

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB GÖTEBORG

*När göteborgarna
ska köpa nyproduktion
är HSB Göteborg
förstahandsvalet.*



143 SÄLJSTARTADE BOSTÄDER

Under 2018 säljstartade vi två nya projekt i Nya Hovås och Brottkärr. I Nya Hovås växer det fram helt nya stadsdelar och i Brottkärr byggs lägenhetshus i lantlig miljö.



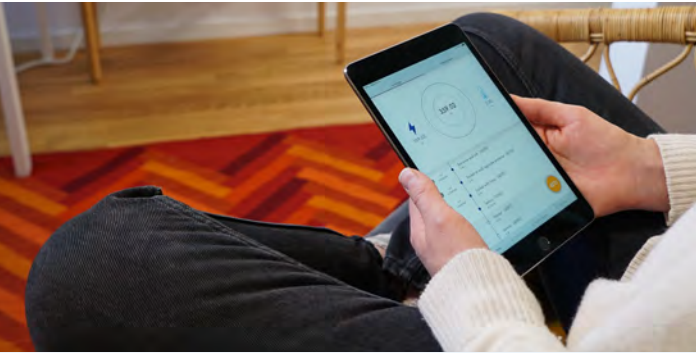
FÖRVALTNING FÖR NÖJDARE KUNDER

Den tekniska förvaltningen har under året genomgått en omorganisation. Vitsen är kortare beslutsvägar och målet är nöjdare boende. Vi har bland annat tillsatt 19 områdessamordnare. Effekten blir att till exempel fastighetsskötare och lokalvårdare har mandat att fatta beslut nära kunden.



32 ÅRS VÄNTAN ÄR ÖVER

Vad sägs om en bostad nära havet och Göteborgs nyaste naturreservat? Det blir nu verklighet när HSB Göteborg efter 32 år fått klartecken att bygga bostadsrätter nära Stora Amundön i Brottkärr. Vi bygger naturligtvis i hållbara material och målar i naturliga kulörer.



HSB LIVING LAB

Släpp in kattvakten med hjälp av telefonen och håll koll på vilket energislag du använder dig av för stunden. Nu testas invånarna i forskningsboendet virtuella nycklar och en energi-app.



INFLYTTNINGSFEST

169 förväntansfulla medlemmar har under 2018 flyttat in i sina nybyggda bostadsrätter i brf Cinnober och brf Rosendahl.



JÄMSTÄLLDHET I FOKUS

Genom #metoo förra året fick allt fler upp ögonen för vikten av jämställdhetsarbete. På HSB Göteborg har vi länge jobbat målmedvetet för en jämlik arbetsmiljö. På samma tema anordnade vi även en uppskattad och välbesökt paneldebatt i Almedalen.



SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE ÖKAR

Nu har vi över 20 000 bosparare som vill bo hos HSB Göteborg i framtiden.

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING	
Höjdpunkter	2
Innehåll	4
VD har ordet	5
Vision och mål	6
Parlamentarisk verksamhet	8
MEDLEMMAR OCH KUNDER	
Medlemsdialog	10
Kunddialog och service	12
HSB I SAMHÄLLET	
Hysesfastigheter	14
Nyproduktion	15
Innovation och utveckling	18
MEDARBETARE	
Medarbetare	20
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Hållbarhet	22
Risikanalys	26
Intressentdialog	27
Miljö	30
Medarbetare	32
GRI-index	34
Revisorns utlåtande	36
FINANS	
Finansverksamhet	38
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Förvaltningsberättelse	41
Ekonomisk översikt koncernen	46
Resultaträkning	48
Balansräkning	49
Kassaflödesanalys	52
Noter	54
Revisionsberättelse	70
Föreningsstyrningsrapport	72
HSB Göteborgs styrelse	74

VI TROR PÅ ATT
äga tillsammans



Att se tillbaks på 2018 är lite annorlunda jämfört med de senaste åren dessförinnan. När vi 2014–2017 lanserade ett nytt område var lägenheterna sålda på två–tre månader. Idag tar det längre tid. En positiv konsekvens av nedgången är att vi helt blivit av med spekulationsköparna, de som aldrig hade för avsikt att bo i lägenheten utan enbart vill tjäna pengar på sin affär.

HSB Göteborg bygger hem för människor som ska leva sina liv i dem. Det är därför vi lägger ner vår själ i att skapa goda bostäder. Vackra hus i genomtänkta material, med smarta innovationer som gör det än roligare, lättare och mer hållbart att bo. En annan följd av avmattningen på marknaden är en starkt ökad medvetenhet om kostnader, i alla led. Hur ser ekvationen ut som till lägst möjliga pris skapar bästa möjliga fastighet, sophantering, energioptimering? Läget kräver att vi vänder på varenda sten och vässar våra processer. Hur gör vi för att jobba som smartast?

Under närmare 100 år har HSB byggt sitt starka varumärke inom hållbarhet och innovation. Genom att bygga högkvalitativa, arkitektoniskt påkostade hus och erbjuda trygg förvaltning har vi skapat ett grundmurat rykte om oss att vara en seriös part på bostadsmarknaden. Den stora utmaning HSB Göteborg nu står inför är att bibehålla vår kvalitet – till ett pris som människor är villiga att betala.

Vårt andra starka fokus när vi blickar framåt handlar om bostadsrätten som upplåtelseform.

