



HSB Göteborg

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING	
VD HAR ORDET	3
VISION OCH MÅL	4
PARLAMENTARISK VERKSAMHET	8
MEDLEMMAR OCH KUNDER	
MEDLEMSDIALOG	10
KUNDDIALOG/SERVICE	12
HSB I SAMHÄLLET	
HSB LIVING LAB	14
NYPRODUKTION OCH	
MARK- OCH PROJEKTUTVECKLING	15
HÅLLBARHET	18
KOMMUNIKATION, POLITIK	
OCH OPINIONSARBETE	20
MEDARBETARE	
MEDARBETARE	22
FINANS	
FINANSVERKSAMHET	25
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	29
EKONOMISK ÖVERSIKT KONCERNEN	34
RESULTATRÄKNING	36
BALANSRÄKNING	37
KASSAFLÖDESANALYS	39
NOTER	40
REVISIONSBERÄTTELSE	56
FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT	57
HSB GÖTEBORGS STYRELSE	59

2015: ETT FRAMGÅNGSÅR SOM FÖRTJÄNAR STORA ORD!

LARS GÖRAN ANDERSSON VD

Om du slår upp ordet unik i en synonymordlista så finner du:
"ensam i sitt slag, enastående, exklusiv, alldeles särskild, sällsynt, sjusärdeles, oöverträffad, makalös, utan like".

Den här typen av ord ska man vara väldigt sparsam med, tycker jag. Risken är annars, vid alltför flitig användning, att de tappar i trovärdighet och blir urvattnade – när de behövs som mest. Men när vi nu ska sammanfatta HSB Göteborgs verksamhet 2015 så behövs stora ord. Det var ett alldeles unikt år i många avseenden. Vi firade 90 år, flyttade huvudkontoret till Chalmers, tog emot pris för bästa projekt i HSB och hade en rekordartad försäljning av nya bostadsrätter. Och naturligtvis, som vanligt levererade vi hög kvalitet i bostadsrätter till medlemmar och kunder. Om man dessutom adderar att vi byggstartade HSB Living Lab, där framtidens boendelösningar ska forskas fram tillsammans med studenter och andra samarbetspartners, så förstår alla att det finns belägg för ord som unikt och oöverträffat.

För medarbetarna var 2015, det ska sägas, ett prövningens år. En ny organisation tog sakta form med chefsbyten och nya kollegor. Vi bytte flera av våra arbetssystem, vilket kräver mycket energi och stora omställningar för många. Nya lokaler med nytt aktivitetsbaserat sätt att jobba har också inneburit förändringar och en del annorlunda och nya rutiner att förhålla sig till.

Men det vi gjorde 2015 har lagt grunden för HSB Göteborgs nästa 90 år. Vi står rustade att möta framtiden med alla de krav, förväntningar och behov som ni som ägare, kunder och medlemmar har. Vi kommer att kunna leverera



högkvalitativa tjänster inom det digitala fältet, vi samlar kompetensen på ett ställe i marknadsområdena och vi har förstärkt byggrättsportföljen så att vi kan producera framtidens bostadsrättsföreningar till dig som bostadsrättshavare i HSB.

Det är spännande att utveckla och skapa förutsättningar. Men det är ännu mer spännande att se när det bär frukt i form av starkt lönsamhet, nöjda kunder och medlemmar och ett ännu starkare HSB bland alla andra intressenter. Det hoppas jag nu att 2016 ska bli startskottet för.

Tack till alla som bidragit till ett sjusärdeles, makalöst och alldeles särskilt år!

Lars Göran Andersson
VD, HSB Göteborg

ETT TRYGGT OCH LUSTFYLLT BOENDE I VÄRLDSKLASS!

Under jubileumsåret 2015 har HSB Göteborg haft anledning att se bakåt i tiden, på vad som åstadkommit genom decennierna och vilken roll och betydelse vi har i dag – både som leverantör av nyproducerade bostäder och som förvaltare av befintliga. Men vi har också sett framåt. Och det är här våra visioner och mål är viktiga. De slår fast vilka vi är, vart vi siktar och vilka grunder vi står på.

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 4 000 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 29 regionala föreningar.

DETTA ÄR HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av drygt 64 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungälv i söder.
- Vi förvaltar ungefär 36 000 lägenheter i drygt 370 bostadsrättsföreningar.
- Vi har cirka 1 600 hyresrätter.
- Vi har över 14 000 bospasare som vill bo hos oss i framtiden.
- Under 2015 arbetade cirka 300 anställda för Det Goda Boendet.

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 inriktningsmålen som ska följas.
- Fastställda policyer och riktlinjer ska efterlevas.
- Kärnverksamheten i förvaltningen ska bedrivas i egen regi.

DETTA ÄR VÅRA HUVUDMÅL 2016

- Öka antalet medlemmar och bospasare.
- Öka och inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bospasare.
- 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 skapar förutsättningar för 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.
- Aktivt bedriva utveckling i samverkan med externa och interna aktörer.

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

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 skapar förutsättning för medarbetarna att sätta kunden i centrum.
- Allas delaktighet innebär att medarbetarna känner förtroendet att utveckla och utföra sina arbetsuppgifter.
- Ständiga förbättringar genom en väl inkörd metodik utvecklar vår verksamhet.

DETTA ÄR VÅR SYN PÅ HÅLLBARHET

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

DETTA ÄR DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

MÅL OCH FOKUSOMRÅDEN

	NATIONELLA MÅL	HSB GÖTEBORG MÅL 2014–2016	HSB GÖTEBORG UTFALL 2015
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.	- Mål uppfyllt. - Pågår (ökning).
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 skallkraven i nyproduktion.	- Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt.
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.		- Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt.
FÖRVALTNING	- HSB-gemensam lösning för underhållsplanering inklusive utbildning. - HSB-gemensam produkt för ekonomisk flerårsprognos. - HSB-gemensam tjänst för energistatistik och energioptimering.		- Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt.
FORSKNING & INNOVATION	Utveckla en sammanhållande forskningsstrategi som stöttar HSBs väg mot visionen.	HSB Living Lab.	Pågår (inflyttning 2016).
KLIMAT	30 % mindre klimatpåverkan 2016 (basår 2008). - Halvering av CO²-utsläpp fram till 2023 (basår 2008).	- Samma mål som nationellt. - Samma mål som nationellt.	- Mål uppfyllt (prel.). - Pågår.
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 5 %. - Samma mål som nationellt. - Samma mål som nationellt.	- Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt. - Mål uppfyllt.
OPINION & LOBBY	HSB ska synas mer i media.		Pågår.

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.



HSB Göteborgs invigningsfest och 90-årsfirande.





MED VILJA OCH ENGAGEMANG KAN ALLA MEDLEMMAR PÅVERKA SITT BOENDE

LENA CARLBERG STYRELSEORDFÖRANDE HSB GÖTEBORG

Lena Carlberg är mångårig ordförande för HSB Göteborgs styrelse. Här berättar hon om sin bakgrund, sin syn på ledarskap och varför hon tycker att fler medlemmar borde engagera sig i sina bostadsrättsföreningar.

Jag är faktiskt född in i HSB. Flyttade visserligen hemifrån i 18-årsåldern, men kom tillbaka till samma gata i Högsbo med man och barn 1993. Ganska snabbt efter inflyttningen var det en stämma där det skulle tas beslut om förslaget att bygga ut balkongerna. Det var inte förberett från min sida, jag reste mig bara spontant och talade för investeringen, sa att vi ändå skulle få väldigt mycket för bara 100 kronor mer i månaden. Dagen efter stod valberedningen och knackade på dörren...

Efter två år som suppleant blev jag ordförande i brf Skörden på Kapplandsgatan. Och så småningom valdes jag in på en ny nivå – i HSB Göteborgs styrelse. När den dåvarande ordföranden skulle bli förbundsordförande 2007 gick allt snabbt. Det behövdes en ersättare, jag kände stöd från de andra och tyckte att jag hade kvaliteter och personlighetsdrag som passade. "Okej, många tror på mig – då kör vi!". En bra ordförande skapar ett arbetsklimat där alla kommer till tals. Det handlar om att lyssna och få

folk att trivas. Jag vill ha högt i tak med utrymme för skratt, man kan se det som att komponera ett fungerande fotbollslag byggt på olika typer av kompetens.

Det som kan göra det svårt för bostadsrättsföreningar att rekrytera till styrelsearbete är tiden. Många har fullt upp med olika åtaganden och är rädda för långa och tungrodda möten. I en parlamentarisk organisation kan det vara mycket formalia med fasta punkter som måste betas av. Vi tittar nu på hur vi kan bidra till att modernisera styrelsearbetet med effektivare former för styrelsemöte och föreningsstämma. HSBs kod för föreningsstyrning för bostadsrättsföreningar och nya tjänstekoncept ska också göra det mer attraktivt för medlemmarna att engagera sig. Yngre vill att det går undan och det kanske inte är en slump att det på stämmorna oftast är de äldre som kommer. Min mamma går gärna fortfarande. Det var ju en av årets höjdpunkter förr med räksmörgås och umgänge med grannfruarna... Samtidigt är jag förvånad över att så många väljer bort föreningslivet. Att köpa bostadsrätt är en stor investering. Både ekonomiskt och i själva boendet. Speciella förkunskaper för styrelsearbete behövs ju heller inte – vilja och engagemang räcker långt. Att man brinner för att påverka boendet, som är en så stor del av våra liv. HSB Göteborg bidrar med utbildningar och det stöd man önskar. Jag är speciellt stolt över HSB-ledamotsrollen. Den ger en stor trygghet för medlemskåren och är en garant för att allt sköts på rätt sätt och med transparens.

Ibland får jag frågan "men kan en enskild medlem faktiskt påverka?". Jag svarar alltid med ett rungande "ja!". Och jag vill att alla HSBare ska ha den känslan och vetskapen – även om de inte vill eller hinner engagera sig just nu! Det är roligt, lärorikt och stimulerande att engagera sig. Att tillsammans med sina grannar skapa och påverka det gemensamma boendet.

Lars Göran Andersson och jag började samtidigt och har tillsammans med styrelsen, ledningen och medarbetarna gjort en spännande resa under snart 10 år. Det var tungt ekonomiskt runt 2008 med mycket osålda lägenheter. Man glömmer lätt, nu när det går så bra. Ändå har det alltid känts tryggt med en organisation där alla tar ansvar, diskuterar och kämpar mot samma mål. Det har varit en ständig utveckling. Att antalet medlemmar och bosparare ökar är väl ett bevis på något. Liksom alla fina och prisbelönta projekt. Dessutom ligger vi alltid långt framme med nya tjänster som hjälper brf-styrelserna i sitt arbete. Men man ska aldrig bli nöjd, då stannar utvecklingen av.

Styrelsearbetet är ett förtroendeuppdrag. Jobbet som förskollärare på Seglaregatan 5 i Majorna är mitt egentliga yrke. Två olika roller kan man tycka. Men med många likheter! Det handlar om trygghet i båda fallen. Livet ska fungera.

Hur länge ska jag då sitta kvar som ordförande? Ja, det är valberedningens och stämmans beslut. Men jag har sagt till mig själv att den dagen jag tittar i almanackan och HSB-uppdraget känns tungt eller slentrianmässigt – då slutar jag. Men fortfarande känns allt väldigt, väldigt inspirerande.

KORTFAKTA HSB GÖTEBORGS FÖRENINGSTÄMMA 23 APRIL 2015 PÅ CHALMERS KONFERENS & RESTAURANGER

ANTAL OMBUD: 73.

HUVUDTALARE: Lars Callerud, HSB Affärsstöd AB, redogjorde för bolagets uppdrag att stödja HSB-föreningarnas digitala tjänsteutveckling. Styrelsens ordförande Lena Carlberg redogjorde för styrelsens uppdrag och HSB Göteborgs övergripande mål. VD Lars Göran Andersson redogjorde för aktiviteter under jubileumsåret "HSB Göteborg 90 år 2015" samt visade på HSBs innovationer och framtida möjligheter.

BESLUT: Oförändrade medlemsavgifter för 2016.

NY STYRELSE: Lena Carlberg, Mikael Johansson, Dan Jagefeldt, Lennart Löfgren och Christina Haavisto omvaldes som ordinarie ledamöter på två år. Thomas Andersson, Marina Garherr, Jan Elverdam och Lars Ivarson kvarstår som ordinarie styrelseledamöter.

STYRELSENS ORDFÖRANDE: Lena Carlberg omvaldes som styrelseordförande på ett år.

REVISORER: Michael Bjärnesjö och Bengt Löfquist omvaldes som ordinarie revisorer på ett år. Leif Jerkvall (omval) och Peter Mattson (nyval) valdes som revisorssuppleanter på ett år.

OMBUD TILL HSB RIKSFÖRBUNDS FÖRENINGSTÄMMA 2016: Stämman beslöt att ge styrelsen mandat att utse ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma 2016.

VALBEREDNING: Jörgen Linder (ordförande), Kjell Alveflo och Pia Eriksson omvaldes som ordinarie ledamöter. Rigmor Friis omvaldes som suppleant.

UTDELNING AV KULTURSTIPENDIUM: Klas Sjödel, HSB Göteborg, mottog pris som årets kulturstipendiat.

BEHANDLING AV MOTIONER.

KORTFAKTA HSB RIKSFÖRBUNDS HSB-STÄMMA 28-29 MAJ PÅ ARLANDA

ANTAL OMBUD: 159.

BESLUT: Bland annat togs beslut om revidering av styrdokument HSBs Varumärkesriktlinjer, HSB Kompassen och HSBs kod för föreningsstyrning, ändring av stadgar för HSB Riksförbund, att genomföra en parlamentarisk utredning samt en översyn av regelverken för bosparande och fördelning av hyresrätter.

BÄSTA HSB-PROJEKT 2013 OCH 2014: Vinnare av bästa HSB-projekt blev HSB brf Alfa, HSB Göteborg.

VAL AV STYRELSENS ORDFÖRANDE: Anders Lago omvaldes som förbundsordförande på fyra år.

POPULÄRA *medlemsaktiviteter!*

För att fira medlemmarna, våra ägare, under jubileumsåret anordnade HSB Göteborg ovanligt många medlemsaktiviteter. Alla aktiviteter utvecklades utifrån nyckelorden *framtid* och *Göteborg*.

