

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna börjar

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING

VD har ordet	2
Vision och mål	4
Parlamentarisk verksamhet.....	7

MEDLEMMAR OCH KUNDER

Medlemsdialog	9
Kunddialog/service.....	10
Energi	11

HSB I SAMHÄLLET

Nyproduktion – mark och utveckling.....	13
Nyproduktion – nuläge	14
Miljö	16
Socialt ansvar	17
Kommunikation, politik och opinionsarbete	18

MEDARBETARE

Medarbetare.....	22
------------------	----

FINANS

Finansverksamhet.....	25
-----------------------	----

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse.....	28
Ekonomisk översikt koncernen	33
Resultaträkning.....	35
Balansräkning.....	36
Finansieringsanalys.....	38
Noter.....	39
Revisionsberättelse	49
Föreningsstyrningsrapport	50
HSB Göteborgs styrelse.....	52

”MER DIALOG OCH FÖRSTÄRKT MÅNGFALD.”

LARS GÖRAN ANDERSSON, VD

Rubriken sammanfattar på ett utmärkt sätt HSB Göteborgs arbete under 2013. Dialog och mångfald var också teman när Ansvarsstafetten diskuterade utmaningarna för ett hållbart samhälle i november. Ansvarsstafetten är ett initiativ från HSB, där branschen samlas för att diskutera ansvarsfrågor och hållbarhet.

HSB Göteborg fortsätter att utvecklas positivt. Under 2013 gjorde vi investeringar och startade projekt som skapar förutsättningar för ett tryggt boende för medlemmarna även i framtiden. Just framtidsperspektivet är viktigt och en av anledningarna till att vi satsar mycket på flytten till Chalmersområdet. I och med att huvudkontoret flyttas dit sommaren 2015 hoppas vi öka möjligheterna till innovationer och utvecklings-satsningar. Även HSB Living Lab, där studenter ska hjälpa oss testa nya idéer i verkliga miljöer,

går framåt i planeringen och vi räknar med byggstart under 2014. Här kommer mångfald i olika kompetenser och samverkan och dialog in, som ju också driver utvecklingen framåt.

Om någon tror att satsningen på forskning enbart handlar om nya hus så är det fel. Våra viktigaste kunder är bostadsrättsföreningarnas styrelser. Vi satsar därför hårt på nya digitala tjänster. I HSB Living Lab ska vi testa nya grepp för att underlätta och utveckla framtidens

styrelsearbete. Den 1 maj 2014 sätts vi dessutom en ny organisation som ska göra oss ännu mer aktiva i rådgivningsarbetet, bland annat genom att föreslå kunderna investeringar för ett ekonomiskt hållbart boende i HSB. Målet är även att kunderna ska uppfatta oss som enhetliga och att kontakterna och dialogen ska hållas ihop på ett strukturerat sätt.

Stora satsningar har gjorts 2013, och fortsätter 2014, när det gäller att effektivisera och förbättra verksamheten. Tillsammans med övriga HSB kommer vi att byta till nya system för administration, skötsel av fastigheter, ekonomi och hyror. En process pågår även för att certifiera förvaltningens rutiner inom ramen för ISO 9001. En stor händelse under året var när vi blev verifierade enligt den internationella standarden för samhällsansvar, ISO 26000. Detta är ett kvitto på att vår satsning på hållbarhet i vidare mening – med sociala frågor, miljö och inte minst påverkan på våra leverantörer att agera schysst – ligger helt rätt i tiden. Roligt är också att fler medlemmar och kunder både uppskattar och tar efter oss i dessa viktiga samhällsfrågor. Ett uppmärksammat exempel där affärsnytta förenar inflytande och påverkan är vårt arbete i projektet nya Hovås i västra Göteborg. Under några års tid har vi aktivt arbetat med dialog med de som i dag bor och verkar i närområdet, vilket ger såväl en bättre produkt som kortare tid för att få fram en detaljplan för bostäder.

Förutom att vi byggstartat flera nyproduktionsprojekt under året har vi också lyckats höja Nöjd kund-index (NKI), vilket har varit ett viktigt mål för oss.

Även HSB Göteborgs ekonomi har utvecklats positivt under året. Genom ett bra resultat stärker vi företagets ställning och kan göra de satsningar som krävs för att behålla positionen som det företag som har det bästa anseendet. I ryggen har vi också en stark balansräkning med stora övervärden i våra fastigheter.

Så förutsättningarna finns för en stark utveckling framåt. Nu är det upp till oss som är engagerade på alla plan inom HSB att jobba vidare, så att HSB Göteborg ytterligare stärker positionerna som en bostadsaktör i världsklass. Stort tack till alla som under 2013 varit delaktiga i HSB Göteborgs utveckling. Jag ser fram emot fortsatt samarbete för att nå våra högt ställda mål.



HSB Göteborg fick sin ISO 26000-verifiering under Ansvarsstafetten i maj. Dag Sjöholm, SP Certifiering Affärs- och verksamhetsutvecklingschef, överlämnade beviset till Lars Göran Andersson, VD HSB Göteborg.



”ETT TRYGGT OCH LUSTFYLLT BOENDE I VÄRLDSKLASS!”

HSB Göteborg har haft siktet inställt på samma höga mål även under 2013. Arbetet med ISO 26000 – och den slutgiltiga verifieringen – har dessutom stärkt organisationen på det sociala hållbarhetsområdet.

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

DETTA ÄR HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av drygt 61 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungälv i söder.
- Vi förvaltar nästan 35 000 lägenheter i cirka 360 bostadsrättsföreningar.
- Vi har även 1 697 hyresrätter.
- Vi har över 12 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Under 2013 arbetade 304 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 klimat- och miljöpåverkan ska minska.
- I vårt verksamhetsområde ska HSB vara bostadsbranschens bäst ansedda varumärke.
- Vi ska bedriva utveckling i samverkan med externa och interna aktörer.

DETTA ÄR VÅR SYN PÅ KVALITET

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

DETTA ÄR VÅR SYN PÅ HÅLLBARHET

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

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.



Ta reda på mer om HSB Göteborgs hållbarhetsarbete.

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

MÅL OCH FOKUSOMRÅDEN.

	NATIONELLA MÅL	HSB GÖTEBORG MÅL 2014–2016	HSB GÖTEBORG UTFALL 2013
BOSPARARE	Antal bosparare ska öka med minst 3 000 nya bosparare årligen. Antal medlemmar ska öka med 10 000 nya medlemmar årligen.	Minst 13 500 bosparare. Minst 66 000 medlemmar.	
BYGGANDE	HSBs nyproduktionsandel av påbörjade bostadsrättslägenheter i Sverige ska vara 15 % i genomsnitt under perioden. HSB ska gemensamt ta fram en handbok med riktlinjer för HSBs nyproduktion.	Samma mål som nationellt. Uppdatera skalkraven i nyproduktion.	
MEDLEM	Verka för en enhetlig medlemsavgift och sammanhållet medlemskap. Utbildning för nyvald styrelseledamot, sekreterare och valberedning. Gemensam uppdragsbeskrivning för HSB-ledamot och HSB-gemensam introduktionsutbildning.		
FÖRVALTNING	HSB-gemensam lösning för underhållsplanering inklusive utbildning. HSB-gemensam produkt för ekonomisk flerårsprognos. HSB-gemensam tjänst för energistatistik och energioptimering.		
FORSKNING & INNOVATION	Utveckla en sammanhållande forskningsstrategi som stöttar HSBs väg mot visionen.	Byggstarta HSB Living Lab.	
KLIMAT	30 % mindre klimatpåverkan 2016 (basår 2008). Halvering av CO ₂ -utsläpp fram till 2023 (basår 2008).	Samma mål som nationellt.	
LÖNSAMHET	HSB ska ha en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 % 2015. – En rörelsemarginal om 10 %. – 20 % justerad soliditet. Gemensamt affärs- och IT-system till 2015.	Räntabilitet på eget kapital minst 10 %. Resultatet för basverksamheten ska vara positivt. Samma mål som nationellt.	
OPINION & LOBBY	HSB ska synas mer i media.		

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, vilket görs genom att vi följer upp våra mål och indikatorer.

■ OK ■ Pågår

”HSBs STÄMMOR HÅLLER DEMOKRATIN LEVANDE.”

LENA CARLBERG, STYRELSEORDFÖRANDE HSB GÖTEBORG

HSB Göteborg utgör drygt tio procent av HSB i landet. Det är en rejäl del av den svenska bostadskooperationen, vilket också ställer krav på en aktiv del i det parlamentariska arbetet på alla plan.

I maj var det dags för HSBs förbundsstämma i Stockholm. Hur viktigt är det för HSB Göteborg att agera på riksplanet?

– Det är självklart att vi ska bidra med våra erfarenheter, vår storlek och vår styrka inom hela HSB. Inte bara när det gäller tjänsteutveckling utan också i rent demokratiska sammanhang. Att vi är med och gör vår röst hörd.

Vad behandlas på stämmorna?

– Frågor som handlar om framtida inriktning prioriteras. Vi är ju en medlemsägd organisation med tydliga principer och det gäller att vi håller fast vid de ramar vi har satt upp. Och att vi är överens om varje eventuell kursändring! Naturligtvis har föreningarna en hög grad av frihet i sitt sätt att jobba, men våra styrdokument håller ihop oss och är i grunden till för

att vi ska leva upp till våra värderingar och åstadkomma största möjliga medlemsnytta.

Vilka styrdokument har HSB?

– HSB Kompassen, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer. De följs årligen upp i HSB Hållbarhetsredovisning.

Kan en enskild medlem verkligen påverka?

– Ja, varje medlem har en röst i sin bostadsrättsförening – och den rösten gäller via valda ombud ända upp till riksstämman. På stämman i Stockholm i år behandlades exempelvis en Göteborgsmotion om bosparreglerna. Det var ett bra förslag som inte gick igenom eftersom konsekvenserna skulle bli för stora. Men det är trots allt ett bevis för att vår parlamentarism fungerar!

KORTFAKTA FRÅN STÄMMOR 2013

Årsstämma HSB Göteborg 25 april

Hålls en gång per år. Antal ombud: 73

- Huvudtalare: VD Lars Göran Andersson beskrev vårt engagemang i Johanneberg Science Park (JSP) och dess VD, Mats Bergh, redogjorde för bakgrund, uppdrag och vision för denna samhällsbyggnadsatsning på Chalmersområdet.
- Beslut om oförändrade medlemsavgifter för 2014 och ett första beslut om nya stadgar för HSB Göteborg togs.
- Ny styrelse: Lena Carlberg, Mikael Johansson, Lennart Löfgren, Dan Jagefeldt och Christina

Haavisto omvaldes som ordinarie ledamöter på två år. Lars Ivarson, Jan Elverdam, Marina Garherr och Thomas Andersson kvarstår som ledamöter. Lena Carlberg omvaldes som styrelseordförande på ett år.

- Revisorer: Michael Bjärnesjö och Bengt Löfquist omvaldes som ordinarie revisorer på ett år. Nils Essle och Leif Jerkvall omvaldes som revisorssuppleanter på ett år.
- Valberedning: Jörgen Linder (ordförande), Kjell Alveflo och Pia Eriksson omvaldes som ordinarie ledamöter. Rigmor Friis omvaldes som suppleant.

HSBs förbundsstämma i Stockholm 22–23 maj

Hålls i två dagar, udda år. Jämna år hålls ett kortare årsmöte. Antal ombud: 161

- Rapport om efterlevnaden av HSBs styrdokument.
- Framtidsdiskussion.
- Beslut om medlemsavgifter för 2014 och om HSBs kod för bostadsrättsföreningar.

- Behandling av motioner.
- Val av förbundsordförande, förbundsstyrelse, revisorer och valberedning.

Extra stämma HSB Göteborg 13 juni

Hölls i anslutning till ordförandeträff på Filmstaden Bergakungen. Antal ombud: 64

- Ett andra beslut togs om att fastställa nya stadgar för HSB Göteborg.

MEDLEMMAR och kunder



BIRGITTA

KIM

ANDREA

SVANTE

YLVA

FREDRIK

”VÅR FLYTT SKA GE OSS NY KUNSKAP OCH NYA IDÉER.”

BIRGITTA BOBERG, CHEF AFFÄRSOMRÅDE MEDLEM

HSB Göteborg är mitt i en uppåtgående spiral på flera plan. Framför allt servicemässigt. Birgitta Boberg ser inte minst att den kommande kontorsflytten gynnar medlemmarna.