Vi inom HSB tycker att bostadsrätten många gånger får klä skott för svepande formuleringar om exklusiva boenden. Vi tror på idén att äga tillsammans. Inga pengar hamnar i någon annans ficka. Det finns också en demokratisk aspekt av det gemensamma ägandet och förvaltandet som vill gillar och tror på. Undersökningar visar att 80 procent av svenskarna gärna skulle äga sin bostad. Vi är fullt på det klara med att det är lättare sagt än gjort. En ung familj där två vuxna har, inte bara fast jobb utan tjänar riktigt bra, har ändå stora svårigheter att köpa en lägenhet i en större svensk stad. HSB vill underlätta för människor att äga sin bostad och vi driver frågan via vårt riksförbund. Vi tror på räntesubventioner för första bostaden, på slopade amorteringskrav för yngre – och varför inte ett subventionerat bospärande?

Till sist, och med risk för att upprepa mig: Lönsamheten i vår basverksamhet måste upp. Det blir extra aktuellt i dessa tider. Vi behöver jobba smartare, bli bättre på att ta betalt för vad vi faktiskt gör och se över vår logistik. Vi behöver planera bättre, samarbeta över gränserna och nyttja varandras kompetenser. Idag är det många företag som erbjuder tjänster inom förvaltning, konkurrensen är hård. Det finns inget utrymme för slarv eller att inte lyssna på kundens önskemål. Varenda medarbetare måste lyfta blicken och tänka större. Det kan mycket väl vara vägen till att samtidigt få det roligare på jobbet och underlätta livet för våra leverantörer. Om vi gör det, om vi håller oss på tå för att skapa ett värde av den fantastiska kunskap HSB Göteborg besitter – då kan vi skapa förvaltning i världsklass.

Lars Göran Andersson
VD, HSB Göteborg

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. 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 flyttar oss framåt.

HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med mer än 624 000 medlemmar.
- Allt överskott går tillbaka till verksamheten för att vi ska kunna erbjuda ännu bättre nyproduktion och förvaltning till medlemmarna.
- Sammanlagt finns det cirka 4 000 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 27 regionala föreningar.

HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 72 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungälv i söder.
- Vi förvaltar cirka 36 000 lägenheter i nästan 360 bostadsrättsföreningar.
- Vi förvaltar cirka 1 600 hyresrätter.
- Vi har cirka 20 000 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Mer än 300 medarbetare arbetar för Det goda boendet.

VÅRA HUVUDMÅL

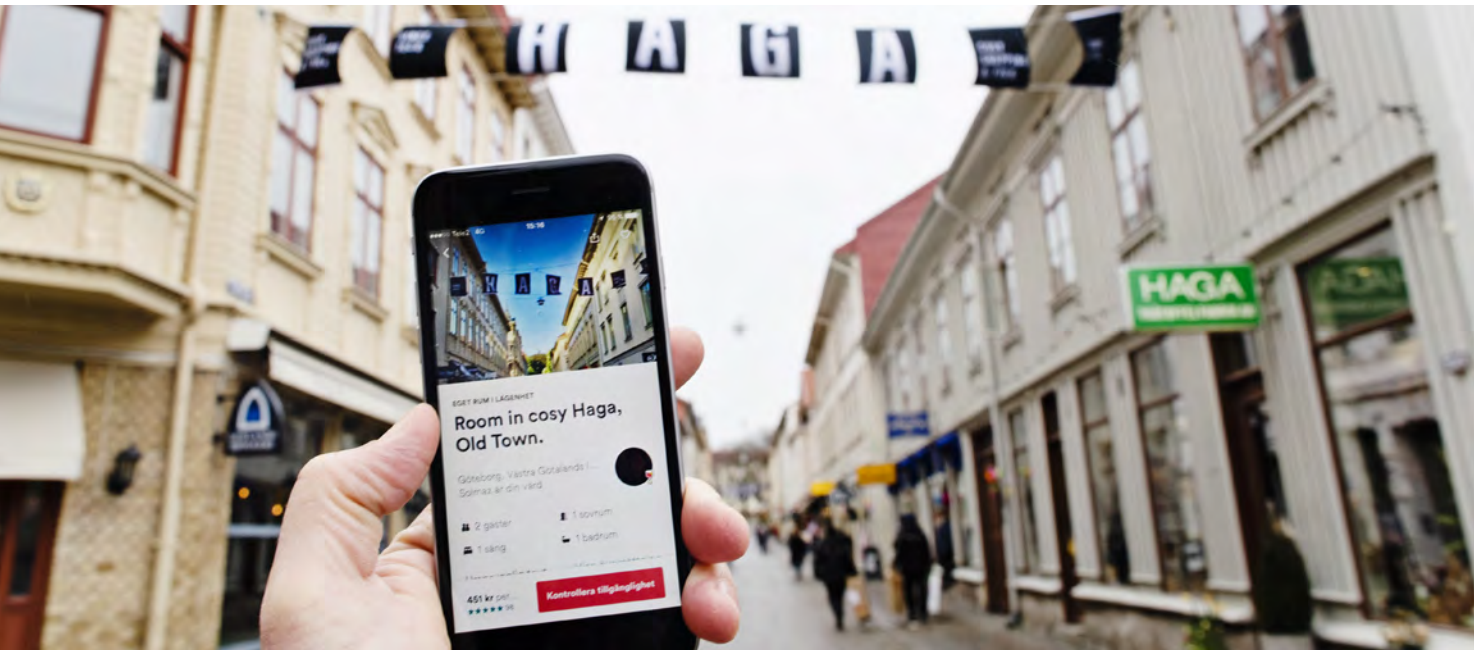
- HSB Göteborg ska kontinuerligt verka för ett ökat antal medlemmar och bosparare.
- HSB Göteborg ska inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- HSB Göteborgs kärnverksamhet ska bedrivas så att våra erbjudanden uppfattas som det självklara valet för HSBs medlemmar.