Närmare 1 700 medlemmar deltog i de nio aktiviteter som arrangerades. Allt från "Star Trek flyttar in", ett föredrag om den teknologiska utvecklingen, till Milad Mohammadis föredrag "Lika barn leka bäst" – om mångfald och integration.

Flest besökare lockade Stefan Anderssons historiska resa genom Göteborg i form av en uppskattad sångföreställning på Kajskjul 8.



MEDLEMSAKTIVITETER:

- JANUARI:** Föreläsning om den teknologiska utvecklingen (35 deltagare).
- MARS:** Stefan Andersson-föreställning med sång och musik (520).
- APRIL:** Rundtur på Volvo-muséet (70).
- MAJ:** Buggkurs och tårtkalas. Exakt på dagen, den 12 maj, fyllde HSB Göteborg 90 år (100).
- JUNI:** Målgång Volvo Ocean Race (150 anmälda – färre deltagare pga försenad målgång).
- AUGUSTI:** Båttur med Paddan (90).
- SEPTEMBER:** Inspirationsföreläsning med Milad Mohammadi (180).
- OKTOBER:** HSB Dagen, inspirationsföredrag med Pär Johansson (300).
- DECEMBER:** Filmvisning, Star Wars (220).



HYRESRÄTTEN – *en unik medlemsförmån*

HSB Göteborg äger och förvaltar drygt 1 600 hyreslägenheter. Lägenheterna förmedlas i första hand till våra bosparare och medlemmar som har förtur. Den som är mellan 18 och 29 år har dessutom företräde till alla enrumss- och tvårumslägenheter.

Eftersom HSB Göteborg är en bostadskooperation går vinsten tillbaka till boendet. Pengarna investeras i nya lägenheter men också i att underhålla och förbättra befintliga fastigheter. Under 2015 har flera arbeten som dränering, köksrenovering, stambyten,

takbyten, byten av låssystem och indragning av fjärrvärme genomförts.

Under året slöt HSB Göteborg ett unikt avtal med Hyresgästföreningen, som ger våra hyresgäster ökat inflytande vid renoveringar. En ny samrådsprocess ska göra att de får ett reellt inflytande inför kommande ombyggnadsprojekt och renoveringar i deras bostäder. Bland annat kommer hyresgästen ha möjlighet att välja renoveringsnivå – och därmed ha möjlighet att påverka hur stor hyreshöjningen blir.



TRE STEG MOT NÖJDARE *kunder och medarbetare*

En ny organisation sjosattes 2014 för att förtydliga roller och uppdrag och få till ett smidigare samarbete mellan såväl kund som medarbetare. Det handlade helt enkelt om att göra HSB Göteborg mer kundorienterat.

Innan omorganisationen fanns en viss osäkerhet kring vem kunderna skulle kontakta i olika ärenden. Leveransen var inte alltid sammanhållen utan olika kompetenser kunde i vissa fall arbeta isolerat från varandra. Det fanns också potential att arbeta mer proaktivt och ge kunderna fler förslag på förbättringar och andra åtgärder i fastigheterna.

Medarbetarna ansåg att det fanns potential att öka samarbetet internt. Upplevelsen var också att det fanns vattendäta skott mellan avdelningarna, vilket gjorde det svårare att se helheten.

Mot bakgrund av detta genomförde HSB en ny organisation 2014, vilken implementerades under 2015. Målen syftade till att få nöjdare kunder och medarbetare (NKI och NMI) samt högre lönsamhet och omsättning.

I Marknadsområdena (MO) har HSB Göteborg samlat all den kompetens som organisationen kan erbjuda. HSB ser numera helheten och har en samlad bild av sina kunder i respektive MO. Medarbetarna möts internt med olika kompetenser och diskuterar sina kunder, deras behov och är mer proaktiva för att se vad som kan

göras för att hjälpa bostadsrättsföreningarnas styrelser i förvaltningen av deras fastigheter. Allt för att de ska få så fina områden som möjligt och få så god värdeutveckling det bara går.

ETT LYCKAT EXEMPEL

När den nya organisationen infördes fick marknadsområde Öster två stycken trädgårdsanläggare. Med denna kompetens kan HSB hjälpa bostadsrättsföreningarna med entreprenadjobb som exempelvis lekplatser, uteplatser och murar. Men intresset var lågt. Anledningen var okunskap. När driftchefen i Alingsås och hans kollegor bestämde sig för att skicka ut ett informationsblad med alla sina tjänster visade det sig att många inte kände till vilka tjänster HSB kunde erbjuda. Det blev ett enormt gensvar. I dag har man fått in så många nya uppdrag att man till och med fått möjlighet att anställa en tredje trädgårdsanläggare. Andra marknadsområden följer nu marknadsområde Östers goda exempel.

GRATIS UTBILDNING

Under det gångna året har i stort sett alla utbildningar varit kostnadsfria för HSB Göteborgs bostadsrättsföreningar. Detta bidrog till rekordstort intresse – sammanlagt deltog 1 377 styrelseledamöter i kurserna. År 2014 var siffran 1 212. Vi är övertygade om att jubileumsårets satsning kommer att stärka styrelsearbetet genom att fler nu har fått information och fördjupad kunskap i styrelsearbetet.



VÄRDEHÖJANDE KUNDAKTIVITETER



Årets upplaga av HSB Dagen handlade om värdehöjning hos bostadsrättsföreningarna. Vi bjöd på gemensamma seminarier i dialogform och kombinerade interna föreläsare med samarbetspartners. Deltagarna fick höra många goda exempel från förtroendevalda på scen. Programmet var ett av de bästa vi haft, men det lockade inte fullt så många deltagare som vi hoppats på. Drygt 70 personer kom på HSB Dagen 2015.

PROGRAMPUNKTER PÅ HSB DAGEN

- Energitjänster och förnyelsebar energi.
- Goda exempel förnyelsebar energi och energiförbättringar.
- Aktuellt inom juridiken.
- Hållbar värdeutveckling.
- Dolda möjligheter som kan höja värdet i din bostadsrättsförening.
- Så här lyckas du med ett bra ombyggnadsprojekt.



ALL IT-INFRASTRUKTUR PÅ ETT STÄLLE

HSB Göteborg arbetar på flera sätt för att uppnå trestegsmålen. Den 1 april 2015 startade HSB Affärsstöd sin verksamhet. Genom att samla all IT-verksamhet och IT-utveckling i ett gemensamt bolag kommer HSB att uppnå stora samordningsvinster.

HSB Affärsstöd kommer bland annat att arbeta med utveckling av processer och tillhandahållande av stöd till marknadsområdena, så att dessa kan bedriva en effektiv verksamhet med konkurrenskraftiga tjänster till kunder, bostadsrättsföreningar och medlemmar.

NY FORSKNINGSARENA FÖR FRAMTIDENS BOENDE



Skissbild: Tengbom

HSB har alltid legat i framkant. Många är de innovationer som vi utvecklat under årens lopp. Den 11 september 2015 togs första spadtaget för HSBs nya forskningsarena HSB Living Lab. Labbet kommer att vara klart för inflyttning i juni 2016.

HSB Living Lab är en forskningsarena med 29 lägenheter avsedda för studenter och gästforskare. I nära interaktion med HSB och övriga parter i projektet ska de boende under tio år testa tekniska och arkitektoniska innovationer i syfte att utveckla framtidens boende.

Projektet är unikt och det första i sitt slag, vilket rönt internationell uppmärksamhet. Projektet är ett samarbete mellan huvudägarna HSB, Chalmers tekniska högskola och Johanneberg Science Park. Även andra företag ur näringslivet deltar i projektet.

Modulerna som HSB Living Lab kommer att bestå av byggdes under 2015 på Swedish Modules fabrik i Emtunga. Det färdigmonterade huset kommer att stå vid Engdahlsgatan, ett stenkast från HSB Göteborgs huvudkontor.

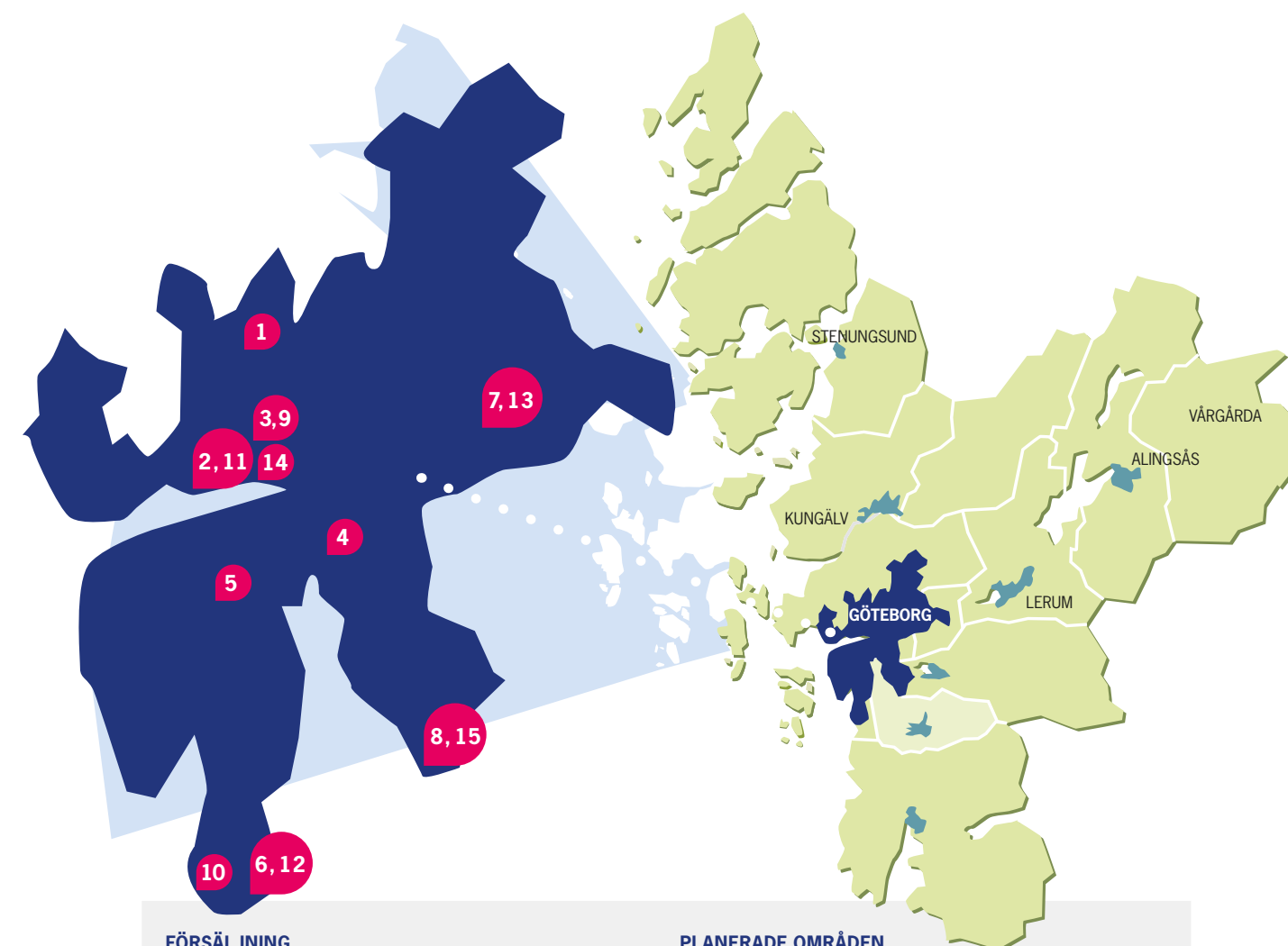
HÄNDELSER UNDER 2015:

I månadsskiftet juni/juli marknadsfördes HSB Living Lab under Almedalsveckan i Visby. I en monter och lounge flyttade en del av HSB Living Lab in. Veckans program var välbesökt och vi diskuterade frågor om framtidens sociala bostadspolitik och vilka nya lösningar som kan hjälpa oss att spara på resurser och energi. På plats fanns bland andra Christer Fuglesang, Sveriges första astronaut, och Miljöpartiets Ulf Kamne.

Den 11 september togs första spadtaget. Det var då produktionen sattes i gång på modulfabriken i Emtunga.

I februari 2016 anländer den första kompletta modulen till Deltaparken på Chalmers. De 44 modulerna levereras med fönster, väggar, kök, toalett och 2 000 sensorer som ska mäta de boendes aktivitet och husets miljö dygnet runt. Och i juni börjar de första hyresgästerna att flytta in. Under hashtaggen **#HSBLivingLab** går det att följa projektet i sociala medier.

HSB GÖTEBORGS *nyproduktion 2015*



FÖRSÄLJNING

- 1 Brf Blåsippa, Västra Tuve. Flerbostadshus med 74 lägenheter. Inflyttning våren 2016.
- 2 Brf Flatön, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 85 lägenheter. Inflyttning hösten 2015.
- 3 Brf Umbra, Kvillebäcken, 68 lägenheter. Inflyttning hösten 2015.
- 4 Brf Studio 1 och brf Studio 2, Örgryte Torp. Flerbostadshus med 59 respektive 96 lägenheter. Inflyttning sommar 2016 respektive sommar 2017.
- 5 Brf Famnen, Flatås. Flerbostadshus med 70 lägenheter. Inflyttning början av 2017.
- 6 Brf Boulevarden, nya Hovås. Flerbostadshus med 68 lägenheter. Inflyttning våren 2017.
- 7 Brf Västersol, Fräntorp. Flerbostadshus med 62 lägenheter. Inflyttning hösten 2016.
- 8 Brf Rosendahl, Mölndal. Flerbostadshus med 80 lägenheter. Inflyttning i början av 2018.
- 9 Brf Cinnober, Kvillebäcken. Flerbostadshus med 89 lägenheter. Inflyttning i början av 2018.

