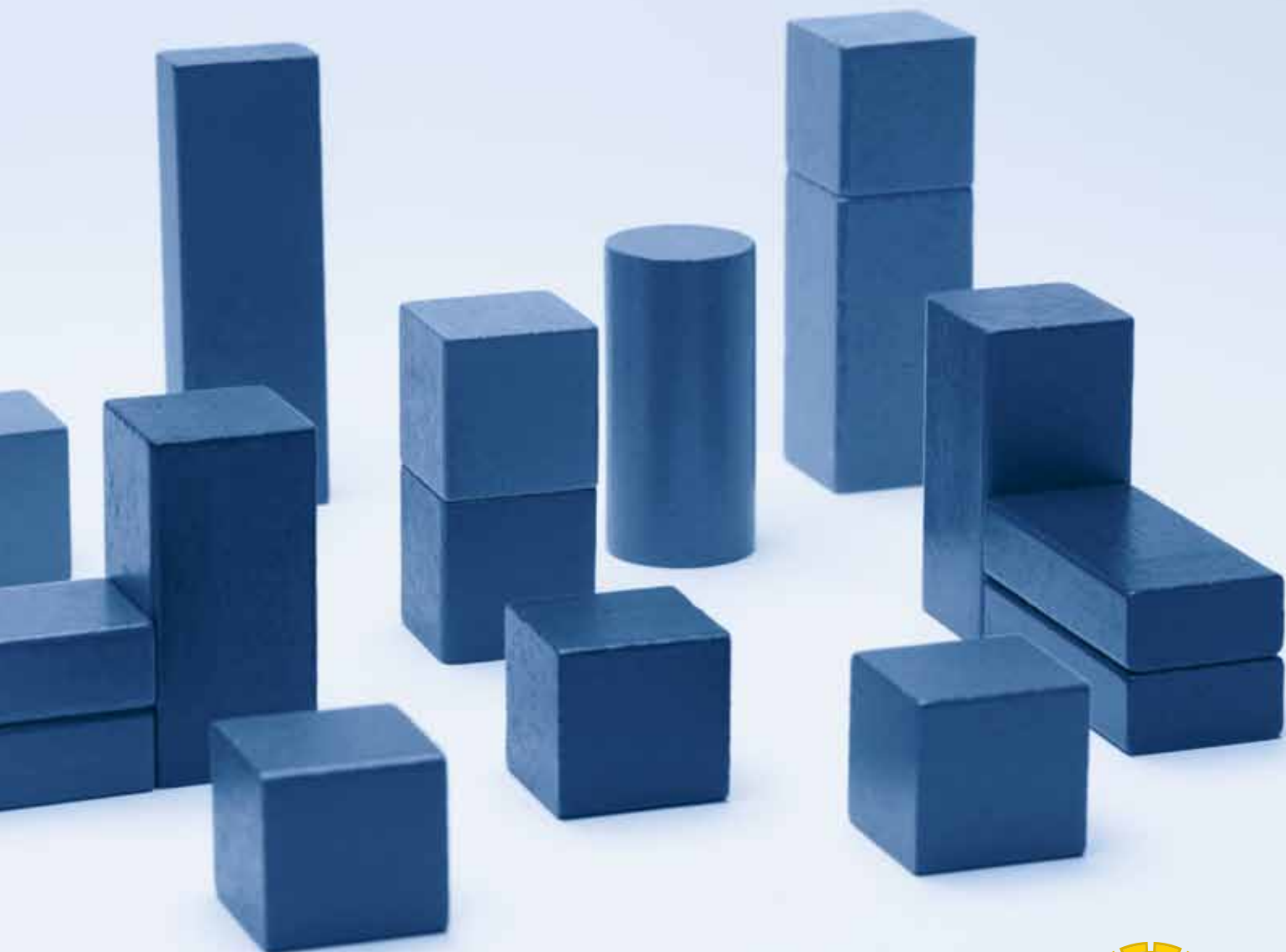


# ÅRSREDOVISNING 2012

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor



# INNEHÅLL

## VERKSAMHETSBEKRIVNING

VD har ordet .....	5
Vision och mål .....	6
Parlamentarisk verksamhet.....	9

## MEDLEMMAR OCH KUNDER

Medlemsdialog .....	11
Kunddialog/service.....	12
Energi .....	13

## HSB I SAMHÄLLET

Nyproduktion – mark och utveckling.....	15
HSB Living Lab.....	18
Socialt ansvar .....	19
Kommunikation, politik och opinionsarbete .....	20

## MEDARBETARE

Medarbetare.....	23
------------------	----

## FINANS

Finansverksamhet.....	26
-----------------------	----

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse.....	30
Ekonomisk översikt koncernen .....	33
Resultaträkning.....	35
Balansräkning .....	36
Finansieringsanalys.....	38
Noter.....	39
Revisionsberättelse .....	49
Föreningsstyrningsrapport .....	50
HSB Göteborgs styrelse.....	52



## ”2012 – ETT INNEHÅLLSRIKT ÅR.”

LARS GÖRAN ANDERSSON, VD

Ett sällan skådat HSB-år har vi i backspegeln. Ett antal stora och positiva händelser dominerade 2012 och samtliga gör vår framtid ljus:

- Vi köpte Fixfabriken i Göteborg som kan ge minst 200 nya HSB-bostäder.
- Vi noterade vår bästa kundnöjdhet någonsin.
- Vi tog ett första spadtag för tre nya bostadsrättsföreningar.
- Vi uppmärksammades för vårt framgångsrika dialogarbete i projekt Nya Hovås, Brottkärr.
- Vi genomförde ett rekordstort antal försäljningar i nyproduktion.
- Vi höjde serviceindex i våra hyresfastigheter.
- Vi tog beslut om att flytta huvudkontoret till Johanneberg Science Park.

Lägg därtill att vi nu har över 60 000 medlemmar och att vi under året köpte 268 hyreslägenheter för att tillgodose unga bosparares behov av bostad. Vi har all anledning att känna att vi har en framgångsvind i ryggen. Och styrkan i HSB sitter i den nära samverkan vi har med våra intressenter, inte minst med er som är ägare och kunder.

### HÅLLBARHET OCH FÖRTROENDE

Under 2012 fortsatte vi arbetet med ISO 26000, den internationella standarden för hållbart socialt ansvarstagande. Extra roligt var att vi i november blev inbjudna att tala vid en internationell världskonferens i Genève och här visa på konkreta exempel från vårt sociala hållbarhetsarbete. Det är glädjande att staden Göteborg och vår region ligger i framkant för den utvecklingen. Det finns ett infrastrukturpaket på gång, vi har en stark inflyttning och planer finns för 20 000 nya bostäder de närmaste 10–15 åren, bara i Centrala Älvstaden. HSB har här alla möjligheter att även under de närmaste åren vara branschledande inom boendeutveckling. Och ett kvitto på vår starka ställning kom några dagar innan jag skrev dessa rader. I den undersökning som GP gjort bland 16 000 göteborgare kommer HSB överlägset i topp när de svarade på frågan vem de helst köper nyproducerad lägenhet av! Det är väldigt glädjande att vi åtnjuter ett så stort förtroende hos framtida bostadsköpare och det förpliktigar till att fortsätta arbeta hårt för att behålla positionen och utvecklas ytterligare.

### FLYTT GER NYTÄNKANDE

Flytten av kontoret till Johanneberg Science Park hoppas jag ska bli ett stort lyft för oss. När vi i december 2014 flyttar in i lokalerna på Chalmersområdet blir det för att tillsammans med kollegor i näringslivet och akademien hitta framtidens lösningar och teknik för innovativa boendeformer. En etablering i Johanneberg innebär att vi tar tillvara HSBs traditioner som boendeutvecklare – vi var ju först med såväl badrum och förskola som tvättstuga – och ger nu våra medarbetare möjlighet att tillgodogöra sig ny idéer och kunskap.

### SAMARBETEN GER STYRKA

Styrelsens uppsatta mål för året har nåtts till största delen. Vi har en positiv utveckling av vår ekonomi med ett bra ekonomiskt resultat för året och en stark balansräkning med stora övertvärden i våra fastigheter. Det borgar för att vi kan investera i såväl mark för framtida bostäder som nya tekniska lösningar för bostadsrättsföreningars kunder och medlemmar. Under 2012 genomförde vi en stor satsning när vi digitaliserade vår process för överlåtelser. Den följs av ytterligare nya tjänster under de närmaste åren inom ramen för det nya bolaget HSB Tjänsteutveckling AB, som vi bildade 2011 tillsammans med bland andra HSB Stockholm och HSB Malmö. Genom denna samverkan delar vi på dyra utvecklingskostnader och tar fram gemensamma tjänster som ska stå sig väl på marknaden. Utmaningarna vi har framöver är många och stimulerande. Vi behöver stärka vårt synliga kapital ytterligare genom årliga vinster som ska ske genom ökat rörelseresultat och förhoppningsvis hög takt i nyproduktionsverksamheten.

Jag vill tacka alla kunder, medlemmar och medarbetarna för ett gott HSB-år 2012 och ser fram emot ytterligare samverkan för att nå våra högt ställda mål!



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

Vad vi är, vad vi står för och vad vi vill. HSB Göteborg måste ständigt tydliggöra och stärka de kärnvärden som ska präglade vår verksamhet. Under 2012 har vi målmedvetet genomlyst hela organisationen och är nu starkare än någonsin när det gäller hållbarhet – ekonomisk, social och ekologisk.

### 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 30 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 boendegemenskap.
- All verksamhet ska omfattas av de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.
- Synsätten i styrdokumenterna HSB Kompassen, HSB Varumärkesriktlinjer och HSBs kod för föreningsstyrning är inriktningarna som ska följas.
- Fastställda policier och riktlinjer ska efterlevas.
- Förvaltningsverksamheten ska bedrivas i egen regi.

### DETTA ÄR HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av drygt 60 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungälv i söder.
- Vi förvaltar nästan 34 000 lägenheter i cirka 350 bostadsrättsföreningar.
- Vi har även 1 662 hyresrätter.
- Vi har över 12 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Under 2012 arbetade 290 anställda för Det Goda Boendet.

### DETTA ÄR VÅRA HUVUDMÅL

- Bibehålla minst den nuvarande marknadsandel som kärnverksamheten har och öka antalet medlemmar och bosparare.
- 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.
- Aktivt bedriva utveckling i samverkan med externa och interna aktörer.

### DETTA ÄR VÅR SYN PÅ KVALITET

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

### DETTA ÄR HSBs SYN PÅ HÅLLBARHET

- För oss handlar hållbarhet om ekonomi, ekologi och social hänsyn. Något som vi historiskt har en självklar och naturlig koppling till.
- Vår hållbarhetsredovisning ska möta både vår vilja att involvera våra intressenter i HSBs utveckling som vår önskan att presentera det vi gör och står för.
- Vi 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](http://www.hsb.se). Se även [www.hsb.se/goteborg/hallbarhet-csr](http://www.hsb.se/goteborg/hallbarhet-csr).

### 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.

Familjen Larsen boende i Brf Vitsippan, Tuve.





## MÅL OCH FOKUSOMRÅDEN.

	NATIONELLA MÅL	HSB GÖTEBORG MÅL 2013-2015	HSB GÖTEBORG UTFALL 2012
<b>BOSPARARE</b>	Antal bosparare ska öka med minst 3 000 nya bosparare årligen. Antal medlemmar ska öka med 10 000 nya medlemmar årligen.	Minst 13 000 bosparare. Minst 65 000 medlemmar.	12 347 60 587
<b>BYGGANDE</b>	HSBs nyproduktionsandel av påbörjade bostadsrättslägenheter i Sverige ska vara 15 % i genomsnitt under perioden.	Som det nationella målet.	13 %
<b>HSB-UTBUD/MEDLEM</b>	Verka för en enhetlig medlemsavgift. Övriga utbudsmål följs upp först från och med bokslut 2013.	Beslutad på stämma 2012.	Klar
<b>FORSKNING &amp; INNOVATION</b>	Följs upp först från och med bokslut 2013.	Utveckla djupare samverkan med Johanneberg Science Park.	* HSB Living Lab planering. * Seminarier i samverkan.
<b>KLIMAT</b>	Halvering av CO <sub>2</sub> -utsläpp fram till 2023 där basår är =2008. (Minskning med 20 % till 2012). HSB ska minska sin klimatpåverkan med 30 % 2016.	Som det nationella målet.	30 %
<b>LÖNSAMHET</b>	HSB ska ha en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 % 2015. – en rörelsemarginal om 10 %. – 20 % justerad soliditet. Övriga lönsamhetsmål följs upp först från och med bokslut 2013.	Räntabilitet på eget kapital minst 10 %. Resultatet för basverksamheten ska vara positivt. Som det nationella målet.	21 % 3 % 43 %

Denna tabell presenterar de områden som vi inom HSB gemensamt kommer att fokusera på och följa upp framöver. Allt för att stärka och utveckla HSB mot visionen att vara den boendeaktör som har det bästa anseendet. Vi gör det genom att följa upp våra mål och indikatorer.

