

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB GÖTEBORG

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING	
VD har ordet	5
Vision och mål	6
Parlamentarisk verksamhet 2017	8
MEDLEMMAR OCH KUNDER	
Medlemsdialog	10
Kunddialog och service	12
HSB I SAMHÄLLET	
Hysesfastigheter	14
Nyproduktion	15
Innovation och utveckling	18
Hållbarhet	19
MEDARBETARE	
Medarbetare	20
FINANS	
Finansverksamhet	22
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Förvaltningsberättelse	25
Ekonomisk översikt koncernen	30
Resultaträkning	32
Balansräkning	33
Kassaflödesanalys	36
Noter	38
Revisionsberättelse	54
Föreningsstyrningsrapport	56
HSB Göteborgs styrelse	58

VI BYGGER FRAMTIDEN *tillsammans*



Det sägs att helheten är större än summan av delarna. Jag tycker att det är väldigt talande för HSB som organisation. Varje medlem och varje medarbetare bidrar varje dag, på sitt unika sätt, till att skapa och utveckla HSB Göteborg. Tillsammans bildas en helhet jag är mer än stolt över.

I tio års tid har jag fått möjlighet att vara en del av HSB Göteborg. Och vilka år vi har haft ihop! Jag skulle kunna lyfta oräkneliga exempel på framgångar och fantastiska händelser som präglar dessa år. Vi har även mött och hanterat många utmaningar tillsammans. Men istället vill jag blicka framåt.

Vi lever i förändringens och utvecklingens tid. I höstas fick vi uppleva hur #metoo-rörelsen drog igång och markerade startskottet för en enormt viktig samhällsomvandling. Det är en självklarhet att vi alla kontinuerligt arbetar för ett respektfullt och tryggt klimat, både på arbetet och på fritiden, där alla ges samma möjligheter och förutsättningar. Jag är glad över att vi sedan tidigare har en handlingsplan mot sexuella trakasserier och negativ särbehandling. I samband med #metoo var det naturligt att påminna alla medarbetare om den och visa att HSB Göteborg har nolltolerans mot alla typer av trakasserier och kränkningar.

En utmaning vi står inför, som också är en stor möjlighet, är digitaliseringen. Här har vi under det senaste året gjort stora framsteg, bland annat i vår strävan att skapa det bästa digitala kundmötet. Men det finns också det som aldrig kan digitaliseras. Det finns vissa sanningens

ögonblick där vi måste hålla fast vid det mänskliga. Den dagen du får nyckeln till din helt nya bostadsrätt – det är just ett sådant ögonblick. Men även detta sanningens ögonblick kan bli ännu bättre. Det är därför digitaliseringen är så viktig: När vi nyttjar tekniken där vi ska, så får vi loss resurser som vi istället kan använda till att finjustera de där detaljerna, och arbeta för ett personligt bemötande med guldkant.

Lyckliga bostadsköpare fick uppleva sanningens ögonblick i tre nya bostadsrättsföreningar under 2017. Brf Boulevarden och brf Studio 2 är boenden där de flesta av köparna befinner sig en bit in i sina bostadskarriärer. I Flatås var det dags för inflyttning i brf Famnen där vi lyckats attrahera en något yngre skara köpare. Det är glädjande att vi når en bredd bland våra medlemmar och bosparare. Det är också glädjande att se att intresset för bostadsrätt som boendeform är fortsatt stort. Värde stannar hos den som köper en bostadsrätt. Bostadsrättsföreningarnas kapital och många bosparare, tillsammans med en god avkastning, ger HSB ekonomisk styrka att investera i framtidens boenden.

Jag är också övertygad om att det är gemenskapen i föreningarna som lockar. Det ligger någonting sanslöst starkt i att fatta beslut gemensamt. Vi växer som människor när vi ges möjlighet att ta eget ansvar. Att få beslutsfattandet långt ut i leden är något oerhört centralt för mig. Det är när vi utmanar såväl gamla strukturer som oss själva som vi utvecklas som individer. Därför har 2017 varit ett år för omorganisation där våra medarbetare gjort stora personliga insatser.

Så nog är helheten större än summan av delarna. Men varje människa, och det den bidrar med, är omåttligt värdefulla pusselbitar för att skapa helheten.

Jag vill rikta ett stort tack till alla som varje dag arbetar för framtiden. Tillsammans.

Lars Göran Andersson
VD, HSB Göteborg

IDÉN OM DET GODA BOENDET

visar vägen framåt

Våra värderingar, visioner och mål är det som gör oss unika och lockar nya medlemmar. Därför ska vi både uttrycka dem och arbeta för att göra dem till verklighet. För det är med våra handlingar som vi visar vad vi tror på – det vill säga idén om det goda boendet. Det är den idén som bär hela vår organisation och som ständigt flyttar oss framåt.

HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med mer än 605 000 medlemmar.
- Allt överskott går tillbaka till verksamheten för att vi ska kunna erbjuda ännu bättre nyproduktion och förvaltning till medlemmarna.
- Sammanlagt finns det cirka 3 900 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 29 regionala föreningar.

HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 71 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungälv i söder.
- Vi förvaltar cirka 38 000 lägenheter i nästan 400 bostadsrättsföreningar.
- Vi förvaltar cirka 1 600 hyresrätter.
- Vi har cirka 19 000 bostadsrättsinnehavare som vill bo hos oss i framtiden.
- Mer än 300 medarbetare arbetar för Det goda boendet.

VÅRA HUVUDMÅL

- Öka antalet medlemmar och bostadsrättsinnehavare.
- Öka och innehålla ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bostadsrättsinnehavare.
- 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.
- Driva hållbar utveckling i samverkan med externa och interna aktörer.

VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det goda boendet – hållbara bostäder, välskött 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, HSBs varumärkesriktlinjer och HSBs kod för föreningsstyrning är mål som ska följas.
- Fastställda policyer och riktlinjer ska efterlevas.
- Kärnverksamheten i förvaltningen ska bedrivas i egen regi.



DET GODA BOENDET – *byggt på engagemang*

HSB bygger för ett tryggt och hållbart boende. Det genomsyrar allt från arkitektur och materialval till hur vi styr vår organisation – av medlemmar, för alla medlemmars bästa.

Under 2017 har vi lagt extra fokus på det parlamentariska arbetet, för att ge fler medlemmar större möjligheter att vara med och påverka sitt boende.

– Engagerade medlemmar är en grundbult i HSBs verksamhetsidé och uppdrag. Därför arbetar vi hela tiden med att skapa goda förutsättningar för ett aktivt föreningsarbete och för att säkerställa framtida rekrytering av kompetenta styrelseledamöter, säger Lena Carlberg, ordförande för HSB Göteborgs styrelse.

Demokrati, insyn och delaktighet är den grund HSB vilar på. Alla kommer inte att ta plats i en bostadsrättsförenings styrelse. Men alla har möjlighet att göra sin röst hörd och att representeras av en väl fungerande styrelse. Där fyller valberedningen en viktig funktion.

– En bra valberedning arbetar med uppsökande verksamhet. Valberedningen ska inte bara hitta namn för att fylla en styrelse, utan rätt personer som kan bidra till att den utvecklas. Att vara synlig, intresserad, lite nyfiken och uppvaktande är viktigt. Och självklart att beskriva styrelseuppdraget på ett bra sätt, säger Lena Carlberg.

Hon är själv sedan många år inte bara ordförande för HSB Göteborgs styrelse, utan också ledamot i bostadsrättsföreningen Kaverös. Till vardags är hon forskollärare och hon har stor förståelse för att livspusslet kan vara ett hinder för den som vill ta sig an ett uppdrag i en bostadsrättsförening. Men hon ser också fördelarna med ett engagemang.

– Att ta del i styrelsearbetet är ett konkret sätt att vara med och påverka sitt och sina grannars boende. Det är ett viktigt och ansvarsfullt uppdrag och man lär sig mycket. Man får vara med och leda en verksamhet som spelar roll. Att dessutom bidra med sin egen kompetens tillsammans med andra, skapar ett sammanhang som jag tror tilltalar de allra flesta.

Sedan 2013 finns HSBs kod för bostadsrättsföreningar som ett hjälpmedel för deras styrelser. Koden gör det enklare att arbeta mer effektivt, med snabbare möten och tydliga beslut. Den grundar sig på de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

Att använda sig av Koden är helt frivilligt och beslutas på årsstämman i respektive förening. Under hösten 2016 och våren 2017 genomförde Lena Carlberg, tillsammans med HSB Göteborgs jurister, sex träffar med bostadsrättsföreningar för att inspirera och informera om Koden. Det arbetet, tillsammans med andra insatser för att lansera Koden som ett smart och enkelt redskap, har gett bra resultat. Intresset har varit stort och många bostadsrättsföreningar har valt att antingen formellt anta Koden eller också använda den som ett hjälpmedel i sitt styrelsearbete.

– Responsen har varit väldigt positiv, säger Lena Carlberg. Visst innebär det lite extraarbete till en början, men det har man snart igen. Med arbetsordning och riktlinjer på plats så blir Koden ett hjälpmedel för mer än styrelsearbetet. Den skapar också ökad medlemsinsyn och lägger grunden för ett större engagemang och ett mer strategiskt och effektivt arbete för styrelsen och valberedningen. Arbetet med att göra Koden mer känd är bara en av de satsningar på det parlamentariska arbetet som genomförts under 2017. Under året har HSB Göteborg även gjort extra utbildnings- och kommunikationsinsatser och utvecklat tjänster till stöd för föreningarnas styrelser.

– Ökad insyn och kunskap om vad man som medlem kan vara med och påverka är viktigt. Därför har vi under hösten 2017 genomfört en engagemangsundersökning, för att få en bättre bild av vilka frågor som är viktigast för medlemmarna och vad HSB Göteborg bör satsa på framåt.

HSB GÖTEBORGS FÖRENINGSTÄMMA 25 APRIL 2017 PÅ CHALMERS KONFERENS & RESTAURANGER

Antal ombud: 83.

Huvudtalare: Gun-Britt Mårtensson, före detta ordförande HSB Riksförbund, redogjorde för Kooperationen i Sverige och internationellt. Styrelsens ordförande Lena Carlberg höll inledningsanförande och presenterade styrelsens ledamöter. VD Lars Göran Andersson redogjorde för verksamheten 2016, HSB Göteborgs utveckling de senaste tio åren samt aktuella HSB-frågor.

Beslut: Nya stadgar för HSB Göteborg. Oförändrade medlemsavgifter för 2018.

Ny styrelse: Lena Carlberg, Dan Jagefeldt, Lennart Löfgren (omval) och Emma-Kara Nilsson och Sofie Stempel (nyval) valdes som ordinarie ledamöter på två år. Thomas Andersson, Marina Garherr, Lars Ivarson och Haris Huric 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 Jervkall (omval) och Peter Mattson (omval) valdes som revisorssuppleanter på ett år.

Ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma 2018: Stämman beslöt att ge styrelsen mandat att utse ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma 2018.

Valberedning: Jörgen Linder (ordförande), Stina-Kajsa Melin och Pia Eriksson omvaldes som ordinarie ledamöter. Rigmor Friis omvaldes som suppleant.

Utdelning av kulturstipendium: Tage Lundgren, HSB brf Backadalen, mottog pris som årets kulturstipendiat.

Behandling av motioner.

Avtackning: Avgående styrelseledamöter Mikael Johansson och Christina Haavisto avtackades av stämman.



Lena Carlberg är ordförande i HSB Göteborg.

HSB RIKSFÖRBUNDS HSB-STÄMMA 31 MAJ TILL 1 JUNI PÅ ARLANDA

Antal ombud: 163.

Beslut: Bland annat togs beslut om revidering av styrdokumentet HSB Kompassen, ändring av stadgar för HSB Riksförbund för att möjliggöra en ny nationell organisation samt sammanslaget regelverk för HSBs Bosparande.

