbete vi prioriterat under många år på HSB.

### MILJÖBYGGNAD

Under 2011 beslutade HSB Göteborg att alla projekt, som är under projektering eller kommer att projekteras framöver, ska miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad till nivå silver.

Miljöklassningssystemets mål är att premiera:

- Låg energianvändning med liten miljöbelastning.
- God inomhusmiljö.
- Bra materialval och kunskap om vad som är inbyggt i byggnaden.

Miljöklassningen kan användas i marknadsföringen och underlättar kommunikationen av miljöfrågor. Ett klassningsbevis är giltigt i högst 10 år.





# MEDARBETARE OCH SAMVERKAN

## ”ETT ÅR AV UTMÄRKELSER OCH ENGAGEMANG.”

EMMA HÅRD, PERSONALCHEF

2011 har varit ett händelserikt år för HSB Göteborg, berättar personalchef Emma Hård. Diverse utmärkelser har kommit som kvitto på att HSB Göteborg är en bra arbetsgivare och ISO 26000-arbetet har engagerat medarbetarna. Här berättar hon om några av årets viktigaste händelser.

*2011 fick ni ta emot ett pris från Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.*

– Ja, HSB Göteborg tilldelades Fastigopriset för att vi är bäst på att sätta lön utifrån den lokala lönebildningens principer. Priset delades ut på Fastigos årsstämma i maj. 2010 fick HSB Göteborg hedersomnämning för att företaget arbetar föredömligt med mångfald och likabehandling. HSB Göteborg var en av tre i slutomgången. Därför var det extra roligt att vi kom igen 2011 och vann priset för att vara bästa arbetsgivare i branschen! Genomlysningen gällde framför allt lönebildning och lönesättning.

Juryns motivering löd:

*”I sin strävan mot ett ökat engagemang hos personalen har HSB Göteborg visat en medvetenhet och en drivkraft att ständigt förbättra löneprocessen och förutsättningarna för den lokala lönebildningen. Deras arbete har skett systematiskt och i god samverkan med de lokala facken.”*

Bedömningskriterierna är:

- Lönebildning och lönesättning.
- Mångfald och likabehandling.
- Tillämpning av kollektivavtal och samverkan.
- Arbetsmiljöarbete.
- Kompetensutveckling och kompetensförsörjning.
- Ledarskapsutveckling.
- Engagemang för företagets mål och verksamhetsutveckling.



Emma Hård, personalchef HSB Göteborg och Mona Finnström, VD på Fastigo, tillsammans på Business Arena i Stockholm.



**Men det var inte det enda priset?**

– Nej, vi blev också tilldelade hedersomnämmandet Framtidsindex 2011. Anledningen är att HSB Göteborg är det företag som är branschledande i att marknadsföra branschen genom att ta emot ett stort antal ungdomar som sommarjobbare, praktikanter, trainees och lärlingar eller som på annat sätt bidrar till att sprida kunskap om branschen mot ungdomar. Hedersomnämmandet delades ut av Fastigo och Fastighetsnytt på Business Arena i Stockholm den 22 september. Business Arena är Nordens och norra Europas viktigaste mötesplats för ledningspersoner och beslutsfattare i fastighetsbranschen och samhällsbyggnadssektorn.

**Och så blev ni hälsodiplomerade – igen?**

– Ja, för fjärde gången i rad blev HSB Göteborg hälsodiplomerade via Korpen. Det gör företaget lite unikt i detta sammanhang. Kraven för att bli hälsodiplomerade har ökat genom årens lopp, men HSB Göteborg har klarat en rediplomerings igen genom ett gediget, väl genomtänkt och förankrat strategiskt hälsoarbete. Detta visar sig bland annat i satsningen på hälsoinspiratörer, engagemang och stöttning från ledning och en handlingsplan kring hälsa som täcker in hälsa ur ett brett perspektiv.

HSB Göteborg satsar stort på friskvård och har ett mycket aktivt och väl fungerande hälsoarbete som är spritt i organisationen. Företaget överträffar till och med medarbetarnas förväntningar vad gäller friskvård. Det ser vi i resultatet av NMI-undersökningen.

**Vad mer har stått i fokus under året?**

– HSB Göteborg har satt ett mål att öka den etniska mångfalden (personer med utländsk bakgrund) från 15 till 24 procent, vilket motsvarar hur det ser ut i HSB Göteborgs verksamhetsområde. Definitionen av utländsk bakgrund är utrikesfödd eller inrikesfödd med två utrikesfödda föräldrar.

Ledningsgruppen är könsmässigt helt jämställd på HSB Göteborg, likaså i alla chefsled.

**Till sist, berätta om 2011 års medarbetarkonferens.**

– Den innehöll bland annat utbildning i de mänskliga rättigheterna. Medarbetarna fick också till uppgift att måla/gestalta de mänskliga rättigheterna och resultatet blev 30 vackra tavlor, alla i HSBs färger. Ett annat syfte med strategikonferensen var att arbeta fram förbättringsförslag inför verksamhetsplaneringen 2012.



FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna stod i fokus under 2011 års medarbetarkonferens på Vann i Lysekil.

## ”EN ANSVARFULL LEVERANTÖRSSTYRNING PRIORITERAS.”

MIKAEL LIND, INKÖPSANSVARIG

Inköpsrutinerna är en nyckel till socialt ansvarstagande. Här kan alla företag göra stora förbättringar – inte minst när det gäller frågan om mänskliga rättigheter. HSB Göteborgs genomlysning av verksamheten innebär att vi långsiktigt och kontinuerligt jobbar med våra leverantörskontakter för att handla rätt, hållbart och rättvist. Mikael Lind sammanfattar i punktform hur leverantörssamarbetena sett ut under 2011.

**UNDER 2011 HAR BLAND ANNAT FÖLJANDE GENOMFÖRTS**

- Genomlysning av inköpsfunktionen samt en översyn över vilka krav vi ska ställa på partners och leverantörer ur ett socialt perspektiv.
- Uppförandekod framtagen.
- Analys och klassificering av leverantörer pågår.
- Leverantörsbedömningsmallen kompletteras med socialt ansvar (tidigare innehåll pris, miljö, kvalitet och etik).
- Inköspolicyn reviderad och kompletterad med socialt ansvar enligt ISO 26000.
- En generell genomlysning av andra berörda policies (miljö, HR, mångfald, etik med mera) är genomförd.
- Träffar med leverantörer om hållbarhetsperspektivet och samverkan inledd kring hållbarhet med en av våra största leverantörer.
- HSB Inköp har påbörjat en översyn av rutiner och arbetssätt.