- HSB Göteborg ska ständigt arbeta så att medlemmarna upplever stora möjligheter till inflytande och påverkan.
- HSB Göteborg ska ha en stark och stabil ekonomi som skapar förutsättningar för utveckling och tillväxt.
- HSB Göteborg ska verka för att HSBs klimat- och miljöpåverkan ska minska.
- HSB ska vara bostadsbranschens mest hållbara och bäst ansedda varumärke i vårt verksamhetsområde.
- HSB Göteborg ska utveckla hållbara tjänster och produkter samverkan med externa och interna intressenter och med HSB Living Lab som innovationsarena.

VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det goda boendet – hållbara bostäder, välskötta hus, trygg boendekonomi och en god boendegemenskap.
- All verksamhet ska omfattas av de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.
- Synsätten i styrdokumentet HSB Kompassen, 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.





VIKTEN AV engagemang

Den demokratiska organisationen HSB Göteborg är beroende av medlemmarnas engagemang för att fungera. Vi har under året granskat graden av engagemang, undersökt vad som hotar att försvaga engagemanget och peppat våra förtroendevalda.

ORDFÖRANDETRÄFF

Årets ordförandeträff fokuserade på strategiskt styrelsearbete. Engagemang och en inkluderande kultur stod högst på agendan. HSB Göteborgs ansvarige för parlamentarisk verksamhet, Henrik Wolfbrandt, presenterade den undersökning HSB Göteborg gjort av de västsvenska medlemmarnas engagemang. Inbjudna externa föreläsare vid ordförandeträffen var Robert Orbelin från Göteborgs universitet som talade om vikten av att ha en strategi i sitt styrelsearbete och Lina Bodestad, normpsykolog, som talade om inkluderande kulturer och värderingsstyrt arbete. Målet var att ge inspiration och att bidra till en höjd blick i styrelsearbetet.

– Vår verksamhet bygger på att bostadsrätts-

föreningarna fungerar som demokratiska arenor. Att fokusera på en bättre medlemsdialog och att säkerställa en god och inkluderande styrelsekultur är två viktiga utmaningar som vi på HSB Göteborg tar med oss i vårt fortsatta arbete. Förutom en del nya insikter så stärker undersökningen oss i att de senaste årens satsningar på att hjälpa föreningarna i deras demokratiska arbete varit helt rätt, avslutar Henrik Wolfbrandt.

DEMOKRATI FÖRUTSÄTTER ENGAGEMANG

Var tredje bostadsrättsinnehavare i Västsverige engagerar sig i sin bostadsrättsförening. Ännu fler kan tänka sig att göra det. Det visar den undersökning av engagemang som HSB Göteborg låtit göra.

Nog för att svenskarnas ideella engagemang konstant ligger både högt och stabilt (drygt hälften av landets befolkning ägnar sig åt oavlönat arbete, i snitt 15 timmar per månad) men föreningslivet generellt brottas ändå med utmaningen att få fler att vilja engagera sig. Den medlemsägda, demokratiska organisationen HSB Göteborg är inget undantag. Med tanke på att medlemmarnas deltagande är en av de viktigaste pusselbitarna för att bostadskooperativet ska fungera väl är engagemanget avgörande.

HSB Göteborg intervjuade 500 bostadsrättsinnehavare om vad som väcker deras engagemang och vari motståndet består. – Vi vill gärna veta hur engagemanget ser ut och resultatet överraskar positivt. Så många som 36 procent av dem som idag inte sitter i styrelser kan tänka sig att göra det. Det finns med andra ord en stor, outnyttjad potential här, säger Henrik Wolfbrandt, ansvarig för parlamentarisk verksamhet på HSB Göteborg.

ANDRAHANDSUTHYRNING KAN SKADA ENGAGEMANG

Om några medlemmar flitigt hyr ut sina lägenheter i andra hand finns det en risk att grannarnas engagemang i föreningen minskar. Det är ett av skälen till varför många styrelser är skeptiska till korttidsuthyrning via exempelvis Airbnb.

Förra sommaren kom frågan om Airbnb upp på bordet hos brf Herkules, en förening med 66 lägenheter i Haga. De hade fått klagomål från några medlemmar som tyckte att det var mycket nytt folk som rörde sig på gården. Vid en förfrågan upptäckte styrelsen att någon av de boende hyrde ut till semesterfirare. – Vi har tidigare haft problem med andrahandsuthyrningar. Att bo i en HSB-förening bygger på aktiva medlemmar för att få folk till styrelser och städdagar. I takt med att andrahandsförfarandet ökade, märkte vi att det blev färre som engagerade sig, säger Roger Kristiansson, ordförande. Brf Herkules tog hjälp av juristerna på HSB och hade en diskussion som mynnade ut i ett beslut om att inte tillåta korttidsuthyrningar. Göteborg är en storstad med många event och stor efterfrågan på boende. Klas Sjödel, jurist på HSB Göteborg, är inte det minsta förvånad över att frågan kommer upp. – Oavsett hur man ställer sig är det här en företeelse som har kommit för att stanna, säger han.