## INTRESSENTROSEN.

HSB ägs av sina medlemmar. Och självklart är detta en viktig intressentkategori. Men vi har även andra att samarbeta med, förhålla oss till och kommunicera med. Intressentrosen är ett enkelt och tydligt sätt att påminna oss själva och andra om vilka fem hörn och riktningar vi alltid ska ha i fokus – samtidigt.



■ Medlemmar ■ Medarbetare ■ Kunder ■ Leverantörer och Partners ■ Samhälle – Lokalt och Globalt

## ”NYA STADGAR ÄR EN ANPASSNING TILL DAGENS BEHOV.”

LENA CARLBERG, STYRELSEORDFÖRANDE

HSB Göteborgs parlamentariska verksamhet är en nyckel för demokrati och medinflytande. Under 2012 har två beslut om nya normalstadgar öppnat för positiva förändringar menar Lena Carlberg.

### Varför har ni ändrat HSB Göteborgs stadgar?

– Redan 2008 började Riksförbundet en översyn av normalstadgar för HSB-föreningar. Och anledningen var enkel – för att få lättillgängliga stadgar med bättre struktur och ett modernare språk. De nya normalstadgarna godkändes på Riksstämman i maj 2011 och därefter arbetade HSB Göteborgs styrelse igenom skrivningen och gav ett förslag som godkändes av våra båda stämmor under 2012.

### Två stämmor som hädanefter blir en, eller hur?

– Ja, i förslaget till nya stadgar för HSB Göteborg valde vi att ta bort Höststämman.

### Varför?

– Syftet med Höststämman har varit att ge möjlighet till fördjupning och dialog på olika områden. Som ett komplement till Vårstämmans många formella punkter där den typen av

frågor inte fått plats. Men på senare år har vi satsat på fler och nya möjligheter att påverka. Vi såg helt enkelt att intresset för Höststämman dalat till förmån för ordförandeträffar och utvecklingskonferenser.

### Så en stämma mindre innebär inte att parlamentarismen försvagas?

– Nej, inte det minsta. Vi träffas, diskuterar och påverkar verksamheten på andra sätt och satsar hårt på att hela tiden hitta nya former och forum som passar våra medlemmar.

### Hur ser statistiken ut när det gäller kurser och kundträffar?

– Hela 81 procent av alla HSB Göteborgs föreningar har deltagit i någon av våra aktiviteter under året. Det är rekordmånga och ett bevis för att vi tänker rätt även när vi tar bort en stämma på hösten.

## HSB GÖTEBORG STÄMMOR 2012

### Årsstämman 18 april

Antal ombud: 81

- Huvudtalare: Förbundsordförande Anders Lago.
- Ett första beslut om nya stadgar för HSB Göteborg togs.
- Ny styrelse: Lars Ivarson, Jan Elverdam, Marina Garherr och Thomas Andersson omvaldes som ordinarie ledamöter på två år. Lena Carlberg, Mikael Johansson, Dan Jagefeldt, Christina Haavisto och Lennart Löfgren kvarstår som ledamöter.

### Höststämman 24 oktober

Antal ombud: 81

- Huvudtalare: Gun-Britt Mårtensson, ordförande Coompanion Sverige. 2012 var Kooperationens år!
- Val av fullmäktige till HSB Riksförbunds stämma 2013.

Lena Carlberg omvaldes som styrelseordförande på ett år.

- Revisorer: Michael Bjärnesjö (omval) och Bengt Löfquist (nyval). Nils Essle och Leif Jerkvall omvaldes som revisorssuppleanter.
- Valberedning: Jörgen Linder (ordförande), Kjell Alveflo och Pia Eriksson valdes till ordinarie ledamöter. Rigmor Friis till suppleant.
- Avtackning: Peter Mattson, valberedningens avgående ordförande, avtackades.

• Behandling av motioner.

- Beslut om att höja medlemsavgiften för medlemmar inom medlemsgruppen från 250 till 300 kronor. För bostadsrättsföreningarna beslutades om oförändrade medlemsavgifter.
- Ett andra beslut togs om att fastställa nya stadgar för HSB Göteborg.



# MEDLEMMAR OCH KUNDER

## ”HSB PORTALEN HAR INNEBURIT ETT REJÄLT KLIV FRAMÅT I VÅR LEVERANS.”

BIRGITTA BOBERG, CHEF AFFÄRSOMRÅDE MEDLEM

En ny tjänst har sjuväts under 2012 – HSB Portalen. Birgitta Boberg är nöjd med tillskottet – precis som många medlemmar och styrelser.

### *Vad innebär HSB Portalen?*

– Den fungerar som en digital skärm mot omvärlden. Medlemmar, styrelser och övriga intressenter kommer i allt högre grad att hitta sina uppgifter på nätet. Våra tjänster blir mer transparenta och lättare att följa om man vill se hur långt de kommit.

### *Vilken tjänst är först ut i HSB Portalen?*

– Överlåtelsewebben. Den togs i drift den 1 april 2012 och innebär att mäklare släpps in för att kunna registrera sina förmedlingsuppdrag. När köpare finns registreras vederbörande och ärendet går vidare till styrelsen för godkännande av medlemskap.

### *Vilka har inloggningsmöjligheter?*

– Styrelsens ledamöter och förtroendemän. De får ett mejl när något finns att hantera.

När det gäller kreditupplysning tar man det direkt i HSB Portalen. Under tiden övervakar HSB. Det innebär att alla berörda kan följa var ärendet befinner sig. Ett smidigt flöde eftersom man inte behöver skicka papper med brev som lätt kommer på villovägar! Alla dokument kring försäljningen finns inskannade och sparade i ett digitalt arkiv som är tillgängligt för styrelsen.

### *Vilken tjänst adderas härnäst?*

– Banken ska snart kunna registrera och avnotera panter i lägenheter som ligger som säkerhet för medlemmarnas lån. Men allt detta är bara början. HSB Portalen kommer att fyllas av smarta och enkla tjänster som gör livet lättare för väldigt många.

### **NYA HYRESFASTIGHETER**

Hyresrätt är en attraktiv medlemsförmån för HSB Göteborg. Under 2012 växte beståndet med 268 hyreslägenheter i Partille, Lunden, Bagaregården, Källtorp och Rambergstaden. Därmed förfogar HSB Göteborg över cirka 1 700 hyresrätter – vilket inte minst är ett sätt att hjälpa unga bosparare in på bostadsmarknaden. Medlemmar mellan 18 och 29 år har nämligen förtur till alla lediga 1:or och 2:or.

### **SUCCÉ FÖR KONFLIKTKURSER**

Tjafs och surdegas kan uppstå i varje bostadsrättsförening. Därför erbjuder HSB Göteborg skräddarsydda kurser i konflikthantering. Ledarskapskonsulten Brian Berglund och juristen Klas Sjödel ser till att kurser anpassas efter kundernas behov och det handlar om både analys och handlingsplaner för att lösa knutar och problem. Klara riktlinjer för rättigheter och skyldigheter prioriteras och satsningen är mycket uppskattad.



## ”VÅRA KUNDER HAR ALDRIG VARIT SÅ NÖJDA SOM NU.”

SVANTE LAHTI, CHEF AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Nöjd-kund-index mäts vartannat år. Det är HSB Göteborgs sätt att stämna av hur arbetet i organisationen upplevs, säger Svante Lahti. Och inte minst – vad som kan göras ännu bättre.

### 2012 års upplaga innebar fina siffror, eller hur?

– Ja, i vårens enkät tillfrågades 316 föreningar om vad de tycker om vårt arbete och resultatet är det bästa vi haft under de 12 år vi använt den här unika möjligheten till återkoppling.

### Hur blev svarsfrekvensen och betygen?

– Hela 82 procent svarade på enkäten och 76 procent av bedömningsområdena fick fyror och femmor på en femgradig skala. Det är vi naturligtvis väldigt glada över. Även om vi såklart alltid strävar efter att bli ännu bättre. Vi vill nå upp till 90 procent fyror och femmor till nästa undersökning.

### Vad är styrelserna särskilt nöjda med?

– Ekonomitjänsterna, som budget och bokslut, och även möjligheten att hantera fakturor via webb. Men också hur kundtjänsten fungerar och hur enkelt det är att göra en felanmälan. Den nya förvaltartjänsten och styrelsestödet HSB-ledamoten placerades också högt på nöjdhetsindex.

### JOHANNEBERGFÖRENINGEN LILLA LE OM 2012 ÅRS NKI:

”Vi efterlyste framför allt en förbättrad återkoppling vid felanmälan när vi svarade på undersökningen. Och vi märkte faktiskt en tydlig förbättring ganska snabbt. Tidigare visste vi inte om felanmälan kommit fram eller om problemet ombesörjts. Nu får vi mejl om både vad som ska göras och besked när felet väl åtgärdats. Vad vi var särskilt nöjda med i enkäten är hur ekonomi- och hyresadministrationen fungerar. Där kan det inte bli bättre! Fler digitala tjänster möjliga. Fast då kan en nackdel vara att man tappat kontakten med dem som gör jobbet.”

Kågan Karlsson, ordförande

### Föreningarnas storlek varierar ju.

#### Påverkar det NKI?

– Det är alltid svårare att tillfredsställa de riktigt stora bostadsrättsföreningarna så därför har vi lagt mycket krut här under de senaste åren. Och det känns skönt att andelen femmor ökat även hos kunder med fler än 300 lägenheter.

### Vad kan bli bättre då enligt undersökningen?

– Styrelserna efterfrågar framför allt ytterligare förbättringar kring trädgårdsarbete och snöröjning. Och tydligare feedback från HSBs sida när en felanmälan gjorts.

### Är svararna anonyma?

– Ja, men i årets undersökning kunde man välja att svara öppet, vilket många gjorde. Det har gett oss möjlighet att kontakta de som haft speciella behov och gett styrelserna möjlighet att stämna av sina svar under ett möte. Proaktivitet och återkoppling är en viktig nyckel i vår strävan att nå ännu högre kundnöjdhet.



I samband med Bostadsrättsmässan i september lanserades tre nya förvaltningspaket med syfte att förenkla för nya kunder att hitta rätt omfattning och nivå i det rika utbudet. Small, Medium och Large.

## ”VI VÄXER MED FÖRENINGARNAS ENERGIMEDVETENHET.”

MIKAEL LIND, CHEF TEKNIK

Den form som Energigruppen på HSB Göteborg har i dag startade som ett projekt 2011. Under 2012 har kompetensen stärkts ytterligare. Mikael Lind ansvarar för ett team som sparar pengar och främjar miljön.

### Energigruppen har vuxit kraftigt på kort tid.

– Ja, allt startade som en ren entreprenad på energilösningar, där vi har varit med på upphandlingar inom området. Och nu har vi gått från två anställda till tio stycken. Omorganisationen som gjordes under våren 2012 innebär att gruppen växte med fyra kompetenta medarbetare.

### Vad är era huvuduppgifter?

– Energioptimering, projektledning, och energistatistik. Individuell mätning och debitering, det som kallas IMD, är ett smart verktyg för att hålla nere energiförbrukningen och vi har hittills gjort tre installationer. Vi har även en gren med underhåll och service på mätare inom området IMD.

### Hur tänker man energi ute i föreningarna?

– Det finns en växande medvetenhet och vi kan exempelvis se ett ökat intresse när det gäller bättre armaturer. Det har medfört att vi gjort en rejäl satsning inom området. Gruppen sysslar med allt som genererar smarta energilösningar och det vi inte kan utföra själva köper vi in via underleverantörer.

### Gör ni elinstallationer också?

– Inte än. Men vi kommer inom en snar framtid att börja med det eftersom gruppen har kompetensen.