**URVAL AV SAMARBETSPARTNERS**

- HSB Väst IT AB (främst samverkan kring IT-drift).
- HSB Projektpartner AB (delägt bolag för bostadsproduktion).
- HSB Inköp AB (gemensamt bolag för inköpsfrågor).
- HSB Försäkring AB (gemensamt bolag för försäkringsfrågor).
- HSB Tjänsteutveckling AB (nybildat bolag för digital tjänsteutveckling).
- SWEDBANK (samarbetspartner för bosparande och därtill hörande bosparkonton).
- Johanneberg Science Park (samarbetspartner tillsammans med Chalmers, kommunen och näringslivet).





# 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.

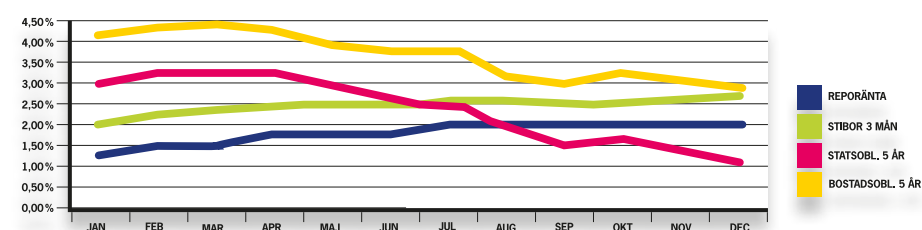
## FINANSPOLICY

Finanspolicyen innehåller regler om bland annat mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning och rapportering. Finanspolicyen beslutas av HSB Göteborgs styrelse och är anpassad till HSBs nationella styrdokument kod för föreningsstyrning och kompassen. Finanspolicyen och verksamheten är anpassad så att den uppfyller Finansinspektionens krav avseende Lagen om betaltjänster och Lagen om inlåningsverksamhet. I samband med Finansinspektionens beslut om betaltjänstverksamhet inrättades i företaget en funktion för compliance (regelefterlevnad).

## MARKNADSRÄNTOR

Första halvåret präglades av stabila utsikter för svensk ekonomi och förväntningar i marknaden om att Riksbanken skulle fortsätta att höja reporäntan. Senare delen av året överskuggades dock av den europeiska skuldskrisen och de dämpade tillväxtutsikterna i omvärlden, vilket medförde att Riksbanken istället valde att sänka reporäntan i december med 0,25 procentenheter till 1,75 %. För svensk ekonomi kan man nu se tecken på att tillväxten mattas. Sverige har dock sammanlagt goda förutsättningar att klara en avmattning som ett land med goda statsfinanser, en

### Ränteutveckling 2011 i procent



konkurrenskraftig industri och en stabil och välkapitaliserad finansiell sektor.

Tillgången till krediter har generellt sett minskat medan den för HSB Göteborgs del bedöms som stabil. En ansträngd kreditmarknad har medfört att kreditmarginalerna stigit.

## 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 förvaldade medel (avistamedel) säkerställs dock enligt föreningens finanspolicy genom likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, kontokredit och lånelöften.

Per den 31 december 2011 uppgick bostadsrättsföreningarnas inlånade medel på avräkningskontot till 509 mkr, och summan av likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, checkräkningskredit och lånelöften uppgick till 697 mkr. HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 137 %. Minimikravet är 80 % enligt HSBs kod för föreningsstyrning. Säkerhet för lånelöften utgörs i första hand av pantbrev. HSB Göteborg har också fått Finansinspektionens tillstånd enligt lagen om betalningsverksamhet sedan juli 2011. Lagen medför att verksamhet som innebär tillhandahållande av betaltjänster blir tillståndspliktig och föremål för tillsyn av Finansinspektionen.

## FASTRÄNTEPLACERINGAR

Den totala volymen som bostadsrättsföreningarna har placerat i fastränteplaceringar hos HSB Göteborg uppgick vid årsskiftet 2011/2012 till en volym av 615 mkr, vilket är en ökning med 31 mkr. Volymen är i huvudsak placerad i mark och fastigheter och fördelar sig på följande löptider:

## FASTRÄNTEPLACERINGAR FRÅN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Placeringslängd	Belopp, mkr 2010-12-31	Belopp mkr 2011-12-31
3 månader	182	307
6 månader	118	55
9 månader	45	10
12 månader	124	118
2 år	56	65
3 år	22	20
4 år	12	8
5 år	24	32
	<b>583</b>	<b>615</b>

## LÅNEPORTFÖLJ

Vid årets utgång uppgick HSB Göteborgs koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 339 mkr, en ökning med 48 mkr sedan föregående år. I samband med att våra nya hyresrätter i Tuve var färdigställda togs det upp ett nytt lån om 39 mkr och vi har också utnyttjat 12 mkr på vårt byggnadskreditiv för byggnationen av hyresrätter i Björkekärr.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick till 3,77 % och den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3 år.

## FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som 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 med kort varsel.

Ränterisk avser den resultatteffekt 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 9,7 mkr.

### Räntejustering av banklån

Räntebindningstid, koncernen	Genomsnitts-ränta	Skuldbelopp, mkr
2012	3,35	99
2013	3,73	38
2014	3,14	50
2015	3,99	65
2016	4,02	59
2017	3,89	11
2018	3,67	17
	<b>3,77</b>	<b>339</b>

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

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i bolaget HSB Produktion i Göteborg HB, som ägs gemensamt med HSB Produktion AB.



# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2011. 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 268 (267) bostadsrättsföreningar och 59 344 (58 240) enskilda medlemmar.

## VERKSAMHETEN

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

I koncernen HSB Göteborg ingår förutom moderföreningen 25 dotterbolag varav 11 bolag är fastighetsförvaltande, 12 bolag omfattar nyproduktion, markinnehav och leasingverksamhet och resterande två bolag är vilande.

I HSB Göteborgs tjänsteutbud till bostadsrättsföreningarna ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar 34 093 (34 058) lägenheter i 348 (346) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg sköter även förvaltningen i koncernens hyresfastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 348 (2 270) 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. Verksamheten är omfattande och omsättningen uppgick till 172 640 (144 783).

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

Förvaltning av egna hyresfastigheter sker i moderföreningen samt i fastighetsförvaltande

dotterbolag. Fastighetsbolagen hade en omsättning på 92 940 (93 263) och redovisade ett sammanlagt driftsresultat på 25 303 (49 299) som är lägre än föregående år på grund av omfattande underhållsåtgärder i fastigheterna. Fastighetsbolagen KB Silverknappen nr 14, HSB Fastigheter i Göteborg HB och KB Gradmansplatsen 3 ägs direkt av HSB Göteborg ek för.

Fastigheter ägs också i underkoncernen HSB Fastigheter Väst AB genom dotterbolagen HSB Fastigheter i Kungälv AB, Hyresfastigheter i HSB Göteborg 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 1 155 078 (1 070 950) och internt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 829 021 (1 684 718).