I början av året blev det officiellt att HSB Göteborg ska flytta till Johanneberg Science Park. Varför tar ni det steget?

– Det gör att vi hamnar mitt i centrum för kunskap och utveckling. Johanneberg Science Park på Chalmersområdet är en adress som handlar om kunskap och utveckling. Här finns akademiker, byggare, konsulter, arkitekter och andra samhällsaktörer. Här utvecklas idéer och delas forskningsresultat som gör framtiden bättre. Inte minst på bostadssidan. 1 000 personer i 140 företag och en akademi med 10 000 studenter och 3 000 anställda talar sitt tydliga språk!

Så medarbetarnas trivsel är inte anledningen?

– Nej. Att våra medarbetare får modernare lokaler och en bättre arbetsmiljö är självklart en fördel – men det är våra nya grannar som är huvudskälet. Vi hamnar mitt i ett kluster med en mängd aktörer inom samhällsbyggnadsområdet. Det har ett enormt värde för oss som arbetar här och för HSBs medlemmar och kunder.

Blir det inte onödigt dyrt?

– Nej, flytten är kostnadsneutral. HSBs ”boende-kostnader” förändras inte, trots att de kommande lokalerna är nybyggda.

NABO TILL UNDSÄTTNING

”Vi anlidade Nabo efter att vi fått veta att en av våra hyresgäster levde i en osanitär hemmiljö. Det var så allvarligt att elfirman som vid tiden arbetade i våra lägenheter inte kunde utföra jobbet hos hyresgästen. Kontakten med Nabo har varit en stor hjälp. De satte in en mängd insatser som annars hade varit svåra att klara av för oss som en enskild förening. Bland annat sanerades lägenheten vilket ledde till att elfirman kunde utföra sitt jobb och att hyresgästen numera kan leva i ett trivsamt hem.”

Kent Andreasson, vice ordförande

i brf Hultet, Sävedalen

Ylva Johansson arbetar som Nabo på HSB Göteborg

En annan nyhet är projektet med ett nytt fastighets-system. Vad innebär det?

– För HSBs kunder innebär det ett komplett fastighetssystem för hantering av allt från administration till underhåll och felanmälan. Det är en ekonomiskt stor satsning, men en framtidsäker plattform som gör oss mer effektiva och affärsmässiga.

Ert bestånd av hyresfastigheter är ett viktigt komplement till er kärnverksamhet. Hur många lägenheter har HSB Göteborg nu – och hur många bospasare fick förtur under året?

– Vi är nu uppe i 1 697 hyresrätter. Under 2013 förmedlades totalt 157 hyresrätter. 101 av dessa gick till unga bospasare mellan 18 och 29 år, som ju har förtur till ledigförklarade ettor och tvåor.

Hur har er satsning på Medlemscentret fungerat?

– Mycket bra. Servicen förbättras ständigt. Exempelvis fick vi under året in 12 procent fler samtal än 2012 utan att svarstiderna i växeln försämrades. Svar kan ofta ges utan vidarekoppling. Och hanteringen av samtalen upplevs också som bättre och mindre stressiga trots att vi måste ha tempot uppe. Det är frukten av målmedveten utbildning.

NY JURIST GER RÅDGIVNING

”Det känns väldigt bra att vara en del av HSB och arbeta tillsammans med så många olika yrkeskategorier och gentemot en så specifik målgrupp – HSBs bostadsrättsföreningar! Som jurist kommer jag kunna erbjuda juridisk rådgivning till HSBs bostadsrättsföreningar och även agera ombud om de skulle hamna i tvist. Jag har tidigare arbetat som beredningsjurist på Göteborgs tingsrätt och den erfarenhet som jag har därifrån tror jag kommer till stor nytta för medlemmar och kunder i mitt arbete på HSB Göteborg.”

Andrea Nilsson om det nya jobbet som jurist på HSB Göteborg

”ÖKAD KUNDORIENTERING GER RESULTAT.”

SVANTE LAHTI, CHEF AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

61 000 medlemmar och 360 förvaltade bostadsrättsföreningar gör HSB Göteborg till en stor familj. Med många behov. Svante Lahti ansvarar för en förvaltning som ständigt måste vässas för att motsvara kundernas krav.

Vad känner du dig mest nöjd med från 2013?

– Att vi nu, tack vare ett nytt kvalitetssystem, kan erbjuda kunderna säkrare rutiner och bättre leverans av tjänster. Målet är att certifiera oss enligt den internationella standarden ISO 9001 i juni 2014.

Varför gör ni detta?

– För att gynna våra kunder. Vi vill skapa nya rutiner för hur vi jobbar så att vi blir ännu bättre. ISO 9001 är ett utmärkt verktyg för detta.

Vad innebär det för kunderna?

– Vi kommer framför allt att få säkrare rutiner för överlämning av arbetsuppgifter vid sjukdom och tydligare mål och rollbeskrivningar. Bland annat för hur lång tid det maximalt får ta mellan en felanmälan och utförd åtgärd. Vi har redan i dag bra kvalitetsrutiner för att följa upp våra tjänster efter utfört arbete, men vi kan alltid bli bättre när det gäller att vara proaktiva och att föreslå tjänster och lösningar till våra kunder.

Några intressanta uppdrag under året?

– Absolut. Utöver flera stora projekt med stambyten har vår ombyggnadsavdelning även varit projektledare för brf Nybygget i Gamla Masthugget som har förvandlat ett gammalt pannrum och slitna källarlokal till gym med bastu och relaxavdelning. Ett annat exempel är brf Bjurslätt som har rivit alla sina 216 minibalkonger och ersatt dessa med stora inglasade balkonger med träpanelväggar och heltäckningsmatta. Vi har också fått tillbaka den tekniska och administrativa förvaltningen för brf Seglaren med 415 lägenheter, en kund som lämnade HSB 2011 och som nu har valt att anlita oss igen. Vi har kommit långt med en mer kundorienterad organisation och det ger resultat.

Vad händer framöver?

– Vi kommer att satsa hårt på digitala tjänster framöver, det är något som vi vet att framtidens styrelser kommer att efterfråga. HSB ska ligga steget före och utveckla tjänster som styrelserna ännu inte vet att de behöver!

ROBOTLÖSNING – ETT RIKTIGT KLIPP!

”En av våra kunder påtalade att en slänt inte blivit klippt. När vi undersökte detta närmare såg vi att slänten var så pass brant att det fanns risk att personalen kunde halka eller välta med åkergräsklipparen och skada sig. Lösningen på problemet blev att vi köpte in en robotgräsklippare som fastighetsskötaren enkelt styr med en vanlig fjärrkontroll. Den klipper jättebra och både medarbetare och kunder är väldigt nöjda! Fredrik Eriksson är en av fastighetsskötarna som använder robotgräsklipparen.”

Kim Stals, driftområdeschef HSB Göteborg.



”UTGIFT PÅ KORT SIKT – VINST I DET LÅNGA LOPPET.”

KEWIN ANDERSSON, ENERGIRÅDGIVARE

Brf Skinnefjäll i Mölnlycke satsade under 2013 på ny belysning och gick från 1990-talets armaturer till moderna och energisnåla LED-armaturer. Ett bra exempel på hur en förening med relativt enkla medel kan satsa på hållbarhet och samtidigt spara pengar.

Tidigare var belysningsarmaturerna utomhus, i trapphus och i gemensamma lokaler av gammalt klassiskt slag: Energikrävande och allt annat än miljövänliga. Dessutom utan rörelsesensorer – vilket gjorde att 20 lampor tändes och brann en viss tid så fort någon tryckte på knappen i entrén.

När en armatur gick sönder rekommenderade därför HSB Göteborgs energirådgivare att brf Skinnefjäll skulle gå över till annan teknik.

– LED drar inte bara mindre energi utan brinner också upp till 25 000 timmar längre än en lågenergilampa. Då minskar underhållskostnaderna och man slipper allt vad kvicksilver heter, säger Kewin Andersson.

Så nu tänds lamporna bara när de behövs. Och helt automatiskt. Det uppskattas av medlemmarna i de 142 lägenheterna, som upplever en större trygghet. Många upplever också ett renare samvete med tanke på LED-teknikens miljömässiga fördelar.

Kostnad? Ja, helt gratis var det inte. Investeringen på detta stora objekt gick på runt 700 000 kronor. Enligt kalkylen är satsningen betald om cirka fem år och därefter handlar det om en ren vinst för brf Skinnefjäll.

– Miljön vann redan när armaturerna installerades i fastigheten, avslutar Kewin Andersson.



Jorun Borgen, Marianne Bengtsson och Jan Linde är väldigt nöjda med de energisnåla LED-armaturer som har installerats i brf Skinnefjäll i Mölnlycke.

”DIALOGARBETE ÄR FRAMTIDENS ARBETSSÄTT.”

LENA JOSGÅRD, CHEF MARK- OCH PROJEKTUTVECKLING

HSB
i samhället



Det långsiktiga agerandet och planerandet för att skapa nyproducerade bostäder är av största vikt för HSB Göteborg. Här är en ny organisation och dialogarbete något som Lena Josgård vill lyfta fram.

Vad har varit utmärkande för 2013?

– Att vi från den 1 november organiserades under marknadsavdelningen och därmed har en ännu mer marknadsdriven mark- och projektutveckling. Markanskaffning och markutveckling sker som tidigare, tillägget blir att vi tydligare än förut ansvarar för att utveckla produktens innehåll.

Vilka fördelar får det?

– HSB Göteborg ska nu bli ännu vassare på att koppla samman nyproduktion med medlemmarnas behov och önskemål. Detta gör vi bland annat genom dialogarbete, som i dag framgångsrikt används i projekt som nya Hovås i Brottkärr och Fixfabriken i Majorna.

Dialogarbetet har varit intensivt – varför är det så viktigt att förankra byggplaner med intressenter och allmänhet?

– HSB tycker att det är viktigt att vara lyhörd och öppen och att föra en dialog när ett nytt område ska skapas. Vi vill tänka långsiktigt och vara med och ta ett ansvar när det gäller stadsutveckling. Genom en rak och ärlig kommunikation och ett intensivt arbete engageras berörda intressenter tidigt i processen och de som bor och verkar i området känner till vad som är på gång och kan vara delaktiga.

Dialogprocessen i nya Hovås har fått mycket uppmärksamhet.

– Ja, och det är den modellen vi vill använda i fortsättningen. Att på kortast möjliga tid få en detaljplan med hög kvalitet som är väl förankrad. I en undersökning svarar 80 procent av de boende i området att de känner till projektet, vilket är mycket högt. Om vi får fram en gällande detaljplan under våren 2014, har vi lyckats med att halvera tiden mot vad det normalt tar

att arbeta fram en detaljplan. Intresset för vårt sätt att arbeta med dialog är mycket stort, både i Göteborg och runt om i landet.

Hur ser nya Hovås ut rent affärsmässigt?

– Vi är nu totalt fyra byggherrar som utvecklar centrumdelen i nya Hovås. Under hösten 2013 gick Skanska och Veidekke in i projektet för att tillsammans med HSB utveckla bostadskvarteren i nya Hovås. Next Step Group kommer att utveckla kontors- och handelsdelarna. Tillsammans arbetar vi fram en kvalitetsbok för området nya Hovås som beskriver våra gemensamma visioner för hur området ska upplevas. Den ska fungera som en inspirationskälla, men samtidigt vara en ren kunskapsbank som innehåller tidigare skisser och förteckningar över gjorda utredningar. På så sätt säkerställs att utvecklingen av nya Hovås drivs mot samma mål, trots att man bygger och ansvarar för olika delar.

Hur ser tidplanerna ut för nya Hovås och Fixfabriken – på ett ungefär?

– I nya Hovås hoppas vi på att ha en färdig detaljplan under våren 2014. Vi projekterar redan nu på HSBs första kvarter i området för att kunna starta så snart som möjligt. I Fixfabriken har stadsbyggnadskontoret påbörjat programarbete för en detaljplan som vi tror kan vara framme under 2016. Vi arbetar intensivt med dialogarbete och letar nu efter en lämplig plats att öppna en projektlokal i området där vi kan möta människor på plats.



Nya Hovås



Fixfabriken

TRIVSEL DIREKT VID INFLYTTNINGEN!

INGER OLHAGE OCH CAMILLA WAHLGEN, INFLYTTNINGSANSVARIGA

Den första tiden i lägenheten är många gånger avgörande för hur köparen ska trivas i sitt nya hem. Med detta i åtanke har HSB Göteborg under 2013 utformat ett nytt sätt att arbeta vid inflyttningar, vilket direkt har resulterat i ett ökat Nöjd-kund-index.