Bästa HSB-projekt 2015 och 2016: Vinnare av bästa HSB-projekt blev HSB brf Studio 1, HSB Göteborg och HSB brf Pigghajen, HSB Stockholm.

Val: Val av styrelseledamöter, revisorer och valberedning. Bland annat omvaldes HSB Göteborgs VD Lars Göran Andersson till styrelsen och HSB Göteborgs styrelseordförande Lena Carlberg valdes in i valberedningen.

Avtackningar: HSB Göteborgs vice ordförande Thomas Andersson lämnade valberedningen och avtackades av stämman.

TILLSAMMANS BLIR DET

både bättre och roligare

Ett av HSB Göteborgs huvudmål är att öka antalet bosparare. Ett annat är att medlemskapet ska innebära möjligheter till inflytande och påverkan. Men det ska också vara roligt och utvecklande att vara en del av den goda gemenskapen. Därför genomför vi varje år olika aktiviteter för våra medlemmar.

I slutet av 2017 var antalet bosparare cirka 19 000 i HSB Göteborg. Det är en ökning på 11 procent, vilket till stor del beror på att vi verkar i en region där det råder bostadsbrist. Men också för att det är en smart investering i sitt boende och sin framtid – och att man som medlem har möjligheten att påverka.

– Under året har vi jobbat med att utveckla dialogen med våra medlemmar. Till exempel har vi vid nyproduktion tidigt bjudit in medlemmar, grannar och olika intressenter för att låta dem komma med idéer och synpunkter. På så vis är tanken att skapa det område som boende och andra intressenter vill ha, samtidigt som projekteringsprocessen blir smidigare och bättre, säger Birgitta Boberg, marknadsområdeschef på HSB Göteborg.

Våra främsta kanaler för att kommunicera med medlemmarna idag är tidningen Hemma i HSB, nyhetsbrevet HSB Medlemsnytt, hemsidan och sociala medier. Och just arbetet med att kommunicera i sociala medier har under 2017 intensifierats.

– Under 2017 har vi gjort fyra stycken varumärkesstärkande kampanjer i sociala medier, där HSB Göteborg ”hakat på” högtider, händelser och speciella dagar. Målet är att göra både medlemmar och blivande medlemmar mer känslomässigt engagerade i varumärket HSB. Och det har varit lyckade kampanjer – vi har nått mellan 150 000 och 200 000 personer i varje kampanj och fått en hel del interaktion, säger Caroline Holmström, kommunikator på HSB Göteborg.

MEDLEMSAKTIVITETER

Även i år gav vi våra medlemmar det där lilla extra och arrangerade olika kostnadsfria aktiviteter.

Här är de som lockade flest besökare:

Var förändringen du vill se

– med Rickard Söderberg

Rickard Söderberg är operasångaren som satt kärlek och tolerans på kartan. Över 500 personer kom för att lyssna på Rickards fina budskap om en mer inkluderande värld.

Hållbara hem

– om framtidsboende med Isabelle McAllister

Isabelle McAllister är stylist och programledare. Hon höll en inspirerande föreläsning om hur vi framtiden kommer att vilja bo, hur modern teknik förändrar vårt skapande och om hur man gör hållbara val i hemmet.

Framtiden skapas tillsammans

– med Gustaf Johansson

Gustaf Johansson är en populär föreläsare inom ämnena teknologi och digital transformation. Han pratade om hur den snabba tekniska utvecklingen påverkar oss och om det medskapande samhället som fortsätter att växa.

HSB Göteborgs bosparkkampanj för 2017 spelades in i en skogsglänta utanför Jonsered. Två dagars filmande och fotograferande, med storslagna insatser från två femåringar, resulterade i härliga bilder och en film som uppmärksammar att det inte är långt kvar tills barnens trädkoja ska bytas ut mot en egen bostad.

ATT GÖRA DET SOM ÄR BRA *ännu bättre*

HSB Göteborg står för en trygg förvaltning nu och i framtiden. Men allt runt omkring oss är i ständig förändring och det gäller även hur bostadsrätter sköts och underhålls. Under året har vi därför satsat på ett tätare samarbete med våra kunder, där vi tillsammans ska ta förvaltningen in i framtiden. 2017 var även ett år när vi kastade extra mycket ljus på social trygghet i föreningarna.

Allt fler efterfrågar vår förvaltartjänst och det man behöver hjälp med blir mer komplext. Det betyder att vår tjänst behöver vara i ständig utveckling för att kunna möta nya behov. Under året startade vi ett pilotprojekt tillsammans med brf Seglaren i Majorna, där vi ska utarbeta nya sätt för hur tjänsten kan utvecklas ytterligare.

– Bakgrunden till att vi jobbar med att utveckla denna tjänst är att vi märker hur fler och fler föreningar får det svårare att få in nytt folk i styrelsen. Det finns mycket annat idag som tar tid och uppmärksamhet. Samtidigt som det kommer nya frågor som styrelserna ska sätta sig in i där man kanske inte har tillräcklig kunskap, som solenergi, laddstolpar eller Airbnb. Då är det vår uppgift från HSBs sida att ta fram en styrelseunderlättande tjänst för att stötta föreningarna i detta, säger Dan Henriksson, affärsutvecklare på HSB Göteborg.

Samarbeten som syftar till att förbättra förvaltningen ytterligare har under året verkat på bred front. I brf Backadalen pågår just nu projektet Smart Heat. Det är ett unikt innovationsprojekt som handlar om att kombinera fjärrvärme och bergvärme i en ny smart lösning, som i sin tur optimerar värmeförbrukningen och sänker värmekostnaderna. Smart Heat har utvecklats i ett samarbete med Energiförbrukning VästAB och Göteborg Energi, där HSB Göteborg bidragit med sin projektledarkompetens.

– För två år sedan installerade vi bergvärme i 20 procent av våra fastigheter. En investering som innebar betydande besparingar. Med Smart Heat får vi ännu bättre lönsamhet och vi ökar tryggheten genom att fjärrvärmens finns kvar. För en bostadsrätt är det viktigt att hålla nere kostnaderna och genom vår goda eko-

nomi finansierar vi i huvudsak investeringen med egna medel. För vår del innebär det till exempel att vi betalar ett fast pris för 22 grader i inomhustemperatur, säger Rolf Augustsson, ordförande i HSB brf Backadalen.

För HSB Göteborg innebär förvaltningen mycket mer än bara effektivare styrelsearbete och smarta energilösningar. Den sociala tryggheten är också en viktig del av det goda boendet. För få bostadsrättsföreningar är problemfria – störande grannar och andra sociala problem kan vara både svåra och tidsödande för föreningarna att hantera på egen hand. Därför finns tjänsten HSB NABO (Närområdesassistent i bostadsrättsföreningen) som består av fyra socionomer och fungerar som en professionell och opartisk medlare.

– Varje förening som skriver NABO-avtal får löpande stöd i arbetet med boendesociala frågor i föreningen. Det kan handla om missbruksproblematik, psykisk ohälsa eller andra svårigheter som påverkar boendet. HSB NABO arbetar även förebyggande och ju tidigare vi kopplas in i ett ärende gällande till exempel misstänkt begynnande demens, desto bättre resultat ger det. Vi arbetar också med mer vanligt förekommande störningar, såsom upprepade ljudstörningar eller medlemmar som är sena med att betala avgiften, säger Sandra Mellgård Davis, socionom på HSB Göteborg.

Under året ville vi öka förståelsen för boendesociala problem och anordnade två temakvällar, som blev fullsatta. Vi har också kommunicerat i våra egna kanaler om HSB NABO och fördelarna med tjänsten. Och att social trygghet är viktigt i föreningarna märktes under 2017, då hela nio nya NABO-avtal tecknades.



Tero Liekola och Resul Ajeti rensar ogräs hos brf Ripan.



HSB NABO hjälper till med konflikthantering i föreningarna. Från vänster: Jonas Halvarsson, Karin Vilsson, Sandra Mellgård Davis och Minna Pelli.



Teaterkvarteret i Kungsbacka

FLER HYRESRÄTTER OCH *engagerade hyresgäster*

Att det kan vara svårt att få tag i en egen bostad är ingen nyhet. HSB Göteborg vill vara en sund utmanare på en inte alltid enkel bostadsmarknad – därför är vårt mål att öka och inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter.

Kungsbacka är en populär kommun där många av våra medlemmar och bosparare vill bo. Sedan en tid tillbaka har vi letat efter centrala fastigheter med främst mindre lägenheter för att möta efterfrågan från unga vuxna. Vi är därför mycket glada för förvärvet av två fastigheter med totalt 86 hyreslägenheter vid Tingbergsvallen i Kungsbacka. I stadsdelen Aranäs, precis vid Kungsbacka teater, planerar vi även för nyproduktion av ett nytt kvarter med både hyresrätter och bostadsrätter, där merparten blir ettor och tvåor.

HSB Göteborg lyssnar inte bara på var människor vill bo, det är också viktigt att föra en dialog med de som redan bor hos oss. – Intresset är stort från våra hyresgäster att vara med och påverka miljön i och runt sina boenden, säger Helene Eriksson, chef för hyresfastigheter på HSB Göteborg.

Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi en boinflytandekommitté som ansvarar för att implementera och arbeta med ökat boinflytande

inom HSB Göteborg. Syftet är att stärka hyresgästernas inflytande i området de bor i och skapa ökad gemenskap och trygghet. Till exempel har arbetet resulterat i att våra hyresgäster i Kortedala under hösten 2017 bildade en boendegrupp. Boendegruppen planerar för caféverksamhet en söndag i månaden i en lokal i hyreshuset där de bor. De har även för avsikt att anordna pysselkvällar och återbruk/loppis.

– Vi arbetar även med att involvera våra hyresgäster i samband med större renoveringar, såsom stambyten. Då bildas en samrådsgrupp som tillsammans tittar på bland annat koncept och åtgärder, val och tillval samt ytskikt och övriga idéer, säger Helene Eriksson.

En annan typ av åtgärd där hyresgästerna varit involverade under det senaste året är gårdsrenoveringarna i Jörlanda, Kortedala, Olivedal och Kviberg. Här har hyresgästerna fått säga sitt om vad de vill använda sina gårdar till och det har resulterat i bland annat grillplatser och en boulebana.

HSB GÖTEBORGS *nyproduktion 2017*



PROJEKT I PRODUKTION

- 1 Brf Cinnober, Kvillebäcken. Flerbostadshus med 89 bostadsrätter. Inflyttning våren 2018.
- 2 Brf Rosendahl, Kvarnbyterrassen. Flerbostadshus med 80 bostadsrätter. Inflyttning våren 2018.
- 3 Brf Mariedahl, Kvarnbyterrassen. Flerbostadshus med 116 bostadsrätter. Inflyttning 2019/2020.
- 4 Brf Skaftö, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 47 bostadsrätter. Inflyttning 2019.
- 5 Brf Torpaterrassen, Björkekärr. Flerbostadshus med 125 bostadsrätter. Inflyttning 2020.
- 6 Brf Blanka, Lindholmshamnen. Flerbostadshus med 114 bostadsrätter. Inflyttning 2020.

PLANERADE OMRÅDEN

- 7 Brf Amundö Äng, Brottkärr. Flerbostadshus med 46 bostadsrätter. Planerad säljstart våren/sommaren 2018.
- 8 Brf Esplanaden, Nya Hovås. Flerbostadshus med cirka 95 bostadsrätter. Planerad säljstart våren/sommaren 2018.
- 9 Brf Sannaparken, Majorna. Flerbostadshus med cirka 133 bostadsrätter. Planerad säljstart 2018.
- 10 Teaterkvarteret, Kungsbacka. Flerbostadshus med cirka 75 bostadsrätter i brf Tiljan (+ cirka 75 hyresrätter). Planerad säljstart 2018.
- 11 Brf Loggerten, Masthuggskajen. Flerbostadshus med cirka 120 bostadsrätter. Planerad säljstart 2018/2019.
- 12 Aspen Strand, Lerum. Flerbostadshus med cirka 75 bostadsrätter. Planerad säljstart 2019.
- 13 Brf Fixfabriken, Majorna. Flerbostadshus med cirka 125 bostadsrätter. Planerad säljstart 2019.