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 i det rådande 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, Bua Exploaterings AB och Bergsspiran AB. I det med HSB Produktion AB samägda bolaget HSB Nya Kvillebäcken Mark AB sker utveckling av marken i området Kvillebäcken.

HSB Leasing i Göteborg AB bedriver finansiell leasingverksamhet gentemot HSB Göteborg och redovisar -131 (50) 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.

I december förvärvades 22,5 % av aktierna i HSB Tjänsteutveckling AB tillsammans med HSB föreningarna Stockholm, Malmö, Norr och Riksförbundet. Bolagets ändamål är att utveckla digitala tjänster inom HSB.

## KONCERNEN OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 517 446 (496 101) och balansomslutningen uppgick till 1 992 305 (1 986 750).

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 13 257 (22 912). Resultatet är i nivå med föregående år trots ökade satsningar på underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet och trögare försäljning av nyproducerade lägenheter efter sommaren.

Vid årsskiftet uppgick HSB Göteborgs lager av lägenheter till 9 (28) st motsvarande 25 939 (77 566) kkr.

Det låga ränteläget under året har påverkat HSB Göteborgs finansnetto positivt och medfört låga finansieringskostnader i koncernen. Under året har sex byggprojekt startats. Koncernens resultatavräkning speglar färdigställandegrad och försäljningsgrad. Ytterligare garantiavsättningar och försäljningsaktiviteter har påverkat produktionsverksamheten negativt.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Likvida medel uppgick till 214 242 (161 750). Kortfristiga placeringar uppgick till 257 518 (158 228).

Utlåningen till förvaltade företag var 1 404 (56 146).

Investering i anläggningstillgångar uppgick till 156 104 (96 048) och försäljning av anläggningstillgångar uppgick till -63 002 (-1 462).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 548 942 (398 986). Inlåning, inklusive fastränteplaceringar från förvaltade föreningar uppgick till 1 124 273 (1 139 221).

Föreningen har också en kontokredit i svensk bank om 300 000 (300 000) vilket kan lyftas omgående. Lånelöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 113 430 varav 86 582 är utnyttjat.

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



# KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

## PERSONAL

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 304 (294). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 2 257 (2 129) och till övriga anställda med 108 299 (101 842). 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 51 hyreslägenheter i Tuve. Byggstart har skett i sex projekt, brf Ängön-Eriksberg, brf Vitsippan-Tuve, brf Björken-Björkekärr, brf Verona-Kvillebäcken, Kryddhyllan-Gårdsten, hyresrätter Träkilsgratan-Björkekärr.

80 hyreslägenheter i Kviberg förvärvades i maj månad.

Under året har vår andel av aktierna i fastighetsbolaget HSB Fastigheter i Dalsland AB och aktierna i HSB Centrumfastigheter i Kungälv AB sålts. Markförsäljning har också skett till brf Björken.

Avtal har träffats med Älvstranden Utveckling AB för produktion av bostäder vid Lindholmskajen.

Stam- och köksrenovering av hyreshuset i Johanneberg med 59 lägenheter är genomförd. Under året har omfattande underhållsarbeten genomförts på fastigheterna i Kortedala.

I juli fick HSB Göteborg tillstånd av Finansinspektionen att bedriva betalningsverksamhet. Sedan tidigare finns tillstånd att bedriva inlåningsverksamhet.

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 bostadsrättsföreningarna med energideklarationer och att tillhandahålla energitjänster.

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

## HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Säljstart har beslutats i brf Ljuset-Alingsås och brf Alfa-Johanneberg.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Säljstart planeras för brf Amundön-Brottkärr.

Stam- och köksrenovering av hyreshuset i Kviberg med 132 lägenheter påbörjas under 2012.

Fortsatt utveckling av vårt digitala tjänsteutbud inom HSB Portalen med start av överlåtelsehanteringen och sedan felanmälanprocessen.

Resultaten för de kommande två åren förväntas bli i nivå med årets resultat och på sikt stärka vårt 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	44 651 575 kr
och det fria egna kapitalet	164 315 138 kr
totalt	208 966 713 kr

avsätts 2 232 579 kr till reservfonden och återstoden, totalt 206 734 134 kr, balanseras i ny räkning.

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Tillgångar, eget kapital och skulder</b>					
Anläggningstillgångar	1 295 428	1 194 956	1 108 387	1 173 297	1 159 766
Likvida medel	471 760	319 978	407 527	661 722	572 267
Övriga omsättningstillgångar	225 117	471 816	540 001	339 160	274 205
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 992 305</b>	<b>1 986 750</b>	<b>2 055 915</b>	<b>2 174 179</b>	<b>2 006 238</b>
Eget kapital	209 625	188 561	165 569	164 860	161 442
Långfristiga skulder och avsättningar	471 066	440 964	344 394	360 808	338 830
Kortfristiga skulder	1 311 614	1 357 225	1 545 952	1 648 511	1 505 966
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 992 305</b>	<b>1 986 750</b>	<b>2 055 915</b>	<b>2 174 179</b>	<b>2 006 238</b>
<b>Resultat och räntabilitet</b>					
Omsättning	517 446	496 101	557 809	716 182	491 557
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter	23 873	39 727	20 180	14 235	25 143
Räntabilitet på EK	9,3	17,7	9,0	6,3	11,7
<b>Ekonomisk ställning</b>					
Soliditet i %	10,5	9,5	8,1	7,6	8,0
Soliditet enligt HSBs kod i %	43,0	41,0	28,0	25,0	31,0
Soliditet i % exkl. finans	24,0	22,0	20,0	20,0	24,0
Kassalikviditet i %	70	80	95	105	123
Avräkningslikviditet i %	137	111	145	157	167

### 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

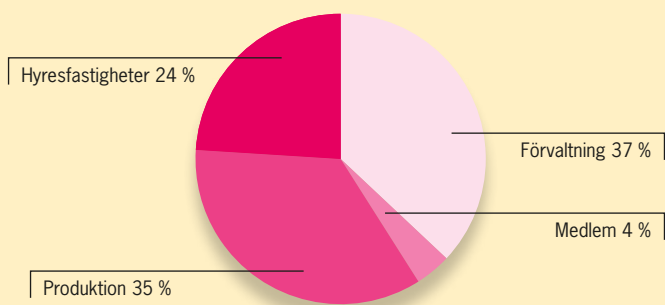
**Soliditet exkl. finans:** Eget kapital dividerat med balansomslutningen exkl. förvaltade medel

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

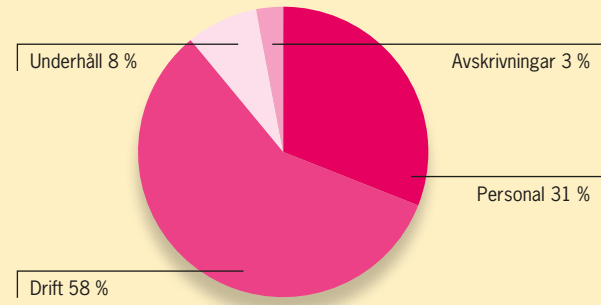
**Avräkningslikviditet:** Kortfristiga placeringar inkl kassa och bank samt kreditlöfte dividerat med avräkningsskuld förvaldade brf.