### Kan du ge exempel på vad era råd och förändringar inneburit för någon förening?

– Ja, i en förening monterade vi in led-belysning i trapphus istället för den gamla glödlampsbelysningen. 60 watt då – 9 watt nu. Tidigare var de lamporna dessutom tända dygnet runt och alstrade så mycket värme att radiatoren i trapphuset aldrig varit igång sen huset byggdes. I dag fungerar de nya lamporna med rörelsevakt och tänds först när någon kommer. Införandet av betalning för användandet av motorvärmare har sänkt kostnaden med 85 procent. Tidigare var de påslagna dygnet runt på vintern.

### Hur ser framtiden ut för er kundmässigt?

– I dag är sex föreningar intresserade att nyttja våra tjänster inom energilösningar. Under december månad gjordes en rundringning till cirka 100 föreningar vilket gav ett positivt resultat. Runt 25 föreningar ville att vi skulle komma på besök och ge förslag på energilösningar. Utan att vara alltför optimistisk tror jag att gruppen kommer att växa ytterligare. Vi ser på framtiden med tillförsikt.



# HSB I SAMHÄLLET

## ”VI PLANERAR EN LEVANDE BLANDSTAD.”

LENA ANDERSSON, CHEF MARK- OCH PROJEKTUTVECKLING

Under 2012 genomförde HSB Göteborg ett stort strategiskt fastighetsköp i samarbete med Fastighetsbolaget Balder AB. Fixfabriken i Majorna, granne med Vagnhallarna och bussgaragen, ska på några års sikt ge plats för boende och handel.

### *Hur föddes den här idén?*

– Vi letar alltid efter nya attraktiva lägen för projekt och har under en längre tid intresserat oss för området runt Fixfabriken. Det är onekligen perfekt för handel och boende. Så tillsammans med Balder lyckades vi till slut förhandla oss fram till en bra överenskommelse – som vi också tror är bra för Göteborg.

### *Den klassiska Fix-skylden är väl ett landmärke för många?*

– Ja, Assa tog ned den för ett par år sen eftersom det var ett varumärke som inte längre finns. Vi har fått ta över skylden, har den i förvar på ett säkert ställe, tänker restaurera den och sätta upp den som en liten krydda från förr i den nya bebyggelsen. Jag vet att många göteborgare skulle uppskatta detta.

### *Hur kommer ni att arbeta med området?*

– Vi eftersträvar alltid en öppen och lyhörd process i samverkan med intressenter. För oss är helhet och långsiktighet viktig. Det innebär

att vi helst ser att ett större område tas med i ett program och att många tillåts vara delaktiga. Vi tror att detta arbetsätt gör att det går att få fram en detaljplan snabbare och med bättre kvalitet. Planerna blir väl förankrade i närområdet samtidigt som metoden ger förutsättningar för stadsförädling. Där ska bostäder, verksamhet och handel tillsammans skapa morgondagens attraktiva stadsdel.

### *Det låter lite som ert sätt att jobba med projekt Nya Hovås?*

– Ja, vi har oerhört goda erfarenheter av den öppna och levande dialog vi haft med de boende i Brottkärr och Hovås i samband med den samrådsprocessen. Att skapa engagemang och lyssna på vad folk tycker gör paradoxalt nog att allt går både snabbare och smidigare. Våra goda erfarenheter från projekt Nya Hovås har satt standarden för hur vi vill jobba i framtiden och är också helt i linje med HSBs ISO 26000-arbete.





# "MED MILJÖBYGGNAD SILVER HÖJER VI RIBBAN."

ROGER SUNDBOM, CHEF AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETSUTVECKLING

Att bygga nya bostadsrätter är en av HSB Göteborgs viktigaste uppgifter. Men det ska göras på rätt plats, på rätt sätt och med en lång kravlista när det gäller kvalitet och hållbart synsätt. Roger Sundbom kan se tillbaka på ett 2012 när miljötänkandet skärptes ytterligare.

*Med brf Ängön på Västra Eriksberg kvalificerade ni er för Miljöbyggnad Silver. Vad innebär det?*

– Det innebär skärpta miljökrav för energiförbrukning, inomhusmiljö, material och kemikalier. Det handlar till exempel om energianvändning, energislag, ljudmiljö, ventilation, fuktsäkerhet, att inomhusklimatet är behagligt såväl sommar som vinter och att byggvarorna dokumenteras. Vi är de allra första inom HSB i Sverige att nå dit.

*Finns brons och guld också?*

– Ja, alla indikatorer vägs samman i ett betygsverktyg som ger fastigheten betyget brons, silver eller guld. Än så länge är silver tillräckligt tufft att uppnå. Guld innebär krav som i dag är oerhört svåra att klara. Men en vacker dag är vi där.

*Syns det på huset att ni kvalificerat er?*

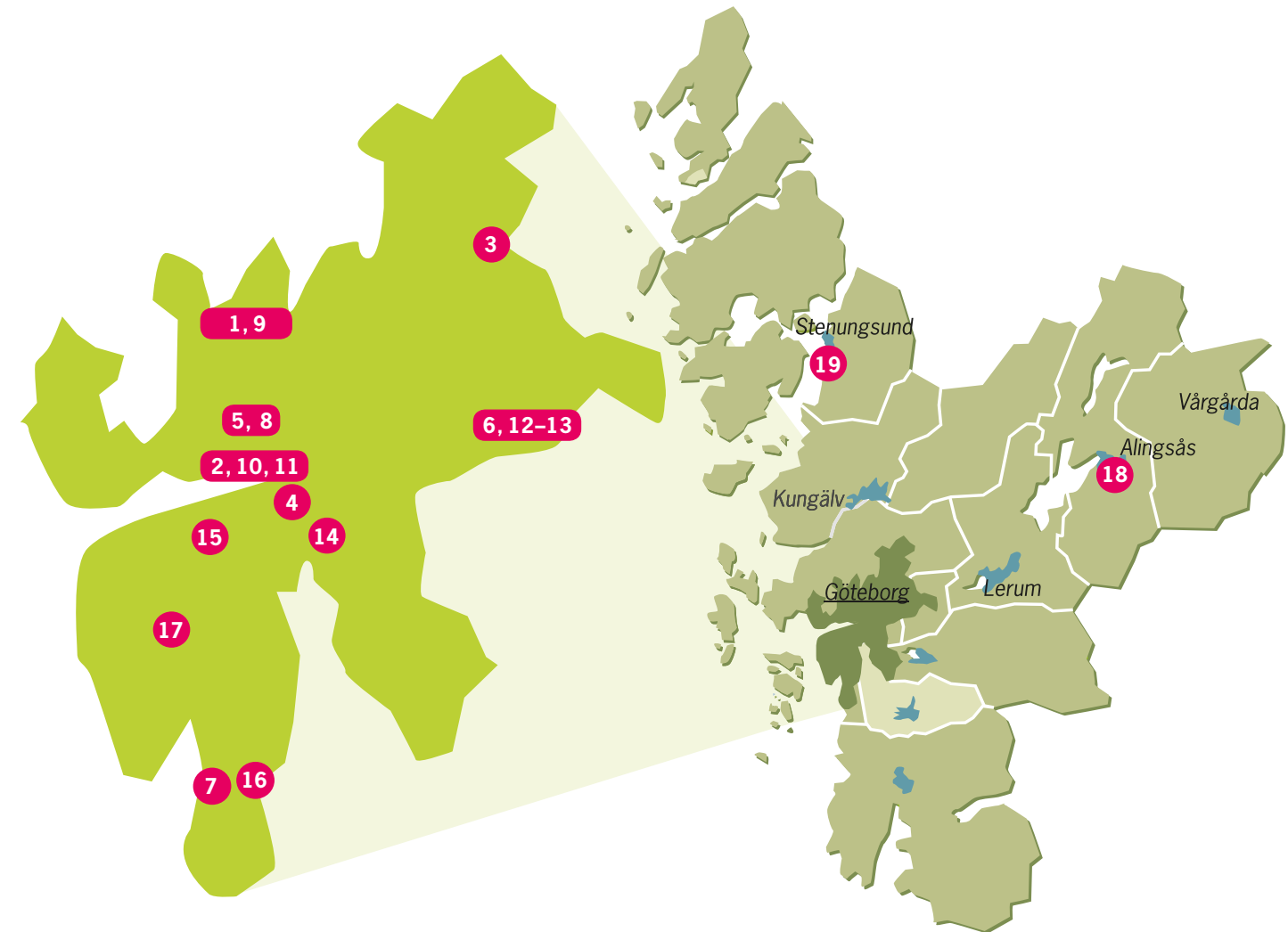
– Ja, vi får en silverskylt till fasaden. Och om två år utförs en ny mätning för att bedöma om den färdiga byggnaden uppfyller kraven och håller beräknade värden. Den enskilde köparen får på så sätt en trygghet och garanti för att huset har en särskild miljö kvalitet.

*Har ni gjort någon ny NKI-undersökning?*

– Ja, vi har indikationer på att vi ökar vårt resultat när det gäller Nöjd-kund-index på de fastigheter som haft inflyttning vid årsskiftet – vilket är ett gott tecken på att vi jobbar i rätt riktning. Även felfrekvensen har minskat, vilket är ett resultat av vårt kvalitetsarbete.

*Under de senaste tre åren har ni etablerat en ny organisation. Hur har det gått?*

– Vi har ökat volymen och lönsamheten med bibehållen kvalitet och nöjdare kunder. Det är ett mycket gott resultat.



## HÄR BYGGER VI:

### GÖTEBORG FÖRSÄLJNING/UTHYRNING PÅGÅR

- 1 Brf Vitsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med 64 lägenheter. Inflyttningsklart.
- 2 Brf Ängön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 103 lägenheter. Inflyttningsklart och slutsålt 2012.
- 3 Kryddhyllan, Gårdsten. Äganderätt i småhusform. Området kommer totalt att omfatta 34 hus. Etapp ett bestod av åtta hus som flyttades in i 2012.
- 4 Brf Alfa, Johanneberg. Flerbostadshus med 46 lägenheter. Inflyttning 2014.
- 5 Brf Verona, Kvillebäcken, 82 lägenheter i storsatsning mellan Vägmästareplatsen och Backaplan. Inflyttning sommaren 2013.
- 6 Brf Björken, Björkekärr. Totalt 99 lägenheter, varav 35 med hyresrätt. Inflyttning våren 2013.
- 7 Brf Amundö, Brottkärr. 42 lägenheter och radhus i småhusform. Inflyttning 2014/2015.

### PLANERADE OMRÅDEN

- 8 Kvillebäcken, Hisingen. Två bostadsrättsföreningar med cirka 155 lägenheter i flerbostadshus. Brf Umbra, cirka 75 lägenheter. Brf Cinnober, cirka 80 lägenheter.
- 9 Brf Blåsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med 79 lägenheter.

- 10 Brf Flatön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med cirka 90 lägenheter. Försäljning planeras starta 2013.
- 11 Brf Skaftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med cirka 50 lägenheter. Försäljning planeras starta 2014/2015.
- 12 Fräntorpsgatan, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 60 lägenheter.
- 13 Torpagatan, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 110 lägenheter.
- 14 Stora Torp, Örgryte. Cirka 130 lägenheter i flerbostadshus.
- 15 Flatås, Högsbo. 45 lägenheter i flerfamiljshus.
- 16 Nya Hovås. Flerbostadshus i Hovås, cirka 200 lägenheter i flerfamiljshus.
- 17 Opaltorget. Flerbostadshus i Tynnered.

### ALINGSÅS FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 18 Brf Ljuset, centrala Alingsås. 54 lägenheter i flerbostadshus. Inflyttning 2013.

### STENUNGSUND FÖRSÄLJNING PÅGÅR

- 19 Brf Hakefjorden Norra, Västra Hallerna. 29 småhus. Inflyttningsklart.

Observera att uppgifterna är preliminära.



## ”HSB LIVING LAB ÄR ETT UNIKT SÄTT ATT TESTA FRAMTIDENS BOENDE!”

ANNA OLOFSSON, PROJEKTLEDARE

Under 2012 har planeringen för HSB Living Lab pågått för fullt. Och 2014 ska allt vara klart för inflyttning för 20–30 studenter på Chalmers Campus. Anna Olofsson har stora förväntningar på satsningen.

### Vad handlar projektet om?

– Vi ska skapa ett slags laboratorium där forskare kan testa sina teorier kring hållbart boende. Samtidigt blir det också ett attraktivt och centralt studentboende. En forsknings- och demonstrationsanläggning där man faktiskt också bor.