HSB GÖTEBORGS FÖRENINGSTÄMMA 24 APRIL 2018 PÅ CHALMERS KONFERENS & RESTAURANGER

Antal ombud
88.

Huvudtalare
Pernilla Bonde, VD HSB Riksförbund, höll ett anförande om HSB och Kooperationen. Styrelsens ordförande Lena Carlberg höll inledningsanförande och presenterade styrelsens ledamöter. VD Lars Göran Andersson redogjorde för verksamheten 2017, HSB Göteborgs utveckling och framtida utmaningar.

Beslut
Oförändrade medlemsavgifter för 2019.

Ny styrelse
Lars Ivarson, Marina Garherr, Haris Huric omval och Adam Ishak nyval, valdes som ordinarie ledamöter på två år. Lena Carlberg, Lennart Löfgren, Emma-Kara Nilsson, Dan Jagefeldt och Sofie Strempel kvarstår som ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsens ordförande
Lena Carlberg omvaldes som styrelseordförande på ett år.

Revisorer
Michael Bjärnesjö och Bengt Löfquist omvaldes som ordinarie revisorer på ett år. Leif Jerkvall och Peter Mattson omvaldes som revisorssuppleanter på ett år.

**Ombud till HSB Riksförbunds
föreningsstämma 2019**
Stämman beslöt att ge styrelsen mandat att utse ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma 2019.

Valberedning
Jörgen Linder (ordförande), Stina-Kajsa Melin och Pia Eriksson omval och Rigmor Friis och Thomas Andersson nyval, valdes till valberedning.

Behandling av två motioner

Avtackning
Avgående styrelseledamot och vice ordförande Thomas Andersson avtackades av stämman.



Lena Carlberg är ordförande i HSB Göteborg.

LÄTTARE ATT SÖKA *lägenheter i hela landet*

Du som bosparar hos HSB kan använda dina poäng för att enkelt söka hyresrätter över hela landet. En perfekt möjlighet för dig som funderar på att byta stad.

Nyheten lanserades vid årsskiftet och alla som bosparar hos HSB kan nu söka lediga lägenheter bland de över 25 000 hyresrätter som HSB har runtom i landet. Dels är det fördelaktigt för den som ska studera eller arbeta på annan ort. Men det blir också en stor förbättring för personer som vill kunna pendla mellan två närliggande kommuner.

Max Hellström som är 21 år och bor i Linnéstaden välkomnar de nya reglerna. Hans föräldrar har

bosparat under flera år för att öka barnens möjligheter att hitta ett bra boende när det blir dags att flytta hemifrån. Detta tycker han förstås är bra, men samtidigt är han inte helt säker på att Göteborg alltid kommer vara första alternativet. Han har tidigare bott ett halvår i Barcelona med en kompis och har andra vänner som flyttat åt olika håll i Sverige. – Att kunna söka lägenhet i olika städer kommer helt klart bli en bra hjälp för mig, när jag nu kommer fram till var jag vill bo.

ALLT FÖR VÅRA MEDLEMMAR

Prideparad, stadsvandring och nya möjligheter för den som bosparar. Det är ett axplock av vad som hänt under året för våra medlemmar i Göteborg. Nu laddar vi med nya aktiviteter till 2019.

HSB Göteborg på West Pride

I augusti gick HSB Göteborg för tredje året i rad i Regnbågsparaden under banderollen Länge leve kärleken.

Till ljudet av sambaorkestrar samlades samtliga deltagare på ett mulet Heden i väntan på att tåget skulle gå. HSB Göteborgs styrelseordförande Lena Carlberg var en av dem:

– Vi vill att våra värderingar ska vara självklara i alla led. Oavsett om det gäller vår nyproduktion, förvaltning eller medlemsverksamhet. Man kan sätta ett likhets-tecken mellan värderingarna som West Pride står för och våra egna.

FRÅN STADSVANDRING TILL BOENDESKOLA

Vi arrangerar löpande inspirerande medlemsaktiviteter för våra medlemmar. Här är ett axplock från 2018:

Stadsvandring i Klippans kulturresevat

På den tidigare Fixfabrikens tomt i Majorna ska HSB Göteborg bygga två bostadsrättsföreningar. På gångavstånd i Klippan finns både rester från vår äldsta befästning, Älvsborgs slott såväl som röda träbyggnader från 1700-talet.

Boendeskola

– allt du behöver veta för att undvika fällor

Att köpa bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Tillsammans med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling samlade vi våra kompetenser för att berätta vad som är viktigt att tänka på.

Made in China, föreställning med Stefan Andersson

Årets mest välbesökta event bjöd på bitar av Stefans succéshow Made in China. Denna kväll bjöd både på en underhållande show och information om nya och spännande hållbara projekt som pågår inom HSB Göteborg.



Max Hellström, 21 år, är glad över att bosparkön gäller för lägenheter i hela landet: – Jag har planer på att plugga, men vissa utbildningar finns inte här. Och vill man till exempel utbilda sig inom speldesign är Skövde Högskola väldigt omtalad. Samma med jobb – vem vet redan nu var drömjobbet finns?

FÖR EN ENKLARE vardag

Renovering av stammar kan skapa stor frustration i en förening. Brf Blåsut i Majorna tog från början hjälp av socionomerna på HSB NABO. – Vi vänder upp och ner på medlemmarnas vardag, då måste vi också ta ansvar för det, säger Bengt Löfquist, ordförande för brf Blåsut.