Nettoomsättning 2011



Kostnader 2011



Fastighetsbestånd

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Taxeringsvärde
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 653	788	151 800
KB Gradmanspl.	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 516	132	34 371
HSB Fast i Gbg HB	Masthugget 11:13	Göteborg	119	7 706	26 787	323 000
HSB Fast i Kliv AB	Frölich 15 / Komministerängen 4	Kungälv	14	1 014	844	18 713
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 814		41 800
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		8 938
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	469	11 567
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	165	15 055
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 047		9 931
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	1 499		19 000
HSB Fast i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819	117	12 972
HSB Fast i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	23 330
HSB Fast i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	23	1 403	215	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	3 194		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	1 039	130	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	7 510		49 553
Hyresfast. i HSB Gbg	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		6 200
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0		525	1 990
HSB Göteborg	Krokslätt 110:2	Göteborg	3	173		2 752
HSB Göteborg	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		15 964
HSB Göteborg	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		12 627
HSB Göteborg	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 165	22 314
HSB Göteborg	Mariedal 3:16-22	Lysekil	251	16 437	1 112	92 256
HSB Göteborg	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	61	4 225	375	30 643
HSB Göteborg	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		1 993
HSB Göteborg	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	200	10 674
HSB Göteborg	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	13 611
HSB Göteborg	Diverse fastigheter och markområden					55 599
<b>Summa</b>			<b>1 387</b>	<b>86 701</b>	<b>34 218</b>	<b>1 153 176</b>

# RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning	1	517 446	496 101	292 368	295 559
Kostnad för sålda varor och tjänster		-516 165	-442 411	-267 500	-250 873
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 281</b>	<b>53 690</b>	<b>24 868</b>	<b>44 686</b>
Försäljningskostnader		-2 924	-2 516	-2 924	-2 517
Administrationskostnader		-19 523	-21 275	-19 235	-21 099
		<b>-22 447</b>	<b>-23 791</b>	<b>-22 159</b>	<b>-23 616</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2,3,4,5,6	-21 166	29 899	2 709	21 070
Resultat från finansiella investeringar	7				
Resultat från andelar i dotterföretag		39 771	-	25 351	-6 739
Resultat från andelar i intresseföretag		4 524	-1 254	-	-3 964
Resultat från övriga anläggningstillgångar		2 030	1 132	2 030	1 132
Räntetäckter och liknande poster		18 077	13 884	39 187	34 610
Räntekostnader och liknande poster		-29 979	-20 749	-26 613	-18 780
		<b>34 423</b>	<b>-6 987</b>	<b>39 955</b>	<b>6 259</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 257</b>	<b>22 912</b>	<b>42 664</b>	<b>27 329</b>
Minoritetsandel av årets resultat		5 740	-591	-	-
Skatt på årets resultat	8	1 516	-224	1 988	-139
		<b>7 256</b>	<b>-815</b>	<b>1 988</b>	<b>-139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>20 513</b>	<b>22 097</b>	<b>44 652</b>	<b>27 190</b>



# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2011	2010	2011	2010
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	9				
Byggnader		838 642	748 762	115 339	117 468
Mark		316 936	322 188	28 991	27 491
Markanläggning		433	482	-	-
Maskiner och inventarier		28 438	25 947	3 155	3 658
		<b>1 184 449</b>	<b>1 097 379</b>	<b>147 485</b>	<b>148 617</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	10				
Andelar i koncernföretag		-	-	439 044	458 561
Fordringar hos koncernföretag		-	-	573 050	515 550
Andelar i intresseföretag		37 372	39 475	22 225	30 555
Fordringar hos intresseföretag		33 796	18 569	33 796	18 569
Andra långfristiga värdepappersinnehav		39 810	39 533	37 688	37 411
		<b>110 978</b>	<b>97 577</b>	<b>1 105 803</b>	<b>1 060 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 295 427</b>	<b>1 194 956</b>	<b>1 253 288</b>	<b>1 209 263</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Omsättningsfastigheter och varulager</b>					
Omsättningsfastigheter		147 629	235 525	106 936	175 505
Handelsvaror		839	721	839	721
		<b>148 468</b>	<b>236 246</b>	<b>107 775</b>	<b>176 226</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		31 005	24 152	28 853	23 743
Fordringar hos dotterföretag		-	-	33 687	4 286
Fordringar hos intressebolag		-	277	-	277
Avräkning förvaldade företag	11	1 404	56 146	1 404	56 146
Övriga kortfristiga fordringar	11	36 687	149 639	1 163	55 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 554	5 356	6 240	4 090
		<b>76 650</b>	<b>235 570</b>	<b>71 347</b>	<b>144 101</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>					
Kortfristiga kapitalplaceringar	13	257 518	158 228	257 518	158 228
<b>Kassa och bank</b>		<b>214 242</b>	<b>161 750</b>	<b>214 142</b>	<b>153 684</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>696 878</b>	<b>791 794</b>	<b>650 782</b>	<b>632 239</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 992 305</b>	<b>1 986 750</b>	<b>1 904 070</b>	<b>1 841 502</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2011	2010	2011	2010
<b>Eget kapital</b>	14				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		30 197	29 645	30 197	29 645
Bundna reserver		19 428	18 185	16 205	14 846
		<b>49 625</b>	<b>47 830</b>	<b>46 402</b>	<b>44 491</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver / Balanserat resultat		139 487	118 634	164 315	153 561
Årets resultat		20 513	22 097	44 652	27 190
		<b>160 000</b>	<b>140 731</b>	<b>208 967</b>	<b>180 751</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>209 625</b>	<b>188 561</b>	<b>255 369</b>	<b>225 242</b>
<b>Minoritetsintressen</b>		<b>125</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>	15				
Avsatt till garantier		21 328	15 782	21 328	15 782
Avsatt för uppskjuten skatt		2 577	3 590	-	1 519
<b>Summa Avsättningar</b>		<b>23 905</b>	<b>19 372</b>	<b>21 328</b>	<b>17 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16				
Skulder till kreditinstitut		379 944	350 111	68 689	70 176
Skulder till dotterföretag		-	-	100 060	100 160
Övriga skulder		67 092	71 382	67 041	71 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>447 036</b>	<b>421 493</b>	<b>235 790</b>	<b>241 718</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		1 240	1 113	72	70
Leverantörsskulder		34 865	23 355	10 978	12 185
Skulder till dotterföretag		-	-	238 962	178 347
Skulder till intresseföretag		19 225	18 999	19 225	18 999
Avräkning förvaldade företag	17	509 125	555 666	509 125	555 666
Skatteskuld		987	87	164	-
Övriga kortfristiga skulder	17	672 318	674 169	573 477	552 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	73 854	83 836	39 580	39 749
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 311 614</b>	<b>1 357 225</b>	<b>1 391 583</b>	<b>1 357 241</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 992 305</b>	<b>1 986 750</b>	<b>1 904 070</b>	<b>1 841 502</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
<b>Ställda säkerheter</b>	19	<b>772 446</b>	<b>760 012</b>	<b>188 937</b>	<b>246 603</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	20	<b>319 665</b>	<b>11 852</b>	<b>581 054</b>	<b>319 369</b>