Observera att uppgifterna är preliminära.

MÅNGA NYA HEM

att trivas i – för alla

Ett av HSB Göteborgs huvudmål är att bidra till att bostadsbyggandet ökar, och att bygga i första hand för medlemmar och bosparare. På en fortsatt het byggmarknad har vi haft ett händelserikt år med flera sälj- och byggstarter och inflyttningar.

I projekten brf Studio 2, brf Boulevarden och brf Famnen fick bostadsrättköpare nyckeln överlämnad och glädjen att börja packa upp flyttlådorna i sina helt nya hem. Här är vi glada att ha uppnått en stor spridning i såväl målgrupp som läge i staden och insatsnivåer. – Vi är måna om att vara ett alternativ för de yngre medlemmarna och inte bara de traditionella villasäljarna, säger Ida Sundstedt, chef för nyproduktion på HSB Göteborg.

I brf Famnen i Flatås har vi genom framförallt yteffektivitet lyckats nå många unga bosparare och medlemmar, vilket också var målet med projektet. Även i pågående projekt som brf Mariedahl i Mölndal, som säljstartade under sommaren, kunde vi snabbt se att ungefär två tredjedelar av köparna var 80- och 90-talister.

Brf Studio 2 och brf Boulevarden är å andra sidan exempel där vi byggt med en annan målgrupp i åtanke. Trots projektens olikheter finns den gemensamma nämnaren att vi skapat möjligheter för gemenskap och samhörighet inom föreningarna, något vi ser som förutsättningar för ett gott boende och därför alltid utmärker HSB.

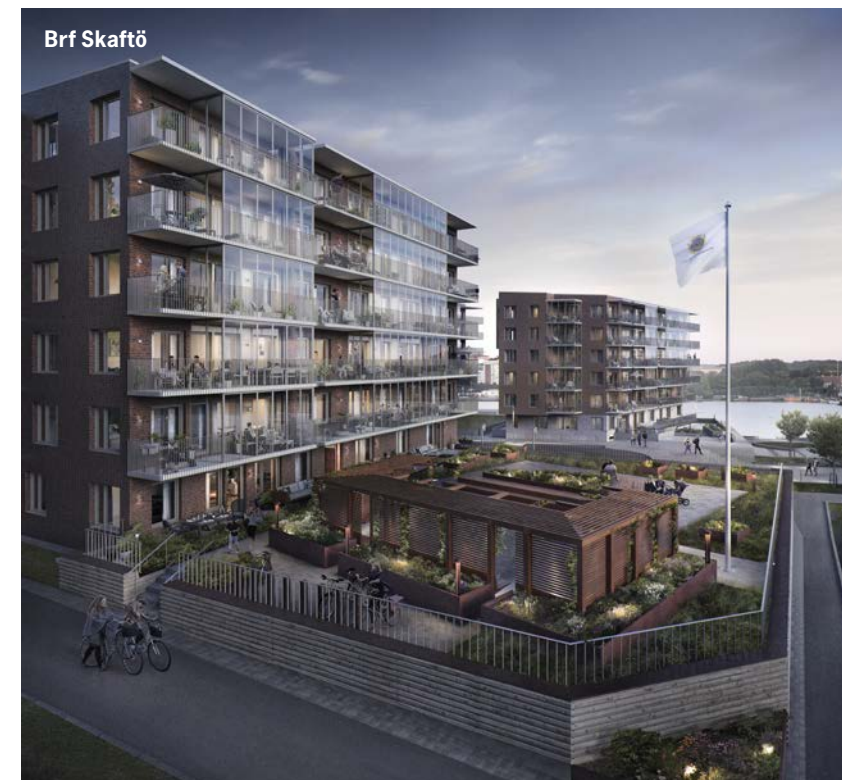
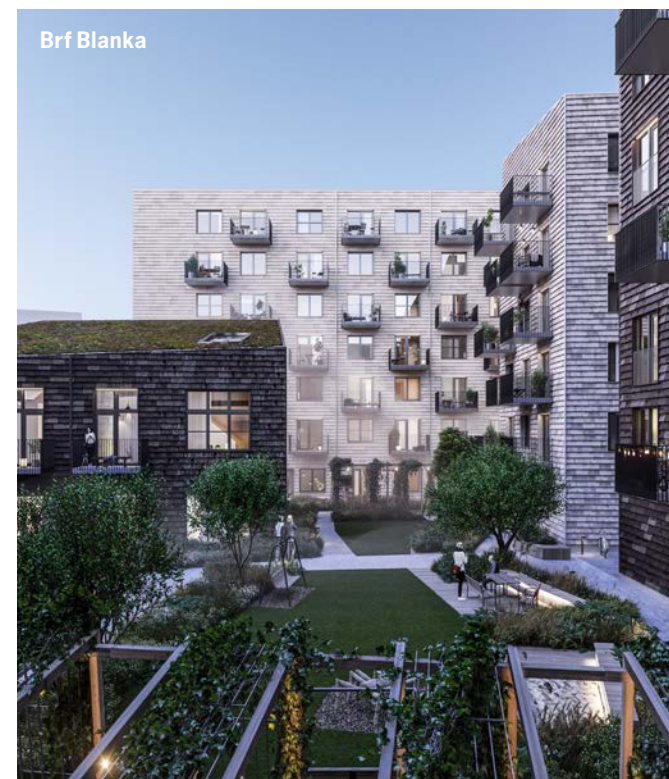
Totalt sett säljstartade vi 402 bostäder jämfört med fjolårets 169. Hela 691 bostäder har varit i produktion under 2017. I övrigt har året kännetecknats av en het byggmarknad i alla led.

Oavsett köptrycket i branschen kommer vi aldrig göra avkall på våra HSB-kvaliteter. Vi vill skapa vackra, hållbara, trygga och inkluderande boendemiljöer. Lena Josgård, som är affärsområdeschef för mark- och projektutveckling

på HSB Göteborg, tycker det är viktigt att komma ihåg att vi inte bara bygger lägenheter och hus – utan hem för människor.

– Våra bostäder skapar förutsättningar för att leva ett gott liv och ha en fin gemenskap med grannarna i bostadsrättsföreningen. Det finaste kvittot på detta är när medlemmarna trivs och är stolta över sina hus och sin förening, säger hon.

Brf Blanka i Lindholmshamnen säljstartade strax innan jul 2017.



Under 2017 säljstartade vi hela 402 bostäder. I brf Mariedahl i Mölndal togs det första spadtaget under hösten och i brf Skaftö i Västra Eriksberg fanns endast ett fåtal lägenheter kvar till försäljning vid årets slut.



EN UNIK FÖDELSEDAG

i HSB Living Lab

HSB Living Lab är ett bostadshus men också en världsunik forskningsarena och ett samverkansprojekt inriktat på att hitta framtidens lösningar för ett hållbart boende. Från första dagen har de 2 000 sensorerna i huset samlat in data och nu har studenter och forskare bott i det levande labbet i över ett år.

– Forskningsresultaten i HSB Living Lab är självklart viktiga, men det som gör projektet så spännande och unikt är att det är en öppen testarena där det finns möjlighet att testa olika uppfinningar och lösningar, undersöka våra beteenden i hemmet och pröva idéer för att möta dem, säger Carolina Andersson, presschef på HSB Göteborg och kommunikationsansvarig för HSB Living Lab.

När HSB Living Lab bjöd in till ettårsfirande i september uppmärksammades det från många håll. En av talarna på plats var Peter Eriksson, bostads- och digitaliseringsminister. Efter en rundvisning i lokalerna hölls ett panelsamtal där man diskuterade utmaningar som forskare, bostadsföretag och politiker står inför.

Även Helene Hellmark Knutsson, minister för högre utbildning och forskning och Karolina Skog, miljöminister, har besökt HSB Living Lab.

– Intresset från omvärlden visar på vikten av den forskning som bedrivs här i HSB Living Lab, och det öppnar för samverkan på ännu fler nivåer framöver, säger Carolina Andersson.

Före inflyttningen låg fokus på just samverkan; att knyta till sig samarbetspartners, få upp modulerna som bildar huset och se till att människor flyttade in. Forskningen kommer nu fortsätta i ytterligare nio år.

– Det är med glädje och stolthet vi ser tillbaka på HSB Living Labs första år. Men nu går projektet in i nästa skede där vi ska prata om de forskningsprojekt och forskningsresultat som faktiskt kommer ut ur huset, säger Carolina Andersson.

FORSKNINGSPROJEKT I URVAL

HSB Living Lab Shared Space Challenge

Innovationstävling där vinsten är att få testa sin idé eller koncept i HSB Living Lab.

Byggnadsintegrerade solceller

Två sorters solceller som ersätter ena fasaden samt monteras på tak för jämförelse och vidare forskning.

Framtidens tvättstuga

Studie som undersöker hur mänskligt beteende i tvättstugor orsakar storskaligt slöseri med textil, vatten och el.

Testbädd för dagvattenanläggningar

Test och utvärdering av tekniska lösningar för hantering av dagvatten.

Design för hållbar beteendeförändring / The urban hens

Undersökning av beteenden kring matsvinn där hönor flyttade in, matades med hyresgästernas matrester och tackade genom att värpa frukostägg till de boende.

HygloT

Projekt där man via datainsamling främjar bättre hygien och hållbart beteende, bland annat genom att sätta sensorer i tvåautomaterna i huset.



Bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson hyllade HSB Living Lab i sitt tal under ettårsfirandet.

HÅLLBARA STEG

för framtidens Sverige

Alla vill bygga hållbart och med miljön i åtanke. Men hållbarhet innefattar så mycket mer än val av byggmaterial och miljömärkningar. För oss på HSB är det viktigt att ta ansvar i alla led – miljömässigt, ekonomiskt och inte minst socialt.

HSB Göteborgs huvudmål inom området hållbarhet är att vi ska verka för ökad mångfald och minska vår klimat- och miljöpåverkan.

Mitt Liv är ett företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad som värdesätter mångfald. HSB Göteborg är nu en del av Mitt Livs mentorprogram. Detta innebär att våra anställda får möjlighet att bli mentorer åt akademiker med utländsk bakgrund som söker arbete. I och med detta partnerskap vill vi bidra till att minska segregationen i Göteborg, säkra HSBs framtida kompetensförsörjning och få nya medlemmar som representerar framtidens Sverige.

Tillsammans med Västra Hisingen Basket arbetar HSB Göteborgs Academy med ett ledarskapsprogram för ungdomar i Biskopsgården. Här får killar och tjejer utvecklas som ledare och sprida positivitet och goda värderingar vidare till klubbens yngre basketspelare.

Under 2017 startade tre av deltagarna i Academy ett UF-företag som HSB Göteborg sponsrade. Företaget heter New Buddies UF och syftet är att hjälpa nyanlända att hitta vänner och bli inkluderade i det svenska samhället. Varannan

vecka anordnar de en aktivitet för nyanlända ungdomar mellan 15 och 23 år, som bowling, spel- och filmkvällar eller något annat där man får möjlighet att träffa jämnåriga.

En intern omorganisation gjordes under våren 2017 då vi samlade all hållbarhets- och utvecklingskompetens i samma enhet. Vi är övertygade om att dessa två områden måste gå hand i hand med socialt ansvarstagande för att trygga framtiden.

HSB – DIGITALT STARKA TILLSAMMANS

Samverkan har alltid varit centralt i HSB. Sedan 2015 samarbetar alla regionföreningar inom HSB för utveckling och digitalisering av tjänster. I en allt mer digitaliserad värld är det viktigt att vi använder vår gemensamma kraft för att möta nya behov och förväntningar från våra kunder och medlemmar. Ett omfattande gemensamt projekt som nu dragit igång är Mitt HSB som syftar till att skapa det bästa digitala kundmötet i branschen. Det ska vara lätt att hitta och lätt att förstå när man möter HSB digitalt. I projektet ingår även att utveckla en plattform som ska kunna leverera våra förbättrade digitala tjänster.