### Kan du ge exempel på vad som ska undersökas och testas?

– Ja, det ska vara sådant som kommer till nytta i både nuvarande och framtida boende. Det kan vara olika material och tekniska lösningar, mätinstrument som håller koll på vattenförbrukningen, datorer som registrerar mängden sopor. Studenter kommer att få svara på frågor om sitt boende i olika avseenden. Ett mål är att testa teorier och få fram innovationer som minskar mängden vatten, energi och konsumtionsvaror i framtida lägenheter. Ett mer hållbart liv helt enkelt.

### Är vi inte ganska hållbara redan idag?

– Vi tror det i alla fall. Men på det här sättet kan vi ta reda på hur folk *faktiskt* beter sig och sedan utveckla system och lösningar som i ännu högre grad svarar mot utmaningar vi har när det gäller energihushållning och ekologi.

### Det här låter som ett nytt sätt att arbeta för HSB.

– Visst, och det känns oerhört spännande. Vi får ju möjlighet att testa bra lösningar för boendet i full skala och många företag vill vara med och testa sina produkter och material i lägenheterna. Resultatet ska visas upp i en gemensam utställningslokal där alla kan ta del av forskningen. Vi ser fram emot att få samarbeta med forskare och studenter.

### Finns det någon ingång till det här med bostadsrättsföreningar?

– Självklart. Labbet ger oss möjlighet att testa appar, virtuella möten och andra typer av tjänster. Vi ser i dag hur det blir allt svårare att rekrytera till styrelser i bostadsrättsföreningar. Här hoppas vi få svar på vad som lockar den nya generationen bostadsrättsköpare att engagera sig i styrelsearbetet. HSB Living Lab kommer garantera att ge matnyttig kunskap på alla plan.



Illustration: Johan Hörberg

## ”MED ISO 26000 HAR VI GENOMLYST HELA VERKSAMHETEN.”

HANS KRUIUS, CONTROLLER OCH HÅLLBARHETSANSVARIG

HSB Göteborg är bland de första företagen i Sverige att använda ISO 26000 som verktyg för socialt ansvar. Det har under året rönt uppmärksamhet både nationellt och internationellt, säger Hans Kruus. Målet för 2013 är att företaget blir tredjepartsverifierat med hjälp av den systematiska egendeklaration som tagits fram under året. Intressentdialog är en väsentlig del av arbetet med social hållbarhet. Här är exempel på dialogarbetet med externa intressenter under 2012:

### ANSVARSTAFETTEN

HSB Göteborgs initiativ till en levande dialog om samhälls-, hållbarhets- och ansvarsfrågor fortsatte med ”sträcka” två och tre i juni respektive november. Johanneberg Science Park stod som värd för den förra och Sveriges Tekniska Forskningsinstitut för den senare. Träffarna har innehållit föreläsare och debattörer med olika spännande utgångspunkter på det här med CSR och 100–200 deltagare har lockats vid varje tillfälle.

### FRUKOSTMÖTE MED MIG

Marknadsföreningen i Göteborg anordnar välbesökta affärsfrukostar med olika värdföretag. Den 25 maj var det HSB Göteborgs tur. Ämnet för dagen var social hållbarhet och ISO 26000 – och vi redovisade bland annat vår framgångsrika intressentdialog i samband med projektet Nya Hovås i Brottkärr.

### DEBATTARTIKLAR OCH KRÖNIKOR

- I juni fanns vi med i en tematidning om bostadsrätt i Svenska Dagbladet med rubriken ”HSB var först ut med ISO 26000”.
- Tillsammans med Coompanion under-tecknade vi debattartikeln ”Kooperativ klarar kriser bäst” (GP i oktober).
- Medlemstidningen Hemma i HSBs sista nummer hade en VD-krönika med rubriken ”Det finns inga genvägar till hållbar utveckling”.

### SR-DAY I STOCKHOLM

Ett återkommande arrangemang om socialt ansvarstagande som under 2012 arrangerades i februari. Vi fanns med för att berätta om våra erfarenheter av en praktisk tillämpning av ISO 26000. Och hur vi internt arbetat med frågan om mänskliga rättigheter.

### INTERNATIONELL WORKSHOP I GENÈVE

HSB Göteborg var inbjudna som föreläsare på ”ISO 26000 Open Forum” i november. Över 300 deltagare från hela världen var samlade i Schweiz för att under fem dagar diskutera verifiering och utveckling av den nya standarden. Vi gav konkreta exempel på hur vi arbetat med ISO 26000 och implementerat social hållbarhet i hela organisationen.



Junfeng Zhang vice ordförande för kinesiska välfärdsministeriet var en av 300 deltagare på ISO 26000 Open Forum-konventet i Genève, Schweiz.



## ”2012 VAR KOOPERATIONENS ÅR – DET TOG VI FASTA PÅ.”

CECILIA LÖÖF, INFORMATIONSCHEF

HSB Göteborg arbetar för att synas och höras i samhället. Att påverka, delta i debatten och kommunicera företagets kärnvärden är viktigare än någonsin.

*Att FN utsåg 2012 till Kooperationens år var väl ett gyllene tillfälle att kommunicera den ägandeformen?*

– Ja, absolut. Vi har ett gott och nära samarbete med företagsrådgivaren Coompanion Göteborg och har bland annat haft gemensamma frukostseminarier där vi tagit upp hur unga ska bära sig åt för att starta ett kooperativt företag. Vi har också haft marknadsaktiviteter på stan för att lyfta denna företagsforms fördelar.

*Ni fick bland annat publicitet i form av ett uppslag i Göteborgs-Posten.*

– Med rubriken ”Unga startar eget tillsammans” lyftes det ökade intresset för att starta kooperativ. Mycket av faktaunderlaget byggde på den undersökning som vi lät Statistiska Centralbyrån ta fram.

*Vad kom SCB fram till?*

– Att ekonomiska föreningar dels klarar sig bäst över en tioårsperiod och dels är den företagsform som växer snabbast. Speciellt tydligt blev detta i storstäderna där den hållbara kooperativa idén ökade mest.

*Annat i samhällsdebatten som präglade året?*

– Diskussionerna om en ny lagstiftning för andrahandsuthyrning av bostadsrätter. HSB menar att det är ett förslag som i grunden skulle förändra förutsättningarna för alla de 900 000 som äger bostadsrätter i Sverige. Här har vi fått gehör för våra synpunkter och förslag och vi fortsätter såklart att driva frågan.

Roligt och tydligt exempel på vad HSB gjort genom åren kunde bland annat ses på Avenyn, Göteborg.

### 2012 SAMLADE VI IN 212 000 KRONOR

HSB har valt att stödja Kooperation Utan Gränser som är en hjälporganisation som stödjer fattiga människor i utvecklingsländer, som går samman för att förbättra sin situation. Det handlar om hjälp till självhjälp. Om flera människor organiserar sig tillsammans för att förbättra sin situation har de mycket större möjligheter att åstadkomma något. Det räcker med två kronor från varje medlemsavgift. Denna hjälporganisation stödjer lokala organisationer, som strävar efter en långsiktig förändring i Afrika, Asien, Latinamerika och Östeuropa.



## ”VI HAR NÅTT NYA MÅLGRUPPER MED ANNORLUNDA GREPP.”

MARIKA OGRELIUS, MARKNADSCHEF

Att stärka varumärket HSB Göteborg och marknadsföra nyproducerade bostadsrätter är en självklar uppgift för Marika Ogrelius. Under 2012 har beprövade verktyg blandats med helt nya.

*Eventet i Nordstan var ett sätt att tänka utanför boxen – eller hur?*

– Ja, vi ville helt enkelt visa hur smart och yteffektiv en liten bostadsrätt kan vara. Så vi byggde upp en av våra kompakta men välplanerade lägenheter på torget i Nordstan, möblerade och fullutrustade och lät ett ungt par flytta in och leva ett så normalt liv som möjligt. Att Ungdomsorkestern Göta Lejon, danskompaniet Spinn och Trestads kaninhoppare hälsade på i vardagsrummet var bara ett sätt att visa vad som faktiskt får plats – med glimten i ögat.

*Nöjd med responsen?*

– Verkligen. Vi fick ut vårt budskap på ett nytt, kul och slagkraftigt sätt och framförallt nådde vi fram till målgrupper som vi i vanliga fall inte når med våra visningar. Inte minst nysvenskar som inte känner till vårt utbud och HSBs idé och varumärke. Istället för att locka folk till ett projekt i Kvillebäcken eller Björkekärr flyttade vi en lägenhet till ett ställe där 75 000 passerar varje dag.

*Bostadsrättsmässan i Göteborg hör till det mer traditionella.*

– Ja, men det är ett ypperligt tillfälle för oss att tillsammans med Riksbyggen och SBC sätta fokus på bostadsrätten. Målgruppen där är de som förvaltar, bor eller bara är nyfikna på upplåtelseformen bostadsrätt och mässan är späckad av miniföredrag, seminarier och utställningsinformation. Från vår sida hade vi den 20–22 september en stor monter med film som tema. Vi lanserade våra nya förvaltningspaket Small, Medium och Large med

budskapet: ”Anlita HSB för din förvaltning så får du tid över till annat. Gå på bio till exempel”. Vi knöt många värdefulla kontakter under dessa tre intensiva dagar.

*En kampanj på riksplanel genomfördes också under 2012?*

– För första gången på fyra år gjorde HSB en nationell storsatsning på gemensamt varumärkesbyggande, för att skapa uppmärksamhet för HSB, den kooperativa idén och det faktum att vi ägs av våra medlemmar, som också får del av överskottet. Jag är nöjd med kampanjen och tycker att den förmedlade våra unika värden, samtidigt som den byggde stolthet över allt det vi erbjuder och står för.

*Vad gick den ut på?*

– Vi personifierade kärnan i det som särskiljer oss från våra konkurrenter och skapade en karaktär – Vinsten – som går tillbaka till boendet. Reklamfilmerna gick i nationell TV, men också lokalt med ett påhäng där vi lyfte fram exempelvis våra boendekvaliteter i nyproduktion, markköp och hyresrätter till unga bosparare.



”Vinsten går tillbaka till boendet” var budskapet i HSBs nationella kampanj 2012.



# MEDARBETARE

## "BRA BETYG PÅ LEDARSKAPET GLÄDJER."

EMMA HÅRD, PERSONALCHEF

Regelbundna medarbetarundersökningar är ett viktigt verktyg för att skapa den attraktiva arbetsplatsen, menar personalchef Emma Hård. Under 2012 har ytterligare en enkät genomförts bland medarbetarna.

*Hur många var det som svarade på frågorna?*

– 86 procent, vilket måste anses vara bra. Vi gör en undersökning vartannat år och den här gången hamnade totalresultatet på 3,6 på en 5-gradig skala. Vårt mål är betyget 4,0 – det vill säga 80 procent nöjda medarbetare.

*Hur använder ni resultatet?*

– Vi går igenom det i varje enskild arbetsgrupp, därefter prioriteras frågor och målsätts för att vi ska kunna nå ett bättre resultat. Vi mäter medarbetarnas förväntningar och hur vi som organisation uppfyller dessa.

*Något du är extra glad för?*

– Ja, att totalbetyget för ledarskap fått 3,9. Det är mycket bra. Vår målsättning är 4,2 och nu är vi på god väg att nå dit. Ledarskap är alltid en viktig faktor för att en arbetsplats ska kännas attraktiv. Trygg anställning, friskvård och stämning på jobbet får alla betyget 4,1 – vilket också visar att HSB Göteborg är ett bra ställe att jobba på. Att 84 procent känner till våra mål och vår vision känns också mycket

tillfredsställande och är ett otroligt bra resultat. Och jag får inte glömma att framhålla vår lyckade och omfattande hälsosatsning för alla våra fastighetsarbetare. Satsningen har verkligen bidragit till förbättrad hälsa för våra medarbetare.

*Hur går det med ert jämställdhetsarbete?*

– Den frågan har vi haft fokus på under senare år. Glädjande nog anser nio av tio att deras arbetsplats är jämställd och på chefsnivå är det nu 50 procent kvinnor och 50 procent män. Vi har också återigen genomfört en lönekartläggning för att säkerställa jämställdhet även vid lönesättning.