Istället för att enbart teckna avtal med entreprenörer som skulle utföra själva arbetet valde brf Blåsut att också anlita HSB Göteborgs tjänst HSB NABO. – Vi är en grupp socionomer som hjälper HSBs bostadsrättsföreningar med boendesociala frågor, förklarar Sandra Mellgård Davis, HSB NABO. Få bostadsområden är helt problemfria och när störningar uppkommer är det styrelsens ansvar att lösa situationen. Men eftersom styrelsen samtidigt är grannar både med dem som stör och dem som blir störda blir det ofta svårt att hantera de störningar som uppstått. – Då kan det vara skönt att HSB NABO kommer in som är opartiska och har kunskap och erfarenhet av att jobba med den här typen av frågor, förklarar Sandra Mellgård Davis.

I brf Blåsut har lägenheterna som byggts om varit utan vatten och avlopp i tolv till fjorton veckor, och även om föreningen har ställt ut hygienbodar på gårdarna är det inte alla som klarar att gå ut från lägenheten för att gå på toaletten. Sandra Mellgård Davis har därför haft i uppdrag att undersöka vilka medlemmar som har störst behov av att flytta till föreningens sex evakueringsboenden, och vilka som kan klara sig hemma om de får extra stöd och hjälp. Styrelsen är mycket nöjd med beslutet att koppla in HSB NABO i renoveringen redan från början. – Vi är en stor förening där vi i styrelsen inte känner alla medlemmar och vet vilka behov de har, och det har varit jätteskönt att ha Sandra som resurs till de här frågorna, säger Bengt Löfquist.



Text: Karin Aase

MER KUNDNÄRA TEKNISK FÖRVALTNING

Målet med omorganisationen av den tekniska förvaltningen är nöjdare boende, ökad arbetsglädje och minskade kostnader. De tidigare nio driftscheferna har blivit fyra tekniska chefer och 19 områdessamordnare. Tanken är att snabbare kunna hjälpa kunden med hjälp av kortare beslutsvägar och mer delaktiga medarbetare. När fastighetsskötare och lokalvårdare har mandat att fatta beslut kan stora som små frågor lösas på plats i dialog med boende och styrelser. En av de nyblivna tekniska cheferna är Kim Stals: – Vi tror att vi kan bli effektivare när medarbetarna blir mer delaktiga och därmed mer kostnadsmedvetna. Han betonar



Bengt Löfquist, ordförande i brf Blåsut tycker att stödet från Sandra Mellgård Davis, HSB NABO, är ovärderligt.



Bostadsrättsmässan lockade många kunskapstörstande ledamöter till Svenska Mässan under två dagar i november.

att de nya områdesansvariga inte gör allt jobb själva – de ska bara se till att det blir gjort. – Vi vill få ut ansvaret så nära föreningarna som möjligt eftersom vi är övertygade om att det får medarbetarna att växa och att det genererar mer nöjda kunder, säger Kim Stals.

NÖJDA BOENDE I FOKUS

Att kunden står i centrum är en av HSB Göteborgs grundpelare. Under året märktes det särskilt tydligt när brf Blåsut bytte stammar. HSB NABO såg till att vardagen flöt på som den skulle ändå för medlemmarna. Även årets omorganisation inom den tekniska förvaltningen har som syfte att skapa ännu nöjdare boende.

PÅ PLATS PÅ BOSTADSRÄTTSMÄSSAN

I slutet av november var det dags för Bostadsrättsmässan i Göteborg och HSB var självklart där. Mässan, som är Sveriges största mötesplats för bostadsrättsföreningar runtom i landet, är en källa till kunskap för alla som sitter i en styrelse, är fastighetsförvaltare eller inköpare på ett fastighetsbolag. Tack till alla som kom och besökte vår monter och pratade om framtidens utmaningar och möjligheter. Det var roligt att träffa alla engagerade styrelseledamöter och även folk som var intresserade av HSB Göteborgs arbete i allmänhet.



Solcellsexperiment implementeras i Kviberg.

HYRESRÄTTER *i framkant*

En helt ny solcellspark i Kviberg kommer förse delar av våra hyresrätter med energi framöver. Det blir möjligt tack vare utvecklingsarbetet i HSB Living Lab. Det hela är ett led i HSB Göteborgs hållbarhetsarbete och har varit en viktig pusselbit i utvecklingen av våra hyresrätter under året.

HSB Göteborg har ett sammanhängande bestånd av hyresfastigheter i Kviberg med totalt 212 lägenheter. Fastigheterna uppfördes mellan 1942 till 1947. På Fanjunkaregatan 1 behöver ett takbyte ske. Med anledning av detta utredde man möjligheten att samordna takbytet med installation av takintegrerade solceller.

Då vi har fyra byggnader i samma område kan man nämligen montera solceller på flera av taken och genom att tillämpa en helt ny teknisk lösning koppla samman fastigheterna och skapa en solcellspark med drygt 500 solcellspaneler. De fyra fastigheternas anläggningar kommer att kommunicera med varandra på ett smart sätt.

– Hjärtat i de sammankopplade anläggningarna blir de växelriktare som pratar med varandra och skickar strömmen dit den behövs via likströmskabeln under mark, som blir ett slags elektrifierad pulsåder, säger David Skarin, energirådgivare på HSB Göteborg.

Tekniken är ny, men inte helt oprövad. På HSB Living Lab har ett forskningsprojekt om inte-

grerade solceller avslutats under hösten 2018, där man testat tekniken. Här har man samarbetat med bland annat Chalmers.