PLANERADE OMRÅDEN

- 10 Brf Amundö Äng, Brottkärr. 46 lägenheter i småhusform. Planerad säljstart 2016.
- 11 Brf Skaftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med cirka 45 lägenheter. Planerad säljstart 2016.
- 12 Brf Esplanaden, nya Hovås. Flerbostadshus med cirka 95 lägenheter. Planerad säljstart 2016/2017.
- 13 Brf Torpaterrassen, Björkekärr. Flerbostadshus med cirka 125 lägenheter. Planerad säljstart 2017.
- 14 Brf Blanka, Lindholmen. Flerbostadshus med cirka 130 lägenheter. Planerad säljstart 2017.
- 15 Brf Mariedahl, Mölndal med cirka 110 lägenheter. Planerad säljstart 2017.

Observera att uppgifterna är preliminära.

MEDVIND FÖR NYPRODUKTION

– i alla led



Man brukar prata om "från ax till limpa" när en lång process ska beskrivas. När det gäller HSB Göteborgs nyproduktion handlar det om "från mark- och projektutveckling till inflyttning". Här är några av de viktigaste inslagen under 2015.

- HSB Göteborg är en av initiativtagarna till den så kallade **Jubileumssatsningen i Göteborg – som ska ge 7 000 extra inflyttningsklara bostäder till 2021**. "För HSB Göteborgs del innebär det att vi tillsammans med Balder har åtagit oss att i vårt projekt Fixfabriken leverera 250 inflyttningsklara lägenheter av totalt 500 till Göteborgs 400-årsjubileum 2021 – detta förutsätter att kommunen antar detaljplanen senast i december 2017", säger Lena Josgård, chef mark- och projektutveckling. "I Jubileumssatsningen testar vi nya samverkansformer där till exempel bygglovas tas fram parallellt med detaljplanen för att snabba på och kvalitetssäkra processen. Förhoppningsvis kan detta bli en modell som kommer att gälla i framtiden."
- Det uppmärksammade **dialogarbetet fortsätter i nya Hovås och i Fixfabriken** och är också en förebild i dialogen för Jubileumssatsningen. Intresset är stort både i och utanför Göteborg. "Jag har bland annat blivit inbjuden till samhällsbyggnadsdagarna i Stockholm, genom Fastighetskontoret i Göteborg, för att berätta om vårt dialogarbete", säger Lena Josgård. "Och Byggnadsnämnden varit på besök i nya Hovås för att höra om dialogarbetet där."
- **En av Sveriges första 3D-fastighetsbildningar är gjord i nya Hovås**. Det innebär att lokalerna i bottenvåningen på brf Boulevarden avstyckas och säljs till en professionell handelsaktör som kommer



Skissbild: Tengbom



NYPRODUKTION, MARK- OCH PROJEKTUTVECKLING



att äga lokalerna i stället för bostadsrättsföreningen. "3D-tanken" växer sig allt starkare i branschen som framtidens sätt att skapa levande blandstad.

- **HSB Göteborg har tillträtt Fixfabriken**. I december flyttade Assa ut ur lokalerna och fastigheten hyrs nu ut av HSB under tiden som detaljplanarbetet pågår och fram till rivningen.
- I september togs det **första spadtaget för HSB Living Lab** på Chalmers campusområde. Det unika forskningsprojektet kring framtidens boende beräknas vara inflyttningsklart framåt sommaren 2016. "Ett fantastiskt engagemang finns hos inblandade aktörer", säger Rickard Malm, chef nyproduktion. "Och större intresse från omvärlden än vad vi anade."
- Tre projekt sålstartade under vintern 2014/2015 – **brf Boulevarden, brf Fammen och brf Västersol**. Samtliga sålde slut långt innan inflyttning.
- **Säljmässigt har 2015 kännetecknats av kraftig marknadsuppgång**. "En kombination av flera faktorer", säger marknadschef Freja Bramsen. "Bostadsmarknadens utmaningar med hög efterfrågan och lågt utbud är en faktor. HSBs höga kvalitet är en annan. Fler och fler inser att HSB ger mycket värde för pengarna och bra bostäder. Fördelarna med att köpa nyproduktion blir också allt mer kända. I dessa ingår garantier, möjligheter att få välja, flytta in i något nytt samt den avgörande fördelen att slippa budgivning."
- Under 2016 ligger fokus på **nöjda kunder, inflyttningen i HSB Living Lab och satsningar på lägre energiförbrukning, förnyelsebar energi och skärpt leverantörsbedömning** (läs mer om det sistnämnda på sida 19).

ETT HÅLLBARHETSÅR *med ökad mångfald*



Hållbarhetsbegreppet innefattar tre dimensioner: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. HSB Göteborg har i många år hållit en hög profil när det gäller allt från miljöbyggande och demokrati till klimattänkande och arbetsvillkor. Verksamhetscontrollern Hans Kruus har det övergripande ansvaret för HSB Göteborgs hållbarhetsarbete och summerar här året som gått.

VAD HAR HSB GÖTEBORG FÖR FOKUSOMRÅDEN NÄR DET GÄLLER HÅLLBAR UTVECKLING?

– Vi prioriterar mänskliga rättigheter, goda verksamhetsmetoder och miljö. Sedan har vi också strategiska mål i verksamhetsplanen som är kopplade till denna prioritering. Det handlar om klimatmålen, mångfaldsmålen och hållbar tjänsteutveckling.

NI BLEV DET FÖRSTA SVENSKA FÖRETAGET SOM VERIFIERADES ENLIGT ISO 26000. UPPFYLLER NI FORTFARANDE DE KRAVEN?

– Ja, under 2015 har vi omverifierats för tredje året enligt den speciella egendeklarationen. Det är ett viktigt verktyg för oss när det gäller att genomlys verksamheten och även om det är en ISO-standard för socialt ansvar täcker den samtliga tre hållbarhetsdimensioner.



KAN DU GE EXEMPEL PÅ VAD NI ÄR NÖJDA MED INOM MILJÖOMRÅDET?

– När det gäller nyproduktion har vi installerat solceller i flera föreningar och arbetet med ISO 26000-upphandlingar fortsätter. På förvaltnings-sidan har vi satsat på en batteridrivna maskinpark och elcyklar – vilket även gynnar arbetsmiljön. Och vårt nya kontor är inte bara byggt enligt Miljöklass Guld, det har också underlättat digitaliseringen av vår verksamhet. Vi har minskat pappersåtgången med 90 procent! Ett bra exempel är att 25 000 arbetsordrar om året inte längre behöver tryckas.

HUR JOBBAR NI UTÅT, I FORM AV NÄTVERK OCH OPINIONS-BILDNING?

– Vi är medlemmar i CSR Västsverige sedan många år, samarbetar med andra goda krafter i We Change och har växlat upp när det gäller Social Trade – paraplyorganisationen för sociala företag. Under 2015 har vi också instiftat Nyttigaste Affären-priset och arrangerat Stora sociala företagsdagen ihop med Coompanion. Byggstarten för HSB Living Lab är naturligtvis också ett exempel på ett stort och viktigt samarbetsprojekt med hållbara förtecken.

MÅNGFALD ÄR EN KNÄCKFRÅGA FÖR MÅNGA FÖRETAG OCH ORGANISATIONER. HUR HAR HSB GÖTEBORG JOBBAT PÅ DET OMRÅDET UNDER ÅRET?

– Mätningar visar en ökning av antalet medarbetare och medlemmar med utländsk bakgrund. Den utvecklingen ska fortsätta, förhoppningsvis även i vår nya satsning på praktikanter.

NÅGOT ANNAT SOM DU VILL LYFTA FRÅN HÅLLBARHETSARBETET?

– Ja, som vanligt har vår bosociala tjänst Nabo gjort ett viktigt jobb ute i föreningarna. Det är insatser från våra socionomer som av förklarliga skäl sker diskret och på gräsrotsnivå, men som har stor betydelse för trivsel, trygghet och den bosociala närmiljön.

NU SYNAS LEVERANTÖRS- SÖMMARNA

Att leverera produkter och tjänster till HSB kräver en hållbar profil. Tillsammans med Riksförbundet har HSB Göteborg under 2015 enats om ett webbaserat program för bedömning av leverantörer. – Det är ett smart sätt att följa upp principerna i vår uppförandekod, säger miljöchef Peter Gipperth.

HSB vill vara en aktiv förebild inom klimatfrågan och ligga i framkant vad gäller utvecklingen av en hållbar bostadssektor. Anledningen är enkel: branschen påverkar miljö och människor på en rad olika sätt.

– En viktig del i HSBs sociala ansvarstagande är därför vår uppförandekod som beskriver våra sociala och miljömässiga förväntningar och krav på våra leverantörer, säger Peter Gipperth. Uppförandekoden kommer att inspirera oss att välja att arbeta med medvetna leverantörer.

Med CSV Rating ska den bedömningen bli lättare. Det handlar om en självutvärderingsmodul som skickas med mejl till leverantörer/entreprenörer. Utvärderingen innehåller frågor om allt från affärsetik och arbetsmiljö till kemikalieanvändning och anställningsansvar. Hittills har frågeställningarna skickats ut till runt 50 leverantörer och när svaren kommer in översätts de till en rating som ger en klar bild av vad de bör förbättra inför kommande utvärderingar.

– Långsiktigt hållbara relationer är en del av HSBs grundvärden, säger Peter Gipperth. Det är därför viktigt för oss att alla våra leverantörer svarar på vår leverantörsbedömning. Tillsammans med våra partners vill vi utvecklas och växa på ett hållbart sätt. Och inte minst – fortsätta erbjuda de bästa tjänsterna och produkterna till våra medlemmar!



KOMMUNIKATION *med sikte på framtiden*

Kommunikationen under 2015 kom att kretsa kring HSB Göteborgs 90-årsjubileum. Vi ville lyfta organisationens betydelse för boendeutvecklingen och på så sätt skapa stolthet bland medlemmar och medarbetare. Men vi ville också locka fler att bli nyfikna.

FRAMTIDENS BOENDE SEDAN 1925

Vi är mycket stolta över att ha drivit utvecklingen under 90 år och vill gärna berätta om det. Men det finns alltid en risk att uppfattas som gammaldags och mossig när man backar bandet. "Varför titta tillbaka nu när vi levt i framtiden sedan 1925?", frågade vi oss. Årets kommunikationsinsatser kom därför att präglas av HSBs framsteg och innovationer. Genom att använda vår historia som en språngbräda mot framtiden upplevdes vi som en trygg bostadsaktör med visioner för morgondagen.

Under året gjordes flera redaktionella insatser med syfte att öka stoltheten bland medarbetare och medlemmar, och kännedomen om HSB Göteborgs betydelse för boendeutvecklingen hos allmänheten. Jubileumsfilm, tidningsbilagor i Göteborgs-Posten, artiklar i Hemma i HSB och jubileumsbok gjorde att vi kunde nå ut till många målgrupper med innehåll som var skraddarsytt efter intresse och media. Utöver detta gjordes även en jubileumsutställning, bestående av historiska och nutida foton, i samband med invigningen av vårt nya huvudkontor. Under året fick HSB Göteborg många nya bosparare och medlemmar. Och vi kände nog alla att det var härligt att tillhöra en organisation som under 90 år haft stor betydelse för hur vi lever och bor i dag.



BOSPARA VARANNAN LEKSAK



REKORDKAMPANJEN

Den 29 november rullade årets bosparkampanj ut med digital annonsering på gp.se och aftenbladet.se. Under kampanjperioden, som sträckte sig till mitten av december, gick vi även med fem stycken printannonser i Göteborgs-Posten samt två i Direktpress (Tidningen Nordost samt Vi i Biskopsgården).

Resultatet lät inte vänta på sig. Samtalen till Medlemscenter ökade och när det var som mest intensivt handlade runt 80 procent av samtalen om frågor kopplade till bosparande. Många av de som ringde in berömde och instämde i kampanjens hållbarhetsbudskap.

Under november och december fick HSB Göteborg sammanlagt 468 nya bosparare, vilket är en 63-procentig ökning jämfört med föregående år. Siffran för motsvarande period 2014 var 296, vilket i sin tur var en rejäl ökning från 2013.

Kampanjmaterialet har även erbjudits övriga regionföreningar, vilket har medfört att flera HSB-föreningar själva valt att använda delar av kampanjen.

HSB I MEDIA 2015

Under året har HSB Göteborg fått mycket positiv respons i media. HSB Living Lab, nyproduktionsprojekt, dialogarbete, mångfaldsarbete, NABO samt en och annan pr-kupp har tagits upp lokalt och nationellt. Här är några av årets höjdpunkter:

WE CHANGE

We change är Sveriges största gymnasiesatsning för hållbar utveckling. HSB Göteborg höll tillsammans med Companion workshop för närmare 100 gymnasieungdomar på Angereds-gymnasiet. Vi fick in bra idéer om hur unga vill bo i framtiden och framför allt ett kontaktnät till yngre människor från olika stadsdelar i Göteborg. Eventet dokumenterades bland annat i våra egna tidningar Hemma i HSB samt HSB Uppdraget.



ROSA GRIS PÅ RYMMEN

I slutet av april vändes en olycklig omständighet till en mycket lyckad pr-händelse. Riksförbundets aprilskämt om den chockrosa heliumfyllda bospargrisen som flög sin kos blev verklighet på valborgsmässoafton. Den uppblåsta grisen valde helt enkelt att dra från Kvillebäcken till nya breddgrader. Nyheten om den bortblåsta bospargisen var på allas läppar, skapade underfundiga diskussioner på Twitter, Facebook och hajpades av såväl GT, radioprogrammet Morrongänget och Aftonbladet.



STORA SOCIALA FÖRETAGSDAGEN

På Stora sociala företagsdagen initierade HSB Göteborg priset "Nyttigaste Affären". Ett pris där just affären mellan två parter kan nomineras.

Här deltog HSB Göteborg som talare och lyfte fram #LevaHållbart-kampanjen där deltagare kunde göra en egen hållbarhetsutmaning med social hållbarhet i fokus samt bjöd på kunskap kring projektet HSB Living Lab.

Den 16 november presenterades vinnaraffären i samband med CSRs stora hållbarhetsdag. Priset gick till Gothia Towers och Räddningsmissionen för att de genom en medveten och långvarig relation bidragit till att Räddningsmissionens verksamhet i Björlanda prästgård får avsättning för sina produkter. Gothia Towers val av leverantör har bidragit till en väg in i samhället för personer som stått långt från arbetsmarknaden.



EN HÅLLBAR FLYTT

– *in i framtiden*

2015 var ett jubileumsår. Men också ett flyttår. Och steget från Första Långgatan till Chalmers var strategiskt.