*Och det som kan bli bättre – hur jobbar ni med det?*

– De övergripande förbättringsområden som vi nu fokuserar på är bland annat området organisation och möjligheten att själv påverka sin lön. Vi har använt oss av fokusgrupper där ett urval av medarbetarna intervjuades under hösten 2012 för att ge oss en fördjupad kunskap om vad som kan förbättras.



Här är HSB Göteborgs medarbetare samlade i Bältesspännarparken för att manifestera Kooperationens dag.



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. För att inordna oss under Finansinspektionens beslut och följa regelverket har bolaget inrättat en funktion för Compliance (regelefterlevnad). Dess uppgift är att se till att det finns tillräckliga rutiner för att förhindra att HSB och dess kunder utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

## MARKNADSRÄNTOR

Sverige har klarat sig rätt bra under Europas ekonomiska finansiella problem även om vi haft en svag utveckling av BNP och stigande arbetslöshet. Kronan har stärkts under året samtidigt som Riksbanken stimulerat ekonomin med att sänka styrräntan. Reporäntan som styr den korta räntenivån har sänkts med 0,75

procentenheter från 1,75% ner till 1,00% samtidigt har de längre räntorna följt med ned. Man räknar med att riksbanken håller kvar en låg räntenivå även under 2013 medan de längre perioderna kan komma att få en justering uppåt.

Vi har under året handlat upp en ny husbank för koncernens betalningsförmedling. Valet föll på SEB som visade stort intresse och offererade villkor på en riktigt god nivå.

Tillgången av krediter har varit bra under året även om det finns tendenser att någon bank vill minska sin utlåning till fastighetsbranschen. Detta har dock inte påverkat oss nämnvärt utan andra banker har tagit vid istället.

## 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 2012 uppgick bostadsrättsföreningarnas inlånade medel på avräkningskontot till 514 mkr, och summan av likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, checkräkningskredit och lånelöften uppgick till 712 mkr. HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 138 %.

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 2012 till en volym av 656 mkr, vilket är en ökning med 41 mkr. Volymen är i huvudsak placerad i mark och fastigheter och fördelar sig på följande löptider:

## FASTRÄNTEPLACERINGAR FRÅN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Placeringslängd	Belopp, mkr 2011-12-31	Belopp mkr 2012-12-31
3 månader	307	495
6 månader	55	31
9 månader	10	35
12 månader	118	49
2 år	65	29
3 år	20	10
4 år	8	6
5 år	32	1
	<b>615</b>	<b>656</b>

## LÅNEPORTFÖLJ

Vid årets utgång uppgick HSB Göteborgs koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 551 mkr. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick till 3,74 % och den genomsnittliga räntebindingstiden vid samma datum uppgick till 3,6 år.

## Räntejustering av banklån

Räntebindingstid, koncernen	Skuldbelopp, mkr
2013	99
2014	50
2015	115
2016	59
2017	83
2018	122
2019	23
	<b>551</b>

## FINANSIELLA RISKER

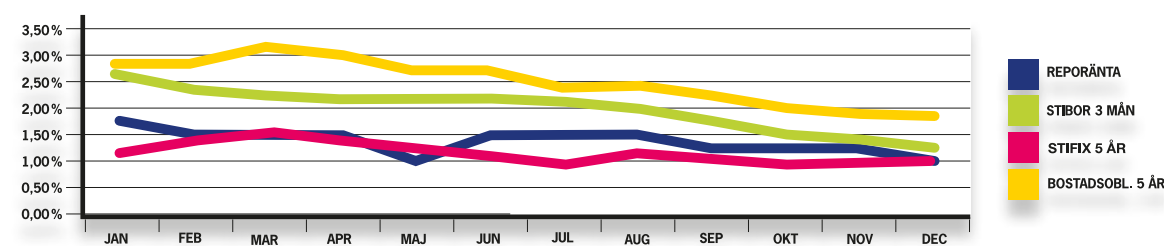
De finansiella risker HSB Göteborg är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnaden för koncernen upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har föreningen tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter. Föreningens bestånd av egna bostadsfastigheter i mestadels centrala Göteborg har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 8,3 mkr.

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

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

Ränteutveckling 2012 i procent





# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2012. 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 (268) bostadsrättsföreningar och 60 587 (59 344) 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 32 bolag varav 18 bolag är fastighetsförvaltande, 13 bolag omfattar nyproduktion, markinnehav och leasingverksamhet och resterande bolag är vilande.

I HSB Göteborgs tjänsteutbud till bostadsrättsföreningarna ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar 33 615 (34 093) lägenheter i 349 (348) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg sköter även förvaltningen i koncernens hyresfastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 645 (2 348) 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 466 012 (172 640).

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

Förvaltning av egna hyresfastigheter sker i

moderföreningen samt i fastighetsförvaltande dotterbolag. Fastighetsbolagen hade en omsättning på 111 224 (92 940) och redovisade ett sammanlagt driftresultat på 51 793 (25 303) som är högre än föregående år på grund av ökat fastighetsinnehav och minskade 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, HSB Fastigheter i Kortedala AB, Kv Källtorp 61:1 AB, KB Parallellvägen och KB Rambergsskogen.

Fastigheterna i koncernen har ett bokfört värde uppgående till 1 376 366 (1 155 078) och internt bedömt marknadsvärde uppgår till 2 203 202 (1 829 021).

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, Bergsspiran AB och Majornas Projektutveckling 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 -576 (-131) i resultat efter finansiella poster. Bolaget är också bolagsman och kommanditdelägare i koncernens handels- och kommanditbolag.

## KONCERNEN OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 821 744 (517 446) och balansomslutningen uppgick till 2 245 835 (1 992 305). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 43 205 (13 257).

Resultatet är bättre än föregående år. En bidragande orsak har varit att försäljningen av nyproducerade lägenheter varit hög och inga ytterligare avsättningar för garantier har behövts göras. Lägre underhållskostnader än föregående på vårt egna fastighetsbestånd är också en orsak till ett bättre resultat. Vid årsskiftet uppgick HSB Göteborgs lager av lägenheter till 22 (9) st motsvarande 39 935 (25 939) kkr.

Det låga ränteläget under året har påverkat vårt finansnetto positivt och medfört låga finansieringskostnader i koncernen.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Likvida medel uppgick till 71 726 (214 242). Kortfristiga placeringar uppgick till 289 959 (257 518).

Utlåningen till förvaltade företag var 4 450 (1 404).

Investering i anläggningstillgångar uppgick till 279 070 (156 104) och försäljning av anläggningstillgångar uppgick till -26 335 (-63 002)

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 437 031 (548 942). Inlåning, inklusive fasträntepaceringar från förvaltade föreningar uppgick till 1 174 234 (1 124 273).

Föreningen har också en kontokredit i svensk bank om 350 000 (300 000) vilket kan lyftas omgående. Lånelöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 123 330 varav 85 785 är utnyttjat.

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



# KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

## PERSONAL

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 290 (304). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 2 416 (2 257) och till övriga anställda med 111 270 (108 299). 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 tre projekt brf Ängön-Eriksberg 103 lägenheter, brf Vitsippan-Tuve 64 lägenheter och 8 villor i Gårdsten. Byggstart har skett i två projekt brf Ljuset-Alingsås 54 lägenheter och brf Alfa-Johanneberg 46 lägenheter.

268 hyreslägenheter förvärvades i en fastighetsaffär där 170 lägenheter finns i Partille kommun resterande 98 finns i Göteborgs kommun.

HSB Göteborg har genom bolag sålt mark till brf Amundön-Brottkärr 42 lägenheter som har säljstartats och ska byggstartas under 2013.

Exploateringsfastigheten FIX-fabriken, Majorna, har förvärvats tillsammans med Fastighetsbolaget Balder AB för produktion av cirka 500 lägenheter. Två mindre exploateringsfastigheter i Krokslätt, Göteborg, har också förvärvats för kommande produktion av lägenheter.

I december tecknades nytt hyresavtal med Chalmersfastigheter AB om att flytta kontoret från Första Långgatan 28A till Chalmersområdet, Johanneberg, december 2014.

Digital överlåtelsehantering implementerades under året tillsammans med vårt delägda bolag HSB Tjänsteutveckling AB.

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

Den positiva utvecklingen av antalet medlemmar och bosparare fortsatte under året

## HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Stam- och köksrenovering av hyreshusen i Kviberg med 132 lägenheter har påbörjats under januari. Den nyproducerade fastigheten på Träkilsgatan med 35 lägenheter är färdigställd och inflyttad.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Säljstart planeras vid halvårsskiftet för brf Flatön-Eriksberg 80 lägenheter.

Fortsatt utveckling av vårt digitala tjänsteutbud inom HSB Tjänsteutveckling AB med digital panthantering och digital fastränteplicering som nästa tjänster att introduceras.

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 resultat	-5 237 204 kr
och det fria egna kapitalet	206 734 134 kr
ska totalt	201 496 930 kr

balanseras i ny räkning.

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Tillgångar, eget kapital och skulder</b>					
Anläggningstillgångar	1 562 729	1 308 084	1 194 956	1 108 387	1 173 297
Likvida medel	361 685	471 760	319 978	407 527	661 722
Övriga omsättningstillgångar	321 421	212 461	471 816	540 001	339 160
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 245 835</b>	<b>1 992 305</b>	<b>1 986 750</b>	<b>2 055 915</b>	<b>2 174 179</b>
Eget kapital	240 847	209 625	188 561	165 569	164 860
Långfristiga skulder och avsättningar	666 623	471 066	440 964	344 394	360 808
Kortfristiga skulder	1 338 365	1 311 614	1 357 225	1 545 952	1 648 511
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 245 835</b>	<b>1 992 305</b>	<b>1 986 750</b>	<b>2 055 915</b>	<b>2 174 179</b>
<b>Resultat och räntabilitet</b>					
Omsättning	821 744	517 466	496 101	557 809	716 1827
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter	59 851	23 873	39 727	20 180	14 235
Räntabilitet på EK	21,0	9,3	17,7	9,0	6,3
<b>Ekonomisk ställning</b>					
Soliditet i %	10,7	10,5	9,5	8,1	7,6
Soliditet enligt HSBs kod i %	43,0	43,0	41,0	28,0	25,0
Soliditet i % exkl. finans	22,0	24,0	22,0	20,0	20,0
Kassalikviditet i %	73	70	80	95	105
Avräkningslikv. i %	138	137	111	145	157

### Förklaringar till nyckeltal:

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

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

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

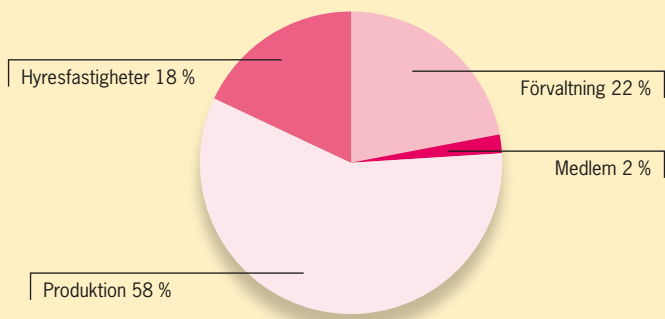
**Soliditet exkl. finans:** Eget kapital dividerat med balansomslutningen exkl. förvaltade medel

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

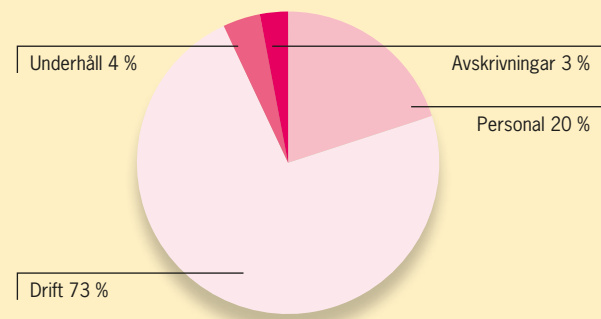
**Avräkningslikviditet:** Kortfristiga placeringar inkl kassa och bank samt kreditlöfte dividerat med avräkningsskuld förvaltade brf.