VILKA SKA VARA MED OCH *bygga framtidens stad?*

Det är fantastiskt att allt fler vill börja bospara i HSB Göteborg. Men för att kunna fortsätta erbjuda det goda boendet till ännu fler är det avgörande att vi lyckas attrahera rätt sorts kompetens. Och det är inte den enklaste nöten att knäcka. Därför har vi gjort flera punktinsatser under 2017, där vi särskilt satsat på yngre och människor med utländsk bakgrund.

I år kom HSB in på rankingslistan Young Professional Attraction Index, som är ett initiativ av Academic Work. Syftet är att förstå vad som tilltalar och attraherar yngre människor när det kommer till val av arbetsgivare, samt att ta reda på vilka företag de helst vill arbeta på.

– Det är riktigt glädjande att HSB finns med i detta sammanhang, då ett av våra fokus är att nå ut till unga människor, säger Emma Hård, HR-chef på HSB Göteborg.

För att lyckas hålla oss kvar på rankingslistan och förhoppningsvis även klättra upp några steg, har vi under 2017 satsat på Employer Branding. För lika viktigt som det är att ha ett koncept som kommunicerar fördelarna med att bospara i HSB – är det att ha ett koncept som berättar vad HSB som arbetsgivare kan erbjuda dig. Det gäller i synnerhet om man ska lyckas nå den yngre generationen som ställer nya krav vi behöver kunna möta. Emma Hård berättar hur:

– Under hösten lanserades ett gemensamt Employer Branding-koncept för hela HSB. Vi kommer att arbeta med ett gemensamt material för att öka igenkänningsfaktorn och vi kommer också att i större utsträckning än tidigare att synas i digitala kanaler. Konceptet heter Medarbetare söker medarbetare, där vi också tagit fram filmer som våra egna medarbetare är "filmstjärnor" i.

Argumenten för att jobba med att förbättra mångfalden är många. Men ett av de starkaste är att det inom de närmsta åren kommer att råda stor kompetensbrist i hela branschen, på grund av stora pensionsavgångar. Samtidigt



Roham Nikinosheri representerade HSB Göteborg under 2017 års VARM-mässa, en arbetsmarknadsmässa för studenter på Chalmers.

finns det nödvändiga resurser där ute som inte alltid fångas upp – och det är ett slöseri vi inte har råd med.

– Den kompetensen som utlandsfödda människor besitter är oerhört viktig för oss att ta tillvara på och utveckla. Inte bara för vår egen kompetensförsörjning, utan också för att vi behöver spegla den mångfalden som vårt verksamhetsområde utgör. Det som är glädjande att se är att människor med utländsk bakgrund ökar bland våra medarbetare. Så vi är på rätt väg, även om det fortfarande är en bit kvar, säger Emma Hård.



DIGITAL ONBOARDING-PROCESS

Vi har utvecklat en så kallad digitaliserad onboarding-process. Tanken är att säkerställa att en nyanställd får en så bra introduktionsprocess som möjligt, för att snabbt kunna komma igång med sitt arbete och känna sig efterfrågad och behövd. Att ha en sådan här process är extra viktigt när det kommer till att attrahera yngre som ofta är helt digitala, och förutsätter att vi som arbetsgivare också är det.

BRANSCHSKOLA I GÖTEBORG

Fastighetsakademien strävar efter att tillgodose fastighetsbranschens behov av arbetskraft. Yrkesutbildningarna kvalitetssäkras av en ledningsgrupp som består av medlemmar från branschen, där bland annat HSB Göteborg ingår. Det är ett unikt läge eftersom vi får ett stort inflytande över vilka utbildningar som planeras framåt, vilket i sin tur kommer att bidra till vår framtida kompetensförsörjning.

SAMARBETE KRING INGENJÖRER MED UTLÄNSK BAKGRUND

I ett nära samarbete med JM i Göteborg och Arbetsförmedlingen driver HSB Göteborg ett projekt för att fånga upp ingenjörer med utländsk bakgrund. På så sätt är vi inte bara med och förkortar vägen till arbete för människor – det är också nödvändigt för oss att ta tillvara på den kompetensen, eftersom det råder ingenjörsbrist. Projektet har resulterat i ett antal praktikplatser med möjligheter till anställning.

HEDERSOMNÄMNANDE FÖR INTEGRATIONSARBETE

HSB Göteborg erhöll ett hedersomnämmande för vårt integrationsarbete på Fastigos årsstämma i maj 2017. Juryns motivering löd: "HSB Göteborg arbetar med mångfald på bred front och med goda resultat. Merparten av deras 26 praktikanter det senaste året har utländsk bakgrund. HSB Göteborg har tilldelats Fastigos hedersomnämmande för sitt aktiva arbete med att öka mångfalden bland medarbetare och medlemmar."

PRAKTIKANTER MED UTLÄNSK BAKGRUND

HSB har nationellt som mål att ta emot 250 praktikanter med utländsk bakgrund. HSB Göteborg tog emot 26 praktikanter under året, varav 18 var människor med utländsk bakgrund. Så vi är på god väg att uppnå vår andel av målet, vilket är 25 praktikanter med utländsk bakgrund.

UTBILDAT MEDARBETARE TILL HANDLEDARE

När vi väl lyckats få in dem som vi så gärna vill ha är det viktigt att allt ska fungera smidigt och att praktiken blir meningsfull och utvecklande. Därför har HSB Göteborg under året utbildat 30 medarbetare inom olika kompetensområden till handledare.

FINANSVERKSAMHET

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja förvaltningsverksamheten, 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 och finansiering samt ansvarar för att administrera kundföreningarnas placeringar och kreditbehov.

Målet med HSB Göteborgs finansverksamhet är att kunna erbjuda fullständiga ekonomisk-administrativa avtal med fördelaktiga villkor till moderföreningens förvaltningskunder.

BETALTJÄNST- OCH INLÅNINGSVERKSAMHET

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomisk-administrativa området, i vilken det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att utföra betalningar för kunders räkning.

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

Inlåningsföretag står dock inte under FI:s tillsyn men FI kontrollerar årligen lämpligheten hos ägare och ledning. Därutöver rapporterar betalningsinstitut till FI bland annat uppgifter om kapitalbas, kapitalkrav, betalningsvolym och hur kundernas medel skyddas samt uppgifter så att FI kan bedöma risken för att HSB Göteborg utnyttjas för penningtvätt. FI genomför ledningsprövning av styrelseledamöter och ansvarig för betaltjänstverksamheten.

Mottagna inlåningsmedel är placerade både som avistamedel och i form av bundna placeringar (specialinlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen

används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank. Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, checkkredit och lånelöfte. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn beslutas av HSB Göteborgs styrelse. Den innehåller bland annat mål för finansverksamheten, fördelning av ansvar, regler och limiter avseende finansiella risker samt krav på rapportering. Finanspolicyn är även anpassad till de nationella styrdokumenterna HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen.

Övriga policyer inom finansområdet utgörs av policyer för:

- Betaltjänstverksamhet
- Inlåningsverksamhet
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Klagomålshantering
- Policy för åtgärder mot Penningtvätt och finansiering av terrorism

Föreningen har en funktion för regelefterlevnad som säkerställer att dessa policyer följer Finansinspektionens krav på inlåningsföretag och betalningsinstitut samt att dessa efterlevs.

FINANSIERING

Föreningen finansierar verksamheten dels med banklån och dels med inlåning av likvida medel från förvaltningskunder. För närvarande pågår en strukturöversyn av koncernens lån där lånen vid omförhandling ska flyttas till moderföreningen.

MARKNADSKOMMENTARER

Under hösten 2017 har prisutvecklingen på bostäder backat tillbaka för första gången på många år. Effekten av skuldkvotstak, krav på lägre belåningsgrader och ökade krav på amorteringar har haft en dämpande effekt på efterfrågan. Prisutvecklingen på bostäder har totalt sett bromsat in men för närvarande är det svårt att ha en uppfattning om det endast är en tillfällig marknadssättning eller om det kommer bli mer långtgående konsekvenser. Under 2017 har detta inte påverkat HSB Göteborg något nämnvärt. Lägenhetsförsäljningen har varit fortsatt god under hösten och byggstartade projekt har uppnått sina säljmål.

Summerar man 2017 utifrån ett bredare perspektiv så är svensk ekonomi fortsatt stark. En expansiv finans- och penningpolitik och stark byggkonjunktur har drivit tillväxten. Osäkerheten på bomarknaden ger förväntningar om att byggsektorn kan komma att försvagas. Dock är förväntningarna att prisnedgången på bostäder kommer att vara måttliga.

Riksbanken har bedrivit en fortsatt expansiv penningpolitik för att understödja den positiva utvecklingen i svensk ekonomi och säkerställa inflationsuppgången. Reporäntan har legat på -0,50 procent hela året. Trenden tyder på långsamt stigande långräntor, och en första förväntad höjning av reporäntan i mitten av 2018.

Tillväxten i den svenska ekonomin har varit god. Enligt Riksbankens bedömning i december 2017 växte BNP med 2,5 procent. En förbättrad situation på arbetsmarknaden, den inhemska konsumtionen och bostadsinvesteringarna bidrog till denna utveckling. Antalet sysselsatta ökade med 110 000 personer under 2017. Arbetslösheten sjönk och var i genomsnitt 6,7 procent under året.

Inflationen, mätt som förändring av konsumentprisindex (KPI), uppgick till 1,8 procent i årsgenomsnitt. Inflationen mätt som KPIF var i genomsnitt 2,04 procent.

(Källa: Swedbank.se, Riksbanken.se, SEB.se)

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för utgörs främst av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna analyseras och följs upp löpande.

Finansieringsrisk uppstår vid svårighet att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökad kostnad.

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 3–4 mnkr.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757 200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017. 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 med en andel vardera av 288 bostadsrättsföreningar och 71 320 enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Förutom i moderföreningen bedrivs verksamhet i ett flertal dotterföretag.

Koncernen är organiserad i affärsområdena förvaltning/medlem, hyresfastigheter och nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som bland annat ansvarar för föreningens hållbarhetsarbete, forskning och utveckling och finansverksamhet.

Föreningens förvaltningskunder finns i Göteborg, Kungälv, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Vårgårda, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Lysekil och Öckerö. Föreningens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungälv och Stenungsund. Nyproduktion av bostäder pågår i Göteborg och Mölndal.

HSB Göteborg arbetar mot visionen "Ett hållbart boende i världsklass" genom att skapa vackra, trygga, funktionella och hållbara bostäder och boendemiljöer. Föreningen erbjuder värdeskapande tjänster som ger god ekonomisk framförhållning och trygghet för bostadsrättsföreningar och medlemmar.

Affärsområde Förvaltning och Medlem

HSB Göteborg bedriver förvaltningsverksamhet i moderföreningen. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar, men kundkretsen består även av andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare.

I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar sammantaget drygt 38 000 lägenheter varav 1 611 (1 520) utgörs av lägenheter i koncernens egna hyresfastigheter.

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2017 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv och antalet medlemmar har ökat netto med cirka 4 procent.

Till varje medlemsförenings styrelse utses en HSB-ledamot. HSB-ledamoten är en unik medlemsförmån och ger de boende medlemmarna en oberoende resurs i styrelsearbetet, vilket bland annat innebär:

- Löpande stöd och rådgivning kring styrelsearbetet
- Erfarenhetsutbyte mellan HSB-föreningar
- Säkerställande av att styrelsearbetet följer stadgar och gällande lagar

Inom ramen för medlemsverksamheten bedriver HSB Göteborg även omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet. Medlemmar erbjuds förmånligt bospärande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår cirka 27 procent i bospargruppen. Antalet bospärande har ökat under året och uppgick på bokslutsdagen till cirka 19 000. Bospärandet organiseras i det gemensamt ägda HSB Projekt-Partner AB och administreras av Swedbank.