2013 var ett fantastiskt inflyttningsår med inflyttningar i tre av HSB Göteborgs nybyggda bostadsrättsföreningar – Björken, Ljuset och Verona. Kunderna har ännu tydligare fått vara i fokus och extra resurser har satts in för att underlätta deras inflyttning, helt i linje med det nya arbetssättet.

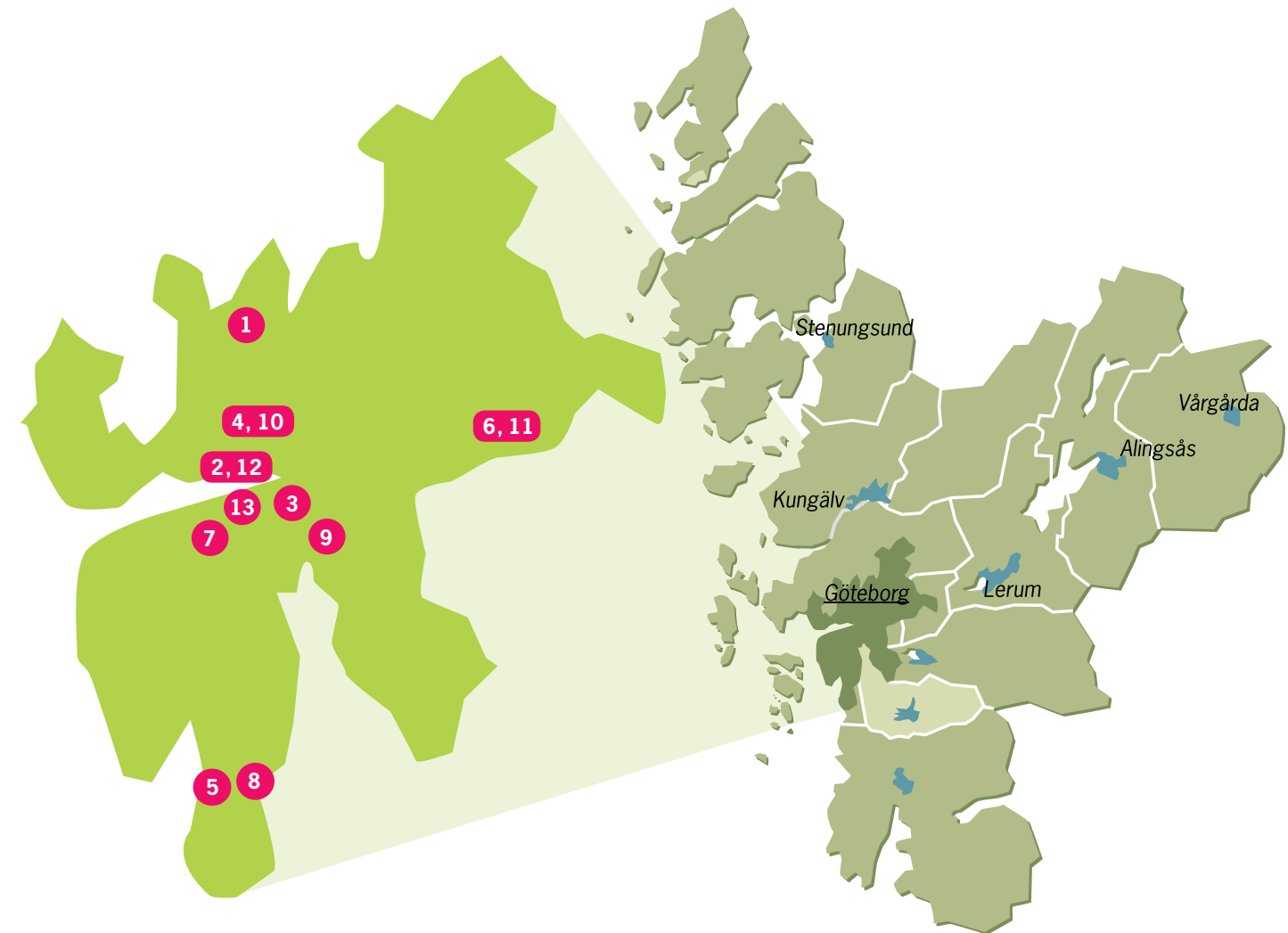
– Ett exempel är att vi sätter in extra resurser vid felanmälan så att de nyinflyttade så snabbt som möjligt ska få hjälp om det behövs. Vi följer med dem runt och visar alla de gemensamma utrymmena, så att de enkelt hittar. Kunden ska alltid vara i centrum och det sitter i ryggmärgen i hela teamet som jobbar med inflyttningarna, säger Inger Olhage.

En annan del är att de nyproducerade lägenheterna förses med en handduk och tvål i badrummet, diskmedel och hushållspapper i köket och galgar och lampa i hallen. För att undvika kaos de dagar då de boende flyttar in, får alla välja en egen tid då de kan använda hissen.

– Många bäckar små förenklar mycket, säger Inger Olhage som tillsammans med Camilla Wahlgren utsetts till inflyttningsansvarig för HSB Göteborgs nybyggnadsprojekt. Vi har arbetat på ett liknande sätt tidigare men nu spetsar vi till det och gör det ännu bättre för köparna, särskilt under deras första timmar och veckor i det nya hemmet.

Det nya arbetssättet har visat sig vara mycket uppskattat bland de nyinflyttade. Detta har inte minst märkts vid de uppföljningssamtal som inflyttningsansvariga numera gör ett par veckor efter att de boende flyttat in.

– Det känns att finslipningen av våra rutiner för inflyttning har gett resultat. Vi har fått nöjdare kunder och HSB Göteborg har ett "all time high"-NKI i brf Björken. Nu tar vi med oss erfarenheterna vi fått till nästa projekt så att vi kan bli ännu bättre, avslutar Camilla Wahlgren.



HÄR BYGGER VI:

FÖRSÄLJNING

- 1 Brf Blåsippan, Västra Tuve. Flerbostadshus med 74 lägenheter. Inflyttning höst/vinter 2015/2016.
- 2 Brf Flatön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 85 lägenheter. Planerad inflyttning hösten 2015.
- 3 Brf Alfa, Johanneberg. Flerbostadshus med 46 lägenheter. Inflyttning början av 2014.
- 4 Brf Verona, Kvillebäcken, 82 lägenheter. Inflyttning 2013/2014.
- 4 Brf Umbra, Kvillebäcken, 68 lägenheter. Planerad inflyttning början av 2016.
- 5 Brf Amundö, Brottkärr. 42 lägenheter och radhus i småhusform. Planerad inflyttning 2015.

PLANERADE OMRÅDEN

- 6 Brf Västertorp, Fräntorp. Flerbostadshus med cirka 60 lägenheter. Planerad säljstart 2014.
- 7 Brf Famnen, Flatås. Flerbostadshus med cirka 60 lägenheter. Planerad säljstart 2014.
- 8 Nya Hovås. Flerbostadshus med cirka 70 lägenheter. Planerad säljstart 2014.
- 9 Brf Studio 1 och brf Studio 2, Örgryte. Flerbostadshus med cirka 130 lägenheter. Planerad säljstart 2014.
- 10 Brf Cinnober, Kvillebäcken. Flerbostadshus med cirka 80 lägenheter. Planerad säljstart 2015.
- 11 Brf Torpaterrassen, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 110 lägenheter. Planerad säljstart 2015.
- 12 Brf Skaftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med cirka 50 lägenheter. Planerad säljstart 2016.
- 13 Fixfabriken, Majorna. Flerbostadshus. Programarbete pågår under 2014.



Kika in här på allt nytt HSB bygger!

Observera att uppgifterna är preliminära.



”VI ÄR LEDANDE INOM MILJÖUTVECKLING.”

PETER GIPPERTH, MILJÖCHEF

HSB Göteborg ligger i framkant när det gäller hur HSB bygger i Sverige. Under 2013 har ytterligare tre nybyggnadsprojekt certifierats med Miljöbyggnad Silver. Miljöchef Peter Gipperth upplever ett uppvaknande i hela branschen.

Nybyggnadsprojekten brf Björken, brf Verona och hyresrätterna på Träkilsgränd har miljöcertifierats med Miljöbyggnad Silver. Hur känns det?

– Det känns såklart jättebra. Det är ett kvitto på att vi håller kvalitén och att vi klarar av de skärpta miljökrav som finns i dag. Byggnader som får den här utmärkelsen har en låg energi-användning och bra inomhusmiljö. Dessutom är alla byggvaror miljöbedömda och vi tar därmed ett ansvar för det vi bygger in i husen och lämnar till kommande generationer.

Under 2008 tog HSB fram ett klimatavtal där man skulle minska utsläpp av koldioxid i de egna verksamheterna. Hur går det med det?

– En avstämmning visade att HSB Göteborg har klarat delmålet på 20 procent med råge. Totalt ska utsläppen minska med 50 procent till 2023. HSB Göteborg har minskat elförbrukningen radikalt och nu måste vi fokusera på att få ner värmeförbrukningen i våra egna fastigheter.

Hur ska ni klara målet till 2023?

– Vi får se över vad vi behöver göra i respektive fastighet. Generellt gäller det att få ner värmeförbrukningen och där finns det många saker som vi kan göra, exempelvis byte av termostatter samt injustering av radiatorkrets och värmesystem.

På vilket sätt är medarbetarna involverade i miljöarbetet?

– Alla medarbetare ska genomgå en miljöutbildning på Ekocentrum. Den är bra, väldigt

uppskattad, och gör oss medvetna om miljön på ett annat sätt än tidigare. Utbildningen är en av flera anledningar till att vi återigen har blivit miljödiplomerade av Svensk Miljödatatabas under två år framåt. Håller vi diplomeringen vid liv visar det på att vi tar ett ansvar och har ordning och reda.

Du har blivit invald i Tekniska Rådet för Miljöbyggnad på Sweden Green Building Council. Vad innebär det?

– Sweden Green Building Council är en ideell förening som jobbar för grön och hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsbranschen och har bland annat ansvaret för miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. Det sker en otrolig utveckling i branschen just nu och det är hedrande att få vara med i den processen. Det är mycket jag kan ta med mig direkt in i vår verksamhet.

SAGT OM MILJÖUTBILDNINGEN

”Upplägget är en bra mix av handledd utbildning och eget upptäckande. Att alla HSB Göteborgs medarbetare går den här grundkursen tycker jag är jättebra. Den ger kunskap som vi alla har nytta av i vårt dagliga arbete och en gemensam grund att jobba utifrån.”

Björn Bergsten, Projektledare Nyproduktion

”ISO 26000 HAR GJORT OSS MER MEDVETNA.”

ANNA OLOFSSON, AKTIV I HÅLLBARHETSGRUPPEN

Att jobba med ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet är viktigt för alla moderna företag. När HSB arbetar med dessa frågor använder vi en ny internationell standard. Tack vare denna lyckades HSB Göteborg, som första företag i Sverige, att uppnå verifiering.

Varför behövs den här typen av ISO-verktyg? Kan man inte åstadkomma samma sak utan specifika system?

– Rent teoretiskt kan man åstadkomma mycket, men ISO 26000 omfattar ett väldigt stort område och många viktiga frågeställningar. Saker som man kanske inte ens tänker på. Då är det bra med ett konkret verktyg som vägleder.

Hur många punkter har ni kontrollerat och vad har varit lättast och svårast att åtgärda?

– Vår ISO 26000-genomlysning omfattade cirka 400 punkter. Egendeklarationen i samband med verifieringen innehåller 80 frågor. Att få styrdokumentet ”på plats” gick ganska smidigt. Men att få till en ansvarsfull leverantörsstyrning är verkligen en stor och tidsödande utmaning att slutföra.

När blev ni officiellt verifierade?

– I maj 2013. Det kändes onekligen bra efter en så lång och tuff process.

Stämmer det att ni var först i Sverige?

– Ja. Det spelar ju i och för sig ingen roll – men det är alltid roligt att vara pionjär!

Verifieringen är ju tidbegränsad, när måste ni göra en ny genomgång av organisationen?

– Det skedde en granskning av verifieringen under februari 2014.

Hur har arbetet med ISO 26000 och den slutliga verifieringen påverkat organisationen?

– Den har gett ökad medvetenhet och ökat

intresse för hållbarhetsfrågor. Det är oerhört viktigt och positivt för företaget.

Till sist: berätta lite om Hållbarhetsgruppen på HSB Göteborg.