Nettoomsättning 2012



Kostnader 2012



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	Kungälv	8	545	420	9 618
HSB Fast i Kliv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	9 095
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
KV Källtorp 61:1 AB	Källtorp 61:1	Göteborg	14	648	235	8 753
Kv Källtorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	12 710
Kv Källtorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1409	164	16 887
KB Rambergsstaden	Rambergsst. 40:4-5	Göteborg	42	2364	138	21302
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3-4,104:2	Partille	170	11261	63	94 433
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	3 601
Hyresfast. i HSB Gbg	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		6 200
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	-		525	1 990
HSB Göteborg	Krokslätt 23:14	Göteborg	4	282		4 538
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					62 346
<b>Summa</b>			<b>1 662</b>	<b>103 679</b>	<b>35 365</b>	<b>1 322 147</b>

# RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	1	821 744	517 446	288 909	292 368
Kostnad för sålda varor och tjänster		-772 584	-516 165	-259 870	-267 500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>49 160</b>	<b>1 281</b>	<b>29 039</b>	<b>24 868</b>
Försäljningskostnader		-3 192	-2 924	-3 192	-2 924
Administrationskostnader		-21 195	-19 523	-20 942	-19 235
		<b>-24 387</b>	<b>-22 447</b>	<b>-24 134</b>	<b>-22 159</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2,3,4,5,6	<b>24 773</b>	<b>-21 166</b>	<b>4 905</b>	<b>2 709</b>
Resultat från finansiella investeringar:	7				
Resultat från andelar i dotterföretag		36 662	39 771	-	25 351
Resultat från andelar i intresseföretag		-2 259	4 524	-1 359	-
Resultat från övriga anläggningstillgångar		1 896	2 030	1 896	2 030
Räntetäckter och liknande poster		18 298	18 077	42 991	39 187
Räntekostnader och liknande poster		-36 165	-29 979	-27 111	-26 613
		<b>18 432</b>	<b>34 423</b>	<b>16 417</b>	<b>39 955</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 205</b>	<b>13 257</b>	<b>21 322</b>	<b>42 664</b>
Koncernbidrag		-	-	-26 545	-
Minoritetsandel av årets resultat		-12 567	5 740	-	-
Skatt på årets resultat	8	-171	1 516	-14	1 988
		<b>-12 738</b>	<b>7 256</b>	<b>-26 559</b>	<b>1 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>30 467</b>	<b>20 513</b>	<b>-5 237</b>	<b>44 652</b>



# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2012	2011	2012	2011
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	9				
Byggnader		1 019 344	838 642	116 976	115 339
Pågående nyanläggningar		39 217	12 657	-	-
Mark		357 022	316 936	33 641	28 991
Markanläggning		562	433	-	-
Maskiner och inventarier		28 946	28 438	3 240	3 155
		<b>1 445 091</b>	<b>1 197 106</b>	<b>153 857</b>	<b>147 485</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	10				
Andelar i koncernföretag		-	-	443 024	439 044
Fordringar hos koncernföretag		-	-	649 907	573 050
Andelar i intresseföretag		35 753	37 372	20 555	22 225
Fordringar hos intresseföretag		42 292	33 796	37 661	33 796
Andra långfristiga värdepappersinnehav		39 593	39 810	37 471	37 688
		<b>117 638</b>	<b>110 978</b>	<b>1 188 618</b>	<b>1 105 803</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 562 729</b>	<b>1 308 084</b>	<b>1 342 475</b>	<b>1 253 288</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Omsättningsfastigheter och varulager</b>					
Omsättningsfastigheter		174 782	147 629	132 917	106 936
Handelsvaror		719	839	719	839
		<b>175 501</b>	<b>148 468</b>	<b>133 636</b>	<b>107 775</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		32 915	31 005	28 885	28 853
Fordringar hos dotterföretag		-	-	5 020	33 687
Fordringar hos intressebolag		-	-	-	-
Avräkning förvaltade företag	11	4 450	1 404	4 450	1 404
Övriga kortfristiga fordringar	11	101 924	24 030	21 316	1 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 631	7 554	4 922	6 240
		<b>145 920</b>	<b>63 993</b>	<b>64 593</b>	<b>71 347</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>					
Kortfristiga kapitalplaceringar	13	289 959	257 518	289 959	257 518
<b>Kassa och bank</b>		<b>71 726</b>	<b>214 242</b>	<b>71 726</b>	<b>214 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>683 106</b>	<b>684 221</b>	<b>559 914</b>	<b>650 782</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 245 835</b>	<b>1 992 305</b>	<b>1 902 389</b>	<b>1 904 070</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2012	2011	2012	2011
<b>Eget kapital</b>	14				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		30 953	30 197	30 953	30 197
Bundna reserver		21 590	19 428	18 438	16 205
		<b>52 543</b>	<b>49 625</b>	<b>49 391</b>	<b>46 402</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver / Balanserat resultat		157 838	139 487	206 734	164 315
Årets resultat		30 467	20 513	-5 237	44 652
		<b>188 305</b>	<b>160 000</b>	<b>201 497</b>	<b>208 967</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>240 848</b>	<b>209 625</b>	<b>250 888</b>	<b>255 369</b>
<b>Minoritetsintressen</b>		<b>12 716</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>	15				
Avsatt till garantier		20 092	21 328	19 009	21 328
Avsatt för uppskjuten skatt		2 659	2 577	-	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22 751</b>	<b>23 905</b>	<b>19 009</b>	<b>21 328</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16				
Skulder till kreditinstitut		550 504	379 944	65 438	68 689
Skulder till dotterföretag		-	-	100 060	100 060
Övriga skulder		80 650	67 092	47 323	67 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>631 154</b>	<b>447 036</b>	<b>212 821</b>	<b>235 790</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		1 979	1 240	74	72
Leverantörsskulder		53 792	34 865	17 322	10 978
Skulder till dotterföretag		-	-	201 584	238 962
Skulder till intresseföretag		20 075	19 225	20 075	19 225
Avräkning förvaltade företag	17	518 710	509 125	518 710	509 125
Skatteskuld		-	987	-	164
Övriga kortfristiga skulder	17	683 457	672 318	621 002	573 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	60 353	73 854	40 904	39 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 338 366</b>	<b>1 311 614</b>	<b>1 419 671</b>	<b>1 391 583</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 245 835</b>	<b>1 992 305</b>	<b>1 902 389</b>	<b>1 904 070</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>					
<b>Ställda säkerheter</b>	19	<b>1 185 716</b>	<b>772 446</b>	<b>332 181</b>	<b>188 937</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	20	<b>200 103</b>	<b>319 520</b>	<b>454 151</b>	<b>581 054</b>



# FINANSIERINGSANALYS

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Likvida medel den 1 januari inkl kortfristiga kapitalplaceringar</b>	<b>471 760</b>	<b>319 978</b>	<b>471 660</b>	<b>311 912</b>
<b>Från rörelsen tillförda medel</b>				
Rörelseresultat	24 773	-21 166	4 905	2 709
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-439	5 682	-2 320	5 770
Avskrivningar	22 745	15 932	3 153	3 113
Finansnetto	-16 189	-9 872	17 944	39 955
Skatt	-1 887	468	-1 961	469
	<b>29 003</b>	<b>-8 956</b>	<b>21 721</b>	<b>52 016</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Kortfristiga fordringar exklusive avräkningsfordran nedan	-78 070	114 753	11 582	18 012
Kortfristiga skulder exklusive avräknings- och reversskulder nedan	-42 009	-34 591	-40 543	28 860
Omsättningsfastigheter och lager	-27 033	87 777	-25 861	68 451
	<b>-147 112</b>	<b>167 939</b>	<b>-54 822</b>	<b>115 323</b>
<b>Investeringar</b>				
Maskiner och inventarier	-8 184	-9 794	-1 225	-706
Fastigheter	-35 328	-158 967	-8 300	-1 500
Investeringar i aktier och andelar	-192 321	-7 734	-3 930	-7 059
Försäljning aktier och andelar	36 974	54 556	312	23 438
	<b>-198 859</b>	<b>-121 939</b>	<b>-13 143</b>	<b>14 173</b>
<b>Kassaflöde före finansiering</b>	<b>-316 968</b>	<b>37 044</b>	<b>-46 244</b>	<b>181 512</b>
<b>Finansiering</b>				
HSBs finansverksamhet med förvaldade företag och medlemmar				
Kortfristiga avräkningsfordringar	-3 045	54 742	-3 045	54 742
Kortfristiga avräkningssskulder	9 585	-46 542	9 585	-35 196
Kortfristiga reversskulder	59 210	36 793	59 210	36 793
Långfristiga reversskulder	13 558	-4 290	-19 719	-4 341
	<b>79 308</b>	<b>40 703</b>	<b>46 031</b>	<b>51 998</b>
<b>Övrig finansiering</b>				
Andelskapital	756	552	756	552
Försäljning maskiner och inventarier	1 236	1 851	-	-
Försäljning fastigheter	25 130	-	-	-
Långfristiga fordringar	-8 496	-15 227	-80 722	-72 727
Långfristiga skulder och avsättningar	-	-	-	-100
Inteckningslån	108 934	86 833	-3 251	-1 487
Utbetalt koncernbidrag	-	-	-26 545	-
Utdelning till minoritet	-	-	-	-
Tillskott från minoritet	25	26	-	-
	<b>127 585</b>	<b>74 035</b>	<b>-109 762</b>	<b>-73 762</b>
<b>Årets förändring likvida medel</b>	<b>-110 075</b>	<b>151 782</b>	<b>-109 975</b>	<b>159 748</b>
<b>Likvida medel den 31 december inkl kortfristiga kapitalplaceringar</b>	<b>361 685</b>	<b>471 760</b>	<b>361 685</b>	<b>471 660</b>

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

**Allmänt om redovisningsprinciper.** Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Dessutom följer vi Redovisningsrådets rekommendationer RR1 om koncernredovisning och RR7 om kassaflöden. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att lämnade koncernbidrag i moderföreningen redovisas i resultaträkningen från och med 2012. Lämnade koncernbidrag 2011 på -15 233 redovisades i eget kapital

**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 22 % på uppskjuten skatt och med 78 % 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 ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning. Erhållen utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

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

**Resultatavräkning av projekt.** För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad. Detta i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställande bestäms genom att väga samman färdigställandegrad med försäljningsgrad. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

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

**Anläggningstillgångar.** Byggnader består av förvaltningsfastigheter och tas upp till anskaffningsvärde. Planenliga avskrivningar görs med 1 % per år för att spegla fastigheternas nyttjandeperiod.

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	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>				
Förvaltning	184 837	193 584	202 463	203 297
Medlem	18 511	19 250	18 511	19 250
Produktion	473 867	180 941	7 855	8 302
Hyresfastigheter	144 529	123 671	33 305	30 731
Resultatandelar i dotterbolag	-	-	26 775	30 788
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>821 744</b>	<b>517 446</b>	<b>288 909</b>	<b>292 368</b>
<b>Not 2 Rörelsens kostnader</b>				
Personalkostnader	162 843	167 124	162 843	167 124
Driftskostnader	581 952	314 593	108 227	116 781
Underhållskostnader	29 431	40 963	9 781	2 641
Avskrivningar	22 745	15 932	3 153	3 113
	<b>796 971</b>	<b>538 612</b>	<b>284 004</b>	<b>289 659</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 468 (526) varav konsultationer 134 (201). Motsvarande belopp för koncernen är 840 (727) varav konsultationer 134 (201).



	MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011
<b>Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	12 539	11 232
Försäljning	9 209	15 008

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. Transaktioner med övriga närstående har även dessa skett på marknadsmässiga villkor.