Affärsområde Hyresfastigheter

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen och ett flertal dotterföretag. Målet för koncernen är att inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bospärande. Koncernen förvärvar och förädlar bostadsfastigheter och kommande år planeras även nyproduktion av hyresfastigheter i Kungälv och Göteborg. Innehavet av hyresfastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan på hyreslägenheter, men bidrar också till en god värdeutveckling av föreningens kapital.

Affärsområde Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder bedrivs i huvudsak i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Målet för HSB Göteborgs nyproduktion är att kunna påbörja byggnation av i genomsnitt 300 lägenheter per år.

Under 2017 färdigställdes 234 lägenheter (224) och fyra projekt med sammantaget 402 lägenheter säljstartade. I projekt i pågående produktion förvärvades 46 procent av lägenheterna av boparare och medlemmar. Inom koncernen arbetas intensivt med att utveckla nya projekt för att tillgodose den fortsatt starka efterfrågan.

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

Hållbarhet

HSB Göteborgs hållbarhetsarbete handlar dels om att förbättra HSB som organisation och dels om att bidra till en hållbar omvärld genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar i alla led.

Föreningen är sedan våren 2013 verifierad enligt ISO 26000, en internationell standard för socialt ansvarstagande. Standarden beskriver vad företag och organisationer kan göra för att bidra till en hållbar framtid. Arbetet sker genom ett ansvarsfullt, transparent och etiskt beteende med respekt för mänskliga rättigheter,

internationella uppförandenormer och rättsstaters och intressenternas intressen.

Föreningen avlämnar från och med 2017 en årlig hållbarhetsredovisning som finns tillgänglig på HSB Göteborgs webbplats, hsb.se/goteborg.

Forskning och utveckling

HSB Göteborg är en innovativ samhällsbyggare med ambition att ständigt utveckla produkter och tjänster för boende.

Inom koncernen drivs sedan sommaren 2016 bostadsforskningsprojektet HSB Living Lab som är unikt i sitt slag. HSB Living Lab består av 29 lägenheter där de boende lever i en ständigt föränderlig och utvärderad miljö. Syftet med forskningsprojektet är att utveckla hållbara produkter och tjänster för framtidens boende. Forskningen sker i samarbete med ett flertal aktörer inom områden som teknik, material och resursoptimering.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer. Ett flertal aktiviteter har initierats under året som exempelvis etablering av ny branschskola, praktik- och traineeplatser för personer med utländsk bakgrund, samt ett stort antal möten med skolor och studenter. Inom ramen för Johanneberg Science Park samverkar föreningen även i samhällsbyggnadsfrågor.

För utveckling av tjänsteutbud och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB och HSB Riksförbund.

Finansverksamhet

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilken det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att utföra betalningar för kunders räkning.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet och 2011-07-05 erhöll HSB Göteborg även tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står dock inte under FI:s tillsyn men FI kontrollerar årligen lämpligheten hos ägare och ledning. Därutöver rapporterar betalningsinstitut till FI bland annat uppgifter om kapitalbas, kapitalkrav, betalningsvolym och hur kundernas medel skyddas samt uppgifter så att FI kan bedöma risken för att HSB Göteborg utnyttjas för penningtvätt. FI genomför ledningsprövning av styrelseledamöter och ansvarig för betaltjänstverksamheten.

Mottagna inlåningsmedel är placerade både som avistamedel och i form av bundna placeringar (specialinlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank. Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, checkkredit och lånelöfte. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Inflyttning brf Famnen i Flatås, Göteborgs kommun
- Erhöll markanvisning för bostadsrätter och hyresrätter i Aranäs, Kungälv kommun

Kvartal 2

- Erhöll markanvisning för hyresrätter på Gibraltarvallen, Göteborgs kommun
- Förvärv av 86 hyreslägenheter på Tingberget, Kungälv kommun
- Byggstart brf Skaftö på Eriksberg, Göteborgs kommun

- Inflyttning brf Boulevarden i Hovås, Göteborgs kommun

Kvartal 3

- Inflyttning brf Studio 2 i Örgryte Torp, Göteborgs kommun

Kvartal 4

- Byggstart brf Torpaterrassen i Björkekärr, Göteborgs kommun
- Säljstart brf Blanka på Lindholmen, Göteborgs kommun
- Försäljning aktier i HSB ProjektPartner AB i utbyte mot ökade medlemsandelar i HSB Riksförbund

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 655 112 tkr (919 279). Den minskade omsättningen 2017 jämfört med 2016 förklaras i huvudsak av lägre omsättning från koncernens nyproduktion. Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättningen redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad. Omsättningen varierar därför över tid beroende av hur långt i processen projekten kommit. Även resultat från försäljning av mark till bostadsrättsprojekt redovisas enligt principen successiv vinstavräkning.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 42 348 tkr (85 689). Ett flertal av koncernens nyproduktionsprojekt är i ett tidigt produktionsstadium och har därför haft relativt liten påverkan på årets resultat, vilket även gäller resultat från försäljning av mark avseende dessa projekt. Projektens resultat kommer istället ha en betydande positiv påverkan på koncernens resultat 2018 och 2019. Årets resultat har påverkats positivt av försäljning av aktier i HSB ProjektPartner AB.

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 933 571 tkr (898 570) för koncernen och soliditeten uppgick till 27 procent (28). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 47 procent (50).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 777 986 tkr (918 191). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 500 000 tkr (350 000) och övriga

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2017	Planerad inflyttning	Planerad säljstart
Brf Amundö Ång, Brottkärr	46	Projektering	2020	2018
Brf Aspen Strand, Lerum	75	Projektering	2022	
Brf Blanka, Lindholmen	114	Säljstartad	2020	
Brf Boulevarden, Hovås	68	Inflyttad	2017	
Brf Cinnober, Kvillebäcken	89	Produktion	2018	
Brf Esplanaden, Hovås	95	Projektering	2020	2018
Brf Famnen, Flatås	70	Inflyttad	2017	
Brf Fixfabriken, Majorna	125	Projektering	2021	
Brf Loggerten, Masthugget	120	Projektering	2022	2018
Brf Mariedahl, Kvarnby Mölndal	116	Produktion	2019	
Brf Rosendahl, Kvarnby Mölndal	80	Produktion	2018	
Brf Sannaparken, Majorna	133	Projektering	2021	2018
Brf Skaftö, Västra Eriksberg	47	Produktion	2019	
Brf Studio 2, Örgryte Torp	96	Inflyttad	2017	
Hr Teaterkvarteret, Kungälv	75	Projektering	2021	
Brf Tiljan, Kungälv	75	Projektering	2021	2018
Brf Torpaterrassen, Björkekärr	125	Produktion	2020	

kreditfaciliteter om 200 000 tkr som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 364 mnkr (379).

Koncernen HSB Göteborg finansierar sin verksamhet dels genom lån i kreditinstitut, dels genom inlåning av medel från förvaltningskunder i form av fastränteplasseringar och inlåning på avräkningskonto (avistamedel). Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs i första hand av pantbrev.

Bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter som återbetalningsberedskap. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuld-täckning, uppgick på bokslutsdagen till 156 procent (153). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 639 307 tkr (1 531 948) varav 681 595 tkr (701 796) utgör fastränteplasseringar.

Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 1 123 000 tkr (1 111 424) varav 816 348 tkr (806 855) avser nyttjade kreditiv. Ansvar för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

Investeringar och placeringar

HSB Göteborgskoncernen utvecklar verksamheten genom investeringar i fastigheter och mark, finansiering av bostadsrättsprojekt samt placering av överskottslikviditet i finansiella tillgångar med hållbarhetsinriktning. Koncernens finanspolicy styr placeringsportföljens sammansättning och riskexponering. Huvuddelen av årets investeringar avser förvärv av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter, ombyggnad av förvaltningsfastigheter samt investering i andelar i HSB Riksförbund.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 160 579 tkr (423 658) varav 159 713 tkr avser förvaltningsfastigheter. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick till 224 tkr (132 304), där det i föregående års post ingick avyttring av förvaltningsfastigheter i Lysekil.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter. Under 2017 förvärvades hyresfastigheterna Staren 10 och

Ärlan 11 i Kungälv med totalt 86 hyreslägenheter. Därutöver har koncernen byggt om lokaler till fem lägenheter i Stenungsund. Enligt en intern värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 686 776 tkr (2 532 581) på bokslutsdagen. Värdeförändringen är främst en effekt av förändringar i fastighetsbeståndet. Fastigheterna internvärderas baserat på branschgemensamma principer utifrån Datschas nyckeltalsdatabas. Marknadsvärdet är en uppfattning om det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Förändring i fastighetsbestånd	Antal lgh
Ingående antal lägenheter	1 520
Förvärv Staren 10 och Ärlan 11, Kungälv	86
Ombyggnation av lokal till lgh, Stenungsund	5
Utgående antal lägenheter	1 611

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 294 356 tkr (290 478), varav hyresintäkterna utgör 16 974 tkr (27 006).

Resultat efter skatt uppgick till 46 767 tkr (46 103) vilket har påverkats positivt av vinst vid försäljning av aktier i HSB ProjektPartner AB med 76 256 tkr.

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 693 742 tkr (645 292) och soliditeten till 24 procent (23) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 60 354 tkr (60 402).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 12 316 tkr (21 975).

I samband med avyttring av aktier i HSB ProjektPartner AB har andelar i HSB Riksförbund förvärvats för totalt 126 318 tkr.

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 319 (315).

HSB Göteborgs målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare, kännetecknad av ett sunt arbetsklimat där kompetens tillvaratas och

utvecklas och där personalen känner ett stort engagemang. I föreningens jämställdhets- och mångfaldspolicy slås bland annat fast att föreningen ska tillvarata och värdesätta alla medarbetares kompetenser, egenskaper och erfarenheter.

Inom ramen för föreningens hållbarhetsarbete har bland annat erbjudits praktikplatser och sommarjobb till ungdomar, långtidsarbetslösa samt personer med utländsk bakgrund. Föreningens medarbetare deltar även som mentorer för unga akademiker med utländsk bakgrund inom ramen för organisationen Mitt Livs mentorskapsprogram.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. Styrelsen består efter årets stämma av nio ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagar-suppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter.

FINANSIELLA RISKER

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

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader.

Ränterisk avser den resultat effekt 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 3–4 mnkr.

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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Göteborg har en attraktiv projektportfölj för nyproduktion av både bostads- och hyresrätter. För 2018 planeras antalet byggstarter ligga på en högre nivå än 2017.

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren förväntas vara goda, men är i hög grad beroende av hur konjunkturen på bostadsmarknaden utvecklas.