– Gruppen består av representanter från olika avdelningar på HSB Göteborg, så man kan säga att hela företaget är representerat. Vi har sammanträtt och diskuterat gemensamma frågor som vi sedan tagit med hem till våra respektive avdelningar. En viktig uppgift för gruppen är att implementera och sprida kunskap om ISO 26000 i organisationen för att arbetet ska harmoniera med vår vardag.

VAD ÄR ISO 26000?

– Syftet med ISO 26000, ”Guidance on Social Responsibility”, är att den ska förtydliga innebörden av socialt ansvarstagande. Den innehåller en gemensam och globalt accepterad syn på definitioner, principer och kärnområden samt metoder för intressentdialog och kommunikation inom området socialt ansvarstagande. Den beskriver vad vi som företag kan göra för att bidra till en hållbar framtid för samhälle och miljö, med den goda affären i fokus. ISO 26000 är en vägledande standard som verifierar – inte certifierar.

"SAMARBETE GER STYRKA I OPINIONSARBETET."

CECILIA LÖÖF, INFORMATIONSCHEF

HSB Göteborg är inte bara en bostadskooperation som bygger och förvaltar. Vi är också en del av samhället och vill påverka utvecklingen i en konstruktiv och positiv riktning. Cecilia Lööf lyfter gärna fram årets opinionsarbete för ett ökat bostadsbyggande i regionen.

Bostadsbristen i Stor-Göteborg har engagerat under året. Hur har HSB Göteborg jobbat med frågan?

– På alla håll och kanter skulle jag vilja säga. Ett bra exempel är HSBs unika dialogarbete som vi bland annat använder oss av i projektet nya Hovås. Genom att tidigt involvera intressenter i projektet, ta in deras synpunkter och idéer och sedan förvalta dem sparar vi in mer än två tredjedelar av den tid det annars tar att få igenom en godkänd detaljplan.

Hur kommer det sig att ni samarbetat med Västsvenska Handelskammaren i ert opinionsarbete?

– Samverkan är en viktig del av HSB och vi har bara goda erfarenheter av att samarbeta med andra intressenter. Förra hösten gjorde vi en lyckad kampanj tillsammans med Coompanion där syftet var att öka intresset för den kooperativa företagsformen. I år valde vi att samarbeta med Västsvenska Handelskammaren och tog gemensamt fram en rapport som visade på vad bostadsbristen kan komma att kosta Stor-Göteborg om vi inte får fart på byggandet. Genom att arbeta tillsammans breddar vi kompetensen och kan dela med oss av erfarenhet och kontakter.

Kan du dra lite av rapportens resultat?

– I Stor-Göteborg byggs 3 000 nya bostäder per år, men det behövs minst 5 100 nyproducerade lägenheter för att kunna möta de 10 400 personer som flyttar in – och det är en enkel matematik som inte går ihop om man vill erbjuda invånarna tak över huvudet. Närmare en fördubbling av byggtakten behövs för att få bukt med bostadsbristen.

I december arrangerades ett bostadsseminarium.

Hur var det upplagt och vad blev resultatet?

– Vi bjöd in politiker, tjänstemän och andra branschkollegor att ta del av resultatet av rapporten. Det är första gången som någon räknat på vad det faktiskt skulle kosta att fortsätta bygga för få bostäder. 200 miljarder kronor i produktionsbortfall och närmare 3,5 miljarder kronor i förlorade skatteintäkter var det som analysföretaget kom fram till att konsekvenserna blir om inte bostadsbyggandet fördubblas. I den paneldebatt som följde fick inbjudna politiker en möjlighet att bemöta siffrorna.

Gick budskapet in?

– Förhoppningsvis, men vi tar det säkra före det osäkra och har planerat in uppföljningsseminariumer under valåret 2014. Att få fart på bostadsbyggandet är en ödesfråga och den släpper vi inte i första taget. En debattartikel byggd på rapporten publicerades också i GP. Boendefrågan måste lösas för att möta befolkningstillväxten – och för att det ska ske måste det bli enklare att bygga. Vi efterlyser därför en effektivare planprocess. Byggherrar och kommuner kan exempelvis föra ett dialogarbete i linje med det som HSB gjort med nya Hovås. Det ger inte bara högre kvalitet på detaljplanen utan också bättre förankring.



Här kan du läsa rapporten Bostadsbristens pris.

Debattartikel publicerad i Göteborgs-Posten den 18 december 2013. Här återgiven med tidningens tillstånd.

Gårda bästa alternativet

Trafikverkets uppdrag, enligt en replik på GP Debatt (15/12), är en järnvägstunnel med dubbelspår mellan Olskroken och Almedal. Hagastationen finns inte. Jan Lenander talar om utveckling mellan tre punkter i sin insändare i GP, och att Gårdaalternativet "hamnar fel i förhållande till det som skall byggas".

IK

Jan Lenander 14/12

Jan Lenander är politiker för Västlän. Han har varit utredningschef i Älvstaden (i Älvstaden 17/9), att ansluta till dragningen byggande i Gårda och bara två mil från Hagastaden. Han arbetar som tjänsteman på Hagastaden och är medlem i "Hagastaden", det är en alternativt uppfyller uppdraget.

Stor-Göteborg förlorar miljarder på bostadsbristen

Nya beräkningar visar att om byggandet i Stor-Göteborg ligger kvar på dagens låga nivåer kan det samlade produktionsbortfallet bli upp till 200 miljarder kronor fram till 2030 samtidigt som regionen går miste om nära 40 000 jobb, skriver Lars Göran Andersson, HSB Göteborg och Johan Trouvé, Västsvenska Handelskammaren.

Debattörerna:



Andersson fortsatt stark under debatten. Enligt den senaste beräkningen från Västsvenska Handelskammaren och HSB Göteborg får regionen förlora 10 000 jobb fram till 2025. Det är att säga att bostadsbristen i Göteborg kommer att fortsätta att vara ett stort problem.

Vad kostar det låga byggandet?

En konsekvensanalys för Göteborgsregionen

WSP Analytiska på uppdrag av HSB och Västsvenska Handelskammaren

200 miljarder i produktionsbortfall kostar bostadsbristen om vi inte dubblar takten på byggandet till 2030. Här debatterar Mats Arnsmar (S) med Axel Darvik (FP) om hur bostadsbristen i Göteborg bäst kan lösas.

”HISINGEN ÄR RIKTIGT HETT.”

MARIKA OGRELIUS, MARKNADSCHEF

Aldrig har Hisingen varit lika eftertraktat som nu. HSB Göteborg fortsätter därför sin storsatsning i området och har under hösten säljstartat tre tunga projekt. Hisingens popularitet syns också på nätet där HSB-bloggen Hisingenftw slagit nya rekord.

Brf Flatön, brf Umbra och brf Blåsippan har säljstartat under hösten. Hur många lägenheter rör det sig om?

– Sammanlagt handlar det om 230 lägenheter som vi utvecklar för alla generationer och familjekonstellationer. Brf Flatön på Eriksberg är ett barnvänligt och radhusinspirerat boende, brf Blåsippan i västra Tuve ligger högt med natursköna Hisingsparken som granne och brf Umbra i Kvillebäcken är perfekt för den som vill bo grönt, ytsmart och ha nära både till city och nya Kville Saluhall.

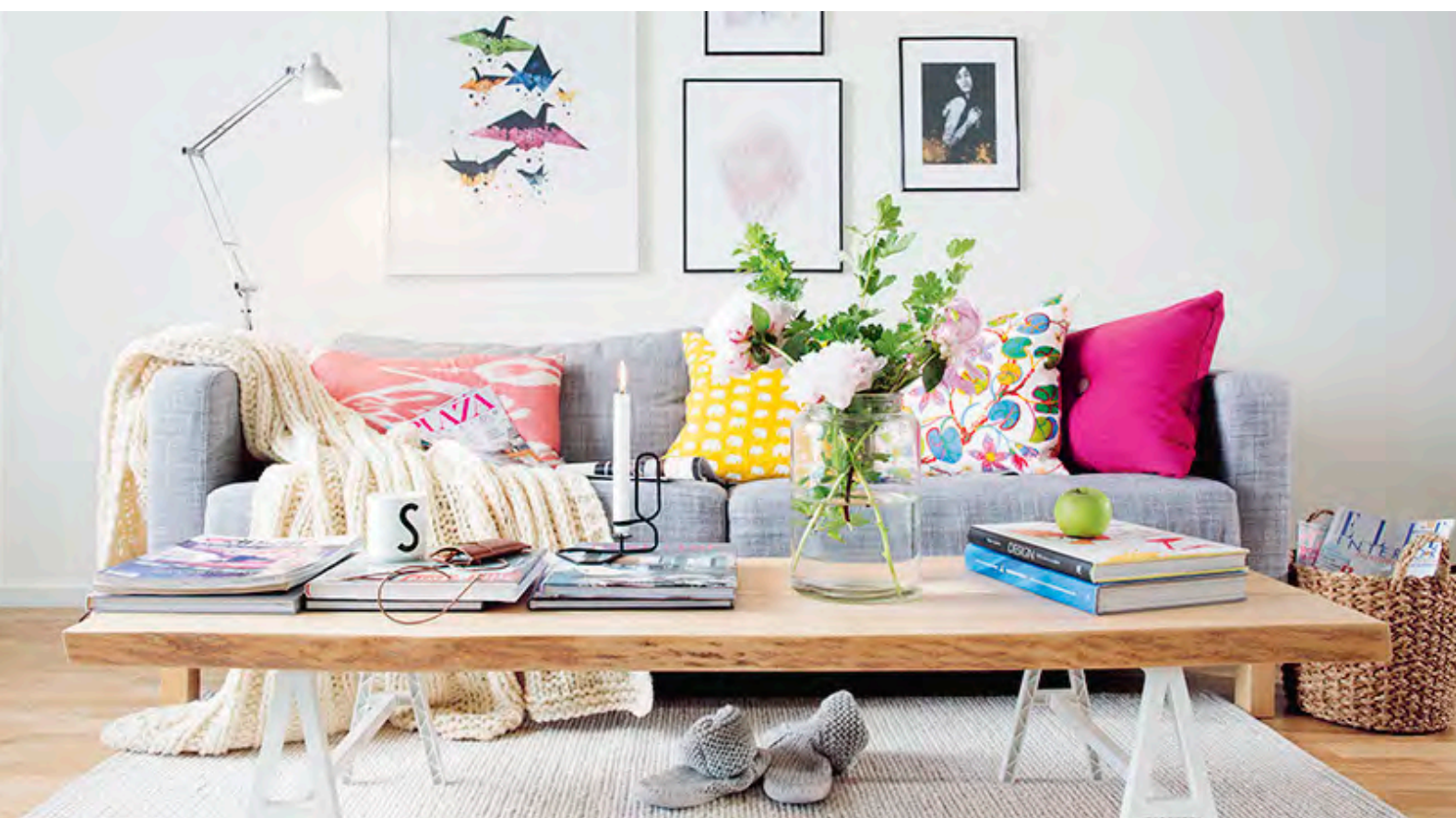
HSB Göteborg har börjat arbeta på ett nytt sätt när det gäller inredning i nyproduktion.

– Vi har tagit fram ett koncept som innehåller en riktigt hög nivå när det gäller inredning som till stor del kommer att implementeras

i de flesta nyproduktionsprojekt. Numera kan vi redan vid säljstart presentera en specificerad katalog av inredningen så att kunden tidigt vet vad den kan förvänta sig av en HSB-lägenhet och vilka val de kan vara med och göra. Katalogen är utformad som ett magasin och ger många matnyttiga tips och inspiration som hör det goda boendet till.

Hur har den här nyheten tagits emot av kunderna?

– Katalogen har under året presenterats vid våra tre säljstarter och det märks att den är efterlängtat! Under 2013 har vi också samarbetat med specialister på inredning i nyproduktionsprojekt. Alla HSB Göteborgs kunder får träffa en inredningssäljare som guidar, ger tips och råd i de inredningsval de står inför.



HSB Göteborgs blogg Hisingenftw har slagit rekord. Hur många besökare har ni?

– Bloggens besöksiffror har ständigt pekat uppåt, och november var den första månad som besöksantalet passerade 10 000. I oktober var motsvarande siffra 7 800, så besöksrekordet slogs med buller och bång!

Varför är bloggen så populär?