– Lokalerna är betydligt mer ändamålsenliga och bättre utrustade, säger verksamhetsutvecklare Dan Henriksson. Men det allra viktigaste är att vi fått närhet till kompetens och samverkan!

Flytten till Johanneberg Science Park gick enligt plan. Allt var noga förberett – bland annat med hjälp av workshops med fokus på arbetssätt och arbetsmiljö. Packningen var strukturerad och medarbetarna fick kontinuerlig information under hela processen. Den mesta tekniken fungerade också direkt i de nya lokalerna, vilket naturligtvis förenklade övergången.

Det nya kontorshuset är byggt enligt Miljöklass Guld och även om lokalerna är mindre än tidigare upplevs de av de flesta medarbetare som större och luftigare, enligt HR-chef Emma Hård. Inredningen är både funktionell och vacker. ”Man är stolt över att ta hit kunder”, menar hon.

Det nya arbetssättet bygger på rörlighet. Medarbetarna har inga fasta skrivbord, allt är flexibelt och aktivitetsbaserat. Det är helt enkelt ett rörligt sätt att arbeta och tänka. Nya grupper har formats och medarbetarna ser fler kollegor under en arbetsdag än tidigare.

– Det är också mycket enklare att ta emot praktikanter, konsulter och erbjuda medarbetare från lokalkontoren och styrelsemedlemmar en plats att arbeta på. Med Mossens lugna promenadslänga utanför dörren finns det också möjlighet till promenadmöten.

Dan Henriksson framhåller det digitala och flexibla arbetssättet, som gjort att papperskonsumtionen sjunkit med 90 procent och att en enda ”tagg” låser upp det mesta...

– Vi har samma tagg till inpassering, förvarings-skåp, kopiator, dator, inlogg på nätet och Styr&Ställ. Utgångspunkten har varit att göra all teknik så användarvänlig som möjligt. Och vår digitaliseringsprocess pågår kontinuerligt.

För en del av medarbetarna har flytten inneburit en stor omställning. Det har känts ovant att inte ha sitt eget skrivbord att gå till, men många ser fördelarna med ett nytt fint kontor som ger goda möjligheter till nya samarbeten. Den goda ventilationen och det härliga ljusinsläppet har också upplevts positivt. Liksom kafé och restaurang i byggnaden och den nya el-bussen runt hörnet. Regelbundna medarbetarträffar med möjligheter att lämna synpunkter på förbättringar har varit en viktig del i att få det nya kontoret att fungera väl.

Planen är att utvärdera flytten efter ett år i de nya lokalerna, hösten 2016. Men oavsett eventuella logistiska justeringar är flytten till Chalmers en fullträff.

– Här finns alla möjligheter att samverka med andra företag inom samhällsbyggnadsområdet, säger Dan Henriksson.

Emma Hård håller med:

– Kopplingen till utbildning och studentverksamhet ger ett ovärderligt utbyte som bidrar till vår framtida kompetensförsörjning.



FLER PRAKTIKANTER

– en hållbarhetsfråga



HSB Göteborg påbörjade en rejäl satsning på praktikanter under 2015. – Vi ser det som ett led i vårt hållbarhetsarbete men även ett steg mot att säkra framtida kompetensförsörjning, säger HR-chef Emma Hård. Det är ett stöd för personer som av olika skäl har svårt att komma in på arbetsmarknaden.

Praktikantsatsningen riktar sig mot unga, studenter och långtidsarbetslösa. Det handlar också om att hitta framtida kompetenta medarbetare och människor med olika bakgrund och kunskaper. Enligt den senaste mätningen från SCB ökade andelen medarbetare med utländsk bakgrund från 15 till 17 procent från 2014 till 2015. Målet är att uppnå 24 procent till 2018.

– Ett nationellt mål är att vi under 2016 ska ta in 25 praktikanter, helst med utländsk bakgrund, säger Emma Hård. Vi har under 2015 utvecklat samarbeten med flera skolor och organisationer i göteborgsområdet. Bland annat Lindholmens tekniska gymnasium, Fastighetsakademin, Arbetsförmedlingen och kommunen.

Först och främst har man arbetat med att säkerställa hög kvalitet på mottagandet av praktikanter på fastighetsarbetarsidan. En handledarutbildning för fastighetsarbetare i samarbete med Fastighetsakademin genomfördes under hösten 2015. 16 medarbetare deltog.

– Vi håller just nu på att strukturera upp praktikmottagandet på tjänstemannasidan och vi planerar en handledarutbildning för tjänstemän under hösten 2016.

Under 2015 har HSB Göteborg även satsat på att hitta medarbetare på nya sätt och genom nya samarbetspartners. Swedbanks satsningar på att rekrytera både unga och personer med utländsk bakgrund till praktikplatser har inspirerat.

– Till fakturaservice har vi under 2015 rekryterat en sommarvikarie med utländsk bakgrund och genom Arbetsförmedlingen ytterligare en praktikant till samma avdelning. Sammanlagt har vi haft tre praktikanter med utländsk bakgrund, två med funktionshinder och ytterligare åtta praktikanter i olika roller både på fastighetsarbetarsidan och på tjänstemannasidan. Under 2016 ska vi dubbla antalet praktikanter jämfört med föregående år.

FINANSVERKSAMHET

INLÅNINGS- OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja förvaltningsverksamhet, fastighetsutveckling, nyproduktion och övrig operativ verksamhet. Den finansiella verksamheten samordnas av finansavdelningen och regleras av den finanspolicy som beslutats av HSB Göteborgs styrelse. Moderföreningen fungerar som koncernens internbank och har till uppgift att hantera koncernens placeringar, finansiering samt ansvara för att administrera kundföreningarnas placeringar och kreditbehov.

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilken det även ingår betaltjänstverksamhet och hantering av likviditet.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet och 2011-07-05 erhöll HSB Göteborg även tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet. Det åligger HSB Göteborg som inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn beslutas av HSB Göteborgs styrelse. Den innehåller bland annat mål för finansverksamheten, fördelning av ansvar, regler och limiter avseende finansiella risker samt rapportering. Finanspolicyn och verksamheten är anpassad så att den uppfyller Finansinspektionens krav avseende Lagen om betaltjänster och Lagen om inlåningsverksamhet samt övriga regelverk inom betaltjänstområdet. Den är även anpassad till de nationella styrdokumenterna HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen.

Föreningen har en funktion för compliance (regelefterlevnad) som säkerställer att Finansinspektionens regelverk efterlevs.

MÅL OCH STRATEGIER

Målet med HSB Göteborgs finansverksamhet är att kunna erbjuda fullständiga ekonomiadministrativa avtal till fördelaktiga villkor. Vilket bland annat innebär att erbjuda brf-kunder att tryggt förvalta och förränta insatta medel. Inlåningsföretag står under Finansinspektionens tillsyn, men inlånade medel omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Myndigheten kontrollerar bland annat ägare, ledning samt att reglerna om penningtvätt och terrorism efterlevs. De medel som föreningen tagit emot som specialinlåning får kontrakteras med bindningstid om maximalt ett år. Specialinlåningen placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank. Finanspolicy och placeringsreglemente styr portföljens sammansättning. Den totala volymen som bostadsrättsföreningarna har placerat i fastränteplaceringar hos HSB Göteborg uppgick till 737 mkr (765), vilket är en minskning med 28 mkr.

Förvaltning av medel för bostadsrättsföreningars löpande betalningar (avistamedel) regleras enligt Betaltjänstlagen. Förvaltrade medel (avistamedel) säkerställs genom likvida medel, kortfristiga fordringar, värdepapper och kontokredit. Avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar. HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick på balansdagen till 197 procent. Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska full täckning finnas för denna post.

FINANSIERING

Föreningen finansierar verksamheten dels med banklån och dels med inlåning av avistamedel från förvaltningskunder. Vid årets utgång uppgick HSB Göteborgs koncerns låneportfölj hos banker och kreditinstitut till 472 mkr (496). Den genomsnittliga räntan för bankfinansieringen uppgick till 2,97 procent (3,38) och den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 1,4 år (1,9).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER	Lång	Kort	Total
Avräkningsskuld/Avistamedel		704	704
Fastränteplaceringar/specialinlåning	12	725	737
Skulder till kreditinstitut	231	241	472
Summa räntebärande skulder	243	1 670	1 913

MARKNADSKOMMENTARER

Under 2015 fortsatte återhämtningen, tillväxten i den svenska ekonomin var relativt god trots omvärldens svaga efterfrågan. Enligt Riksbankens bedömning i december växte BNP med 3,7 procent under 2015. Svensk konsumtion, bostadsinvesteringar och en lägre arbetslöshet bidrog till positiv utveckling av BNP.

Antalet sysselsatta ökade med 1,4 procent under 2015.

Arbetslösheten sjönk och var i genomsnitt 7,4 procent under året, vilket var 0,5 procentenheter lägre än 2014.

Riksbanken har under året fortsatt att driva en expansiv penningpolitik för att understödja den positiva utvecklingen i svensk ekonomi och säkerställa kraften i inflationsuppgången för att uppnå målet om 2 procent.

Inflationen, mätt som förändringen av konsumentprisindex (KPI), uppgick till 0 procent i årsgenomsnitt. Exkluderas effekten av nedgången i energipriset samt sänkningarna av reporäntan var inflationen i genomsnitt 1,4 procent.

Under året sänktes reporäntan gradvis till -0,35 procent och prognosen för när reporäntan förväntas höjas flyttades fram ytterligare till i början av 2017. Ränteutvecklingen globalt har varit blandad med stigande räntor i USA och Storbritannien och sjunkande räntor i övriga Europa.

Året präglades av globala spänningar som en följd av krig och terrorattacker. Under 2015 ökade divergensen mellan tillväxten i industriländerna och tillväxtmarknaderna. Kinas inbromsning kom under hösten 2015 att utgöra en tillväxtrisk.

Oljepriset föll med 36 procent under 2015 från knappt 60 dollar per fat i början av året till en bra bit under 40 dollar per fat. Bortsett från Feds räntehöjning är det fallande oljepriset nog den förändring som gav störst avtryck under 2015 och som sannolikt kommer ha fortsatt stor betydelse för utvecklingen under det kommande året.

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn reglerar finansverksamheten för HSB Göteborg som fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av likviditetsförvaltning, placeringar, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Göteborg har ett bestående värde även vid en försäljning med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande

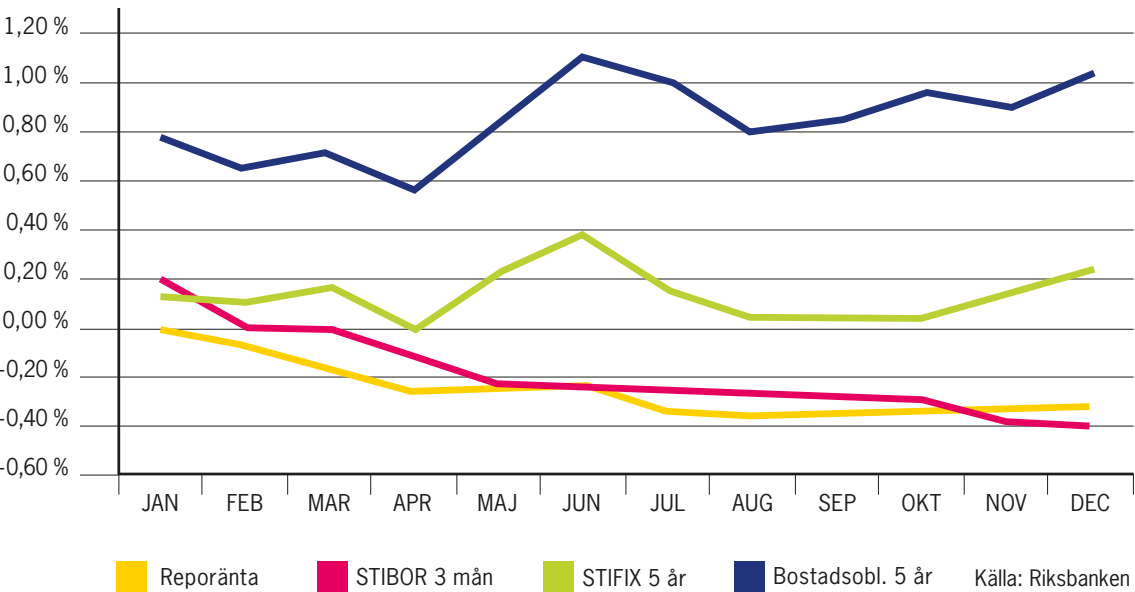
medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- en procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 4–5 mkr.

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

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamt ägda bolag med HSB ProjektPartner AB.



RÄNTEUTVECKLING 2015 I PROCENT



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar med en andel vardera av 269 bostadsrättsföreningar och 64 639 enskilda medlemmar. Av de enskilda medlemmarna ingår drygt 20 procent i bospargruppen. Under 2015 har medlemsutvecklingen varit positiv och antalet medlemmar har nettoökat med cirka 4 procent. Även antalet bosparare har ökat under året och uppgick på bokslutsdagen till 14 520, en ökning med drygt 11 procent.

VERKSAMHETEN

Verksamheten bedrivs i västra Sverige med huvudkontoret i Göteborg. Föreningens förvaltningskunder finns i Göteborg, Kungälv, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Värmdö, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Lysekil och Öckerö. Verksamheten drivs, förutom i moderföreningen, i flera dotterbolag (Not 20).

Förvaltnings- och medlemsverksamhet

HSB Göteborg bedriver förvaltnings- och medlemsverksamhet. Verksamheten syftar till att på bästa sätt tillgodose medlemmarnas behov av förvaltning, fastighetsutveckling och

nyproduktion av bostäder. I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster.

HSB Göteborg förvaltar sammantaget cirka 38 000 lägenheter varav 1 575 (1 578) utgörs av lägenheter i koncernens hyresfastigheter.

HSB Göteborg har en omfattande medlemsverksamhet bestående av utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet. Medlemmar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter. Bosparandet organiseras i det gemensamt ägda HSB ProjektPartner AB och administreras av Swedbank. För utveckling av tjänsteutbudet och IT samverkar föreningen med HSB Affärsstöd AB och HSB Riksförbund.