# FINANSIERINGSANALYS

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Likvida medel den 1 januari inkl kortfristiga kapitalplaceringar</b>	<b>319 978</b>	<b>407 527</b>	<b>311 912</b>	<b>407 527</b>
<b>Från rörelsen tillförda medel</b>				
Rörelseresultat	-21 166	29 899	2 709	21 070
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5 682	12 602	5 770	12 352
Avskrivningar	15 932	21 735	3 113	3 219
Finansnetto	-9 872	-5 732	39 955	6 259
Skatt	468	-	469	-
	<b>-8 956</b>	<b>58 504</b>	<b>52 016</b>	<b>42 900</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Kortfristiga fordringar exklusive avräkningsfordran nedan	102 096	-134 245	18 012	-36 090
Kortfristiga skulder exklusive avräknings- och reverssskulder nedan	-34 591	-81 806	28 860	-108 408
Omsättningsfastigheter och lager	87 777	202 508	68 451	228 668
	<b>155 282</b>	<b>-13 543</b>	<b>115 323</b>	<b>84 170</b>
<b>Investeringar</b>				
Maskiner och inventarier	-9 794	-8 569	-706	-1 158
Fastigheter	-146 310	-87 479	-1 500	-4 500
Investeringar i aktier och andelar	-7 734	-13 612	-7 059	-3 757
Försäljning aktier och andelar	54 556	-	23 438	-
	<b>-109 282</b>	<b>-109 660</b>	<b>14 173</b>	<b>-9 415</b>
<b>Kassaflöde före finansiering</b>	<b>37 044</b>	<b>-64 699</b>	<b>181 512</b>	<b>117 655</b>
<b>Finansiering</b>				
HSBs finansverksamhet med förvaldade företag och medlemmar				
Kortfristiga avräkningsfordringar	54 742	-78	54 742	-78
Kortfristiga avräkningsskulder	-46 542	-61 869	-35 196	-61 869
Kortfristiga reverssskulder	36 793	-45 050	36 793	-45 050
Långfristiga reverssskulder	-4 290	7 965	-4 341	7 965
	<b>40 703</b>	<b>-99 032</b>	<b>51 998</b>	<b>-99 032</b>
<b>Övrig finansiering</b>				
Andelskapital	552	895	552	895
Försäljning maskiner och inventarier	1 851	1 462	-	-
Försäljning fastigheter	-	-	-	-
Långfristiga fordringar	-15 227	-1 875	-72 727	-105 938
Långfristiga skulder och avsättningar	-	-	-100	8 004
Inteckningslån	86 833	76 192	-1 487	-17 199
Utdelning till minoritet	-	-492	-	-
Tillskott från minoritet	-26	-	-	-
	<b>-74 035</b>	<b>-76 182</b>	<b>-73 762</b>	<b>-114 238</b>
<b>Årets förändring likvida medel</b>	<b>151 782</b>	<b>-87 549</b>	<b>159 748</b>	<b>-95 615</b>
<b>Likvida medel den 31 december inkl kortfristiga kapitalplaceringar</b>	<b>471 760</b>	<b>319 978</b>	<b>471 660</b>	<b>311 912</b>

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

**Allmänt om redovisningsprinciper.** Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Dessutom följer HSB Göteborg 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 eventuella rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och räntetäkter i enlighet med effektiv avkastning. Erhållen utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

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

**Resultatavräkning av projekt.** Vid värdering av pågående projekt sker resultatavräkning successivt enligt RR10. 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 projekteringsskede 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.

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

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>				
Förvaltning	193 584	183 507	203 297	193 606
Medlem	19 250	19 955	19 250	19 955
Produktion	180 941	169 650	8 302	24 867
Hyresfastigheter	123 671	122 989	30 731	29 726
Resultatandelar i dotterbolag	-	-	30 788	27 405
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>517 446</b>	<b>496 101</b>	<b>292 368</b>	<b>295 559</b>
<b>Not 2 Rörelsens kostnader</b>				
Personalkostnader	167 124	155 328	167 124	155 328
Driftskostnader	314 593	274 125	116 781	110 281
Underhållskostnader	40 963	15 045	2 641	5 694
Avskrivningar	15 932	21 704	3 113	3 186
	<b>538 612</b>	<b>466 202</b>	<b>289 659</b>	<b>274 489</b>

I driftskostnader ingår bl.a. kostnader för medieförbrukning fastigheter, nyproduktionskostnader, inköp varor och tjänster, hyror, IT-kostnader, marknadsåtgärder och medlems- och informationsverksamhet. I posten ingår även arvode till revisorer i moderföreningen uppgående till 526 (386) varav konsultationer 201 (128). Motsvarande belopp för koncernen är 727 (751) varav konsultationer 201 (128).



	MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010
<b>Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	11 232	11 390
Försäljning	15 008	8 068

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	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 4 Personal</b>				
<b>Medeltalet årsanställda</b>	<b>304</b>	<b>294</b>	<b>304</b>	<b>294</b>
<b>Varav</b>				
Kvinnor	159	143	159	143
Män	145	151	145	151
<b>Könsfördelning</b>				
Ledningsgrupp				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	6	6	6	6
Styrelse				
Kvinnor	5	4	3	2
Män	11	11	8	9
<b>Sjukfrånvaro</b> <b>(anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid)</b>				
Total sjukfrånvaro	3,9	3,7	3,9	3,7
långtidssjukfrånvaro (anges i procent av total sjukfrånvaro)	44,6	60,9	44,6	60,9
sjukfrånvaro för män	3,4	3,4	3,4	3,4
sjukfrånvaro för kvinnor	4,5	3,9	4,5	3,9
anställda – 29 år	2,5	1,3	2,5	1,3
anställda 30 – 49 år	3,5	2,5	3,5	2,5
anställda 50 år –	4,7	6,5	4,7	6,5