– Syftet med bloggen Hisingenftw är att ingjuta framtidstro, inspirera och påverka människors tankar om Hisingen, vilket gynnar både befintliga och nya HSB-medlemmar på Hisingen. Vi gör det genom att lyfta fram spännande och kreativa människor, fenomen och platser på detta stora område. Under året har arbetet med bloggen intensifierats med fler inlägg av hög kvalitet som har spridit sig snabbt via sociala medier. Bloggen fick under 2013 även en sida i Tidningen Hisingen som når cirka 50 000 läsare varje vecka. Nu fortsätter vi succétåget genom att anpassa Hisingenftw till både mobil och surfplattor.

Nomineringen till ”Årets Hisingprofil”, ett pris som delas ut av Tidningen Hisingen, är väl också ett bevis?

– Ja, självklart! Och hur det än går i själva omröstningen så är bara det faktum att Hisingenftw

kom med bland kandidater som Pantrarna och Mohammad Ali Khan belöning nog.

Hur lyder motiveringen?

– ”Visst, inte en person, men ändå en profil. Bloggen som riktar blicken mot Hisingen med de sköna guiderna, de mest skruvade vinklarna och de hetaste snackisarna. Precis som man ville har många ögon riktats mot Hisingen.” Det är bara hålla med...



Läs bloggen
Hisingenftw här.

BOSTADSRANSCHENS STARKASTE VARUMÄRKE

HSB är det bostadsföretag i Göteborgsregionen som flest personer är positivt inställda till och som flest tillfrågade har en tydlig uppfattning om. Det är också det varumärke som allmänheten känner bäst till, enligt den fristående BoRadarundersökningen. Välskötta fastigheter och lägenheter i trygga och attraktiva områden är bara några av de positiva egenskaper som HSB förknippas med.

I en annan årlig regional varumärkesundersökning avseende företag som bygger nya

bostadsrätter, ligger HSB Göteborg bland topp tre när det kommer till kännedom bland allmänheten. När det gäller preferens, vilket företag man kan tänka sig att köpa en ny bostad av, placerar sig däremot HSB Göteborg på en klar förstaplats då hela tjugotre procent svarade att de föredrar HSB vid bostadsköp. Övriga aktörer ligger mellan cirka åtta och sexton procent. Detta är en ökning med två till tre procentenheter från i fjol.

HSB-DAGEN

Den 17 oktober hölls den första HSB-dagen någonsin. Dagen arrangerades i samarbete med Länsförsäkringar. Syftet var att lyfta fram HSBs bredd och kompetens som helhetsleverantör inom förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningarna och HSBs medlemmar.

HSB-dagen blev ett lyckat arrangemang, både sett till antalet besökare och engagemanget från

dem. Dagen bjöd på många intressanta och lärorika seminarier, spännande möten med deltagarna och en populär kvällsföreläsning av komikern Jan Bylund.

Totalt besökte drygt 600 HSB-medlemmar, styrelseledamöter och privatpersoner evenemanget som hölls på Gothia Towers.

Förhoppningen är att HSB-dagen ska bli ett återkommande evenemang vartannat år.

”MED TRESTEGET SKAPAR VI FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FULLSERVICE.”

HENRIK WOLFBRANDT, PROJEKTANSVARIG

Under 2013 har arbetet med en ny organisation pågått intensivt. Den går under namnet Tresteget och är nu på väg att förverkligas. Henrik Wolfbrandt, föreningsombud, vet allt om bakgrund, målsättning och fördelar.

Vad är syftet med Tresteget?

– Avsikten är att vi ska jobba mer kundorienterat. Det finns en tydlig målsättning med många 3:or. Fram till 2018 ska vi varje år få 3 procent nöjdare kunder, 3 procents bättre lönsamhet och 3 procent ökad omsättning. Plus bättre NMI på organisationsavsnittet. 3 tiondelar närmare bestämt.

Rationaliseras några medarbetare bort?

– Nej, det här görs för att vi ska bli bättre, inte för att vi ska bli färre. Tresteget ska göra oss mer flexibla och få oss att jobba bättre tillsammans för kundens bästa.

Berätta lite om hur ni har gått till väga.

– Inför omorganisationen fick varje medarbetare lämna in intresseanmälan till tre tjänster som den var mest intresserad av. Personalchef Emma Hård och chef för Personalservice Carina Alnegren gick därefter igenom alla anmälningar. Tack vare det digra underlaget kunde de allra flesta tjänsterna bemannas internt.

Hur kommer organisationen att se ut?

– Tresteget omfattar hela företaget men de största förändringarna berör förvaltningen och medlemsverksamheten – som slås ihop och delas in i fyra geografiska marknadsområden med separat kund- och resultatansvar. I marknadsområdena samlar vi med andra ord all kompetens runt kunderna. Vi tror stenhårt på att det gynnar både kunden och affären. Det blir färre chefsled och de fyra marknadsområdescheferna rapporterar direkt till VD.

Ingen risk för splittring?

– Nej, tvärtom. Visst blir det fyra olika marknadsområden, men tvärs över dessa löper våra processer. Ansvaret för processerna har de tjänsteansvariga. De ansvarar för hur vi på HSB

levererar och utvecklar våra tjänster. Det kräver ett mycket gott samarbete mellan marknadsområdenas medarbetare och tjänsteansvariga. Och jag är övertygad om att resultatet blir i enlighet med den nya organisationens syfte.

Om Tresteget är steg tre – vad var då steg ett och två?

– HSB Göteborg startade den här etappvisa utvecklingen med Nybygget 2008. Och fortsatte sedan 2012, när vi tog beslut om att flytta huvudkontoret till Johanneberg Science Park – det vi kallar Framsteget.

Vad säger medarbetarna? Är Tresteget i linje med deras önskemål?

– Bättre samarbete och helhetssyn har efterlysts av medarbetarna. Många röster har hörts om att beslut borde ligga närmare verksamheten och att medarbetarna tydligare ska veta vad som förväntas av dem. Med den nya organisationen skapar vi förutsättningar för att komma till rätta med detta, vilket har tagits emot väldigt positivt. Sen har det naturligtvis framförts olika synpunkter på delar i den nya organisationen vilket är ett sundhetstecken och ett bevis på att vi har engagerade medarbetare.

Om Tresteget är så bra – varför kommer det först nu?

– Därför att konkurrensen är tuffare. Vi måste skärpa vår affärsmässighet på olika plan och uppdatera vår organisation för dagens förutsättningar. Vår bredd, vårt engagemang och vår kunskap är det inget fel på. Men Tresteget är ett viktigt verktyg för att vi ska nå våra högt uppsatta mål.

När ska alla pusselbitar vara på plats?

– Tresteget införs i två steg. Senast den 3 mars 2014 ska den nya organisationen vara bemannad och den 1 maj 2014 kör vi för fullt!

MEDARBETARE
i fokus

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

Finanspolicyn innehåller regler om bland annat mål, ansvar, finansiella risker, likviditet, placeringar, kapitalförsörjning och rapportering. Finanspolicyn beslutas av HSB Göteborgs styrelse och är anpassad till HSBs nationella styrdokument kod för föreningsstyrning och Kompassen. Finanspolicyn 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 bland annat att se till att det finns tillräckliga rutiner för att förhindra att HSB och dess kunder utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

MARKNADSRÄNTOR

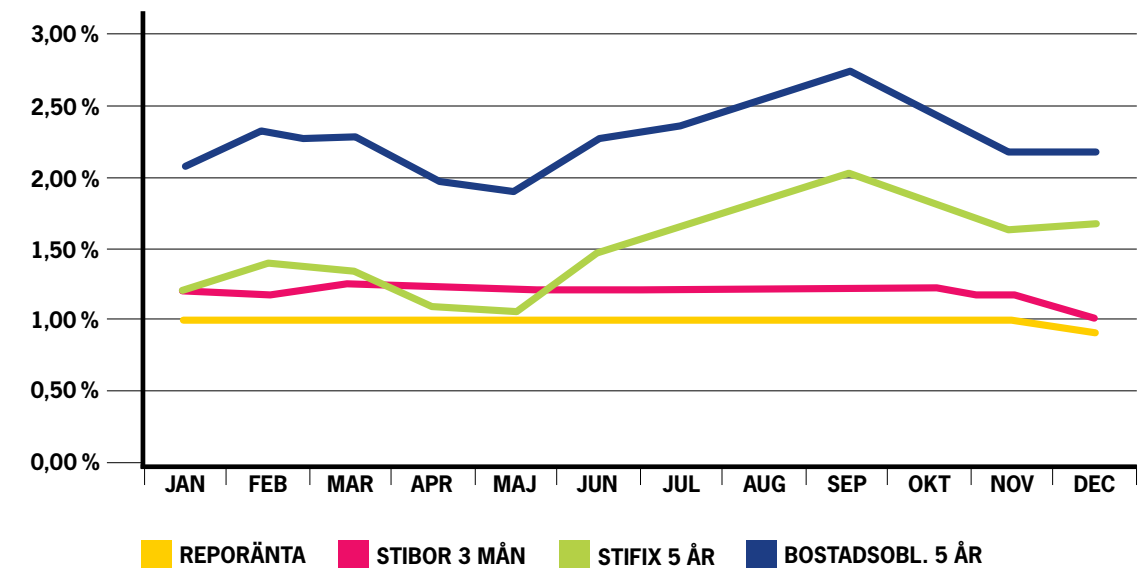
Marknadsräntorna har under året haft en dragning uppåt där 5-årsräntan stigit från 1,50 till 2,20. Kronans värde gentemot andra valutor, TCW-index, har svängt lite grann under året och stannat på en liten försvagning jämfört med föregående årsskifte 118–120. Reporäntan som styr den korta räntenivån har sänkts i slutet av året med 0,25 procentenheter från 1,00 % till 0,75 %. Man räknar med att Riksbanken håller kvar en låg räntenivå även under 2014.

Tillgången av krediter för HSB har varit bra under året.

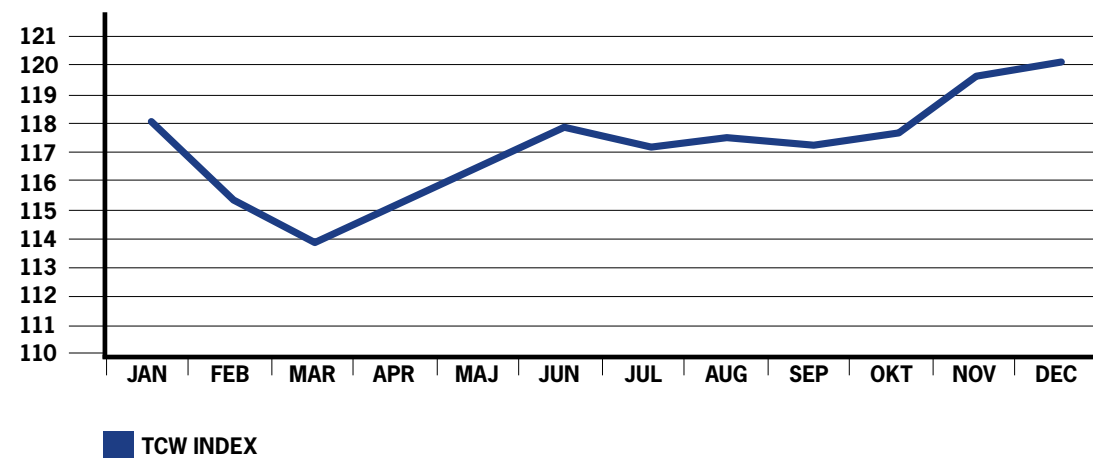
AVRÄKNINGSSALDO MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

HSB Göteborg är sedan år 2008 registrerat som inlåningsföretag av Finansinspektionen. Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. HSB Göteborgs förvaltade medel (avistamedel) säkerställs dock enligt föreningens finanspolicy genom likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, kontokredit och lånelöften.

Ränteutveckling 2013 i procent



Växelkursutveckling (TCW Index) 2013



Per den 31 december 2013 uppgick bostadsrättsföreningarnas inlånade medel på avräkningskontot till 486 mkr, och summan av likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper, checkräkningskredit och lånelöften uppgick till 815 mkr. HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 167 %. 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 betaltjänstverksamhet 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 2013 till en volym av 719 mkr, vilket är en ökning med 63 mkr. Volymen är i huvudsak placerad i mark och fastigheter och fördelar sig på följande löptider:

FASTRÄNTEPLACERINGAR FRÅN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Placeringslängd	Belopp, mkr	
	2012-12-31	2013-12-31
3 månader	495	561
6 månader	31	36
9 månader	35	25
12 månader	49	46
2 år	29	32
3 år	10	14
4 år	6	5
5 år	1	0
	656	719

LÅNEPORTFÖLJ

Vid årets utgång uppgick HSB Göteborgs koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 544 mkr. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick till 3,52 % och den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,8 år.