Nyproduktion

Produktionen av nya bostäder sker i huvudsak i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till hälften av HSB Göteborg och till hälften av det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Målsättningen är att i genomsnitt starta byggnation av 300 nya lägenheter om året. Omsättningen uppgick till 664 291 tkr (253 852). Under 2015 färdigställdes 153 (100) lägenheter i brf Flatön och

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2015	Inflyttning	Planerad säljstart
Brf Amundö Ång, Brottkärr	46	Projektering	2018	2016
Brf Blåsippan, Västra Tuve	74	Produktion	2016	
Brf Farnen, Flatås	70	Projektering	2017	
Brf Flatön, Västra Eriksberg	85	Inflyttad	2015	
Brf Boulevarden, Hovås	68	Produktion	2017	
Brf Cinnober, Kvillebäcken	89	Projektering	2018	2016
Brf Esplanaden, Hovås	95	Projektering	2017	2016
Brf Blanka, Lindholmen	130	Projektering	2019	
Brf Mariedahl, Kvarnbyn Mölndal	110	Projektering	2019	
Brf Rosendahl, Kvarnbyn Mölndal	80	Projektering	2018	2016
Brf Skaftö, Västra Eriksberg	45	Projektering	2019	2016
Brf Studio 1, Örgryte	59	Produktion	2016	
Brf Studio 2, Örgryte	96	Produktion	2017	
Brf Torpaterrassen, Björkekärr	125	Projektering	2018	
Brf Umbra, Kvillebäcken	68	Inflyttad	2015	
Brf Västersol, Fräntorp	62	Produktion	2016	

Målsättningen är att i genomsnitt starta byggnation av 300 lägenheter om året.

brf Umbra och byggnation av 200 lägenheter påbörjades (brf Boulevarden, brf Famnen och brf Västersol). Därutöver har byggnation av 29 lägenheter för studenter och forskare i forskningsfastigheten HSB Living Lab startats.

Försäljning

HSB Göteborg bygger attraktiva prisvärda lägenheter med hög kvalitet för boparare och medlemmar. Samtliga lägenheter i produktion såldes slut under året och HSB Göteborg arbetar intensivt för att utveckla nya projekt för att tillgodose den starka efterfrågan. Under 2015 förvärvades 65 procent, av lägenheter i projekt som säljstartats under året, av boparare/medlemmar.

Mark- och projektutveckling

För att skapa förutsättningar för fortsatt nyproduktion av bostäder arbetar HSB Göteborg aktivt med att skapa attraktiva markområden. God kunskap om kundernas behov och efterfrågan är grunden för värdeskapande projektutveckling. Mark- och projektutvecklingsprocessen utgår från en långvarig marknadskännedom som identifierat områden och lägenhetstyper/objekt som efterfrågas av medlemmar och boparare.

Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Lerum, Kungsbacka, Kungälv och Mölndal. Målsättningen är att markportföljen ska spegla medlemmarnas och bopararnas efterfrågan av bostäder.

Under 2015 har detaljplanen för Lindholms hamnen vunnit laga kraft. Markköpet från Älvstranden Utveckling kommer ske under 2016. I december 2015 har föreningen tillträtt projekt Fixfabriken i Majorna som ägs och utvecklas tillsammans med Balderkoncernen. Projektet ingår i Göteborgs Stads Jubileumssatsning och kommer sammanlagt innebära byggnation av cirka 500 lägenheter i området. Jubileumssatsningen, där HSB Göteborg är en av initiativtagarna, är ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och näringslivet som innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år. Vidare har detaljplanerna för brf Cinnober och brf Rosendahl vunnit laga kraft och nu pågår arbete med projektering av dessa projekt.

Förvaltning av hyresfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter ägs dels av

moderföreningen och dels genom ett flertal dotterbolag (Not 20). HSB Göteborg bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling av det egna fastighetsbeståndet, samt förvärv och förädlar bostadsfastigheter. Syftet med inrehavet är att tillgodose medlemmarnas efterfrågan av hyresrätter. Lediga smålägenheter erbjuds i första hand till unga boparare. Huvuddelen av fastigheterna ligger i Göteborgs kommun, men lägenhetsinnehav finns även i Kungälv, Lysekil, Partille och Stenungsund.

Finansverksamhet

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja förvaltningsverksamhet, fastighetsutveckling, nyproduktion och övrig operativ verksamhet. Den finansiella verksamheten samordnas av finansavdelningen och regleras av den finanspolicy som beslutats av HSB Göteborgs styrelse. HSB Göteborg fungerar som internbank som hanterar en betydande in- och utlåning för den egna och förvaltningskundernas räkning. Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiska administrativa området, i vilken det även ingår betaltjänstverksamhet och hantering av likviditet. Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet och 2011-07-05 erhöll HSB Göteborg även tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet. Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Lansering nya hsb.se.
- Byggstart brf Famnen.

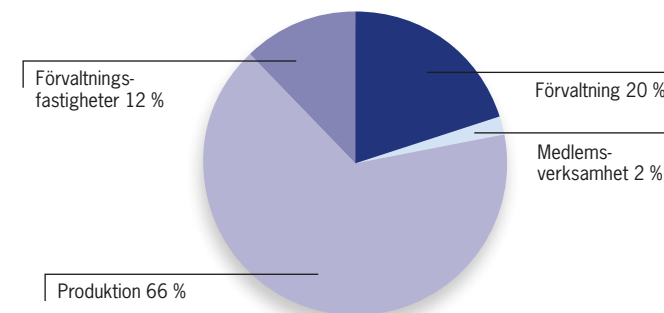
Kvartal 2

- Byggstart brf Västersol.
- Byggstart brf Boulevarden.
- ISO 9001 omdiplomering av förvaltningsverksamheten.
- ISO 26000 omverifiering av vårt hållbarhetsarbete.
- Brf Alfa utses till bästa HSB-projekt.
- Flytt av huvudkontoret till Johanneberg Science Park.

Kvartal 3

- Byggstart HSB Living Lab.
- Firande av HSB Göteborg 90 år i samband med invigning av nya kontoret.

NETTOOMSÄTTNING 2015



Kvartal 4

- Inflyttning brf Umbra.
- Inflyttning brf Flatön.
- Samtliga lägenheter i brf-portföljen slutsålda.
- Tillträder projekt Fixfabriken.
- Boparkampanj.
- Utser Gothia Towers och Räddningsmissionen som vinnare till det nyinstittade priset Nyttigaste affären.
- Bygglov brf Cinnober.
- Bygglov brf Rosendahl.

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 004 025 tkr (627 725) vilket är väsentligt högre mot föregående år, skillnaden kan förklaras av en högre omsättning avseende nyproduktion. Omsättningen avseende nyproduktion redovisas, enligt principen successiv vinstavräkning, vilket innebär att omsättningen beräknas utifrån vägd försäljningsgrad och utförandegrad. Omsättningen varierar därför över tid beroende av hur långt i processen projekten kommit.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 95 954 tkr (390 248). I föregående års resultat ingick resultatet från försäljningen av föreningens rörelsefastighet.

FINANSIELL STÄLLNING

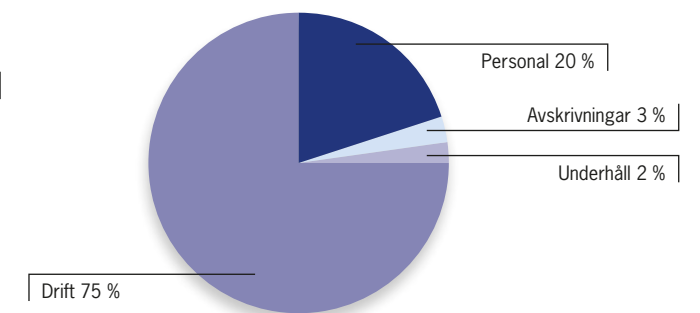
Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 810 797 tkr (703 035) för koncernen och soliditeten uppgick till 26 procent (24). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 51 procent (47).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick per balansdagen till 1 038 721 tkr (909 509).

KOSTNADER 2015



Föreningen har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) vilken kan lyftas omgående. Därutöver har koncernen beviljade byggnadskreditiv för finansiering av nyproducerade bostäder om 1 804 275 tkr varav 994 366 är utnyttjat.

Koncernen HSB Göteborg finansierar sin verksamhet dels genom skulder till kreditinstitut, dels genom inlåning av medel från förvaltade brf-kunder i form av fastränteplaceringar och inlåning på avräkningskonto (avistamedel). HSB Göteborgs förvaltningsavistamedel säkerställs enligt föreningens finanspolicy genom likvida medel, kontokredit och lånelöften. Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs i första hand av pantbrev.

Likvida medel och kortfristiga placeringar inklusive lyftbara krediter överstiger avräkningsskulden (avistamedel) till förvaltningsbostadsrättsföreningar vilket innebär att föreningen har full täckning för denna skuld. HSB Göteborgs avräkningslikviditet mot brf uppgick på balansdagen till 197 procent (210).

Investeringar och placeringar

HSB Göteborgskoncernen utvecklar verksamheten genom investeringar i fastigheter och mark, finansierar bostadsrättsprojekt samt placerar överskottslikviditet i finansiella tillgångar med hållbarhetsinriktning. Koncernens placeringsreglemente styr portföljens sammansättning och riskexponering. Huvuddelen av årets investeringar har gjorts i mark, exploateringsfastigheter samt ombyggnad av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 99 895 tkr (52 759). Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 1 292 tkr (614 822).

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter. Under 2014 avyttrades kontorsfastigheten Masthugget 11:13 som tidigare även inrymde HSB Göteborgs huvudkontor. Fastighetsbeståndet uppgår därefter till cirka 106 000 kvm och inrymmer 1 575 lägenheter. Målsättningen för föreningen är att ha cirka 2 000 hyreslägenheter som efterfrågas för uthyrning av bosparare/medlemmar.

Marknadsvärdet för koncernens fastigheter har per årsskiftet bedömts till 2 065 639 tkr (1 901 012). Fastighetsbeståndet är oförändrat jämfört med föregående år, förutom att tre lägenheter i en rivningsfastighet har avflyttats och ytan avregistrerats. Värdeförändringen är främst en effekt av lägre avkastningskrav i vissa fastigheter. Fastigheterna internvärderas enligt branschgemensamma principer. Värderingsprinciperna baseras på Datschas nyckeltalsdatabas.

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 2,1 procent och 6,9 procent. Värderingen baseras på faktiska hyresintäkter för 2015, samt schablonberäknade drift- och underhållskostnader utifrån en ortsprisanalys. Driftnettot diskonteras med aktuellt avkastningskrav. Direktavkastningskravet bedöms individuellt för varje fastighet. Därutöver görs bedömning om fastighetens underhållsbehov och större planerade underhållsåtgärder avräknas från värdet.

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn reglerar finansverksamheten för HSB Göteborg som fastställs årligen av styrelsen. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av likviditetsförvaltning, placeringar, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Göteborg har ett bestående värde även vid en försäljning 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 +/- en procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 4–5 mkr. Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade. I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamt ägda bolag med HSB ProjektPartner AB.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG
EKONOMISK FÖRENING

Moderföreningen bedriver förvaltnings- och medlemsverksamhet, därutöver bedriver föreningen förvaltning av direktägda fastigheter och koncernens fastighetsbestånd samt finansverksamhet. Samtliga medarbetare är anställda av moderföreningen.

Nettoomsättningen för perioden uppgår till 275 083 tkr (281 440), varav hyresintäkterna utgör 30 682 tkr (30 019). De ökade hyresintäkterna är främst en följd av omförhandlingar samt högre hyror efter standardhöjande ombyggnation.

Resultat från finansiella anläggningstillgångar 116 806 tkr (342 439) avser främst aktieutdelning från dotterföretaget HSB Fastigheter i Väst AB. Föregående år avsåg posten i huvudsak moderföreningens försäljningsresultat av andelarna i HSB Fastigheter i Göteborg HB. Resultat efter skatt uppgår till 0 tkr (337 733).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 29 772 tkr (13 973).

Det egna kapitalet uppgick till 597 686 tkr (596 324) och soliditeten till 23 procent (24) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut lån uppgår på bokslutsdagen till 65 204 tkr (65 362).

HÅLLBAR VERKSAMHET

Hållbarhetsarbetet ingår som en naturlig del i verksamheten. HSB Göteborg är sedan våren 2013 verifierade enligt ISO 26000, en internationell standard för social hållbarhet. Samhällsansvar är det ansvar som en organisation tar för sin påverkan på samhället och miljön. Det sker genom ett ansvarsfullt, transparent och etiskt beteende med respekt för mänskliga

rättigheter, internationella uppförandenormer och rättsstaters och intressenternas intressen. Under 2015 har föreningens hållbarhetsarbete bland annat inneburit utbildning av medarbetare och medlemmar, aktivt stöd till organisationer som arbetar mot fattigdom och med socialt arbete, erbjudit sommarjobb till ett 40-tal ungdomar, praktikplatser till studenter, långtidsarbetslösa samt personer med utländsk bakgrund samt producerat bostäder enligt Miljöklass Silver.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

HSB Göteborg är organiserad i en kundnära organisation geografiskt uppdelad i marknadsområden utifrån förvaltningsverksamheten. Därutöver har föreningen en organisation för förvaltning av de egna fastigheterna och en organisation för nyproduktion. Staber stöttar affärsverksamheten.

Medelantalet årsarbetare i moderföreningen var 314 (302). Ökningen av antalet anställda är främst tillsättande av vakanser som under 2014 bemannades av inhyrd personal samt en ökning av antalet medarbetare inom projektorganisationen. Löner och andra ersättningar har utgått till styrelse och verkställande direktör med 2 674 tkr (2 578) och till övriga anställda med 131 417 tkr (122 844). Dotterbolagen har ingen anställd personal.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015. Styrelsen bestod efter årets stämma av nio ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagaruppleanter (Not 8). Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter. Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet som genom löpande kontakter med VD mellan styrelsemötena. Under 2015 har styrelsen haft åtta protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av årsredovisning, delårsrapport och budget. Därutöver har fördjupningsmöten hållits avseende strategi och verksamhetsplanering, riskanalys samt utbildning i inlåning- och betaltjänstverksamhet. Styrelsen har arbetat i enlighet med den arbetsordning som den har fastställt.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS
UTGÅNG

Under årets första månader har den höga försäljningstakten fortsatt. Säljstarter av brf

Cinnober (Kvillebäcken) och brf Rosendahl (Kvarnbyn, Mölndal) har inneburit ytterligare två attraktiva försäljningsobjekt. Föreningen har avtalat om förvärv av två bostadsfastigheter i Stenungsund med tillträde 1 april 2016. Fastigheterna Stenung 3:111 samt Stenung 3:135 innehåller 796 kvm bostäder och 273 kvm lokaler, fördelade på tio lägenheter och tre lokaler. Fastigheterna är belägna i centrala Stenungsund och ligger i anslutning till befintligt bestånd.