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 4 Personal</b>				
<b>Medeltalet årsanställda</b>	<b>290</b>	<b>304</b>	<b>290</b>	<b>304</b>
<b>Varav</b>				
Kvinnor	134	159	134	159
Män	156	145	156	145
<b>Könsfördelning</b>				
Ledningsgrupp				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	6	6	6	6
Styrelse				
Kvinnor	5	5	3	3
Män	11	11	8	8
<b>Sjukfrånvaro</b> <b>(anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid)</b>				
Total sjukfrånvaro	3,7	3,9	3,7	3,9
långtidssjukfrånvaro (anges i procent av total sjukfrånvaro)	50,5	44,6	50,5	44,6
sjukfrånvaro för män	2,7	3,4	2,7	3,4
sjukfrånvaro för kvinnor	4,9	4,5	4,9	4,5
anställda – 29 år	3,1	2,5	3,1	2,5
anställda 30 – 49 år	3,2	3,5	3,2	3,5
anställda 50 år –	4,3	4,7	4,3	4,7

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse	932	886	932	886
Verkställande direktör	1 484	1 371	1 484	1 371
Övriga anställda	111 270	108 299	111 270	108 299
	<b>113 686</b>	<b>110 556</b>	<b>113 686</b>	<b>110 556</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>48 904</b>	<b>53 575</b>	<b>48 904</b>	<b>53 575</b>
varav pensionskostnader	13 082	19 082	13 082	19 082
varav pensionskostnader VD	609	603	609	603

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 49 (41). 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 Skandia. 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

	2012	2011	2012	2011
<b>Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Maskiner och inventarier	6 099	5 315	1 140	918
Fastigheter	11 981	10 617	2 013	2 195
<b>Nedskrivningar</b>				
Fastigheter	4 665	-	-	-
	<b>22 745</b>	<b>15 932</b>	<b>3 153</b>	<b>3 113</b>

#### Not 7 Resultat från finansiella investeringar

Nedskrivning andelar i dotterföretag	-	-	-	-5 858
Utdelning från dotterföretag	-	-	-	31 209
Resultat försäljning andelar i dotterföretag	36 662	39 771	-	-
Resultatandel intresseföretag	-2 259	4 524	-1 359	-
Utdelningar från andra företag	1 896	2 030	1 896	2 030
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	24 812	21 232
Ränteintäkter byggnadskreditiv	9 254	9 603	9 254	9 603
Ränteintäkter placeringar och övrigt	8 844	7 702	8 725	8 667
Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar	200	-315	200	-315
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-5 216	-5 138
Räntekostnader	-36 165	-28 892	-21 895	-21 475
	<b>18 432</b>	<b>34 423</b>	<b>16 417</b>	<b>39 955</b>



	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skattekostnad	-89	468	-14	469
Uppskjuten skattekostnad	-82	1 048	-	1 519
	<b>-171</b>	<b>1 516</b>	<b>-14</b>	<b>1 988</b>
Skattemässigt underskott uppgår till 63 000				
<b>Not 9 Materiella anläggningstillgångar</b>				
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	979 960	886 831	147 769	147 769
Inköp	4 118	144 063	3 650	-
Försäljning	-	-50 934	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	200 926	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 185 004</b>	<b>979 960</b>	<b>151 419</b>	<b>147 769</b>
Ingående avskrivningar	-127 327	-124 078	-32 430	-30 301
Försäljning	-	7 319	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	-7 753	-	-	-
Årets avskrivningar	-11 924	-10 568	-2 013	-2 129
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-147 004</b>	<b>-127 327</b>	<b>-34 443</b>	<b>-32 430</b>
Ingående nedskrivningar	-13 991	-13 991	-	-
Årets nedskrivningar	-4 665	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-18 656</b>	<b>-13 991</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 019 344</b>	<b>838 642</b>	<b>116 976</b>	<b>115 339</b>
<b>Pågående nyanläggningar</b>				
Ingående anskaffningsvärde	12 657	-	-	-
Inköp	26 560	12 657	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 217</b>	<b>12 657</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	316 936	322 188	28 991	27 491
Inköp	65 239	2 247	4 650	1 500
Försäljning	-25 153	-7 499	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>357 022</b>	<b>316 936</b>	<b>33 641</b>	<b>28 991</b>

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 9 Materiella anläggningstillgångar (forts.)</b>				
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	859 621	744 979	160 867	156 420
Mark	462 526	408 197	108 851	102 013
	<b>1 322 147</b>	<b>1 153 176</b>	<b>269 718</b>	<b>258 433</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	634 530	598 602	-	-
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person).	8 070	5 456	-	-
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	967	967	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	277	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 244</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar	-534	-485	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	-91	-	-	-
Årets avskrivningar	-57	-49	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-682</b>	<b>-534</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>562</b>	<b>433</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	54 787	60 490	16 606	26 938
Inköp	8 184	9 794	1 225	706
Genom förvärv av dotterbolag	326	-	-	-
Försäljningar / Utrangeringar	-3 656	-15 497	-147	-11 038
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>59 641</b>	<b>54 787</b>	<b>17 684</b>	<b>16 606</b>
Ingående avskrivningar	-26 349	-34 543	-13 451	-23 280
Genom förvärv av dotterbolag	-326	-	-	-
Försäljningar / Utrangeringar	2 079	13 509	147	10 747
Årets avskrivningar	-6 099	-5 315	-1 140	-918
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 695</b>	<b>-26 349</b>	<b>-14 444</b>	<b>-13 451</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>28 946</b>	<b>28 438</b>	<b>3 240</b>	<b>3 155</b>

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 38 026 (37 800). Leasingavgifter har under året uppgått till 6 257 (5 574). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 16 583 (15 535) till och med 2018-10-31.



	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
HSB Boprojekt Göteborg KB	969707-5142	75%		1
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50%		50
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50%		50
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50%		25
				<b>439 044</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar</b>				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50%		25
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%		3 955
				<b>3 980</b>
<b>Årets förändring</b>				
				<b>443 024</b>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>				
Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg			MODERFÖRENINGEN	
			<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Fordringar hos koncernföretag</b>				
Ingående fordran			573 050	515 550
Årets förändring			76 857	57 500
			<b>649 907</b>	<b>573 050</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 Bostadsförmedling AB	556187-9718	20%	1 600	160
KB Sjöbergen	916851-8455	50%		1 700
Allriksberg AB	556746-8441	50%	500	5 027
Bergsspiran AB	556736-4475	25%	250	25
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	22,5%		6 667
				<b>22 225</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar</b>				
Kungälv Bostadsförmedling AB	556187-9718			-160
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455			-1 510
				<b>-1 670</b>
<b>Årets förändring</b>				
				<b>20 555</b>
<b>Utgående anskaffningsvärde</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 Bostadsförmedling AB	556187-9718	20%	1 600	160
KB Sjöbergen	916851-8455	50%		1 700
Allriksberg AB	556746-8441	50%	500	5 026
Bergsspiran AB	556736-4475	50%	250	25
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	22,5%		6 666
Bua Exploaterings AB	556710-8021	50%	500	15 087
				<b>37 372</b>
<b>Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar</b>				
Kungälv Bostadsförmedling AB	556187-9718			-160
Majornas Projektutveckling AB	556813-6310	50%		50
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455			-1 509
				<b>-1 619</b>
<b>Årets förändring</b>				
				<b>35 753</b>

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg.

	Org nr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2012	2011	2012	2011
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
HSB Projektpartner AB	556501-4148	31 008	31 008	31 008	31 008
HSBs Riksförbund	769606-4760	6 352	6 352	6 352	6 352
Johanneberg Science Park AB	556790-3108	90	257	90	257
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	20	20	20	20
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122	-	-
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	51	1	51
		<b>39 593</b>	<b>39 810</b>	<b>37 471</b>	<b>37 688</b>



	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 11 Kortfristiga fordringar</b>				
<b>Avräkning förvaltade företag</b>				
Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	4 450	1 404	4 450	1 404
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Mervärdeskattefordran	-	1 029	-	-
Skattefordran	1 392	1 087	1 784	523
Upparbetad ej fakturerad intäkt nyproduktion	80 042	15 406	-	-
Övriga fordringar	20 490	6 508	19 532	640
	<b>101 924</b>	<b>24 030</b>	<b>21 316</b>	<b>1 163</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Upplupna intäkter	2 168	2 661	2 168	2 661
Förutbetalda kostnader	4 463	4 893	2 754	3 579
	<b>6 631</b>	<b>7 554</b>	<b>4 922</b>	<b>6 240</b>
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>				
Aktier och andelar i andra företag	828	848	828	848
Reversfordringar	-	-	-	-
Obligationer	3 800	9 495	3 800	9 495
Företagscertifikat	192 321	154 162	192 321	154 162
Värdepapper	7 225	6 431	7 225	6 431
Byggnadskreditiv	85 785	86 582	85 785	86 582
	<b>289 959</b>	<b>257 518</b>	<b>289 959</b>	<b>257 518</b>

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 123 330 varav 85 785 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>30 197</b>	<b>19 428</b>	<b>49 625</b>	<b>160 000</b>	<b>209 625</b>
Nettoökning av andelar	756		756		756
Förändring mellan bundna och fria reserver		-71	-71	71	-
Vinstdisposition		2 233	2 233	-2 233	-
Årets resultat				30 467	30 467
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 953</b>	<b>21 590</b>	<b>52 543</b>	<b>188 305</b>	<b>240 848</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>30 197</b>	<b>16 205</b>	<b>46 402</b>	<b>208 967</b>	<b>255 369</b>
Nettoökning av andelar	756		756		756
Vinstdisposition		2 233	2 233	-2 233	-
Årets resultat				-5 237	-5 237
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 953</b>	<b>18 438</b>	<b>49 391</b>	<b>201 497</b>	<b>250 888</b>

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 15 Avsättningar</b>				
Avsatt för garantier	20 092	21 328	19 009	21 328
Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning obeskattade reserver	883	1 143	-	-
Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	1 776	1 434	-	-
	<b>22 751</b>	<b>23 905</b>	<b>19 009</b>	<b>21 328</b>

	KONCERNEN	MODERFÖRENINGEN	Fria reserver	TOTALT kapital
<b>Not 16 Långfristiga skulder</b>				
<b>Långfristiga skuldernas förfallotider</b>				
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	485 726	419 380	212 821	225 148
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	145 428	27 656	-	10 642
	<b>631 154</b>	<b>447 036</b>	<b>212 821</b>	<b>235 790</b>
<b>Varav</b>				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	46 225	65 750	46 225	65 750
Fond för det godare boendet	40	199	40	199
Kulturfonden	1 058	1 092	1 058	1 092
	<b>47 323</b>	<b>67 041</b>	<b>47 323</b>	<b>67 041</b>

	KONCERNEN	MODERFÖRENINGEN	Fria reserver	TOTALT kapital
<b>Not 17 Kortfristiga skulder</b>				
<b>Avräkning förvaltade företag</b>				
Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	518 710	509 125	518 710	509 125
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar	609 308	549 398	609 308	549 398
Källskatteskuld	2 706	2 528	2 706	2 528
Mervärdeskatteskuld	16 052	34 395	4 374	10 562
Övriga kortfristiga skulder	55 391	85 997	4 614	10 989
	<b>683 457</b>	<b>672 318</b>	<b>621 002</b>	<b>573 477</b>

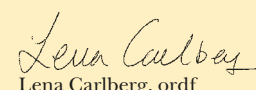


	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna räntekostnader	10 255	9 661	7 609	8 721
Upplupna semesterlöner	16 360	16 957	16 360	16 957
Upplupna sociala kostnader	5 513	5 726	5 513	5 726
Övriga upplupna kostnader	16 021	8 379	7 203	3 829
Förutbetalda intäkter	12 204	33 131	4 219	4 347
	<b>60 353</b>	<b>73 854</b>	<b>40 904</b>	<b>39 580</b>
<b>Not 19 Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 050 862	772 446	197 327	188 937
Pantsatta depåer för egna kreditengagemang	134 854	-	134 854	-
	<b>1 185 716</b>	<b>772 446</b>	<b>332 181</b>	<b>188 937</b>
<b>Not 20 Ansvarsförbindelser</b>				
Garantiförbindelser för nyproduktion	195 486	307 603	195 486	307 603
Fastigo	2 231	2 087	2 231	2 087
KP Pension och Försäkring	2 169	2 049	2 169	2 049
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB	-	-	41 343	42 053
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB	-	-	758	417
HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB	-	-	142 890	117 610
KB Krokslätt 23:15	-	-	39	-
HSB Boprojekt Gbg KB, komplementär i KB	-	-	-	22 360
HSB Produktion i Göteborg HB	-	-	69 018	79 094
HB Lerum, bolagsman i HB	87	410	87	410
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	29	2 219	29	2 219
HB Björlanda, bolagsman i HB	101	5 152	101	5 152
	<b>200 103</b>	<b>319 520</b>	<b>454 151</b>	<b>581 054</b>

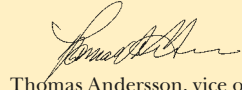
**Försäkran**

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 22 mars 2013



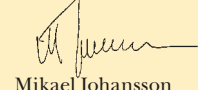
Lena Carlberg, ordf



Thomas Andersson, vice ordf



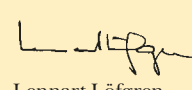
Christina Haavisto



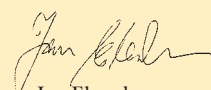
Mikael Johansson



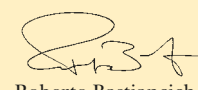
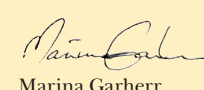
Lars Göran Andersson, VD



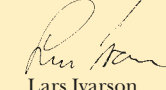
Lennart Löfgren



Jan Elverdam


Roberto Bastiancich  
Personalrepresentant Unionen


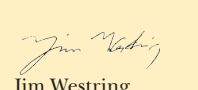
Marina Garherr



Lars Ivarson

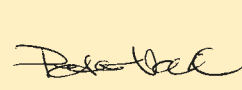


Dan Jägefäldt


Jim Westring  
Personalrepresentant Fastighets-  
anställdas förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 25 mars 2013.