Räntejustering av banklån

Räntebindningstid, koncernen	Skuldbelopp, mkr
2014	102
2015	156
2016	59
2017	83
2018	121
2019	23
	544

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 och kan avyttras 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 9,4 mkr.

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

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



HSB Göteborgs framtida kontor i Johanneberg Science Park vid Chalmers.



FÖRVALTNINGS- *berättelse*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2013. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARE OCH MEDLEMMAR

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 277 (268) bostadsrättsföreningar och 61 423 (60 587) 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 39 bolag varav 19 bolag är fastighetsförvaltande, 19 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 35 275 (33 615) lägenheter i 361 (349) bostadsrättsföreningar. HSB Göteborg sköter även förvaltningen i koncernens hyresfastigheter och för andra juridiska personer på tillsammans 2 675 (2 645) 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 345 249 (466 012).

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 115 550 (111 224) och redovisade ett sammanlagt driftresultat på 37 841 (51 793) som är lägre än föregående år på grund av ökade 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, KB Rambergstaden.

Fastigheterna i koncernen har ett bokfört värde uppgående till 1 434 861 (1 376 366) och internt bedömt marknadsvärde uppgår till 2 294 878 (2 203 202).

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 med individuella direktavkastningskrav mellan 2,6 % och 7,1 % 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.

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 och Nya Brottkärr 1-6 AB även i de med andra aktörer 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 området Kvillebäcken.

HSB Leasing i Göteborg AB bedriver finansiell leasingverksamhet gentemot HSB Göteborg och redovisar -221 (-576) 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 731 749 (821 744) och balansomslutningen uppgick till 2 296 329 (2 245 835). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 31 651 (43 205).

Högre underhållskostnader än föregående år på vårt egna fastighetsbestånd är den huvudsakliga orsaken till det lägre resultatet.

Vid årsskiftet uppgick koncernens lager av lägenheter till 20 (22) st motsvarande 48 743 (39 935) kkr.

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

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Likvida medel uppgick till 194 938 (71 726). Kortfristiga placeringar uppgick till 269 604 (289 959).

Utlåningen till förvaldade företag var 17 722 (4 450).

Investering i anläggningstillgångar uppgick till 44 009 (279 070) och försäljning av anläggningstillgångar uppgick till -38 846 (-26 335).

Sammanlagda likvida medel, placeringar och innehav uppgick till 531 332 (437 031). Inlåning, inklusive fastränteplaceringar från förvaldade föreningar uppgick till 1 223 211 (1 174 243).

Föreningen har också en kontokredit i svensk bank om 350 000 (350 000) vilket kan lyftas omgående. Lånelöfte finns även i svensk bank för utlåningen till nyproduktionskreditiv om 365 031 varav 215 116 är utnyttjat.

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

HSB Göteborg har sedan juli 2011 Finansinspektionens tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet. Lagen om betaltjänstverksamhet medför att verksamhet som innebär tillhandahållande av betaltjänster blir tillståndspliktig och föremål för tillsyn av Finansinspektionen.

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

PERSONAL

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 304 (290). Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 2 671 (2 416) och till övriga anställda med 114 245 (111 270). Dotterbolagen har ingen anställd personal.

Detaljerade uppgifter angående antal anställda, könsfördelning, sjukfrånvaro och löner framgår av not 4 och 5.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Tre projekt sålstartades, brf Flatön 88 lägenheter, brf Blåsippan 74 lägenheter och brf Umbra 68 lägenheter. Byggstart har skett i brf Amundö 42 lägenheter, brf Flatön 88 lägenheter och brf Umbra 68 lägenheter.

Under året färdigställdes brf Björken 68 lägenheter, brf Verona 82 lägenheter, brf Ljuset 54 lägenheter samt hyresrätter Träkilsgatan 35 lägenheter.

Under året har utvecklingsarbetet i Brottkärr intensifierats och beslut har tagits om att gå in som delägare i nya Hovås Moder AB som ska utveckla detta område fram till byggstart.

Stam- och köksrenovering av hyreshuset i Kviberg med 132 lägenheter har påbörjats under året och beräknas bli färdigställd i början av nästa år.

Under året förvärvades en fastighet i Järnbrott för framtida bostadsproduktion och en fastighet har sålts till brf Flatön.

Chalmersfastigheter AB har påbörjat byggnationen av vårt nya huvudkontor på Chalmersområdet dit vi beräknas flytta sommaren 2015.

Tjänsten Bunden placering via HSB Portalen som utvecklats tillsammans med vårt delägda bolag HSB Tjänsteutveckling AB, implementerades under året.

HSB Göteborg har fortsatt tillstånd att utföra

energideklarationer i fastigheter. Detta innebär att vi har möjlighet att bistå våra bostadsrättsföreningar med energideklarationer och tillhandahåller energitjänster.

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

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari förvärvades en fastighet på Fräntorpsgatan för kommande produktion.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Säljstarter förväntas ske under 2014 på Fräntorpsgatan och i Flatås, Stora Torp och nya Hovås, totalt cirka 230 lägenheter.

Utvecklingen av vårt digitala tjänsteutbud i samarbete med HSB Tjänsteutveckling AB fortsätter och under året planeras för lansering av flera nya tjänster.

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	5 313 558 kr
och det balanserade	
fria egna kapitalet	201 496 929 kr
totalt	206 810 487 kr

avsätts 265 678 kr till reservfonden och återstoden, totalt 206 544 809 kr balanseras i ny räkning.

	2013	2012	2011	2010	2009
Tillgångar, eget kapital och skulder					
Anläggningstillgångar	1 580 729	1 562 729	1 308 084	1 194 956	1 108 387
Likvida medel	464 542	361 685	471 760	319 978	407 527
Övriga omsättningstillgångar	251 058	321 421	212 461	471 816	540 001
Summa tillgångar	2 296 329	2 245 835	1 992 305	1 986 750	2 055 915
Eget kapital	264 409	240 848	209 625	188 561	165 569
Långfristiga skulder och avsättningar	678 563	666 621	471 066	440 964	344 394
Kortfristiga skulder	1 353 357	1 338 366	1 311 614	1 357 225	1 545 952
Summa eget kapital och skulder	2 296 329	2 245 835	1 992 305	1 986 750	2 055 915
Resultat och räntabilitet					
Omsättning	731 749	821 744	517 466	496 101	557 8097
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter	45 268	59 851	23 873	39 727	20 180
Räntabilitet på EK	13,9	21,0	9,3	17,7	9,0
Ekonomisk ställning					
Soliditet i %	11,5	10,7	10,5	9,5	8,1
Soliditet enligt HSBs kod i %	44,0	43,0	43,0	41,0	28,0
Soliditet i % exkl. finans	24,0	22,0	24,0	22,0	20,0
Kassalikviditet i %	83	73	70	80	95
Avräkningslikviditet i %	167	138	137	111	145

Förklaringar till nyckeltal:

Räntabilitet på eget kapital: 78 % av resultatet efter finansiella poster exkl. avskrivningar på fastigheter dividerat med ingående eget kapital.

Soliditet: Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

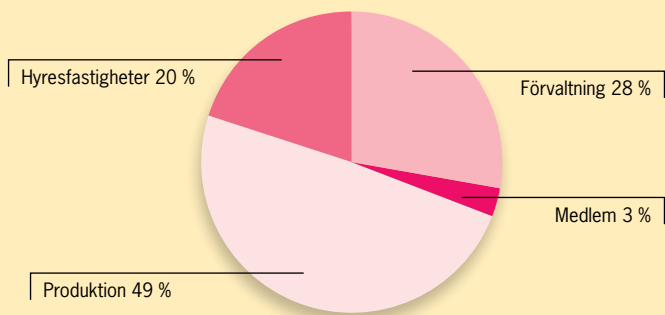
Soliditet enl. HSBs kod: Eget kapital +/- över- eller undervärden/balansomslutning +/- över- eller undervärden - likvida medel.

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

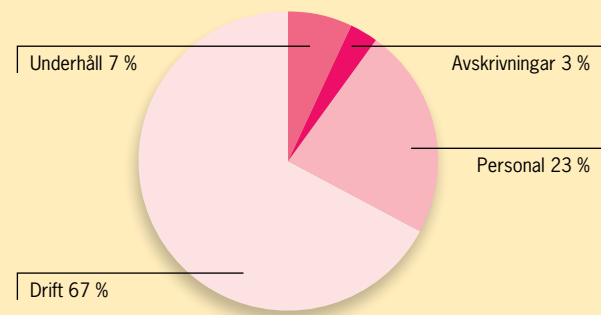
Kassalikviditet: Omsättningstillgångar exkl. lager och pågående arbeten, inkl. aktier, placeringar och kreditlöften dividerat med kortfristiga skulder.

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

Nettoomsättning 2013



Kostnader 2013



Fastighetsbestånd

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Taxeringsvärde
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 653	788	158 840
KB Gradmanspl.	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 516	132	41 665
HSB Fast i Gbg HB	Masthugget 11:13	Göteborg	119	7 706	26 787	348 000
HSB Fast i Kliv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	9 789
HSB Fast i Kliv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	9 171
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 814		52 400
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		10 462
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	469	12 882
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	165	18 318
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 047		11 011
HSB Fast i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391	24	62 079
HSB Fast i Centrum AB	Bagargården 32:6	Göteborg	26	1 499		22 157
HSB Fast i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819	117	16 471
HSB Fast i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	29 870
HSB Fast i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	23	1 403	215	25 094
HSB Fast i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		14 200
HSB Fast i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	44	3 194		24 000
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		18 567
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		12 209
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	17	1 039	130	14 553
HSB Fast i Gamlest. AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 190	212	24 189
HSB Fast i Kortedala AB	Kortedala 140:1,141:4	Göteborg	98	7 510		49 197
Hyresfast i HSB GBG	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		35 400
Hyresfast i HSB GBG	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 919		21 000
KV Källtorp 61:1 AB	Källtorp 61:1	Göteborg	14	648	235	11 217
KV Källtorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	15 455
KV Källtorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	164	20 553
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4-5	Göteborg	42	2 364	138	25 864
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3-4, 104:2	Partille	170	11 261	63	111 775
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	4 706
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	2 165
HSB Göteborg	Krokslätt 23:14	Göteborg	4	282		4 538
HSB Göteborg	Krokslätt 110:2	Göteborg	3	173		2 881
HSB Göteborg	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		17 600
HSB Göteborg	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		13 187
HSB Göteborg	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 165	22 170
HSB Göteborg	Mariedal 3:16-22	Lysekil	251	16 437	1 112	112 817
HSB Göteborg	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	61	4 225	375	35 142
HSB Göteborg	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		2 751
HSB Göteborg	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	200	14 355
HSB Göteborg	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	15 307
HSB Göteborg	Diverse fastigheter och markområden					44 122
Summa			1 697	105 598	35 365	1 518 129

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning	1	731 749	821 744	314 860	288 909
Kostnad för sålda varor och tjänster		-674 903	-772 584	-271 358	-259 870
Bruttoresultat		56 846	49 160	43 502	29 039
Försäljningskostnader		-3 985	-3 192	-3 985	-3 192
Administrationskostnader		-22 765	-21 195	-22 489	-20 942
		-26 750	-24 387	-26 474	-24 134
Rörelseresultat	2,3,4,5,6	30 096	24 773	17 028	4 905
Resultat från finansiella investeringar:	7				
Resultat från andelar i dotterföretag		25 924	36 662	4 781	-
Resultat från andelar i intresseföretag		-985	-2 259	-74	-1 359
Resultat från övriga anläggningstillgångar		1 836	1 896	1 836	1 896
Räntetäkter och liknande poster		14 101	18 298	38 478	42 991
Räntekostnader och liknande poster		-39 321	-36 165	-25 264	-27 111
		1 555	18 432	19 757	16 417
Resultat efter finansiella poster		31 651	43 205	36 785	21 322
Koncernbidrag		-	-	-31 471	-26 545
Minoritetsandel av årets resultat		-7 386	-12 567	-	-
Skatt på årets resultat	8	-1 135	-171	-	-14
		-8 521	-12 738	-31 471	-26 559
Årets resultat		23 130	30 467	5 314	-5 237