– Det känns extra roligt och spännande att erfarenheterna från HSB Living Lab nu implementeras i verkligheten, säger Kristian Isberg, Affärsområdeschef Nyproduktion och Hyresfastigheter.

Projektet är en viktig del i HSBs hållbarhetsarbete och kommer bidra till minskade koldioxidutsläpp med cirka 6 ton/CO₂ per år. Det blir en stor draghjälp i omställningen till förnyelsebar energi. När en byggnad är mättad på energi, exempelvis under en solig sommar dag, skickas överproduktionen vidare till de andra fastigheterna och hyresgästerna kan använda strömmen för att föna håret, rosta bröd eller ladda sina mobiltelefoner.

Solcellsprojektet i sig kommer inte att innebära någon förändring för de boende när det gäller höjning eller sänkning av månadshyra eller elpris.

HÄR BYGGDE HSB GÖTEBORG *under 2018*



PROJEKT I PRODUKTION

- 1 Brf Cinnober, Kvilebäcken. 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 122 bostadsrätter. Inflyttning 2020/2021.
- 7 Brf Amundö Äng, Brottkärr. Flerbostadshus med 46 bostadsrätter. Inflyttning 2020.
- 8 Brf Esplanaden, Nya Hovås. Flerbostadshus med 97 bostadsrätter. Inflyttning 2021.

PLANERADE OMRÅDEN

- 9 Brf Sannaparken, Majorna. Flerbostadshus med cirka 70 bostadsrätter.
- 10 Teaterkvarteret, Kungälv. Flerbostadshus med cirka 75 bostadsrätter i brf Tiljan (+ cirka 90 hyresrätter).
- 11 Brf Loggerten, Masthuggskajen. Flerbostadshus med cirka 160 bostadsrätter.
- 12 Aspen Strand, Lerum. Flerbostadshus med cirka 150 bostadsrätter.
- 13 Brf Spanjoletten, Majorna. Flerbostadshus med cirka 125 bostadsrätter.

Observera att uppgifterna är preliminära.

BOSTADSRÄTTER

med havsnära lägen

Under året har vi stolt kunnat presentera flera nya bostadsrättsprojekt. Två av dem doftar verkligen Göteborg och hav. HSB Göteborg har fått klartecken att bygga 46 bostadsrätter i småhus på ängen nära Stora Amundön i Brottkärr. Dessutom är 97 lägenheter till salu i brf Esplanaden i Nya Hovås.

Småskaligt och med ett enastående läge alldeles vid Göteborgs nyaste naturreservat. Det är några av orden som kan beskriva platsen i Brottkärr där HSB Göteborg bygger lägenheter i småhus – en relativt ovanlig bostadsform för HSB Göteborg. Det är området som fått styra utformningen.

– Den allra största tillgången för de här bostäderna är läget. Platsen ligger fantastiskt fint, ganska lantligt och nära havet, säger Karin Pollak som är en av säljarna för lägenheterna i brf Amundö Äng.

Föreningen kommer bestå av 46 lägenheter från 1–5 RoK, belägna i parhus och mindre flerfamiljshus i två våningar. Samtliga hus byggs i hållbara material med träfasader i naturliga kulörer. Färgskalan går från grått och brunt till rostrött och grönt.

Wingårdhs arkitekter har fått i uppdrag att skapa HSB Göteborgs andra projekt i området vid havet, men ändå med närhet till stan: brf Esplanaden med 97 lägenheter i varierande storlek om 1–5 RoK, i Nya Hovås. Föreningen kommer att ha en gemensamhetslokal där de boende kan hålla möten eller arrangera kalas. Det finns också gemensam tvättstuga, hiss, garage under ett av husen och en bokningsbar övernattningslägenhet.

Längs med Hovås allé, tidigare Billdalsvägen, planeras mysiga små butiker, caféer och restauranger i gatuplan. Några har redan öppnat, fler ligger i startgroparna. Bagerier, delikatessbutiker och klädbutiker är handplockade för

att komplettera dagens befintliga verksamheter som skola, vårdcentral, blomsteraffär med mera. Eller som Sofie Esmyr, säljare på HSB Göteborg, uttrycker det: – Med Nya Hovås vill vi skapa en plats där den stora och lilla staden förenas med natur och hav. Ett bekvämt boende som passar många livssituationer.

HÅLLBARA AMBITIONER

Under 2018 har HSB nationellt arbetat fram åtta strategiska mål för nyproduktion, samt ett Miljö- och hållbarhetsprogram. Detta som ett led i att höja ambitionsnivån för hållbarhetsarbetet. De åtta målen utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt och täcker in ett brett perspektiv. Miljö- och hållbarhetsprogrammet tillämpas i varje projekt och mäts vid olika tillfällen med hjälp av ett hållbarhetsindex. Alla nya bostadsprojekt projekteras, värderas och följs upp enligt programmet.

HSBs ÅTTA HÅLLBARHETSMÅL FÖR NYPRODUKTION

- Resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan
- Ekosystemtjänster och klimatanpassning
- Hållbart resande
- God inommiljö och sund material
- Socialt hållbart boende
- Bidra till sysselsättning
- Effektiv hållbarhetsstyrning
- Ansvar i leverantörsledet



SÄLJSTARTER

2018 såljestartade vi 143 bostäder. I såväl brf Torpaterrassen som brf Amundö Äng har första spadtag genomförts.