En fortsatt ökad inflyttning och tillväxt i regionen bedöms innebära en fortsatt stor efterfrågan på nyproducerade bostäder.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	
Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	573 000 037 kr
Årets resultat	46 767 007 kr
Summa fritt eget kapital	619 767 044 kr
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsättes	2 338 350 kr
I ny räkning balansera	617 428 694 kr
Summa	619 767 044 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	655 112	919 279	1 004 025	627 725	729 254
Rörelsekostnader	-640 444	-860 783	-921 298	-575 569	-667 111
Administrationskostnader	-40 761	-35 178	-29 320	-25 815	-22 764
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	-2 535	80 533	64 318	381 280	27 434
Rörelseresultat	-28 628	103 851	117 725	407 621	66 813
Finansnetto	71 001	-18 162	-22 547	-17 141	-23 385
Resultat efter finansiella poster	42 373	85 689	95 178	390 480	43 428
Skatt	-25		776	-232	-3 723
Årets resultat	42 348	85 689	95 954	390 248	39 705
Koncernens andel av årets resultat	35 786	58 934	36 693	385 176	32 176
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar*	2 081 660	1 880 279	1 599 462	1 482 822	1 592 505
Övriga omsättningstillgångar	589 207	467 348	446 435	533 987	281 754
Likvida medel	777 986	918 191	1 038 721	909 509	464 542
Summa tillgångar	3 448 853	3 265 818	3 084 618	2 926 318	2 338 801
Eget kapital**	933 571	898 570	810 797	703 035	288 471
Långfristiga skulder, avsättningar	122 837	230 291	272 186	426 708	666 278
Kortfristiga skulder	2 392 445	2 136 957	2 001 635	1 796 575	1 384 052
Summa eget kapital och skulder	3 448 853	3 265 818	3 084 618	2 926 318	2 338 801
Beviljad checkräkningskredit/kreditfaciliteter	700 000	350 000	350 000	350 000	350 000

*) 2013 har omräknats efter övergång till redovisning enligt K3

**) Eget kapital inkl. minoritetens andel

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	655 112	919 279	1 004 025	627 725	729 254
– varav omsättning produktion	284 863	562 355	664 291	253 852	357 491
Avkastning eget kapital	5%	10%	13%	79%	16%
Avkastning totalt kapital	6%	4%	4%	16%	4%
Soliditet	27%	28%	26%	24%	12%
Justerad soliditet enl HSB Kod	47%	50%	51%	47%	37%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1	1,1	1,5	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,3	5,5	12,6	2,1
Avräkningslikviditet	156%	153%	197%	210%	167%
Antal anställda	319	315	314	302	304
Bostadsrättslägenheter under byggnation	457	403	458	281	230
Antal inflyttade lägenheter***	234	224	153	100	152
Antal hyreslägenheter	1 611	1 520	1 575	1 578	1 697
Lägenhetsyta	101 396	96 112	97 877	97 966	105 598
Lokalyta	8 642	8 215	8 104	8 881	35 365
Totalyta	110 038	104 327	105 981	106 847	140 963

***) 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 kostnader dividerat med Genomsnittlig balansomslutning **Soliditet:** Eget kapital dividerat med Balansomslutning vid periodens utgång **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital plus övervärde efter skatt dividerat med Balansomslutning plus övervärde 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 outnyttjade kreditfaciliteter dividerat med Inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna.

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	789	8 443
KB Gradmanspl.	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 516	132	2 648
HSB Fast i Klv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fast i Klv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	290	6 105
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	573	1 611
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fast i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 046	84	1 130
HSB Fast i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391		3 391
HSB Fast i Centrum AB	Bagargården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
HSB Fast i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819	117	936
HSB Fast i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
HSB Fast i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Fast i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		1 078
HSB Fast i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	44	3 195		3 195
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		1 348
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
HSB Fast i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	17	1 068	60	1 128
HSB Fast i Gamlest. AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	87	2 317
HSB Fast i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	63	4 794		4 794
HSB Fast i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
Hyresfast i HSB GBG	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
Hyresfast i HSB GBG	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
KV Källtorp 61:1 AB	Källtorp 61:1	Göteborg	14	648	195	843
KV Källtorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
KV Källtorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	159	1 568
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	1 252
KB Parallellvägen 7–15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7–15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		2 253
KB Parallellvägen 7–15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Hyresfastigheter på Strandv. i Stenungsund AB	Stenung 3:111, 3:135	Stenungsund	10	798	273	1 071
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	681	48	729
KB Kransen 3	Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Afzeliiskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	Kvarnberget 6	Alingsås	31	2 145		2 145
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	39	2 804		2 804
HSB Lövskogsgatan 1–13 i Alingsås HB	Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330
HSB Lövskogsgatan 6–18 i Alingsås HB	Russinet 1	Alingsås	24	2 188		2 188
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	346
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg			525	525
HSB Göteborg	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
HSB Göteborg	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Göteborg	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Göteborg	Centrum 1	Kungälv	23	1 758	1 110	2 868
HSB Göteborg	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
HSB Göteborg	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Göteborg	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	125	2 258
HSB Göteborg	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 271	435	1 706
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	376	3 159
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	230	2 369
Bostäder i Sannegården 70:5 AB	Torslanda 36:19	Göteborg			306	306
Summa			1 611	101 396	8 642	110 038

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	3	655 112	919 279	294 356	290 478
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			29 614	29 051
Kostnad för sålda varor och tjänster		-640 444	-860 783	-323 124	-314 350
Bruttoresultat		14 668	58 496	846	5 179
Administrationskostnader		-40 761	-35 178	-40 761	-35 178
Resultat från fastighetsförsäljning	5	-15 905	64 485		-11 373
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 625	4 005		
Övriga rörelseintäkter		8 745	12 043	5 221	10 602
Rörelseresultat	6,7,8,9,10,11,12	-28 628	103 851	-34 694	-30 770
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	13	83 141	6 328	94 922	104 001
Ränteintäkter	14	306	828	583	1 290
Resultat från kortfristiga placeringar	15	3 101	-8 716	3 101	-8 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-15 547	-16 602	-4 454	-3 859
Resultat från finansiella poster		71 001	-18 162	94 152	92 716
Resultat efter finansiella poster		42 373	85 689	59 458	61 946
Koncernbidrag				-16 957	-21 387
Skatt på årets resultat	17	-25		4 266	5 544
Årets resultat		42 348	85 689	46 767	46 103
Resultat hänförligt till					
-Moderföreningens andelsägare		35 786	58 934		
-Minoritetsintresse		6 562	26 755		

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 682 039	1 555 648	107 194	97 773
Maskiner och inventarier	19	27 116	35 431	27 087	35 383
		1 709 155	1 591 079	134 281	133 156
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			314 851	283 121
Fordringar hos koncernföretag	21			1 341 685	1 115 858
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	33 860	85 475	1 029	2 175
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	40 529	122 632	20 744	54 199
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	134 903	39 593	132 781	37 471
Andra långfristiga fordringar		121 063		21 063	
Uppskjuten skattefordran	30			21 961	17 696
Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar	25	42 150	41 500		
		372 505	289 200	1 854 114	1 510 520
Summa anläggningstillgångar		2 081 660	1 880 279	1 988 395	1 643 676
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	26	464 690	316 836	36 555	67 447
Lager och förråd		624	754	624	754
		465 314	317 590	37 179	68 201
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		67 525	66 857	61 851	65 870
Fordringar hos koncernföretag				14 503	93 604
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag			1 002		1 002
Avräkning förvaltade företag		5 699	5 783	5 699	5 783
Övriga fordringar		9 927	6 842	7 230	4 951
Upparbetade ej fakturerade intäkter	27	21 097	52 983		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	19 645	16 291	12 949	11 916
		123 893	149 758	102 232	183 126
Kortfristiga placeringar	29	159 094	188 190	159 094	188 190
Kassa och bank					
Kassa och bank		618 892	730 001	616 165	712 300
Summa omsättningstillgångar		1 367 193	1 385 539	914 670	1 151 817
SUMMA TILLGÅNGAR		3 448 853	3 265 818	2 903 065	2 795 493

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2017	2016	2017	2016
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		36 079	34 396		
Annat bundet eget kapital		37 915	35 610		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		720 888	687 407		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		794 882	757 413		
Minoritetsintresse		138 689	141 157		
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				36 079	34 396
Reservfond				37 895	35 590
				73 974	69 986
Fritt eget kapital					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				619 768	575 306
				619 768	575 306
Summa eget kapital		933 571	898 570	693 742	645 292
Avsättningar	30				
Avsättningar för garantier		43 374	31 302	623	622
Uppskjuten skatteskuld		4 843	4 906		
		48 217	36 208	623	622
Långfristiga skulder	31				
Skulder till kreditinstitut	32	72 669	191 234	50 000	50 000
Fastränteplaceringar förvaltade företag	32	1 200	1 700	1 200	1 700
Övriga skulder		751	1 149	891	993
		74 620	194 083	52 091	52 693
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	32	291 759	187 907	10 354	10 402
Leverantörsskulder		37 875	76 687	23 168	18 448
Skulder till koncernföretag				333 144	396 465
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		129 659	59 425	54 973	59 425
Avräkning förvaltade företag		957 712	830 152	957 712	830 152
Fastränteplaceringar förvaltade företag	32	680 395	700 096	680 395	700 096
Övriga kortfristiga skulder		163 534	191 679	19 814	16 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	131 511	91 011	77 049	65 500
		2 392 445	2 136 957	2 156 609	2 096 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 448 853	3 265 818	2 903 065	2 795 493

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andelskapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	34 396	35 610	687 407	141 157	898 570
Nettoökning av andelar	1 683				1 683
Disposition enligt beslut av föreningsstämma		2 305	- 2 305		
Ägartillskott				970	970
Aktieutdelning				-10 000	-10 000
Årets resultat			35 786	6 562	42 348
Belopp vid årets utgång	36 079	37 915	720 888	138 689	933 571
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	34 396	35 590	575 306		645 292
Nettoökning av andelar	1 683				1 683
Disposition enligt beslut av föreningsstämma		2 305	-2 305		
Årets resultat				46 767	46 767
Belopp vid årets utgång	36 079	37 895	573 001	46 767	693 742

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-28 628	103 851	-34 694	-30 770
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	66 183	-18 804	12 111	20 591
		37 555	85 047	-22 583	-10 179
Erhållen ränta		4 913	4 345	27 031	18 559
Erhållen utdelning		4 402	64 166	14 342	90 440
Erlagd ränta		-15 547	-16 602	-4 454	-3 859
Betald skatt		-98	-448		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		31 225	136 508	14 336	94 961
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		130	7 217	130	5 252
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		25 865	124 218	80 894	73 530
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		130 748	177 659	42 212	151 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		187 968	445 602	137 572	324 832
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-160 579	-423 658	-12 316	-21 975
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		224	132 304	227	43 191
Investeringar i exploateringsfastigheter		-176 797	-148 218		-360
Avyttring av exploateringsfastigheter		37 037	50	30 892	16 264
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-151 921	-126 356	-177 601	-148 253
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		214 629		156 891	50
Förändring finansiella fordringar		-39 610	-17 168	-233 435	-417 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		-277 017	-583 046	-235 342	-528 986
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		1 683	1 503	1 683	1 503
Förändring av låneskulder		-14 713	-92 903	-48	-4 802
Ägartillskott (+) /utdelning (-) minoritetsägare		-9 030	581		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		-22 060	-90 819	1 635	-3 299
Årets kassaflöde					
		-111 109	-228 263	-96 135	-207 453
Likvida medel vid årets början					
		730 001	958 264	712 300	919 753
Likvida medel vid årets slut					
		618 892	730 001	616 165	712 300

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt om redovisningsprinciper. Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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
HSB Living Lab (tidsbegränsat bygglov på arrenderad mark)	9–20 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 BFNAR 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.

Ersättningar 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 anställde 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 förutom för fastigheter som anges nedan. Vid försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen även ingått entreprenadavtal med redovisas intäkten i samma takt som entreprenadavtalet vinstavräknas.

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 upparbetningsgrad 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 att 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 och gemensamt styrda företag. Aktieinnehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag, 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 och gemensamt styrda företag motsvaras av koncernens andel i det delägda företags 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 samt intresseföretag och andra gemensamt styrda företag. Andelar i dotterföretag och intresseföretag och andra gemensamt styrda företag 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 Mark AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, 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. Övriga kostnader hänförliga till avslutade projekt ingår i avsättningen. Nivån på avsättningen 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 samt försäljning av fastigheter till bostadsrättsförening

Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppdrag i takt med färdigställande. Färdigställandegraden beräknas utifrån en bedömning av utfört arbete och sålda lägenheter. Samma princip gäller för redovisning av intäkter från försäljning av obebyggda fastigheter till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med. Befarade förluster för entreprenaduppdrag redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2017	2016	2017	2016
Förvaltning	212 837	209 802	226 584	218 127
Medlemsverksamhet	24 982	23 492	24 982	23 492
Produktion	284 863	562 355	25 816	21 853
Förvaltningsfastigheter	132 430	123 630	16 974	27 006
Summa nettoomsättning	655 112	919 279	294 356	290 478

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag

Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	5 685	5 145
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	23 929	23 906
	29 614	29 051

Not 5 Resultat från fastighetsförsäljning

För 2017 avser posten resultat hänförligt till exploateringsfastigheter. Föregående år avsåg posten i huvudsak försäljning av förvaltningsfastigheter i Lysekil.