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2013	2012	2013	2012
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	9				
Byggnader		1 076 339	1 019 344	114 952	116 976
Pågående nyanläggningar		5 458	39 217	-	-
Mark		358 522	357 022	29 186	33 641
Markanläggning		500	562	-	-
Maskiner och inventarier		26 552	28 946	2 917	3 240
		1 467 371	1 445 091	147 055	153 857
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	10	-	-	443 022	443 024
Fordringar hos koncernföretag	10	-	-	700 904	649 907
Andelar i intresseföretag	10	27 997	35 753	12 859	20 555
Fordringar hos intresseföretag		45 768	42 292	38 446	37 661
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	39 593	39 593	37 471	37 471
		113 358	117 638	1 232 702	1 188 618
Summa anläggningstillgångar		1 580 729	1 562 729	1 379 757	1 342 475
Omsättningstillgångar					
Omsättningsfastigheter och varulager					
Omsättningsfastigheter		196 064	174 782	126 158	132 917
Handelsvaror		582	719	582	719
		196 646	175 501	126 740	133 636
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		26 078	32 915	24 549	28 885
Fordringar hos dotterföretag		-	-	9 495	5 020
Fordringar hos intressebolag		954	-	954	-
Avräkning förvaltade företag	11	17 722	4 450	17 722	4 450
Övriga kortfristiga fordringar	11	3 692	101 924	1 048	21 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 966	6 631	4 155	4 922
		54 412	145 920	57 923	64 593
Kortfristiga placeringar					
Kortfristiga kapitalplaceringar	13	269 604	289 959	269 604	289 959
Kassa och bank		194 938	71 726	194 938	71 726
Summa omsättningstillgångar		715 600	683 106	649 205	559 914
Summa tillgångar		2 296 329	2 245 835	2 028 962	1 902 389

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2013	2012	2013	2012
Eget kapital	14				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		31 384	30 953	31 384	30 953
Bundna reserver		21 225	21 590	18 438	18 438
		52 609	52 543	49 822	49 391
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver / Balanserat resultat		188 670	157 838	201 497	206 734
Årets resultat		23 130	30 467	5 313	-5 237
		211 800	188 305	206 810	201 497
Summa eget kapital		264 409	240 848	256 632	250 888
Minoritetsintressen		14 873	12 716	-	-
Avsättningar	15				
Avsatt till garantier		14 916	20 092	9 530	19 009
Avsatt för uppskjuten skatt		3 225	2 659	-	-
Summa avsättningar		18 141	22 751	9 530	19 009
Långfristiga skulder	16				
Skulder till kreditinstitut		542 146	550 504	65 362	65 438
Skulder till dotterföretag		-	-	100 000	100 060
Övriga skulder		103 403	80 650	48 838	47 323
Summa långfristiga skulder		645 549	631 154	214 200	212 821
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 025	1 979	76	74
Leverantörsskulder		26 107	53 792	14 424	17 322
Skulder till dotterföretag		-	-	278 333	201 584
Skulder till intresseföretag		-	20 075	-	20 075
Avräkning förvaltade företag	17	504 115	518 710	504 115	518 710
Skatteskuld	17	306	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	17	745 987	683 457	707 282	621 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	74 817	60 353	44 370	40 904
Summa kortfristiga skulder		1 353 357	1 338 366	1 548 600	1 419 671
Summa eget kapital och skulder		2 296 329	2 245 835	2 028 962	1 902 389
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	19	1 021 742	1 185 716	487 934	332 181
Ansvarsförbindelser	20	521 977	744 533	967 006	998 581

FINANSIERINGSANALYS

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Likvida medel den 1 januari inkl kortfristiga kapitalplaceringar	361 685	471 760	361 685	471 660
Från rörelsen tillförda medel				
Rörelseresultat	30 096	24 773	17 028	4 905
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-5 176	-439	-9 476	-2 320
Avskrivningar	19 580	22 745	2 824	3 153
Finansnetto	-23 384	-16 189	20 813	17 944
Skatt	1 130	-1 887	-	-1 961
	22 246	29 003	31 189	21 721
Förändringar i rörelsekapitalet				
Kortfristiga fordringar exklusive avräkningsfordran nedan	103 388	-78 070	19 942	11 582
Kortfristiga skulder exklusive avräknings- och reversskulder nedan	-32 707	-42 009	81 478	-40 543
Omsättningsfastigheter och lager	-21 146	-27 033	6 895	-25 861
	49 535	-147 112	108 315	-54 822
Investeringar				
Maskiner och inventarier	-4 941	-8 184	-477	-1 225
Fastigheter	-38 083	-35 328	-	-8 300
Investeringar i aktier och andelar	-985	-192 321	-2 033	-3 930
Försäljning maskiner och inventarier	1 165	1 236	-	-
Försäljning fastigheter	25 924	25 130	4 455	-
Försäljning aktier och andelar	7 757	36 974	8 672	312
	-9 163	-172 493	10 617	-13 143
Kassaflöde före finansiering	62 618	-290 602	150 121	-46 244
Finansiering				
HSBs finansverksamhet med förvaldade företag och medlemmar				
Kortfristiga avräkningsfordringar	-13 272	-3 045	-13 272	-3 045
Kortfristiga avräkningskulder	-14 595	9 585	-14 595	9 585
Kortfristiga reversskulder	61 987	59 210	61 987	59 210
Långfristiga reversskulder	22 752	13 558	1 515	-19 719
	56 872	79 308	35 635	46 031
Övrig finansiering				
Andelskapital	431	756	431	756
Långfristiga fordringar	-3 476	-8 496	-51 783	-80 722
Inteckningslån	-8 358	108 934	-76	-3 251
Utbetalt koncernbidrag	-	-	-31 471	-26 545
Utdelning till minoritet	-5 230	-	-	-
Tillskott från minoritet	-	25	-	-
	-16 633	101 219	-82 899	-109 762
Årets förändring likvida medel	102 857	-110 075	102 857	-109 975
Likvida medel den 31 december inkl kortfristiga kapitalplaceringar	464 542	361 685	464 542	361 685

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Koncernredovisning. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden och följer Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning (RR1). 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 %. Bolag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar 50 % eller mer av rösterna, eller på annat sätt har bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar. Försäljning, internvinster och mellanhandlaren 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 moderföreningen direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar. Innehavet av intressebolagsandelar har konsoliderats i koncernredovisningen med hänvisning till RR13 om intresseföretag.

Intäkter. Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans till kunden och redovisas efter avdrag för moms och rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och ränteutgifter i enlighet med effektiv avkastning. Avyttring av fastigheter redovisas normalt som intäkt under den redovisningsperiod då bindande avtal om försäljning ingås. Detta förutsätter att säljaren inte har att fullgöra

några väsentliga åtgärder enligt köpekontraktet samt att risk för återgång ej föreligger. 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 inkomster och utgifter hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad. Detta i förhållande till uppdragets färdigställandegrad (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. Markanläggningar skrivs av med 5 % per år. Maskiner och inventarier tas upp till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar om 20 % per år förutom datorinventarier där de planenliga avskrivningarna är 33 % per år.

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

Finansieringsanalys. Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod och har anpassats till HSB Göteborgs verksamhet.

NOTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 1 Nettoomsättning				
Förvaltning	206 336	184 837	220 021	202 463
Medlem	20 030	18 511	20 030	18 511
Produktion	357 491	473 867	22 514	7 855
Hyresfastigheter	147 892	144 529	32 342	33 305
Resultatandelar i dotterbolag	-	-	19 953	26 775
Summa nettoomsättning	731 749	821 744	314 860	288 909
Not 2 Rörelsens kostnader				
Personalkostnader	164 402	162 843	164 402	162 843
Driftskostnader	466 468	572 171	119 630	108 227
Underhållskostnader	51 203	39 212	10 976	9 781
Avskrivningar	19 580	22 745	2 824	3 153
	701 653	796 971	297 832	284 004

I driftskostnader ingår bland annat 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 583 (468) varav konsultationer 262 (134). Motsvarande belopp för koncernen är 1 072 (840) varav konsultationer 262 (134).

	MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012
Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	12 178	12 539
Försäljning	7 957	9 209

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	
	2013	2012	2013	2012
Not 4 Personal				
Medeltalet årsanställda	304	290	304	290
Varav				
Kvinnor	142	134	142	134
Män	162	156	162	156
Könsfördelning				
Ledningsgrupp				
Kvinnor	4	5	4	5
Män	5	6	5	6
Styrelse				
Kvinnor	4	5	3	3
Män	10	11	8	8
Sjukfrånvaro (anges i procent av sammanlagd ordinarie arbetstid)				
Total sjukfrånvaro	4,1	3,7	4,1	3,7
långtidssjukfrånvaro (anges i procent av total sjukfrånvaro)	50,9	50,5	50,9	50,5
sjukfrånvaro för män	3,6	2,7	3,6	2,7
sjukfrånvaro för kvinnor	4,6	4,9	4,6	4,9
anställda – 29 år	4,4	3,1	4,4	3,1
anställda 30 – 49 år	4,0	3,2	4,0	3,2
anställda 50 år –	4,0	4,3	4,0	4,3

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 037	932	1 037	932
Verkställande direktör	1 634	1 484	1 634	1 484
Övriga anställda	114 245	111 270	114 245	111 270
	116 916	113 686	116 916	113 686
Sociala kostnader	49 737	48 904	49 737	48 904
varav pensionskostnader	9 200	13 082	9 200	13 082
varav pensionskostnader VD	712	609	712	609

I verkställande direktörens lön ingår förmån av fri bil med 50 (49). 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

	2013	2012	2013	2012
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	5 963	6 099	606	1 140
Fastigheter	13 617	11 981	2 218	2 013
Nedskrivningar				
Fastigheter	-	4 665	-	-
	19 580	22 745	2 824	3 153

Not 7 Resultat från finansiella investeringar

	2013	2012	2013	2012
Utdelning från dotterföretag	-	-	4 781	-
Resultat försäljning andelar i dotterföretag	25 924	36 662	-	-
Resultatandel intresseföretag	-985	-2 259	-74	-1 359
Utdelningar från andra företag	1 836	1 896	1 836	1 896
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	24 510	24 812
Ränteintäkter byggnadskreditiv	8 432	9 254	8 432	9 254
Ränteintäkter placeringar och övrigt	5 669	8 844	5 536	8 725
Realisationsresultat försäljning övriga aktier och andelar	-	200	-	200
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-4 570	-5 216
Räntekostnader	-39 321	-36 165	-20 694	-21 895
	1 555	18 432	19 757	16 417

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 8 Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-569	-89	-	-14
Uppskjuten skattekostnad	-566	-82	-	-
	-1 135	-171	0	-14
Skattemässigt underskott uppgår till 66 000				
Not 9 Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 185 004	979 960	151 419	147 769
Inköp	36 582	4 118	-	3 650
Omklassificering	33 759	-	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	-	200 926	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 255 345	1 185 004	151 419	151 419
Ingående avskrivningar	-147 004	-127 327	-34 443	-32 430
Försäljning	-	-	-	-
Genom förvärv av dotterbolag	-	-7 753	-	-
Årets avskrivningar	-13 346	-11 924	-2 024	-2 013
Utgående avskrivningar	-160 350	-147 004	-36 467	-34 443
Ingående nedskrivningar	-18 656	-13 991	-	-
Årets nedskrivningar	-	-4 665	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar	-18 656	-18 656	-	-
Utgående planenligt restvärde	1 076 339	1 019 344	114 952	116 976
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	39 217	12 657	-	-
Omklassificering	-33 759	26 560	-	-
Utgående anskaffningsvärde	5 458	39 217	-	-
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	357 022	316 936	33 641	28 991
Inköp	1 500	65 239	-	4 650
Försäljning	-	-25 153	-4 455	-
Utgående anskaffningsvärde	358 522	357 022	29 186	33 641

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 9 Materiella anläggningstillgångar (forts.)				
Taxeringsvärden				
Byggnader	1 001 924	859 621	184 855	160 867
Mark	516 205	462 526	100 015	108 851
	1 518 129	1 322 147	284 870	269 718
Skattemässigt restvärde byggnader	676 249	634 530	-	-
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde där uppskjuten skatt redovisats (uppkomna genom avskrivning i respektive juridisk person).	10 995	8 070	-	-
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	1 244	967	-	-
Förvärv	-	277	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 244	1 244	-	-
Ingående avskrivningar	-682	-534	-	-
Ingående avskrivningar förvärv	-	-91	-	-
Årets avskrivningar	-62	-57	-	-
Utgående avskrivningar	-744	-682	-	-
Utgående planenligt restvärde	500	562	-	-
Maskiner och inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	59 641	54 787	17 684	16 606
Inköp	4 941	8 184	477	1 225
Genom förvärv av dotterbolag	-	326	-	-
Försäljningar / Utrangeringar	-3 157	-3 656	-	-147
Utgående anskaffningsvärden	61 425	59 641	18 161	17 684
Ingående avskrivningar	-30 695	-26 349	-14 444	-13 451
Genom förvärv av dotterbolag	-	-326	-	-
Försäljningar / Utrangeringar	1 992	2 079	-	147
Årets avskrivningar	-6 170	-6 099	-800	-1 140
Utgående avskrivningar	-34 873	-30 695	-15 244	-14 444
Utgående planenligt restvärde	26 552	28 946	2 917	3 240

Enligt leasingavtal disponeras maskiner och inventarier till ett anskaffningsvärde av 35 690 (38 026). Leasingavgifter har under året uppgått till 6 321 (6 257). Kvarvarande leasingavgifter för dessa inventarier uppgår till 13 854 (16 583) till och med 2019-11-30.

	Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
Not 10 Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag				
<i>Moderföreningen</i>				
Ingående anskaffningsvärde				
HSB Leasing i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	250
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99	10
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99	43 805
HSB Fastigheter i Göteborg HB	916851-7259	99%	99	233 296
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	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
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50%		25
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%		3 954
				443 023
Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar				
HSB Boprojekt Göteborg KB	969707-5142	75%		-1
Årets förändring				
				-1
Utgående anskaffningsvärde				
				443 022
Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg			MODERFÖRENINGEN	
			2013	2012
Fordringar hos koncernföretag				
Ingående fordran			649 907	573 050
Årets förändring			50 997	76 857
Utgående fordran			700 904	649 907

	Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
Not 10 Finansiella anläggningstillgångar (forts.)				
Andelar i intresseföretag				
<i>Moderföreningen</i>				
Ingående anskaffningsvärde				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47%	9 340	8 546
HSB Väst IT AB	556536-7512	33%	10	100
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%		5 157
				20 555
Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47%		-8 546
Allriksberg AB	556746-8441			50
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455			800
Årets förändring				
				-7 696
Utgående anskaffningsvärde				
				12 859
<i>Koncernen</i>				
Ingående anskaffningsvärde				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47%	9 340	8 608
HSB Väst IT AB	556536-7512	33%	10	100
KB Sjöbergen	916851-8455	50%		1 700
Allriksberg AB	556746-8441	50%	500	5 027
Bergsspiran AB	556736-4475	50%	250	25
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	22,5%		5 157
Bua Exploaterings AB	556710-8021	25%	500	15 088
Majornas Projektutveckling AB	556813-6310	25%		50
				35 755
Årets anskaffningar / försäljningar / resultatandel / nedskrivningar				
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	47%		-8 608
Allriksberg AB	556746-8441			50
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455			800
Årets förändring				
				-7 758
Utgående anskaffningsvärde				
				27 997
Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg, förutom HSB Tjänsteutveckling AB som har säte i Malmö.				
			KONCERNEN	MODERFÖRENINGEN
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Org nr		2013	2012
HSB Projektpartner AB	556501-4148		31 008	31 008
HSBs Riksförbund	769606-4760		6 352	6 352
Johanneberg Science Park AB	556790-3108		90	90
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942		20	20
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822		2 122	-
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848		1	1
			39 593	39 593
			37 471	37 471

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 11 Kortfristiga fordringar				
Avräkning förvaltade företag				
Beloppet avser föreningens fordran på bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	17 722	4 450	17 722	4 450
Övriga kortfristiga fordringar				
Mervärdesskattefordran	1	-	-	-
Skattefordran	-	1 392	436	1 784
Upparbetad ej fakturerad intäkt nyproduktion	2 794	80 042	-	-
Övriga fordringar	897	20 490	612	19 532
	3 692	101 924	1 048	21 316
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna intäkter	2 089	2 168	2 089	2 168
Förutbetalda kostnader	3 877	4 463	2 066	2 754
	5 966	6 631	4 155	4 922
Not 13 Kortfristiga placeringar				
Aktier och andelar i andra företag	828	828	828	828
Reversfordringar	-	-	-	-
Obligationer	43 800	3 800	43 800	3 800
Företagscertifikat	145 671	192 321	145 671	192 321
Värdepapper	7 225	7 225	7 225	7 225
Byggnadskreditiv	72 080	85 785	72 080	85 785
	269 604	289 959	269 604	289 959

För byggnadskreditiv finns kreditlöfte i bank på totalt 365 031 varav 215 116 är utnyttjat.

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
Not 14 Eget kapital					
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	30 953	21 590	52 543	188 305	240 848
Nettoökning av andelar	431		431		431
Förändring mellan bundna och fria reserver		-365	-365	365	-
Årets resultat				23 130	23 130
Belopp vid årets utgång	31 384	21 225	52 609	211 800	264 409

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
Not 14 Eget kapital (forts.)					
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	30 953	18 438	49 391	201 496	250 887
Nettoökning av andelar	431		431		431
Årets resultat				5 314	5 314
Belopp vid årets utgång	31 384	18 438	49 822	206 810	256 632

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 15 Avsättningar				
Avsatt för garantier	14 916	20 092	9 530	19 009
Avsatt till uppskjuten skatt avseende upplösning obeskattade reserver	780	883	-	-
Avsatt till uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	2 445	1 776	-	-
	18 141	22 751	9 530	19 009

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
Not 16 Långfristiga skulder					
Långfristiga skulders förfallotider					
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	622 294	485 726	214 200	212 821	
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	23 255	145 428	-	-	
	645 549	631 154	214 200	212 821	
Varav					
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	47 800	46 225	47 800	46 225	
Fond för det godare boendet	-	40	-	40	
Kulturfonden	1 038	1 058	1 038	1 058	
	48 838	47 323	48 838	47 323	

	Andels kapital	Bundna reserver	BUNDET kapital	Fria reserver	TOTALT kapital
Not 17 Kortfristiga skulder					
Avräkning förvaltade företag					
Beloppet avser föreningens skuld till bostadsrättsföreningar och andra förvaltade företag	504 115	518 710	504 115	518 710	
Övriga kortfristiga skulder					
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar	671 296	609 308	671 296	609 308	
Källskatteskuld	2 851	2 706	2 851	2 706	
Mervärdesskatteskuld	15 993	16 052	9 887	4 374	
Skatteskuld	306	-	-	-	
Övriga kortfristiga skulder	55 847	55 391	23 248	4 614	
	746 293	683 457	707 282	621 002	

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader	7 841	10 255	5 661	7 609
Upplupna semesterlöner	17 384	16 360	17 384	16 360
Upplupna sociala kostnader	5 853	5 513	5 853	5 513
Övriga upplupna kostnader	30 653	16 021	13 320	7 203
Förutbetalda intäkter	13 086	12 204	2 152	4 219
	74 817	60 353	44 370	40 904
Not 19 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	925 926	1 050 862	392 118	197 327
Pantsatta depåer för egna kreditengagemang	95 816	134 854	95 816	134 854
	1 021 742	1 185 716	487 934	332 181
Not 20 Ansvarförbindelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	517 431	739 916	517 431	739 916
Göteborgs Kommun	-	-	26 500	-
Fastigo	2 136	2 231	2 136	2 231
KP Pension och Försäkring	2 246	2 169	2 246	2 169
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB	-	-	40 406	41 343
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB	-	-	471	758
HSB Fastigheter i Gbg HB, bolagsman i HB	-	-	150 873	142 890
KB Parallellvägen 7-15	-	-	135 567	-
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	-	-	22 272	-
KB Krokslätt 23:15	-	-	49	39
Kv Kålltorp 61:1 AB	-	-	17 602	-
HSB Produktion i Göteborg HB	-	-	51 289	69 018
HB Lerum, bolagsman i HB	76	87	76	87
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	-	29	-	29
HB Björlanda, bolagsman i HB	88	101	88	101
	521 977	744 533	967 006	998 581

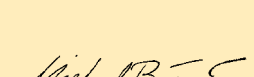

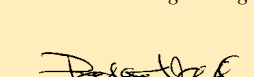
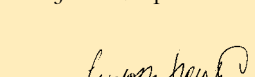
Försäkran

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 17 mars 2014

 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 19 mars 2014.

 Michael Bjärnesjö Av föreningen vald revisor	 Bengt Löfquist Av föreningen vald revisor	 Peter Vall Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	 Liselotte Herrlander Utsedd av HSB Riksförbund
--	---	---	---

"VI TILLSTYRKER ATT FÖRENINGSGÄMMA 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 2013. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30-48.

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.

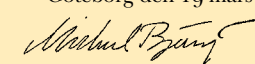

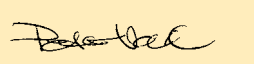
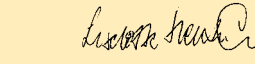
REVISORERNAS ANSVAR

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. De auktoriserade revisorerna har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

Göteborg den 19 mars 2014

 Michael Bjärnesjö Av föreningen vald revisor	 Bengt Löfquist Av föreningen vald revisor	 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Peter Vall Auktoriserad revisor	 Liselotte Herrlander Auktoriserad revisor Utsedd av HSB Riksförbund
--	---	---	--

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013.

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 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.

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. Styrelsen och valberedningen 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 Finans/ekonomichef. 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 2014-01-27 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 föreningsstämman. 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 2013 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.

Styrelsens arbete 2013: Under år 2013 hölls 9 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 14–15 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp och de förtroendevalda revisorerna deltog. Vid detta möte fastställdes verksamhetsplanen 2014–2016.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämموvalda ledamöter:
Lena Carlberg, ordförande, född 1964. Utbildad förskollärare. Arbetar som förskollärare i Göteborg. Har flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSB Brf Skörden i Göteborg. Tidigare ledamot i HSB Riksförbunds valberedning under ett flertal år. Invald i HSB Göteborgs styrelse första gången 2004, utsågs till ordförande 2007. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Thomas Andersson, vice ordförande, född 1945. Utbildad pedagog. Har arbetat som ombudsman vid Hyresgästföreningen Region Västra Sverige. Tidigare erfarenhet av styrelsearbete i en HSB-bostadsrättsförening i Lerum. Ingår även som ledamot i HSB Riksförbunds valberedning. Invald i HSB Göteborgs styrelse 1997, utsågs till vice ordförande 2007. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Mikael Johansson, sekreterare, född 1966. Utbildad inom försäljning och inköp. Arbetar som account manager inom bank- och factoring-tjänster. Flerårig erfarenhet av styrelsearbete i HSB Brf Båtsmansången i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2005. Närvarande vid 6 styrelsemöten.

Jan Elverdam, vice sekreterare, född 1956. Utbildad civilekonom. Arbetar som revisor i Göteborg. Styrelseledamot i HSB Brf Kvartetten i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2008. Närvarande vid 5 styrelsemöten.

Lennart Löfgren, ledamot, född 1950. Arbetar som projektledare inom Västra Götalandsregionen. Har tidigare bland annat varit landstings- och regionråd, VD i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg. Har även suttit med i ett antal bolagsstyrelser. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Christina Haavisto, ledamot, född 1964. Arbetar med Cash Management på SEB. Ordförande i HSB Brf Violen i Kungälv. Hon satt även med i HSB Göteborgs arvodeskommitté vid framtagandet av nya arvoden för förtroendevalda. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Dan Jagefeldt, ledamot, född 1954. Utbildad energi- och miljöingenjör. Arbetar på Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Lysekil. Ordförande i HSB Brf Mollén i Lysekil. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2009. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Marina Garherr, ledamot, född 1960. Utbildad till kock. Arbetar som köksmästare i Örgryte/Härlanda. Tidigare ordförande i HSB Brf Äpplet i Alingsås. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006 och till ordinarie ledamot stämman 2009. Närvarande vid 7 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 9 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit *Jim Westring*, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten och *Roberto Bastiancich*, Unionen, närvarande vid 7 styrelsemöten. Suppleanter har varit *Lars Hoonk*, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 6 styrelsemöten och *Lennart Falk*, Unionen, närvarande vid 4 styrelsemöten.

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. Metoden som användes för utvärdering av styrelsens arbete 2013 var att styrelsens ledamöter besvarade en frågeenkät. 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.

Revisorssuppleanter:

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 Vall, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och *Niklas Holmström*, BoRevision AB.

Valberedning:

Jörgen Linder, ledamot och ordförande, född 1945, Medlemsgruppen.

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 på 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 påfordrar 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
Miljöhandläggare, 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

HSB Göteborg, Box 31111, Första Långgatan 28 A,
400 32 Göteborg. www.hsb.se/goteborg



HSB – där möjligheterna bor