Michael Bjärnesjö  
Av föreningen vald revisor

Bengt Löfquist  
Av föreningen vald revisor

Peter Vall  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Holmström  
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 2012. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28–46.

**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 koncern-

redovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 2012.

**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**

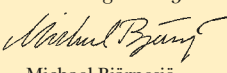
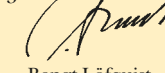
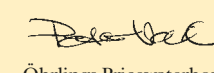
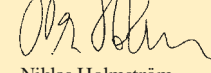
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande 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 25 mars 2013


Michael Bjärnesjö  
Av föreningen vald revisor

Bengt Löfquist  
Av föreningen vald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Peter Vall  
Auktoriserad revisor

Niklas Holmström  
Utsedd av HSB Riksförbund

## FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB Göteborg är en bostadskooperativ förening inom HSB-rörelsen. Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det Goda Boendet – goda bostäder, välskötta hus, trygg boendeekonomi och en god boendegemenskap.

### HSB-rörelsens gemensamma styrdokument

HSB är en federation där vår verksamhet vilar på gemensam grund. För att underlätta samverkan och utnyttja den styrka det ger att verka under samma varumärke, finns tre gemensamma styrdokument inom HSB. De utgår från de kooperativa principerna, våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för föreningsstyrning och verksamhetsutveckling inom HSB.

De tre gemensamma styrdokumenterna är:  
HSB Kompassen  
HSBs kod för föreningsstyrning  
HSB Varumärkesriktlinjer

### HSB Kompassen

*Vägvisaren till det goda boendet.*

I Kompassen beskrivs HSBs vision, uppdrag, fokusområden, minsta gemensamma nämnare för verksamheten samt HSB-gemensam utveckling av tjänster och produkter.

De gemensamma målen och fokusområdena i Kompassen ligger till grund för HSB Göteborgs verksamhetsplanering. Uppföljning görs regelbundet och resultatet av vårt arbete rapporteras årligen till HSB Riksförbund för sammanställning i HSBs Hållbarhetsredovisning.

### HSBs kod för föreningsstyrning

*Medlemmars rätt till insyn och inflytande.*

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

HSB Göteborg tillämpar Koden 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.

### HSB Varumärkesriktlinjer

*Riktlinjer för hur varumärket HSB får användas.*

Varumärkesriktlinjerna är framtagna för att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke.

HSB Göteborg följer riktlinjerna genom att vi i vår kommunikation håller oss till den grafiska profilen och till de anvisningar som finns kring användning av logotyp och devis med mera.

**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 Ekonomi/finanschef. Rapporten innehåller bland annat de finansiella nyckeltal som HSBs kod för föreningsstyrning anger. Tertiärsvis tas bokslut fram till styrelsen. Compliancerapport, med operativa risker och regelefterlevnad, 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.

Enligt Koden ska styrelsen en gång per år, utan närvaro av VD eller annan person från föreningsledningen, träffa föreningens revisor. Detta genomfördes i samband med styrelsemötet 2013-01-28 då möte hölls med revisor Peter Vall, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

**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 antagits av stämman.

Inför stämman 2012 gjorde valberedningen bedömningen att styrelsen hade förnyats i tillräcklig omfattning under de senaste åren och att ytterligare kompetens tillförts särskilt inom ekonomi samt bygg- och bostadsbranschen. Valberedningen föreslog därför omval av samtliga ledamöter som stod i tur att avgå och de valdes därefter av stämman i april.

I god tid innan stämman 2012 aviserade revisorn Christer Norlander att han inte stod till förfogande för omval. Valberedningens arbete resulterade i att Bengt Löfquist, HSB Brf Blåsut, föreslogs som ny revisor och han valdes därefter av stämman i april.

**Styrelsens arbete 2012:** Under år 2012 hölls 11 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 15–16 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp och de förtroendevalda revisorerna deltog. Vid detta möte fastställdes verksamhetsplanen 2013–2015.

*Lena Carlberg*, ordförande, född 1964. 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 styrelseordförande. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

*Thomas Andersson*, vice ordförande, född 1945. 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 11 styrelsemöten.

*Mikael Johansson*, sekreterare, född 1966. Utbildad inom försäljning och inköp. Arbetar som account manager inom post- och dokumenthantering. Flerårig erfarenhet av styrelsearbete i HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2005. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

*Jan Elverdam*, vice sekreterare, född 1956. Utbildad civilekonom. Arbetar som revisor och är ordförande i HSB Brf Kvarteren i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 11 styrelsemöten

*Marina Garherr*, ledamot, född 1960. Utbildad till kock. Arbetar som köksmästare i Örgryte/Härlanda. Före detta ordförande i HSB Brf Äpplet i Alingsås. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006 och till ordinarie ledamot stämman 2009. Närvarande vid 10 styrelsemöten.

*Dan Jagefeldt*, ledamot, född 1954. 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 10 styrelsemöten.

*Lars Ivarson*, ledamot, född 1950. 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, född 1964. 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 11 styrelsemöten.

*Lennart Löfgren*, ledamot, född 1950. Arbetar idag inom Västra Götalandsregionen som projektledare. Har tidigare bland annat varit landstings- och regionråd, VD i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg under åren 2003-2007 och har även suttit med i ett antal bolagsstyrelser genom åren. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 11 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit *Jim Westring*, Fastighets, närvarande vid 10 styrelsemöten, och *Roberto Bastiancich*, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten. Suppleanter har varit *Lars Hoonk*, Fastighets, närvarande vid 6 styrelsemöten och *Lennart Falk*, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten.

### Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. Metoden som användes 2012 var att styrelsens ordförande genomförde enskilda utvärderingssamtal med samtliga styrelseledamöter. Resultatet behandlades i styrelsen och därefter informerades valberedningen.

## REVISORER

### Förtroendevalda revisorer:

#### Ordinarie revisorer:

*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.

*Bengt Löfquist*, född 1940, HSB Brf Blåsut i Göteborg. Vald till revisor av stämman 2012. Ingår i HSB Göteborgs referensgrupp. I övrigt inga andra uppdrag inom HSB Göteborg.

### Revisors suppleanter:

*Nils Essle*, född 1947, HSB Brf Slottsskogen i Göteborg. Vald till revisorssuppleant 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 Wall*, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och Niklas Holmström, BoRevision AB.

### Valberedning:

Inför stämman 2012 aviserade valberedningens ordförande *Peter Mattson*, HSB Brf Vörten i Göteborg, att han inte stod till förfogande för omval. På stämman i april valdes tidigare suppleanten *Jörgen Linder*, Bospargruppen, till ledamot och ordförande i valberedningen. Till ny suppleant valdes *Rigmor Friis*, Brf Backadalen.

Valberedningens sammansättning efter stämman i april 2012:  
*Jörgen Linder*, ledamot och ordförande/sammankallande, född 1945, Bospargruppen.

*Kjell Alveflo*, ledamot, född 1941, HSB Brf Tynnered i Göteborg.

*Pia Eriksson*, ledamot, född 1958, HSB Brf Munkegårde i Kungälv.

*Rigmor Friis*, suppleant, född 1947, HSB Brf Backadalen i Göteborg.

### VD:

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

### Principer för ersättning till VD

Ersättning till VD utgörs av fast månadslön samt fri bil. VD äger rätt, och om föreningen så påfördrar skyldighet, att gå i pension vid 62 års ålder med 80 % av avgångslönen fram till 65 års ålder. Vid uppsägning från föreningens sida äger VD rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej.

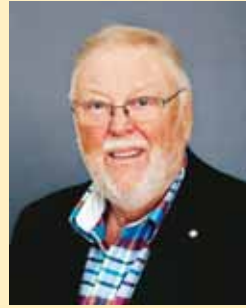
Föreningsstyrningsrapporten är ej granskad av föreningens revisorer.



## 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  
Account manager, 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  
Köksmästare, född 1960  
Till styrelsen 2006



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



**DAN 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



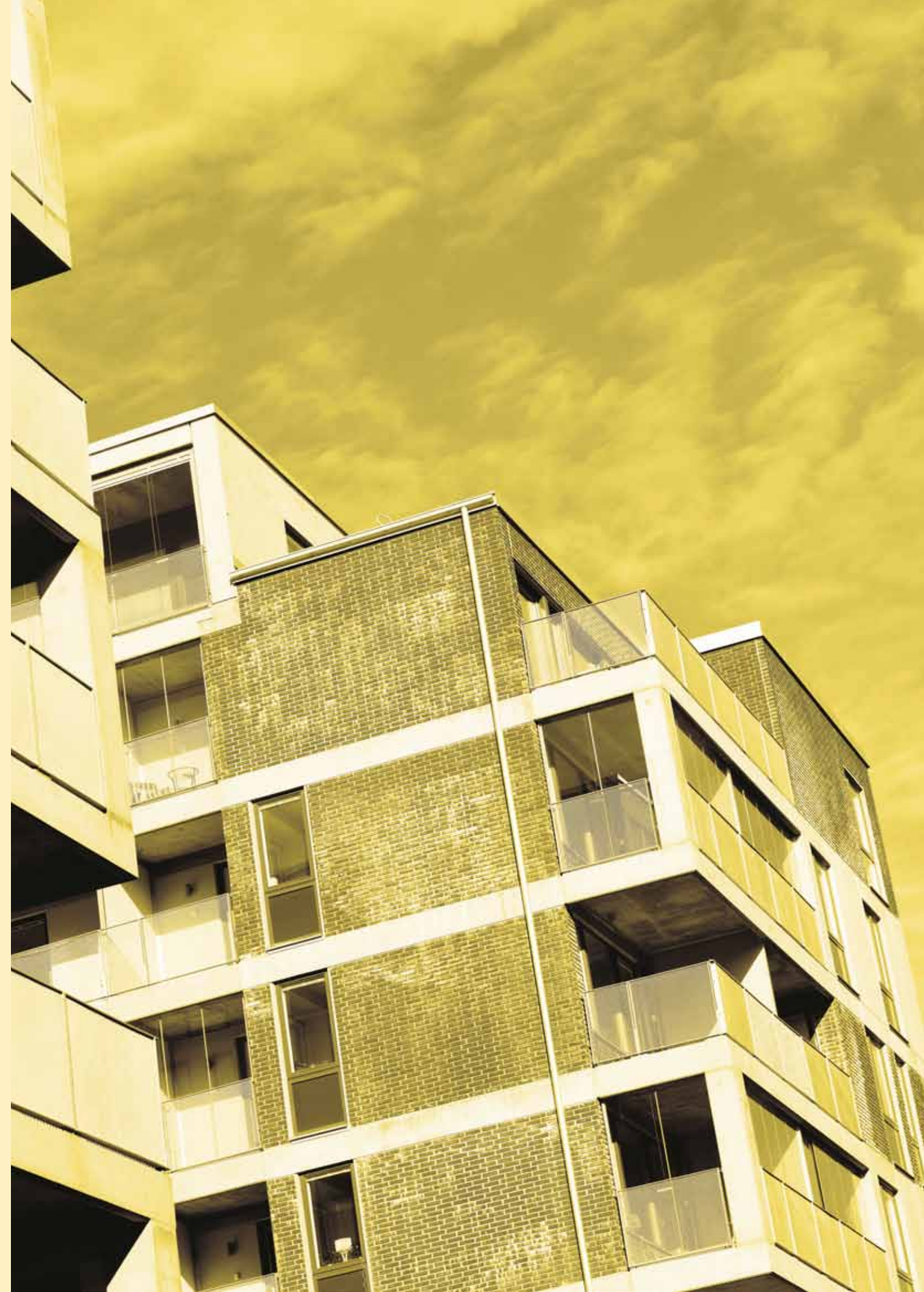
**JIM WESTRING**  
Fastighetsanställdas ord.  
representant, född 1954  
Till styrelsen 2007



**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**