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse	886	865	886	865
Verkställande direktör	1 371	1 264	1 371	1 264
Övriga anställda	108 299	101 842	108 299	101 842
	<b>110 556</b>	<b>103 971</b>	<b>110 556</b>	<b>103 971</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>53 575</b>	<b>47 015</b>	<b>53 575</b>	<b>47 015</b>
varav pensionskostnader	19 082	13 938	19 082	13 938
varav pensionskostnader VD	603	575	603	575

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 41 (42). 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

	2011	2010	2011	2010
<b>Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Maskiner och inventarier	5 315	4 889	918	948
Fastigheter	10 617	10 824	2 195	2 238
<b>Nedskrivningar</b>				
Fastigheter	-	5 991	-	-
	<b>15 932</b>	<b>21 704</b>	<b>3 113</b>	<b>3 186</b>

#### Not 7 Resultat från finansiella investeringar

Nedskrivning andelar i dotterföretag	-	-	-5 858	-6 739
Utdelning från dotterföretag	-	-	31 209	-
Resultat försäljning andelar i dotterföretag	39 771	-	-	-
Resultatandel intresseföretag	4 524	-1 254	-	-3 964
Utdelningar från andra företag	2 030	1 132	2 030	1 132
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	21 232	20 802
Ränteintäkter byggnadskreditiv	9 603	9 348	9 603	9 348
Ränteintäkter placeringar och övrigt	7 702	4 534	8 667	4 458
Återföring nedskrivningar korta placeringar	-	-	-	-
Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar	-315	2	-315	2
Nedskrivning kortfristiga placeringar	-	-	-	-
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-5 138	-4 625
Räntekostnader	-28 892	-20 749	-21 475	-14 155
	<b>34 423</b>	<b>-6 987</b>	<b>39 955</b>	<b>6 259</b>



	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skattekostnad	468	6	469	-139
Uppskjuten skattekostnad	1 048	-230	1 519	-
	<b>1 516</b>	<b>-224</b>	<b>1 988</b>	<b>-139</b>
Skattemässigt underskott uppgår till 54 000				
<b>Not 9 Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	886 831	884 896	147 769	145 834
Inköp	144 063	2 340	-	2 340
Försäljning	-50 934	-405	-	-405
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>979 960</b>	<b>886 831</b>	<b>147 769</b>	<b>147 769</b>
Ingående avskrivningar	-124 078	-113 677	-30 301	-28 423
Försäljning	7 319	137	-	138
Årets avskrivningar	-10 568	-10 538	-2 129	-2 016
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-127 327</b>	<b>-124 078</b>	<b>-32 430</b>	<b>-30 301</b>
Ingående nedskrivningar	-13 991	-8 000	-	-
Årets nedskrivningar	-	-5 991	-	-
Försäljning	-	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-13 991</b>	<b>-13 991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>838 642</b>	<b>748 762</b>	<b>115 339</b>	<b>117 468</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	322 188	237 049	27 491	25 331
Inköp	2 247	85 139	1 500	2 160
Försäljning	-7 499	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>316 936</b>	<b>322 188</b>	<b>28 991</b>	<b>27 491</b>
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	744 979	749 943	156 420	156 420
Mark	408 197	406 333	102 013	101 021
	<b>1 153 176</b>	<b>1 156 276</b>	<b>258 433</b>	<b>257 441</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	598 602	520 886	-	-
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person).	5 456	9 259	-	-

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 9 Materiella anläggningstillgångar (forts.)</b>				
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	967	967	-	-
Förvärv	-	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>967</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar	-485	-437	-	-
Årets avskrivningar	-49	-48	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-534</b>	<b>-485</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>433</b>	<b>482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	60 490	57 883	26 938	26 512
Inköp	9 794	8 569	706	1 158
Försäljningar / Utrangeringar	-15 497	-5 962	-11 038	-732
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>54 787</b>	<b>60 490</b>	<b>16 606</b>	<b>26 938</b>
Ingående avskrivningar	-34 543	-33 638	-23 280	-22 809
Försäljningar / Utrangeringar	13 509	4 253	10 747	732
Årets avskrivningar	-5 315	-5 158	-918	-1 203
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-26 349</b>	<b>-34 543</b>	<b>-13 451</b>	<b>-23 280</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>28 438</b>	<b>25 947</b>	<b>3 155</b>	<b>3 658</b>

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 37 800 (29 137). Leasingavgifter har under året uppgått till 5 574 (5 934). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 15 535 (12 815) till och med 2017-12-31.



	Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
<b>Not 10 Finansiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Andelar i koncernföretag</b>				
<b>MODERFÖRENINGEN</b>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>				
HSB Leasing i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	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	161 557
Hysesfastigheter i HSB Göteborg 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
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50%		50
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50%		50
				<b>458 561</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar</b>				
HSB Fastigheter i Önnered AB	556441-0719			-3 666
Hysesfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276			-100
HB Vålås 4:6	969665-2297			-4 585
HSB Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903			25
Fastighets AB Götet	556670-9746			-100
Fastighets AB Götet 2	556523-1866			-400
Fastighets AB Götet 3	556229-0162			-120
Fastighets AB Götet 8	556700-0681			-369
Fastighets AB Götet 11	556718-8411			-10 202
<b>Årets förändring</b>				<b>-19 517</b>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				<b>439 044</b>
Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg				
			MODERFÖRENINGEN	
			<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Fordringar hos koncernföretag</b>				
Ingående fordran			515 550	411 487
Årets förändring			57 500	104 063
<b>Utgående fordran</b>			<b>573 050</b>	<b>515 550</b>

	Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
<b>Not 10 Finansiella anläggningstillgångar (forts.)</b>				
<b>Andelar i intresseföretag</b>				
<i>Moderföreningen</i>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47%	9 340	8 546
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
Bergsspiran AB	556736-4475	25%	250	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	50%	500	15 087
				<b>30 555</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar</b>				
Bua Exploaterings AB	556710-8021			-15 087
Allriksberg AB	556746-8441			90
HSB Tjänstutveckling AB	556848-8455	22,5%		6 667
<b>Årets förändring</b>				<b>-8 330</b>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				<b>22 225</b>
<i>Koncernen</i>				
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47%	9 340	8 608
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	8 858
Allriksberg AB	556746-8441	50%	500	4 937
Bergsspiran AB	556736-4475	50%	250	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	50%	500	15 087
				<b>39 475</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar</b>				
Allriksberg AB	556746-8441			90
HSB Tjänstutveckling AB	556848-8455	22,5%		6 666
HSB Fastigheter i Dalsland AB	556728-7528			-8 859
<b>Årets förändring</b>				<b>-2 103</b>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				<b>37 372</b>
Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom Kungälv's Bostadsförmedling AB med säte i Kungälv.				
			KONCERNEN	
			<b>2011</b>	<b>2010</b>
			MODERFÖRENINGEN	
			<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
HSB Projektpartner AB	556501-4148		31 008	31 008
HSBs Riksförbund	769606-4760		6 352	6 352
Johanneberg Science Park AB	556790-3108		257	-
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942		20	-
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822		2 122	-
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848		51	51
			<b>39 810</b>	<b>39 533</b>
			<b>37 688</b>	<b>37 411</b>