Under våren har HSB Living Lab uppförts på Chalmersområdet. HSB Living Lab är en forskningsfastighet med 29 lägenheter. Här kommer studenter och forskare att flytta in under sommaren 2016.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

För 2016 förväntas antalet byggstarter ligga på samma nivå som 2015. Ett flertal attraktiva projekt har uppnått villkoren för byggstart och byggnation kommer att påbörjas under året. Under senare delen av 2016 bedöms ytterligare tre projekt säljstarta, brf Skaftö (Eriksberg), brf Amundö Äng (Brottkärr) och brf Esplanaden (Hovås).

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren förväntas ligga i nivå med 2015. En fortsatt stark efterfrågan på koncernens nyproducerade bostadsrätter, och en fortsatt stark inflyttning och tillväxt i regionen borrar för stort behov av nyproduktion också på sikt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	529 202 578 kr
Årets resultat	0 kr
Summa fritt eget kapital	529 202 578 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
I ny räkning balansera	529 202 578 kr
Summa	529 202 578 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning	1 004 025	627 725	729 254	821 744	517 446
Rörelsekostnader	-921 298	-575 569	-667 111	-775 776	-519 089
Administrationskostnader	-29 320	-25 815	-22 764	-21 195	-19 523
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	64 318	381 280	27 434	36 662	39 771
Rörelseresultat	117 725	407 621	66 813	61 435	18 605
Finansnetto	-22 547	-17 141	-23 385	-18 230	-5 348
Resultat efter finansiella poster	95 178	390 480	43 428	43 205	13 257
Skatt	776	-232	-3 723	-171	1 516
Årets resultat	95 954	390 248	39 705	43 034	14 773
Koncernens andel av årets resultat	36 693	385 176	32 176	30 467	20 513
Balansräkning i sammandrag	2015	2014	2013	2012	2011
Anläggningstillgångar	1 599 462	1 482 822	1 592 505*	1 562 729	1 295 427
Övriga omsättningstillgångar	446 435	533 987	281 754	321 421	225 118
Likvida medel	1 038 721	909 509	464 542	361 685	471 760
Summa tillgångar	3 084 618	2 926 318	2 338 801	2 245 835	1 992 305
Eget kapital**	810 797	703 035	288 471	253 564	209 750
Långfristiga skulder och avsättningar	272 186	426 708	666 278	653 905	470 941
Kortfristiga skulder	2 001 635	1 796 575	1 384 052	1 338 366	1 311 614
Summa eget kapital och skulder	3 084 618	2 926 318	2 338 801	2 245 835	1 992 305
Beviljad checkräkningskredit	350 000	350 000	350 000	300 000	300 000

*) 2013 har omräknats efter övergång till redovisning enligt K3 **) Eget kapital inkl. minoritetens andel

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning	1 004 025	627 725	729 254	821 744	517 446
– varav omsättning produktion	664 291	253 852	357 491	473 867	180 941
Avkastning eget kapital	13 %	79 %	16 %	19 %	7 %
Avkastning totalt kapital	4 %	16 %	4 %	4 %	2 %
Soliditet	26 %	24 %	12 %	11 %	11 %
Justerad soliditet enligt HSB Kod	51 %	47 %	37 %	34 %	36 %
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,5	4,7	5,5	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	12,6	2,1	2,2	1,4
Avräkningslikviditet	197 %	210 %	167 %	138 %	137 %
Antal anställda	314	302	304	290	304
Brf projekt					
Lägenheter under byggnation	458	281	230	419	317
Antal inflyttade lägenheter***	153	100	152	167	0
Antal lägenheter, förvaltningsfastigheter	1 575	1 578	1 697	1 662	1 387
Lägenhetsyta	97 877	97 966	105 598	103 679	86 701
Lokalyta	8 104	8 881	35 365	35 365	34 218
Totalyta	105 981	106 847	140 963	139 044	120 919

***) Redovisas i samband med slutlig inflyttning

Definitioner

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster dividerat med Genomsnittligt eget kapital **Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella poster, plus finansiella poster dividerat med Genomsnittlig balansomslutning **Soliditet:** Eget kapital dividerat med Balansomslutning vid periodens utgång **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital +/- över eller undervärden efter skatt dividerat med Balansomslutning +/- över eller undervärden minus likvida medel **Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med Eget kapital **Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med Finansiella kostnader **Avräkningslikviditet:** Kassa & Bank, kortfristiga placeringar och outhyttjade kreditfaciliteter dividerat med Inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna.

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Taxeringsvärde
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	789	158 840
KB Gradmanspl.	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 516	132	41 665
HSB Fast i Klv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	9 789
HSB Fast i Klv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	9 171
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815		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	573	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	1 046	84	11 011
HSB Fast i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391		62 079
HSB Fast i Centrum AB	Bagaregården 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	21	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	3 195		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	Göteborg	63	4 794		32 397
HSB Fast i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		16 800
Hyresfast i HSB GBG	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		35 400
Hyresfast i HSB GBG	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		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	159	20 553
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	13 035
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	12 829
KB Parallellvägen 7–15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	44 775
KB Parallellvägen 7–15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		22 200
KB Parallellvägen 7–15	Partille 104:2	Partille	68	4 505		44 800
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	3	264	18	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	1 110	22 170
HSB Göteborg	Mariedal 3:16	Lysekil	40	2 606	18	17 105
HSB Göteborg	Mariedal 3:17–18	Lysekil	94	6 254	278	43 881
HSB Göteborg	Mariedal 3:19, 3:21	Lysekil	57	3 922	184	27 831
HSB Göteborg	Mariedal 3:20	Lysekil	60	3 655		24 000
HSB Göteborg	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	61	4 225	485	35 142
HSB Göteborg	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		2 751
HSB Göteborg	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	125	14 355
HSB Göteborg	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	15 307
HSB Göteborg	Diverse fastigheter och markområden					44 388
Summa			1 575	97 877	8 104	1 170 395

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	3	1 004 025	627 725	275 083	281 440
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			15 678	21 545
Kostnad för sålda varor och tjänster		-921 298	-575 569	-285 836	-282 879
Bruttoresultat		82 727	52 156	4 925	20 106
Administrationskostnader		-29 320	-25 815	-29 320	-25 815
Resultat från fastighetsförsäljning	5	63 691	380 990		
Andelar i intresseföretags resultat		-1 164	-2 176		
Övriga intäkter		1 791	2 466	1 791	2 466
Rörelseresultat	6,7,8,9,10,11,12	117 725	407 621	-22 604	-3 243
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	13	-299	2 631	116 806	342 439
Ränteintäkter	14	520	3 902	752	4 183
Resultat från kortfristiga placeringar	15	-1 556	9 997	-2 349	9 997
Räntekostnader och liknande poster	16	-21 212	-33 671	-9 002	-20 314
Resultat från finansiella poster		-22 547	-17 141	106 207	336 305
Resultat efter finansiella poster		95 178	390 480	83 603	333 062
Koncernbidrag				-95 757	4 671
Skatt	17	776	-232	12 154	-
Årets resultat		95 954	390 248	0	337 733
Resultat hänförligt till					
– Moderföreningens andelsägare		36 693	385 176		
– Minoritetsintresse		59 261	5 072		

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015	2014	2015	2014
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 232 638	1 176 728	152 304	146 667
Maskiner och inventarier	19	43 344	29 915	27 144	10 253
		1 275 982	1 206 643	179 448	156 920
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			255 125	245 026
Fordringar hos koncernföretag	21			698 132	890 930
Andelar i intresseföretag	22	136 923	147 121	2 125	131 983
Fordringar hos intresseföretag	23	105 464	48 965	54 022	38 282
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	39 593	39 593	37 471	37 471
Uppskjuten skattefordran	31	-	-	12 154	-
Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar	25	41 500	40 500	-	40 500
		323 480	276 179	1 059 029	1 384 192
Summa anläggningstillgångar		1 599 462	1 482 822	1 238 477	1 541 113
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	26	164 488	420 444	79 176	74 140
Bostadsrätter		7 073	11 982	5 108	10 018
Lager och förråd		898	1 055	898	1 055
		172 459	433 481	85 182	85 213
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		53 564	62 074	58 468	61 818
Fordringar hos koncernföretag				111 108	2 257
Fordringar hos intresseföretag		1 669	979	1 669	979
Avräkning förvaltade företag		52 365	1 921	52 365	1 921
Övriga fordringar		79 651	25 531	25 889	2 520
Upparbetade ej fakturerade intäkter	27	76 006	-		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	10 721	10 001	7 157	6 305
		273 976	100 506	256 656	75 800
Kortfristiga placeringar	29	80 457	146 379	80 457	146 379
Kassa och bank					
Kassa och bank		958 264	763 130	919 753	662 620
Summa omsättningstillgångar		1 485 156	1 443 496	1 342 048	970 012
SUMMA TILLGÅNGAR		3 084 618	2 926 318	2 580 525	2 511 125

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015	2014	2015	2014
Eget kapital	30				
Koncernen					
Inbetalda insatser		32 893	31 531		
Annat bundet eget kapital		35 610	20 638		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		628 473	606 752		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		696 976	658 921		
Minoritetsintresse		113 821	44 114		
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				32 893	31 531
Reservfond				35 590	18 703
Fritt eget kapital				68 483	50 234
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				529 203	546 090
				529 203	546 090
Summa eget kapital		810 797	703 035	597 686	596 324
Avsättningar	31				
Avsättningar för garantier		22 183	8 303	932	2 916
Uppskjuten skatteskuld		5 270	6 046	-	-
		27 453	14 349	932	2 916
Långfristiga skulder	32				
Skulder till kreditinstitut		231 666	283 072	10 450	10 498
Fastränteplaceringar förvaltade företag		11 950	61 225	11 950	61 225
Övriga skulder		1 117	68 062	1 039	988
		244 733	412 359	23 439	72 711
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		240 378	213 163	54 754	54 864
Leverantörsskulder		68 139	37 965	16 405	23 676
Skulder till koncernföretag				370 077	318 673
Skulder till intresseföretag		951	990	951	990
Avräkning förvaltade företag		704 925	601 430	704 925	601 430
Fastränteplaceringar förvaltade företag		724 746	704 041	724 746	704 041
Övriga kortfristiga skulder		155 452	126 072	15 598	63 800
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	-	4 129		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	107 044	108 785	71 012	71 700
		2 001 635	1 796 575	1 958 468	1 839 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 084 618	2 926 318	2 580 525	2 511 125
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	34	810 470	800 801	152 898	152 898
Ansvarsförbindelser	35	1 145 373	507 623	1 299 256	621 016

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		117 725	407 621	-22 604	-3 243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	-21 178	-360 184	4 431	-2 275
		96 547	47 437	-18 173	-5 518
Erhållen ränta		3 907	10 046	26 590	34 992
Erhållen utdelning		3 964	3 743	3 964	3 743
Erlagd ränta		-21 212	-33 671	-9 002	-20 314
Betald skatt		-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		83 206	27 555	3 379	12 903
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		5 066	36 288	5 067	36 287
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-173 470	-15 399	-86 452	12 854
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		157 304	69 837	2 530	32 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 106	118 281	-75 476	94 482
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-99 895	-52 759	-29 772	-13 973
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 292	614 822	198	-
Investeringar i exploateringsfastigheter		-746	-209 111	-7 745	6 785
Avyttring av exploateringsfastigheter		320 394	-	2 710	-
Investeringar i finansiella tillgångar (exklusive fordringar)		-6 120	-159 624	-16 174	-194 925
Avyttring av finansiella tillgångar (exklusive fordringar)		72 500	-	233 649	549 201
Övrig förändring av finansiella fordringar		-56 499	123 268	177 058	-63 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten		230 926	316 596	359 924	283 692
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		1 362	147	1 362	147
Förändring av låneskulder		-119 706	108 999	-28 677	84 690
Koncernbidrag					4 671
Ägartillskott från minoritet		10 446	35 509		
Utbetald utdelning till minoritetsintresse		-	-11 340		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-107 898	133 315	-27 315	89 508
Årets kassaflöde		195 134	568 192	257 133	467 682
Likvida medel vid årets början		763 130	194 938	662 620	194 938
Likvida medel vid årets slut		958 264	763 130	919 753	662 620

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt om redovisningsprinciper. Årsredovisningen och koncern-redovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Materiella anläggningstillgångar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. För koncernens och moderföreningens förvaltningsfastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. *Tillkommande utgifter.* Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. *Avskrivningar.* Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har i förekommande fall tagits till beräknat restvärde vid fastställande av tillgångarnas avskrivningsbara belopp.

Följande avskrivningstider tillämpas:		
<i>Förvaltningsfastigheter:</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>	
Stomme och grund	120 år	
Stomkompletteringar	60 år	
Fasad och fönster	50 år	
Yttertak	40 år	
Tekniska installationer	30 år	
Inre ytskikt	20 år	
Gemensamma utrymmen	40 år	
Markanläggningar	20 år	
<i>Övriga materiella anläggningstillgångar:</i>		
Maskiner och inventarier	5 år	
Datorer och datautrustning	3 år	

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter samt andelar i koncernföretag. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas värdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Leasing. Alla leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. För operationella leasingavtal redovisas betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, som kostnad linjärt över leasingperioden.

Exploateringsfastigheter. Fastigheter som innehas för exploatering samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Beräkning av verkligt värde görs utifrån fastighetens bedömda aktuella marknadsvärde. Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till nedlagda kostnader för utveckling av fastigheten räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Varulager. Varulager är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Finansiella instrument. Finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFAR 2012:1. *Värdering av finansiella tillgångar.* Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post. *Värdering av finansiella skulder.* Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ersättning till anställda. *Kortfristiga ersättningar.* Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. *Pensioner.* Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgifterna är betalda.