Under våren flyttade även 169 medlemmar in i sina nya hem i brf Cinnober och brf Rosendahl.



FORSKNING FÖR *bättre boende*

I nära 100 år har HSB legat i framkant vad gäller innovation och utveckling för att ge fler människor tillgång till bra bostäder och inflytande över den egna bostadssituationen. Samma idé driver oss fortfarande framåt.

Tänk om du slapp hålla reda på en hemnyckel? I forskningsboendet HSB Living Lab undersöker man just nu hur de boende upplever livet med virtuella nycklar. Ett system som visserligen redan finns på marknaden men inte tidigare har testats i flerfamiljshus. Det finns ett par olika varianter av ”nyckel” men oavsett monteras en dosa på insidan av lägenhetsdörren som sedan kan kommuniceras med genom antingen en app, eller med hjälp av en kod eller ett fingeravtryck i en knappsats på dörrens utsida. Nästa steg är att under 2019 granska hur det fungerar att ha samma typ av lås, inte bara till den egna lägenheten, utan även till husets ytterport.

I HSB Living Lab testar forskare på Chalmers, sedan i oktober 2018, även appen Ero – som dels mäter och åskådliggör hur mycket energi som används i hemmet, dels kan användas för att stänga av, sätta på och schemalägga energianvändande apparater. – Detta samtidigt som vi

ger användarna koll på energiläget i Göteborg. Vad vi vet finns det just nu inget annat system som gör det, säger Sara Renström, Chalmers.

Syftet med Ero är att ge användarna nya möjligheter att organisera sin energianvändning. Idag har vi på morgnarna så kallade toppar i energianvändningen av fjärrvärme i Göteborg. Istället för att bara uppmuntra användarna till att använda mindre energi ger Ero tips på när det kan vara smart att använda energi. Tips baserade på vilka energislag användaren har markerat att hen föredrar.

KAKTUS FÖR ÖKAD KVALITET

Under året har inköpsverksamheten varit i fokus på HSB Göteborg. Resultatet är utvecklingsprojektet KAKTUS som syftar till att få ned Kostnader, följa Avtal, öka Kvaliteten, Tidseffektivt driva Utveckling och sist men inte minst uppnå förbättrad Styrning.

FORSKNINGSPROJEKT I URVAL

Effektivare lokalvård och avfallshantering

När mängden avfall växer sig större ökar även problematiken kring hur det ska förvaras och hanteras. I projektet är målet att ta reda på hur detta kan förbättras och effektiviseras.

Cirkulära kök

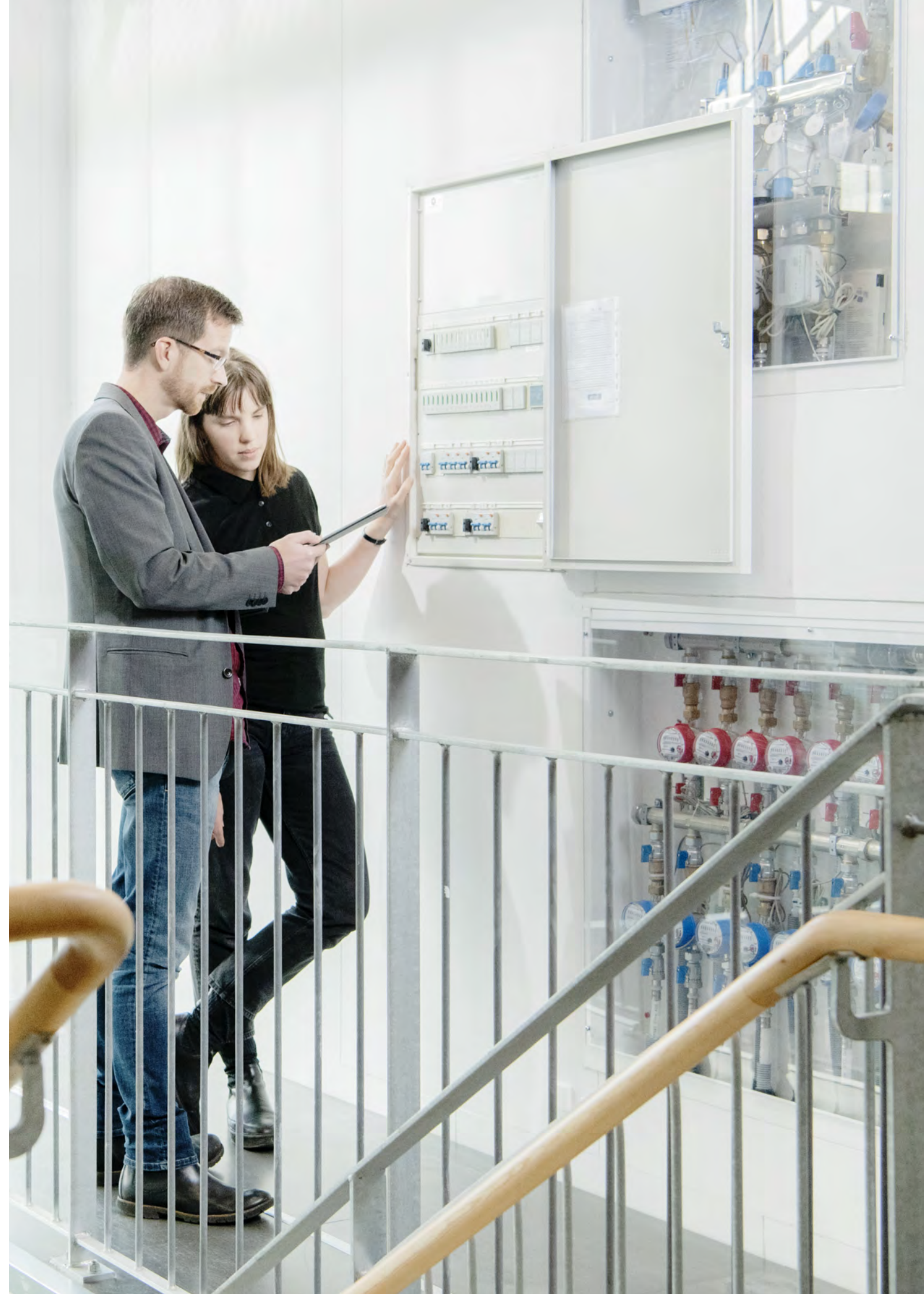
I forskningsprojektet detaljgranskas hur människor egentligen använder sina kök. Syftet är att få fram bättre kök både ur ekonomiskt och ekologiskt perspektiv men också utifrån en social dimension.