	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 11 Kortfristiga fordringar</b>				
<b>Avräkning förvaltade företag</b>				
Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	1 404	56 146	1 404	56 146
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Mervärdesskattefordran	1 029	3 240	-	-
Skattefordran	1 087	876	523	241
Upparbetad ej fakturerad intäkt nyproduktion	28 063	90 813	-	-
Övriga fordringar	6 508	54 710	640	55 318
	<b>36 687</b>	<b>149 639</b>	<b>1 163</b>	<b>55 559</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Upplupna intäkter	2 661	837	2 661	837
Förutbetalda kostnader	4 893	4 519	3 579	3 253
	<b>7 554</b>	<b>5 356</b>	<b>6 240</b>	<b>4 090</b>
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>				
Aktier och andelar i andra företag	848	847	848	847
Reversfordringar	-	4 574	-	4 574
Obligationer	9 495	25 210	9 495	25 210
Företagscertifikat	154 162	69 679	154 162	69 679
Värdepapper	6 431	6 953	6 431	6 953
Byggnadskreditiv	86 582	50 965	86 582	50 965
	<b>257 518</b>	<b>158 228</b>	<b>257 518</b>	<b>158 228</b>

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 113 430 varav 86 582 är utnyttjat.

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
<b>KONCERNEN</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>29 645</b>	<b>18 185</b>	<b>47 830</b>	<b>140 730</b>	<b>188 560</b>
Nettoökning av andelar	552		552		552
Förändring mellan bundna och fria reserver		-116	-116	116	-
Vinstdisposition		1 359	1 359	-1 359	-
Årets resultat				20 513	20 513
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 197</b>	<b>19 428</b>	<b>49 625</b>	<b>160 000</b>	<b>209 625</b>

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
<b>Not 14 Eget kapital (forts.)</b>					
<b>MODERFÖRENINGEN</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>29 645</b>	<b>14 846</b>	<b>44 491</b>	<b>180 751</b>	<b>225 242</b>
Nettoökning av andelar	552		552		552
Vinstdisposition		1 359	1 359	-1 359	-
Koncernbidrag lämnade				-15 233	-15 233
Fusionsdifferenser				156	156
Årets resultat				44 652	44 652
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 197</b>	<b>16 205</b>	<b>46 402</b>	<b>208 967</b>	<b>255 369</b>

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 15 Avsättningar</b>				
Avsatt för garantier	21 328	15 782	21 328	15 782
Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning obeskattade reserver	1 143	1 191	-	-
Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	1 434	2 399	-	1 519
	<b>23 905</b>	<b>19 372</b>	<b>21 328</b>	<b>17 301</b>

#### Not 16 Långfristiga skulder

	KONCERNEN	BUNDET	Fria reserver	TOTALT
<b>Långfristiga skuldernas förfallotider</b>				
Förfallotidpunkt, 1 - 5 år från balansdagen	419 380	421 493	225 148	241 718
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	27 656	-	10 642	-
	<b>447 036</b>	<b>421 493</b>	<b>235 790</b>	<b>241 718</b>
<b>Varav</b>				
Fasträntepaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1 - 5 år från balansdagen	65 750	70 250	65 750	70 250
Fond för det godare boendet	199	-	199	-
Kultur fonden	1 092	1 132	1 092	1 132
	<b>67 041</b>	<b>71 382</b>	<b>67 041</b>	<b>71 382</b>

#### Not 17 Kortfristiga skulder

	KONCERNEN	BUNDET	Fria reserver	TOTALT
<b>Avräkning förvaltade företag</b>				
Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	509 125	555 666	509 125	555 666
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>				
Fasträntepaceringar från bostadsrättsföreningar	549 398	513 305	549 398	513 305
Källskatteskuld	2 528	3 017	2 528	3 017
Mervärdesskatteskuld	34 395	8 603	10 562	7 038
Övriga kortfristiga skulder	85 997	149 244	10 989	28 865
	<b>672 318</b>	<b>674 169</b>	<b>573 477</b>	<b>552 225</b>

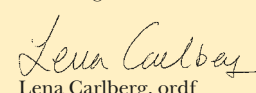


	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna räntekostnader	9 661	8 006	8 721	7 031
Upplupna semesterlöner	16 957	16 405	16 957	16 405
Upplupna sociala kostnader	5 726	5 524	5 726	5 524
Övriga upplupna kostnader	8 379	8 556	3 829	5 482
Förutbetalda intäkter	33 131	45 345	4 347	5 307
	<b>73 854</b>	<b>83 836</b>	<b>39 580</b>	<b>39 749</b>
<b>Not 19 Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	772 446	708 986	188 937	195 577
Pantsatta depåer för egna kreditengagemang	-	51 026	-	51 026
	<b>772 446</b>	<b>760 012</b>	<b>188 937</b>	<b>246 603</b>
<b>Not 20 Ansvarsförbindelser</b>				
Garantiförbindelser för nyproduktion	307 603	-	307 603	-
Fastigo	2 087	2 051	2 087	2 051
KP Pension och Försäkring	2 049	1 996	2 049	1 996
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB	-	-	42 053	42 314
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB	-	-	417	433
HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB	-	-	117 610	118 652
HSB Boprojekt Gbg KB, komplementär i KB	-	-	22 360	34 415
HSB Produktion i Göteborg HB	-	-	79 094	111 703
HB Lerum, bolagsman i HB	555	555	410	555
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	2 219	2 200	2 219	2 200
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 152	5 050	5 152	5 050
	<b>319 665</b>	<b>11 852</b>	<b>581 054</b>	<b>319 369</b>

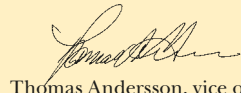
**Försäkran**

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningsred, 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 20 mars 2012



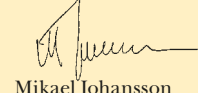
Lena Carlberg, ordf



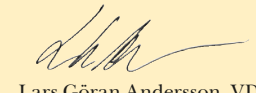
Thomas Andersson, vice ordf



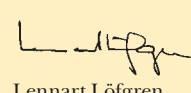
Christina Haavisto



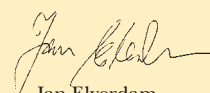
Mikael Johansson



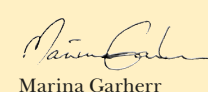
Lars Göran Andersson, VD



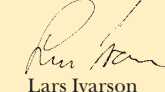
Lennart Löfgren



Jan Elverdam


Roberto Bastiancich  
Personalrepresentant Unionen


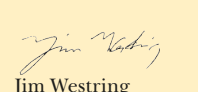
Marina Garherr



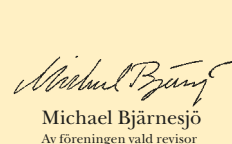
Lars Ivarson

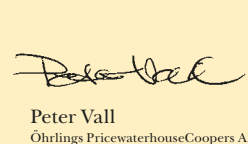


Dan Jägefäldt


Jim Westring  
Personalrepresentant Fastighets-  
anställdas förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 21 mars 2012.