Skatt. Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner och händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag. I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar. En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter. Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergått till köparen i enlighet med försäljningsvillkoren. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter. Intäkter från hyror redovisas i den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor. Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Försäljning av fastigheter. Vid försäljning av fastigheter redovisas intäkten vid tillträdesdagen.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris. Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Ett uppdrags färdigställande bestäms genom att väga samman uppberbningsgrad med försäljningsgrad. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

Ränta och utdelning. Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och har anpassats till HSB Göteborgs verksamhet. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Koncernredovisning *Dotterföretag.* Dotterföretag är företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte attt erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet och alla tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags samtliga intäker och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. *Intresseföretag.* Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets egna kapital.

Redovisningsprinciper i moderföretaget. Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall. *Leasing.* Finansiella leasingavtal redovisas alltid som operationella leasingavtal i moderföretaget. *Andelar i dotterföretag och intresseföretag.* Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. *Koncernbidrag och aktieägartillskott.* Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och påverkar företagets aktuella skatt. Lämnade aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Delägda dotterföretag

I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Nya Kvillebäcken AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB och HSB Mark i Örgryte Torp AB och HSB Levande Lab Utveckling HB uppgår koncernens innehav till 50 procent. Koncernen har möjlighet att utforma de finansiella och operativa strategierna i dessa bolag och har därmed ett bestämmande inflytande. Bolagen redovisas därför som dotterföretag i koncernen.

Avsättning för garantier

För samtliga entreprenaduppdrag görs garantiavsättningar med utgångspunkt från projektens storlek och komplexitet. Nivån på garantierna utvärderas löpande.

Exploateringsfastigheter

Fastigheternas värde är beroende av framtida exploatering och att detaljplaner och andra myndighetsbeslut vinner laga kraft. Befarade förluster och nedskrivningar redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal till fast pris

Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppdrag i takt med färdigställande. Färdigställandegraden beräknas utifrån en bedömning av kvarstående arbete och sålda lägenheter. Befarade förluster redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltning	199 252	210 389	203 113	215 439
Medlemsverksamhet	19 945	19 649	19 945	19 649
Produktion	664 291	253 852	21 343	16 333
Förvaltningsfastigheter	120 537	143 835	30 682	30 019
Summa nettoomsättning	1 004 025	627 725	275 083	281 440

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag

Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag		5 604	20 477
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet		10 074	1 068
		15 678	21 545

Not 5 Resultat från fastighetsförsäljning

Avser resultat vid försäljning av dotterföretag med exploateringsfastigheter i Nya Hovås, Örgryte Torp, Nya Kvillebäcken och Kvarnbyterrassen. Föregående år avsåg posten resultat vid försäljning av det fastighetsförvaltande dotterföretaget HSB Fastigheter i Göteborg HB samt resultat vid försäljning av dotterföretag med exploateringsfastigheter i Nya Hovås och Nya Kvillebäcken.

Not 6 Rörelsens kostnader

I kostnad för sålda varor och tjänster ingår samtliga kostnader för förvaltningstjänster, fastighetsförvaltning och nyproduktion. I administrationskostnader ingår koncern- och företagsövergripande kostnader för bland annat staber samt kostnader för utveckling av systemstöd.

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014
Inköp	4 769	10 151
Försäljning	4 587	5 233

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.

Not 8 Personal	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Medeltalet årsanställda	314	302	314	302
Varav				
Kvinnor	141	139	141	139
Män	173	163	173	163
Könsfördelning				
Ledningsgrupp				
Kvinnor	4	6	4	6
Män	3	6	3	6
Styrelse				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	10	8	10	8

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2015	2014	2015	2014
Löner och ersättningar				
Styrelse	937	874	937	874
Verkställande direktör	1 737	1 704	1 737	1 704
Övriga anställda	131 417	122 844	131 417	122 844
	134 091	125 422	134 091	125 422
Sociala kostnader	53 472	46 869	53 472	46 869
varav pensionskostnader	12 188	9 939	12 188	9 939
varav pensionskostnader VD	688	648	688	648

Verkställande direktören äger rätt och är skyldig, om föreningen så påfordrar, att gå i pension vid 62 års ålder med 80 procent av avgångslönen fram till 65 års ålder. Pensionsutfästelsen till VD är tryggad genom premiebaserad pensionsförsäkring. 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 sex månader. Verkställande direktören har till och med augusti 2015 haft förmån av fri bil och själv betalat drivmedlet. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej.

I löner och ersättningar för övriga anställda ingår arvoden till HSB-ledamöter.

Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	870	850	352	380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15	113	15	92
Skatterådgivning	136	547	136	547
Andra uppdrag	0	88	0	88
	1 021	1 598	503	1 107

Not 11 Operationell leasing

Hyresavtal fastigheter där koncernen/moderföreningen är hyresvärd				
<i>Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal</i>				
Inom ett år	33 991	33 653	7 904	8 189
Mellan ett och fem år	7 912	4 960	917	715
Senare än fem år	-	-	-	-
Leasingavtal där koncernen/moderföreningen är leasetagare				
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>				
Inom ett år	5 128	2 564	5 128	14 537
Mellan ett och fem år	20 513	20 513	20 513	27 245
Senare än fem år	23 077	28 205	23 077	28 498
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	9 216	4 837	9 216	17 320

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 12 Avskrivningar och nedskrivningar	2015	2014	2015	2014
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	7 238	6 133	3 176	1 148
Förvaltningsfastigheter	21 021	21 090	3 137	2 995
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	340	196	340	196
	28 599	27 419	6 653	4 339

Not 13 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Nedskrivning aktieägartillskott			-	-509
Anteciperadutdelning från dotterföretag			94 404	-
Resultat försäljning andelar i dotterföretag			-	315 905
<i>Resultat från andelar i intresseföretag</i>				
Nedskrivning	-5 127	-	-5 127	-
Nedskrivning aktieägartillskott	-	-	-543	-253
Resultat försäljning andelar i intresseföretag	843	-	843	-
<i>Resultat från fordringar koncernföretag</i>				
Ränteutgifter fordringar koncernföretag			23 860	24 665
<i>Resultat från fordringar intresseföretag</i>				
Ränteutgifter fordringar intresseföretag	1 009	635	393	635
<i>Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Utdelning	3 476	2 496	3 476	2 496
Nedskrivning aktieägartillskott	-500	-500	-500	-500
	-299	2 631	116 806	342 439

Not 14 Ränteintäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag			325	688
Ränteintäkter, övriga	520	3 902	427	3 495
	520	3 902	752	4 183

Not 15 Resultat från kortfristiga placeringar

Utdelningar från andra företag	488	1 247	488	1 247
Ränteintäkter byggnadskreditiv	1 947	4 004	1 154	4 004
Ränteintäkter placeringar och övrigt	431	1 505	431	1 505
Nedskrivning kortfristiga placeringar	-4 210	-	-4 210	-
Realisationsresultat försäljning av kortfristiga placeringar	-212	3 241	-212	3 241
	-1 556	9 997	-2 349	9 997

Not 16 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, koncernföretag			62	5 158
Räntekostnader, övriga	21 212	33 671	8 940	15 156
	21 212	33 671	9 002	20 314

Av koncernens räntekostnader har 2 491 tkr aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter.

Not 17 Skatt på årets resultat

Aktuell skattekostnad	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	776	-232	12 154	-
	776	-232	12 154	0
Avstämning av effektiv skatt	Procent			
Resultat före skatt	95 178	390 480	-12 154	337 733
Skatt enligt gällande skattesats	22,0 %	-20 939	-85 906	-74 301
Ej avdragsgilla kostnader		-4 140	-710	-471
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		21 452	80 185	70 137
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		14 237	6 199	4 635
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-9 834	-13 321	
Redovisad effektiv skatt		776	-232	0

Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 153 497 tkr.

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 072 972	1 276 979	157 078	154 125
Inköp	19 227	36 653	4 027	5 293
Omklassificering	509	-2 340	-	-2 340
Försäljning	-	-238 320	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 092 708	1 072 972	161 105	157 078
Ingående avskrivningar	-130 342	-170 447	-40 392	-37 397
Försäljning	-	61 112	-	-
Årets avskrivningar	-20 855	-21 007	-3 127	-2 995
Utgående avskrivningar	-151 197	-130 342	-43 519	-40 392
Ingående nedskrivningar	-18 656	-18 656	-	-
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
Utgående nedskrivningar	- 18 656	-18 656	-	-
Utgående planenligt restvärde	922 855	923 974	117 586	116 686
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	509	5 458	-	-
Inköp	57 024	509	4 377	-
Försäljning	-	-2 608	-	-
Omklassificering	-478	-2 850	31	-
Utgående anskaffningsvärde	57 055	509	4 408	-
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	249 591	358 522	29 981	29 186
Inköp	-	-	-	-
Omklassificering	70	-58 821	-	795
Försäljning	-	-50 110	-	-
Utgående anskaffningsvärde	249 661	249 591	29 981	29 981
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	3 481	1 484	-	-
Inköp	649	1 997	339	-
Omklassificering	-283	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	3 847	3 481	339	-
Ingående avskrivningar	-827	-744	-	-
Årets avskrivningar	-166	-83	-10	-
Omklassificering	213	-	-	-
Utgående avskrivningar	-780	-827	-10	-
Utgående planenligt restvärde	3 067	2 654	329	-
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 232 638	1 176 728	152 304	146 667

Not 18 Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgår till 1 232 638 tkr (1 176 728 tkr) och i moderföreningen till 152 304 tkr (146 667 tkr). Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 065 639 tkr (1 901 012 tkr) och moderföreningens fastigheter värderades till 256 258 tkr (208 243 tkr).

Verkliga värdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter och dividerat med avkastningsränta på 2,1–6,9 procent för koncernen och 3,2–6,9 procent för moderföreningen. För att säkerställa värderingen jämförs detta värde med nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Not 19 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	64 776	61 425	26 841	18 161
Inköp	22 995	13 600	21 029	8 680
Försäljningar / Utrangeringar	-5 900	-10 249	-637	-
Omklassificering	-31	-	-31	-
Utgående anskaffningsvärde	81 840	64 776	47 202	26 841
Ingående avskrivningar	-34 861	-34 873	-16 588	-15 244
Försäljningar / Utrangeringar	3 943	6 341	46	-
Årets avskrivningar	-7 578	-6 329	-3 516	-1 344
Utgående avskrivningar	-38 496	-34 861	-20 058	-16 588
Utgående planenligt restvärde	43 344	29 915	27 144	10 253

Not 20 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	245 026	443 022
Förvärv, ägartillskott och resultatandel i handelsbolag	10 174	35 300
Avyttringar	-75	-233 296
Utgående anskaffningsvärde	255 125	245 026

Under 2015 har moderföreningen, direkt eller genom dotterföretag, förvärvat HSB Mark i Masthugget Holding AB, HSB Mark i Hovås Holding AB, Lindholmshamnen ek. förening, Torpaterrassen ek. förening samt Nya Hovås Butiksfastigheter nr 1 AB. HSB Levande Lab Utveckling HB, som förvärvades 2014, redovisas fr.o.m. 2015 som koncernföretag. Aktierna i HSB Kvarnby Holding 1 AB och 50 procent av aktierna i HSB Mark i Örgryte Torp AB har avyttrats samt aktier och andelar i fem dotterföretag med exploateringsmark (se företag markerade med * i uppställningen nedan). Origo Hovås nr 5 AB, med exploateringsmark i Nya Hovås, har förvärvats och avyttrats under året genom dotterföretaget HSB Markproduktion i Göteborg AB.

Not 20 Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org nr	Andelar i %	Antal andelar	Redovisat värde 2015	Redovisat värde 2014
HSB Leasing i Göteborg AB	556490-0107	100 %	2 500	250	250
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99 %	99	10	10
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99 %	99	43 805	43 805
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99 %		3 954	3 954
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100 %	10	161 557	161 557
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Källtorp 61:1 AB	556801-8088				
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276				
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271				
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305				
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297				
HSB Holding i Partille AB	556866-1895				
KB Parallellvägen 7–15	969627-9513				
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591				
KB Rambergsstaden 40:4–5	969665-1141				
HSB Fastigheter i Önnared AB	556441-0719				
KB Styrbjörn	916849-3345				
HB Vålås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50 %		45 124	35 050
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100 %		50	
HSB Mark i Masthugget Holding AB	556986-7020	100 %		50	
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50 %	500	50	50
Trippboda AB	556695-7428				
Trappboda AB	556713-4415				
Trullboda AB	556715-5840				
Boudden ekonomisk förening*	769614-7839				
Lindholmshamnen ek. förening	769630-4257				
Torpaterrassen ek. förening	769631-2151				

Not 20 Andelar i koncernföretag (forts.)

	Org nr	Andelar i %	Antal andelar	Redovisat värde 2015	Redovisat värde 2014
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50 %	250	25	25
Nya Hovås Butiksfastigheter nr 1 AB	559002-7685				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50 %	25 000	25	25
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	50 %/100 %	250/500	25	50
Fastighets AB Solhusen*	556953-3994				
Fastighets AB Lamellen*	556953-4026				
HSB Mark i Amundön 1 AB	556977-7765	100 %	500	50	50
HSB Mark i Amundön 2 AB	556986-6584	100 %	500	50	50
HSB Bostadsrättsförening Amundö	769608-1582				
HSB Kvarnby Holding 1 AB	556973-8056	0 %/100 %	500		50
HSB Kvarnby 1 AB*	556977-8144				
HSB Kvarnby 2 AB*	556977-8177				
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100 %	1 000	100	100
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				255 125	245 026

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	890 930	700 904
Årets förändring	-192 798	190 026
Utgående anskaffningsvärde	698 132	890 930

Not 22 Andelar i intresseföretag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	147 121	27 997	131 983	12 859
Förvärv och ägartillskott	120	119 924	-	119 924
Avyttringar	-5 157	-	-124 731	-
Nedskrivningar	-5 161	-800	-5 127	-800
Utgående anskaffningsvärde	136 923	147 121	2 125	131 983

Under 2015 har moderföreningen avyttrat aktierna i Nya Hovås Moder AB till dotterföretaget HSB Markproduktion i Göteborg AB. Moderföreningen har även avyttrat aktierna i HSB Tjänsteutveckling AB, skrivit ned värdet på aktierna i Allriksberg AB samt förvärvat andelar i HSB Produktion i Kvarnby HB. Genom dotterföretaget HSB Mark i Hovås Holding AB har koncernen förvärvat aktier i Nya Hovås II AB. HSB Levande Lab Utveckling HB redovisas fr.o.m. 2015 som koncernföretag.