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	
	2017	2016
Inköp	2 093	4 415
Försäljning	13 747	8 325

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	
	2017	2016	2017	2016
Medeltalet årsanställda	319	315	319	315
Varav				
- Kvinnor	141	142	141	142
- Män	178	173	178	173
Könsfördelning				
Ledningsgrupp				
- Kvinnor	4	4	4	4
- Män	4	4	4	4
Styrelse				
- Kvinnor	4	3	4	3
- Män	7	8	7	8

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar				
Styrelse	1 198	1 043	1 198	1 043
Verkställande direktör	1 848	1 804	1 848	1 804
Övriga anställda	143 373	138 389	143 373	138 389
	146 419	141 236	146 419	141 236
Sociala kostnader	62 097	59 593	62 097	59 593
- varav pensionskostnader	15 761	15 413	15 761	15 413
- varav pensionskostnader VD	760	692	760	692

Verkställande direktören äger rätt, och om föreningen så påfordrar, skyldighet 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 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej.

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

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2017	2016	2017	2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	906	909	390	365
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	150	26	150	26
Skatterådgivning	86	162	86	162
Andra uppdrag				
	1 142	1 097	626	553
Not 11 Operationell leasing				
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal				
Inom ett år	34 270	36 553	4 611	4 447
Mellan ett och fem år	7 409	7 672	641	846
Senare än fem år	225	301		
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	4 271	4 271	4 271	4 271
Mellan ett och fem år	24 355	23 498	24 355	23 498
Senare än fem år	7 692	12 820	7 692	12 820
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	10 867	8 759	11 023	8 893
Not 12 Avskrivningar och nedskrivningar				
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	5 297	3 088	5 277	167
Förvaltningsfastigheter	32 708	27 060	2 029	2 947
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	3 569	6 414	3 569	6 414
	41 574	36 562	10 875	9 528

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 13 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	2017	2016	2017	2016
Resultat från andelar i koncernföretag				
Nedskrivning aktieägartillskott				-1 408
Aktieutdelning			10 000	86 274
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Nedskrivning				
Återföring nedskrivning / Nedskrivning aktieägartillskott		106		-839
Resultat från fordringar koncernföretag				
Ränteintäkter fordringar			24 640	15 777
Resultat från fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Ränteintäkter fordringar	2 402	2 745	500	720
Resultat från andra långfristiga fordringar				
Ränteintäkter fordringar	897			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav				
Utdelning	4 086	3 977	4 026	3 977
Nedskrivning aktieägartillskott	-500	-500	-500	-500
Resultat försäljning aktier	76 256		56 256	
	83 141	6 328	94 922	104 001
Resultat från försäljning aktier avser försäljning av innehav i HSB ProjektPartner AB				
Not 14 Ränteintäkter				
Ränteintäkter, koncernföretag			293	482
Ränteintäkter, övriga	306	828	290	808
	306	828	583	1 290
Not 15 Resultat från kortfristiga placeringar				
Utdelningar	316	189	316	189
Ränteintäkter byggnadskreditiv	490	292	490	292
Ränteintäkter	818	480	818	480
Nedskrivning		-9 694		-9 694
Realisationsresultat	1 477	17	1 477	17
	3 101	-8 716	3 101	-8 716

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag				
Räntekostnader, övriga	15 547	16 602	4 454	3 859
	15 547	16 602	4 454	3 859

Av koncernens lånekostnader har 2 637 tkr (1643) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojekt.

Not 17 Skatt på årets resultat

Aktuell skattekostnad	-98	-448		
Uppskjuten skatt	73	448	4 266	5 544
	-25	0	4 266	5 544
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	42 373	85 689	42 501	40 560
Skatt enligt gällande skattesats 22,0%	-9 322	-18 852	-9 350	-8 923
Ej avdragsgilla kostnader	-4 795	-4 559	-4 795	-3 748
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster	16 610	26 503	19 844	19 932
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 518	-3 092	-1 433	-1 717
Redovisad effektiv skatt	-25		4 266	5 544

Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 219 mkr.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 453 717	1 092 708	100 086	161 105
Rörelseförvärv	73 060	312 999		
Inköp	31 743	29 406	10 596	5 394
Omklassificering	3 159	87 482	1 373	2 465
Försäljning/utrangering	-712	-68 878		-68 878
Utgående anskaffningsvärde	1 560 967	1 453 717	112 055	100 086
Ingående avskrivningar	-172 389	-151 197	-25 155	-43 519
Rörelseförvärv	-5 983	-15 684		
Försäljning/utrangering	98	20 960		20 960
Omklassificering		325		325
Årets avskrivningar	-32 121	-26 793	-2 004	-2 921
Utgående avskrivningar	-210 395	-172 389	-27 159	-25 155

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 18 Förvaltningsfastigheter (forts.)	2017	2016	2017	2016
Ingående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Årets nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Utgående planenligt restvärde	1 331 916	1 262 672	84 896	74 931
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	6 142	57 055	1 404	4 408
Inköp	9 881	38 434	171	1 326
Omklassificering	-5 895	-89 347	-1 373	-4 330
Utgående anskaffningsvärde	10 128	6 142	202	1 404
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	279 503	249 661	21 016	29 981
Rörelseförvärv	37 017	38 600		
Inköp	8 426	207		
Omklassificering		-2 635		-2 635
Försäljning		-6 330		-6 330
Utgående anskaffningsvärde	324 946	279 503	21 016	21 016
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	8 385	3 847	435	339
Rörelseförvärv		500		
Inköp	5 569	4 377	683	435
Omklassificering	2 736			
Försäljning		-339		-339
Utgående anskaffningsvärde	16 690	8 385	1 118	435
Ingående avskrivningar	-1 054	-780	-13	-10
Rörelseförvärv		-30		
Årets avskrivningar	-587	-267	-25	-26
Omklassificering				
Försäljning		23		23
Utgående avskrivningar	-1 641	-1 054	-38	-13
Utgående planenligt restvärde	15 049	7 331	1 080	422
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 682 039	1 555 648	107 194	97 773

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgår till 1 682 039 tkr (1 555 648) och i moderföreningen till 107 194 tkr (97 773). 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 2 686 776 tkr (2 532 581) och moderföreningens fastigheter värderades till 203 845 tkr (200 277).

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 2,3–5,4 procent för koncernen och 2,8–5,0 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	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	62 533	81 840	62 022	47 202
Inköp	866	14 849	866	14 820
Försäljningar/Utrangeringar	-485	-34 156	-485	
Utgående anskaffningsvärde	62 914	62 533	62 403	62 022
Ingående avskrivningar	-27 102	-38 496	-26 639	-20 058
Försäljningar/Utrangeringar	170	20 896	169	
Årets avskrivningar	-8 866	-9 502	-8 846	-6 581
Utgående avskrivningar	-35 798	-27 102	-35 316	-26 639
Utgående planenligt restvärde	27 116	35 431	27 087	35 383

Not 20 Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde	283 121	255 125
Förvärv, ägartillskott och resultatandel handelsbolag	31 730	28 046
Avyttringar		-50
Utgående anskaffningsvärde	314 851	283 121

Under 2017 har moderföreningen, genom dotterföretag, förvärvat nio företag (markerade med * i uppställningen nedan) med två tillhörande förvaltningsfastigheter i Kungsbacka och fyra exploateringsfastigheter i Göteborg. Dotterföretagen Torpaterrassen ekonomisk förening och Nya Hovås Butiksfastigheter nr 1 AB har avyttrats under året.

Not 20 Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2017	Redovisat värde 2016
HSB Leasing i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	250	250
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99	1 119	10
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99	52 416	47 895
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%		4 009	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 Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612				
HSB Holding i Partille AB	556866-1895				
KB Parallelvägen 7–15	969627-9513				
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	969673-7106				
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	969674-4300				
HSB Lövs kogsgatan 1–13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövs kogsgatan 6–18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB*	969621-5210				
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 Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
Bagarehöjden AB	556312-1937				
Forever Fastighets AB	556311-1649				
KB Kransen 3	916561-3606				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50%		94 105	69 030
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100%		50	50
Tuve 11:5 AB*	559090-6144				
Bostäder i Sannegården 70:5 AB*	559090-6219				
HSB Mark i Masthugget Holding AB	556986-7020	100%		50	50

Not 20 Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2017	Redovisat värde 2016
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50%	500	50	50
Trippboda AB	556695-7428				
Trappboda AB	556713-4415				
Trullboda AB	556715-5840				
Lindholmshamnen ekonomisk förening	769630-4257				
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50%	250	995	25
Origo Hovås nr 7 AB	556906-6649				
Origo Hovås nr 8 AB	556906-6656				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50%	25 000	25	25
Bostäder i Sandarna Holding AB*	559090-6201				
Fixerad 1 AB*	559093-6349				
Fixerad 2 AB*	559093-6315				
Fixerad 3 AB*	559093-6323				
Fixerad 4 AB*	559093-6372				
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	50%	250	25	25
Skintebo 391:2 AB*	556821-6690				
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 Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	100	100
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				314 851	283 121

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg.

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	1 115 858	698 132
Årets förändring	225 827	417 726
Utgående anskaffningsvärde	1 341 685	1 115 858

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	85 475	136 923	2 175	2 125
Förvärv och ägartillskott	1 124	8 552		50
Resultatandel handelsbolag	4 926		-1 146	
Utbetald utdelning / Nedskrivningar	-57 665	-60 000		
Utgående anskaffningsvärde	33 860	85 475	1 029	2 175

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

KONCERNEN	Org nr	Andel	Redovisat värde 2017	Redovisat värde 2016
Intresseföretag och gemensamt styrda företag				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
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%		
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%		
Allriksberg AB	556746-8441	50%		
Bergsspiran AB	556736-4475	25%	25	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	25%	15 400	15 276
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	25%	2 709	2 709
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33%	1 909	59 574
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	10 047	5 121
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	1 620	620
			33 860	85 475
MODERFÖRENINGEN				
Intresseföretag och gemensamt styrda företag				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	-1 146	
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%		
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%		
Allriksberg AB	556746-8441	50%		
Bergsspiran AB	556736-4475	25%	25	25
			1 029	2 175

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom HSB Levande Lab ekonomisk förening med säte i Stockholm.

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	122 632	105 464	54 199	54 022
Årets förändring	-82 103	17 168	-33 455	177
Utgående anskaffningsvärde	40 529	122 632	20 744	54 199

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2017	2016	2017	2016
Org nr					
HSB ProjektPartner AB	556501-4148		31 008		31 008
HSB Riksförbund	769606-4760	132 670	6 352	132 670	6 352
Johanneberg Science Park AB	556790-3108	90	90	90	90
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	20	20	20	20
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
		134 903	39 593	132 781	37 471

Under 2017 har ytterligare aktier i HSB ProjektPartner AB förvärvats för 19 053 tkr. I slutet av räkenskapsåret har samtliga aktier i HSB ProjektPartner AB avyttrats till HSB Riksförbund för 126 318 tkr. Som ersättning har erhållits medlemsandelar i HSB Riksförbund.

Not 25 Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar

Ingående och utgående anskaffningsvärde	41 500	41 500		
Aktieägartillskott	650			
Utgående anskaffningsvärde	42 150	41 500		

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 2018 medför rätt att uppföra nybyggnation av bostäder på fastigheten. Andelarna redovisas därför som ett förskott avseende finansiella anläggningstillgångar.