Michael Bjärnesjö  
Av föreningen vald revisor

Christer Norlander  
Av föreningen vald revisor

Peter Vall  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Liselotte Herrlander  
Utsedd av HSB Riksförbund

# ”VI TILLSTYRKER ATT FÖRENINGSS- STÄMMAN FASTSTÄLLER RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN.”

**REVISIONSBERÄTTELSE**

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

**RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN**

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2011. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42-60.

**STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

**REVISORERNAS ANSVAR**

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisning på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisning för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

**UTTALANDEN**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernre-

dovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

**RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2011.

**STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**REVISORERNAS ANSVAR**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

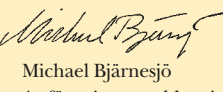
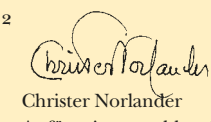
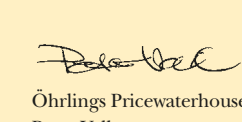
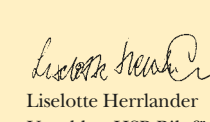
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**UTTALANDEN**

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

Göteborg den 21 mars 2012


Michael Bjärnesjö  
Av föreningen vald revisor

Christer Norlander  
Av föreningen vald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Peter Vall  
Auktoriserad revisor

Liselotte Herrlander  
Utsedd av HSB Riksförbund



## FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB Göteborg följer de av HSB-rörelsen gemensamt framtagna styr-dokument 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](http://www.hsb.se/goteborg). Styrelsen och valberedning tillämpar de anvisningar som finns i koden i sitt löpande arbete.

**Finansiell rapportering:** Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställer styrelsen genom årligt beslut om finanspolicy, som följs upp kvartalsvis med finans- och riskrapport till styrelsen från VD och finanschef. Rapporten innehåller bland annat de finansiella nyckeltal som HSBs kod för föreningsstyrning anger. Tertialvis tas bokslut fram till styrelsen. Compliancerapport, med operativa risker och regel efterlevnad, sammanställs av controller för godkännande av styrelsen en gång per år.

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 tre 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 ramarna för den "Instruktion för valberedningen" som antogs på stämman 2009. Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. Resultatet behandlas i styrelsen och därefter informeras valberedningen.

I god tid innan stämman 2011 aviserade styrelseledamöterna Claes-Göran Brandin och Ingemar Johansson att de inte stod till förfogande för omval. Valberedningens arbete resulterade i att Christina Haavisto, HSB Brf Violen, och Lennart Löfgren, Bospargruppen, föreslogs som nya styrelseledamöter och dessa valdes därefter av stämman i april. Även ordinarie revisor, Björn Henning, meddelade sin avgång innan stämman. På valberedningens förslag valdes sittande revisors-suppleant, Mikael Bjärnesjö, HSB Brf Tynnered, till ordinarie revisor och han ersattes i sin tur som revisors suppleant av Leif Jerkvall, HSB Brf Trädgårdsgärdet.

**Styrelsens arbete 2011:** Under år 2011 hölls 9 styrelsemöten, varav två före årsstämman i april och sju därefter. Vid denna stämma lämnade

ordinarie ledamöterna Claes-Göran Brandin och Ingemar Johansson styrelsen och Christina Haavisto och Lennart Löfgren invaldes som nya ordinarie ledamöter.

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

Lena Carlberg, ordförande. Utbildad förskolelärare. 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 styrelse-ordförande. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Thomas Andersson, vice ordförande. Utbildad pedagog. 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, sekreterare. Utbildad inom försäljning och inköp. Arbetar som distriktschef inom kontorsmaterialbranschen i Göteborg. Flerårig erfarenhet av styrelsearbete i HSB Brf Båtsmansången i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2005. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Jan Elverdam, vice sekreterare. Utbildad civilekonom. Arbetar som revisor och är ordförande i HSB Brf Kvartetten i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

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

Dan Jagefeldt, ledamot. Utbildad energi- och miljöingenjör. Arbetar på Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Lysekil, där han förutom med energi- och miljöfrågor, även arbetar med planärenden. Ordförande i HSB Brf Mollén i Lysekil sedan 1987. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2009. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Lars Ivarson, ledamot. 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 7 styrelsemöten.

Christina Haavisto, ledamot. Arbetar på SEB med Cash Management för ett antal storbolag. Ordförande i HSB Brf Violen i Kungälv sedan många år. Hon satt också med i HSB Göteborgs arvodeskommitté vid framtagandet av nya arvoden för förtroendevalda. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 7 styrelsemöten.

Lennart Löfgren, ledamot. Arbetar idag inom Västra Götalandsregionen som projektledare. Tidigare har han bland annat varit landstings- och regionråd, VD i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg under åren 2003-2007. Han har även suttit med i ett antal bolagsstyrelser genom åren. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 7 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 7 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.

Michael Bjärnesjö, född 1969, HSB Brf Tynnered i Göteborg. Vald till revisor av stämman 2011, innan dess revisorssuppleant sedan 2007. Inga övriga uppdrag inom HSB Göteborg.

#### Revisors suppleanter:

Nils Essle, född 1947, HSB Brf Slottsskogen i Göteborg. Vald till revisors-suppleant av stämman 2007. Inga övriga uppdrag inom HSB Göteborg.

Leif Jerkvall, född 1945, HSB Brf Trädgårdsgärdet i Göteborg. Vald till revisorssuppleant av stämman 2011. Utsedd till HSB-ledamot av HSB Göteborgs styrelse. I övrigt inga 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.

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. Arbetslivs-erfarenhet: 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



**LENNART LÖFGREN**  
Ledamot  
Projektledare, född 1950  
Till styrelsen 2011



**JAN ELVERDAM**  
Ledamot  
Revisor, född 1956  
Till styrelsen 2008



**CHRISTINA HAAVISTO**  
Ledamot  
Banktjänsteman, född 1964  
Till styrelsen 2011



**MARINA GARHERR**  
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 Göteborg, Box 31111, Första Långgatan 28 A,  
400 32 Göteborg. [www.hsb.se/goteborg](http://www.hsb.se/goteborg)



**HSB – där möjligheterna bor**