Not 22 Andelar i intresseföretag (forts.)

KONCERNEN	Org nr	Andelar i %	Redovisat värde 2015	Redovisat värde 2014
Intresseföretag				
HSB Väst IT AB	556536-7512	33 %	100	100
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	300	300
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	0	5 127
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	25	25
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	0 %/22,5 %	-	5 157
Bua Exploaterings AB	556710-8021	50 %	15 088	15 088
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	50 %	50	50
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856	50 %	-	0
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33 %	119 574	119 574
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	0	-
Nya Hovås II AB	559006-1999	33 %	120	-
			136 957	147 121

MODERFÖRENINGEN				
Intresseföretag				
HSB Väst IT AB	556536-7512	33 %	100	100
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	300	300
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	0	5 127
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	25	25
HSB Tjänsteutveckling AB	556848-8455	22,5 %	-	5 157
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33 %	-	119 574
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	0	-
			2 125	131 983

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	48 965	45 767	38 282	38 446
Årets förändring	56 499	3 198	15 740	-164
Utgående anskaffningsvärde	105 464	48 965	54 022	38 282

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 24	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015	2014	2015	2014
	Org nr				
	HSB Projektpartner AB	556501-4148	31 008	31 008	31 008
	HSBs Riksförbund	769606-4760	6 352	6 352	6 352
	Johanneberg Science Park AB	556790-3108	90	90	90
	HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	20	20	20
	Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122	
	Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1
		39 593	39 593	37 471	37 471

Not 25 Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärde	40 500	-	40 500	-
Förvärv		40 500		40 500
Aktieägartillskott	1 000		1 000	
Försäljning			- 41 500	
Utgående anskaffningsvärde	41 500	40 500	-	40 500

Under 2014 förvärvade moderföreningen 50 procent av aktierna i Masthugget 28:9 Fastighets AB. Förvärvet är villkorat av att den detaljplan som förväntas antas under 2016 medför rätt att uppföra nybyggnation av bostäder på fastigheten. Andelarna redovisas därför som ett förskott avseende finansiella anläggningstillgångar. Under 2015 har moderföreningen överlåtit aktierna till det helägda dotterföretaget HSB Mark i Masthugget Holding AB.

Not 26 Exploateringsfastigheter

Mark				
Ingående anskaffningsvärde	302 662	-	33 013	-
Inköp	99	241 391	-	5 410
Aktiverad ränta	647	-	-	-
Omklassificering	-	91 329	-	30 303
Försäljning	-244 619	-30 058	-2 710	-2 700
Utgående anskaffningsvärde	58 789	302 662	30 303	33 013
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	117 782	147 322	41 127	79 380
Omklassificering	-	-27 318	-	-28 758
Årets förändring	-12 083	-2 222	7 746	-9 495
Utgående anskaffningsvärde	105 699	117 782	48 873	41 127
Redovisat värde exploateringsfastigheter	164 488	420 444	79 176	74 140

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom deläggande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 321 748 tkr (298 876 tkr). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 2 491 tkr.

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 27	Upparbetade ej fakturerade intäkter/ Fakturerad men ej upparbetad intäkt	2015	2014	2015	2014
	Upparbetade intäkter	597 377	269 380		
	Fakturerat belopp	-521 371	-273 509		
		76 006	-4 129		

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	7 616	4 874	6 114	3 323
Förutbetalda kostnader	3 105	5 127	1 043	2 982
	10 721	10 001	7 157	6 305

Not 29 Kortfristiga placeringar

Aktier och andelar i andra företag	828	828	828	828
Obligationer	45 000	43 800	45 000	43 800
Företagscertifikat	32 009	52 323	32 009	52 323
Värdepapper	2 620	2 928	2 620	2 928
Byggnadskreditiv	-	46 500	-	46 500
	80 457	146 379	80 457	146 379

Not 30 Förändring av eget kapital

	Andels- kapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	31 531	20 638	606 752	44 114	703 035
Nettoökning av andelar	1 362				1 362
Disposition enligt beslut av föreningsstämma		16 887	-16 887		0
Ägartillskott handelsbolag				10 421	10 421
Förändring av ägarandel i dotterföretag				25	25
Förskjutning bundet och fritt eget kapital		-1 915	1 915		
Årets resultat			36 693	59 261	95 954
Belopp vid årets utgång	32 893	35 610	628 473	113 821	810 797

	Andels- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	31 531	18 703	208 357	337 733	596 324
Nettoökning av andelar	1 362				1 362
Disposition enligt beslut av föreningsstämma		16 887	320 846	-337 733	0
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	32 893	35 590	529 203	0	597 686

Not 31 Avsättningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Garantier				
Avsatt för garantier	22 183	8 303	932	2 916
	22 183	8 303	932	2 916
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-	540	-	
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-20 451		-20 451	
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader byggnader	25 721	5 506	8 297	
Redovisas som uppskjuten skattefordran			12 154	
	5 270	6 046	-	-

För skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas har uppskjuten skattefordran redovisats och kvittats mot uppskjutna skatteskulder. Efter kvittning redovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld och moderföreningen en uppskjuten skattefordran.

Not 32 Långfristiga skulder

Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	244 733	412 359	23 439	11 487
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	61 224
	244 733	412 359	23 439	72 711
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	11 950	61 224	11 950	61 224
Kulturfonden	933	988	933	988
	12 883	62 212	12 883	62 212

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 301	1 865	37	156
Upplupna semesterlöner	18 518	19 220	18 518	19 220
Upplupna sociala kostnader	5 679	6 039	5 679	6 039
Övriga upplupna kostnader	44 330	40 412	13 562	11 898
Förutbetalda intäkter	33 216	41 249	33 216	34 387
	107 044	108 785	71 012	71 700

Not 34 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	810 470	800 801	152 898	152 898
	810 470	800 801	152 898	152 898

Not 35 Ansvarsförbindelser	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2015	2014	2015	2014
Garantiförbindelser för nyproduktion Göteborgs Kommun	1 057 440	485 111	1 057 440	485 111
Fastigo	2 447	2 247	2 447	2 247
KP Pension och Försäkring	2 313	2 265	2 313	2 265
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			21 680	41 039
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			501	568
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			30	19
Kv Kålltorp 61:1 AB			10 405	
HSB Produktion i Kvarnby HB	64 349		64 349	
HSB Produktion i Göteborg HB			121 267	71 767
HB Lerum, bolagsman i HB	7 495	7 238	7 495	7 238
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	6 180	5 615	6 180	5 615
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 149	5 147	5 149	5 147
	1 145 373	507 623	1 299 256	621 016

Not 36 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Av- och nedskrivningar tillgångar	28 599	27 419	6 653	4 339
Rearesultat vid försäljning av maskiner	665		393	
Rearesultat vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-631		-631	
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	13 880	-6 613	-1 984	-6 614
Rearesultat vid försäljning av fastigheter	-63 691	-380 990		
	-21 178	-360 184	4 431	-2 275

Försäkran

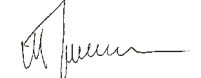
Härmed försäkras att koncernredovisningen och årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens och moderföreningens ställning och resultat och att inget av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka bilden av koncernen och moderföreningen.

Göteborg den 14 mars 2016

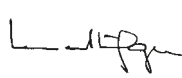

Lena Carlberg, ordf


Thomas Andersson, vice ordf


Christina Haavisto


Mikael Johansson

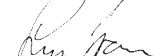

Lars Göran Andersson, VD


Lennart Löfgren


Jan Elverdam


Roberto Bastiancich
Personalrepresentant Unionen


Marina Garherr


Lars Ivarson


Dan Jägefält


Jim Westring
Personalrepresentant Fastighets-
anställdas förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 16 mars 2016.


Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor


Bengt Löfquist
Av föreningen vald revisor


Inger Kollberg
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Liselotte Herrlander
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2015. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 29–55.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN

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.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. De auktoriserade revisorerna har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. 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 koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av

föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2015.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

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

Intern styrning och kontroll

Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att utforma en god intern kontroll. Detta ansvar sker genom att styrelsen årligen fastställer en internkontrollplan för att följa upp att kontrollsystem fungerar tillfredsställande inom Föreningens verksamhet. Utifrån riskanalys fastställer styrelsen ett antal riskområden som ska granskas särskilt under verksamhetsåret. Verksamheten analyseras ur olika perspektiv. Föreningens åtgärder utgår från ett riskbaserat förhållningssätt.

Risken formuleras som sannolikheten för att fel, misskötsel, brister i måluppfyllelse i olika grad ska uppstå. Konsekvens kan uttryckas som ekonomiska, mänskliga och verksamhetsmässiga konsekvenser för

Föreningen eller för den enskilde som kan uppstå vid brister i hantering av ekonomi och/eller verksamhet eller vid bristande måluppfyllelse. Riskerna analyseras och prioriteras och vid behov tas handlingsplaner fram. Uppföljning görs löpande och rapporteras tertialsvis till styrelsen.

Inlånings- och betaltjänstverksamhet

I HSB Göteborgs förvaltningsverksamhet ingår betaltjänstverksamhet och hantering av likviditet. Verksamheten riktar sig till juridiska personer och innebär att HSB Göteborg till sina kunder tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området. Det gäller allt från dagliga transaktioner, avisering av avgifter och hyror, betalning av leverantörsfakturer, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklarationer samt årsredovisning. Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet och 2011-07-05 erhöll HSB Göteborg även tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet. Föreningen rapporterar till Finansinspektionen halvårsvis och till styrelsen kvartalsvis. En separat organisation finns för inlånings- och betaltjänstverksamheten, där olika medarbetare innehar olika ansvarsområden compliance, risk, betaltjänst, inlåning, klagomål.

Finansiell rapportering och uppföljning

I HSB Göteborgs verksamhetsplan fastställs finansiella mål, investerings- och resultatbudget. Föreningen följer löpande mål- och resultatutveckling. Fullständiga bokslut och prognoser upprättas tertialsvis, och underställs styrelsen för godkännande.

Revision

HSB Göteborgs föreningsstämman utser en yrkesrevisor samt två förtroendevalda. Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare en revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och siffergranskning. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder. Revisorernas revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning. 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 2015-12-16 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

Föreningens uppfattning är för närvarande, att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

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 2015 tog valberedningen del av styrelsens egenutvärdering och genomförde därefter enskilda möten med styrelsens ordförande, VD och de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Valberedningens bedömning är att styrelsesammansättningen är bra och att styrelsens

Göteborg den 16 mars 2016

Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor

Bengt Löfquist
Av föreningen vald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

arbete är väl fungerande. Valberedningen föreslog därför omval av samtliga ledamöter som stod i tur att avgå och de valdes därefter av stämman i april.

Styrelsens arbete 2015

Under år 2015 hölls 8 styrelsemöten, varav en tvådagars strategi-konferens den 5–6 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp och de förtroendevalda revisorerna deltog. Vid detta möte fastställdes verksamhetsplanen 2016–2018.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämموالda ledamöter: **Lena Carlberg**, ordförande, född 1964. Utbildad förskolelärare. Arbetar som förskollärare i Göteborg. Har en 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 8 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-bostadsrätts-förening i Lerum. Ingår även som ledamot i HSB Riksförbunds valbered-ning. Invald i HSB Göteborgs styrelse 1997, utsågs till vice ordförande 2007. Närvarande vid 8 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 Båtsmansängen i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2005. Närvarande vid 7 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 8 styrelsemöten.

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

Christina Haavisto, ledamot, född 1964. Arbetar med Cash Mana-gement 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 6 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 8 styrelsemöten.

Marina Garherr, ledamot, född 1960. Utbildad till kock. Arbetar som köksmästare i Örgryte/Härlanda. Tidigare ordförande i HSB brf Äppet i Alingsås. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006 och till ordinarie ledamot stämman 2009. Närvarande vid 8 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 5 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموالda ledamöter finns i styrelsen arbetstagar-representanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Jim Westring, Fastighets-anställdas förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten, och Roberto Bastiancich, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten. Suppleanter har varit Lars Hoonk, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten och Lennart Falk, Unionen, närvarande vid 7 styrelsemöten.

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. Metoden som användes för utvärdering av styrelsens arbete 2015 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 och utsedd till HSB-ledamot av HSB Göteborgs styrelse. I övrigt inga andra uppdrag inom HSB Göteborg.

Revisors suppleanter:

Nils Essle, född 1947, HSB brf Slottsskogen i Göteborg. Vald till revisorssuppleant av stämman 2007. Nils avgick vid föreningsstämman 2015-04-23 och ersattes av **Peter Mattson**, född 1947, HSB brf Vörten i Göteborg. Peter har 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:

Inger Kollberg, PwC och **Liselotte Herrlander**, 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 Munkegärde 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. Arbetslivs-erfarenhet: Diverse anställningar inom skogsbruk, arbetsförmedling och försäljning/marknadsföring. Kom till HSB 1991. Informationsansvarig inom HSB Sydost, kommunikationschef och förbundssekreterare HSB Riksförbund, därefter vice VD och marknadschef på HSB Göteborg. VD för HSB Göteborg sedan 2007.

Principer för ersättning till VD

Ersättning till VD utgörs av fast månadslön. VD äger rätt, och om för-eningen så påfordrar skyldighet, att gå i pension vid 62 års ålder med 80 procent av avgångslönen fram till 65 års ålder. Vid uppsägning från föreningens sida äger VD rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från VDs 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 JAGEFELDT
Ledamot
Miljöhandläggare, född 1954
Till styrelsen 2009



ROBERTO BASTIANCICH
Unionens ord. representant,
född 1968
Till styrelsen 2003



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

STYRELSESUPPLEANTER



LARS HOONK
Fastighetsanställdas
styrelsesuppleant, född 1959
Till styrelsen 2010



LENNART FALK
Unionens styrelsesuppleant,
född 1962
Till styrelsen 2010