Not 26 Exploateringsfastigheter

Mark				
Ingående anskaffningsvärde	186 553	58 789	34 793	30 303
Inköp	174 404	123 071		360
Omklassificering		4 175		4 175
Aktiverad ränta	2 393	563		
Försäljning	-27 018	-45	-26 917	-45
Utgående anskaffningsvärde	336 332	186 553	7 876	34 793
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	130 283	105 699	32 654	48 873
Årets förändring	-1 925	24 584	-3 975	-16 219
Utgående anskaffningsvärde	128 358	130 283	28 679	32 654
Redovisat värde exploateringsfastigheter	464 690	316 836	36 555	67 447

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom deläggande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 80 078 tkr (279 274). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 2 393 tkr (1643).

		KONCERNEN	
Not 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt/ Upparbetade ej fakturerade intäkter		2017	2016
Upparbetade intäkter		338 043	618 860
Fakturerat belopp		-316 946	-565 877
		21 097	52 983

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017	2016	2017	2016
Upplupna intäkter		5 678	11 650	5 571	11 338
Förutbetalda kostnader		13 967	4 641	7 378	578
		19 645	16 291	12 949	11 916

Not 29 Kortfristiga placeringar

Aktier och andelar i andra företag	828	828	828	828
Obligationer	18 403	17 402	18 403	17 402
Företagscertifikat	127 792	158 810	127 792	158 810
Värdepapper	12 071	11 150	12 071	11 150
	159 094	188 190	159 094	188 190

Not 30 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar

Garantier				
Avsatt för garantier	43 374	31 302	623	622
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-31 798	-26 507	-31 798	-26 507
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	36 641	31 413	9 837	8 811
Redovisas som uppskjuten skattefordran			21 961	17 696
	4 843	4 906	0	0

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 31 Långfristiga skulder

Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	24 620	194 083	2 091	52 693
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	50 000		50 000	
	74 620	194 083	52 091	52 693
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt				
1–5 år från balansdagen	1 200	1 700	1 200	1 700
Kulturfonden		883	841	883
	1 200	2 583	2 041	2 583

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 32 Skulder som avser flera poster	2017	2016	2017	2016
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	72 669	191 234	50 000	50 000
Kortfristiga skulder	291 759	187 907	10 354	10 402
	364 428	379 141	60 354	60 402
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder	1 200	1 700	1 200	1 700
Kortfristiga skulder	680 395	700 096	680 395	700 096
	681 595	701 796	681 595	701 796

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 745	1 761	12	41
Upplupna semesterlöner	20 889	19 596	20 889	19 596
Upplupna sociala kostnader	6 363	6 024	6 363	6 024
Övriga upplupna kostnader	50 931	21 959	9 199	7 163
Förutbetalda intäkter	49 583	41 671	40 586	32 676
	131 511	91 011	77 049	65 500

Not 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	862 272	769 702	103 981	103 981
Fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag	40 000			
	902 272	769 702	103 981	103 981
Eventalförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	1 208 500	1 196 924	1 208 500	1 196 924
Fastigo	2 703	2 576	2 703	2 576
KP Pension och Försäkring	2 511	2 396	2 511	2 396
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			2 393	3 776
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			461	452
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			36	42
KB Parallellvägen 7–15			132 877	133 521
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5			21 852	21 936
Kv Källtorp 61:1 AB				6 957
HSB Fastigheter i Kviberg AB			41 126	
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 875	
HSB Levande Lab Utveckling HB			44 500	48 900
HSB Produktion i Kvarnby HB	18 976	81 570	18 976	81 570
HSB Produktion i Göteborg HB			36 173	109 582
HB Lerum, bolagsman i HB	7 665	7 639	7 665	7 639
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	6 266	6 192	6 266	6 192
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 151	5 138	5 151	5 138
	1 251 772	1 302 435	1 579 065	1 627 601

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2017	2016	2017	2016
Av- och nedskrivningar av tillgångar	41 574	36 562	10 875	9 528
Realisationsresultat vid försäljning av maskiner	89		89	
Realisationsresultat vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-73		1 146	
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	8 072	9 119	1	-310
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	15 905			
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter	616	-64 485		11 373
	66 183	-18 804	12 111	20 591

Not 36 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	573 001
Årets resultat	46 767
Summa fritt eget kapital	619 768
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	2 338
I ny räkning balansera	617 430

Not 37 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

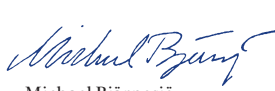
Försäkran

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 12 mars 2018

 Lena Carlberg, ordf	 Thomas Andersson, vice ordf	 Sofie Stempel	 Emma-Kara Nilsson
 Lars Göran Andersson,	 Lennart Löfgren	 Haris Haric	 Roberto Bastiancich Personalrepresentant Unionen
 Marina Garherr	 Lars Ivarson	 Dan Jagfeldt	 Jim Westring Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 15 mars 2018.

 Michael Bjärnesjö Av föreningen vald revisor	 Bengt Löfquist Av föreningen vald revisor	 Inger Kollberg Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	 Magnus Emilsson Utsedd av HSB Riksförbund
--	---	---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Göteborg ekonomisk förening,
org.nr 757 200-8766

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2017. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25–53 i den tryckta versionen av detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De övriga revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den tryckta versionen av detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4–24, 56–58. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

telsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De övriga revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat och ställning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett trygghande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Göteborg den 15 mars 2018



Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor



Bengt Löfquist
Av föreningen vald revisor



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Emilsson
Utsedd av HSB Riksförbund

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Göteborg är en bostadskooperativ förening inom HSB-rörelsen som i samverkan med medlemmarna ska skapa Det Goda Boendet. Syftet med verksamheten är att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen. HSB Göteborgs uppdrag är:

- Att skapa boenden som är vackra, trygga, funktionella, prisvärda och hållbara. När vi bygger om gör vi det effektivt och med största respekt för de boende.
- Att erbjuda föreningarna värdeskapande tjänster genom tät kunddialog och god överblick. En bostadsrättsförening i HSB har god framförhållning i sin ekonomiska planering. Medlemmarna är välinformerade och känner trygghet i sin boendekonomi. Husen är välskötta, där finns en omsorg om husen och miljön runt omkring.
- Att understödja och uppmuntra bostadsrättsföreningarna i deras arbete med boendegemenskap i föreningen. I en HSB-förening hälsar man på sina grannar.

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, HSBs kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för föreningsstyrning och verksamhetsutveckling inom HSB.

De tre gemensamma styrdokumenterna är:
HSBs Kompass
HSBs kod för föreningsstyrning
HSBs Varumärkesriktlinjer

HSB Kompassen

Vägen mot det goda boendet.
I Kompassen beskrivs HSBs vision, uppdrag, mål och strategier.

De gemensamma målen i Kompassen ligger till grund för HSB Göteborgs verksamhetsplanering. Uppföljning görs regelbundet och resultatet av arbetet 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 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 tertialvis 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 leverantörsfakturor, 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 tertialvis, och underställs styrelsen för godkännande.

Revision

HSB Göteborgs föreningsstämma 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 2018-02-05 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

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

Tillsättning av styrelse och revisorer

Detta bereds av föreningens valberedning, vilken för ett år i sänder tillsätter 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 2017 genomfördes enskilda möten med styrelsens ordförande, VD och de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Valberedningen bedömde att styrelsesammansättningen var bra och att styrelsens arbete fungerade väl men efter att Mikael Johansson och Christina Haavisto avböjt att kandidera för omval fanns behov av att komplettera styrelsen. Valberedningen föreslog därför nyval av Emma-Kara Nilsson, HSB brf Skytteskogen och Sofie Strempe, Medlemsgruppen som därefter valdes av stämman den 25 april.

Styrelsens arbete 2017

Under år 2017 hölls 8 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 9–10 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp och de förtroendevalda revisorerna deltog. Vid detta möte fastställdes verksamhetsplanen 2018–2020.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämmovealda ledamöter:
Lena Carlberg, ordförande, född 1964. Utbildad forskollärare. Arbetar som forskollärare i Göteborg. Har en flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSB brf Skörden i Göteborg. Invald i HSB Riksförbunds valberedning 2017. 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-bostadsrättsförening i Lerum. Ledamot i HSB Riksförbunds valberedning under ett flertal år. Invald i HSB Göteborgs styrelse 1997, utsågs till vice ordförande 2007. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Lennart Löfgren, sekreterare, född 1950. Har bland annat arbetat som projektledare inom Västra Götalandsregionen, VD i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Marina Garherr, vice sekreterare, född 1960. Utbildad till kock. Arbetar som köksmästare i Örgryte/Härlanda. Tidigare ordförande i HSB brf Äpplet i Alingsås. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse som suppleant 2006 och till ordinarie ledamot 2009. Närvarande vid 8 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 7 styrelsemöten.

Lars Ivarson, ledamot, född 1950. Utbildad civilingenjör. Har arbetat som stadsbyggnadsdirektör i Göteborgs stad och som VD för Norra Älvstranden Utvecklings AB. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2010. Närvarande vid 7 styrelsemöten.

Haris Huric, ledamot, född 1985. Utbildad civilekonom. Arbetar som utvecklingsstrateg på GR i Göteborg. Styrelseordförande i HSB brf Stampgatan i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2016. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Emma-Kara Nilsson, ledamot, född 1971. Arbetar som egenföretagare med ljus- och färgsättning. Har tidigare arbetat som pedagog och projektledare på Universeum. Är styrelseledamot i HSB brf Skytteskogen.

Invald i HSB Göteborgs styrelse 2017. Närvarande vid 6 styrelsemöten.
Sofie Strempe, ledamot, född 1976. Utbildad advokat och arbetar främst med fastighet- och processrätt på Front Advokater där hon driver byråns German Desk. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2017. Närvarande vid 5 styrelsemöten.

Förutom dessa stämmovealda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Jim Westring, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 7 styrelsemöten, och Roberto Bastianich, Unionen, närvarande vid 7 styrelsemöten. Suppleanter har varit Lars Hoonk, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 6 styrelsemöten och Lennart Falk, Unionen, närvarande vid 5 styrelsemöten.

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2017 genomfördes en styrelse- och VD-utvärdering under ledning av StyrelseAkademien. Resultatet presenterades och behandlades vid styrelsemötet 2017-03-13.

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. Utsedd till HSB-ledamot av HSB Göteborgs styrelse. I övrigt inga andra uppdrag inom HSB Göteborg.

Revisorssuppleanter:

Peter Mattson, född 1947, HSB brf Vörten i Göteborg. Vald till revisorssuppleant av stämman 2015. 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 och ordförande i byggande bostadsrättsföreningar av HSB Göteborgs styrelse. I övrigt inga uppdrag inom HSB Göteborg.

Externa revisorer:

Inger Kollberg, PwC och **Magnus Emilsson**, BoRevision AB.

Valberedning

Jörgen Linder, ledamot och ordförande, född 1945, Medlemsgruppen.
Stina-Kajsa Melin, ledamot, född 1946, HSB brf Glasblåsaren i Ale.
Pia Eriksson, ledamot, född 1958, HSB brf Munkegårde i Kungälv.
Rigmor Friis, suppleant, född 1947, HSB brf Backadalen i Göteborg.

VD

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

Principer för ersättning till VD

Ersättning till VD utgörs av fast månadslön. VD äger rätt, och om föreningen 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



LENNART LÖFGREN
Sekreterare
Pensionär, född 1950
Till styrelsen 2011



MARINA GARHERR
Ledamot
Köksmästare, född 1960
Till styrelsen 2006



DAN JAGEFELDT
Ledamot
Miljöhandläggare, född 1954
Till styrelsen 2009



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



HARIS HURIC
Ledamot
Civilekonom, född 1985
Till styrelsen 2016



EMMA-KARA NILSSON
Ledamot
Egenföretagare, född 1971
Till styrelsen 2017



SOFIE STEMPEL
Ledamot
Advokat, född 1976
Till styrelsen 2017



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



HSB – där möjligheterna bor