Värmeåtervinning av spillvatten

Det vatten vi har använt i hushållet kallas spillvatten. Nu undersöks om det går att återvinna energi ur det använda vattnet i duschen. En värmeväxlare under duschcabinen gör jobbet.

Friskluftsgarderob

Här vädras kläderna samtidigt som de förvaras, och behöver därmed inte tvättas lika ofta. Det ser ut som en vanlig garderob på utsidan, men har till- och från-luftskanaler på insidan. I projektet testas vi olika sorters teknik för att göra kläderna fräscha.



UPPROP FÖR JÄMSTÄLLDHET

#metoo

I oktober 2017 startade #metoo-uppropet i USA för att sedan sprida sig över hela världen. Det blev en väckarklocka även för HSB Göteborg. Men vårt jämställdhetsarbete har pågått mycket längre än så.

Under året har vi jobbat med en rad olika aktiviteter för att förstärka arbetet mot sexuella trakasserier på arbetsplatsen. Ett uppmärksammat evenemang även på riksnivå var paneldebatten under Almedalsveckan i somras, där HSB tog initiativet till en paneldebatt där endast män deltog. Under rubriken "Kvinnor säger me too – vad säger männen?" fanns HSB Göteborgs VD Lars Göran Andersson på plats för att diskutera vad männen i våra största organisationer egentligen gör för att få till en förändring.

– Vi på HSB har länge arbetat aktivt med jämställdhetsfrågor, bland annat genom vårt arbete med att uppnå en jämn könsfördelning i alla våra chefsled vilket vi nu har, och vi har sett hur viktigt det är att initiativet kommer från män såväl som från kvinnor för att få till en verklig förändring, sa Lars Göran Andersson i samband med seminariet, som blev HSBs mest välbesökta.

Men för att få ett helhetsgrepp kring hur HSB Göteborg jobbar med frågorna om jämställdhet och hur vi aktivt värnar medarbetarna, måste vi backa bandet några år. Startskottet för vårt jämställdhetsarbete var när ledningen fick resultatet från medarbetarundersökningen år 2005. Det visade sig då att medarbetarna var missnöjda med jämställdheten mellan könen, och det var framför allt de unga kvinnorna som inte var nöjda. Ledningen såg allvarligt på detta. Fokusgrupper tillsattes för att kunna analysera vari missnöjet bestod. Utifrån denna analys upprättades en åtgärdslista som fångade upp saker, stort som smått. Det kunde handla om allt från arbetskläder till löneanalyser. De

enkla sakerna åtgärdade vi direkt och frågor av mer långsiktig och svårlöst karaktär fångades upp i en handlingsplan. Under tidens gång har vi sedan målmedvetet betat av listan.

– Det finns många konkreta exempel på hur vi uppnått det vi åtog oss för mer än tio år sedan. Vi har under årens gång även blivit belönade för vårt arbete genom olika priser, säger Emma Hård, HR-chef på HSB Göteborg.

Så här 13 år senare, och med #metoo-rörelsen i bakhuvudet, fortsätter det idoga arbetet. Under 2018 ägnade HSB Göteborg till exempel en hel medarbetarträff specifikt åt normer.

– Det var mycket lyckat. Lina Bodestad, psykolog och certifierad normingenjör höll i en föreläsning om hur vi fungerar och hur vi förändrar våra normer för att skapa en mer inkluderande kultur och arbetsmiljö, berättar Emma Hård.



AXPLOCK AV VAD SOM ANORDNATS OCH SOM PLANERAS KRING JÄMSTÄLLDHET

- Vid ordförandekonferensen föreläste Lina Bodestad för de förtroendevalda i bostadsrättsföreningarna och gav tips och råd kring hur man jobbar med inkluderande styrelsearbete.
- Vi planerar en utbildning för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar om inkluderande styrelsearbete.
- Årliga lönekartläggningar. Likt tidigare år kartlägger vi och analyserar lönearbetet för att säkerställa att vi inte lönediskriminerar.
- Handlingsplan vid sexuella trakasserier. Under året har den reviderats och handlingsplanen finns lättillgänglig på vårt intranät.
- Fortsatt samarbete med West Pride.

ÖVRIGA AKTIVITETER UNDER 2018

- Årets medarbetardag. Vi samlades under temat "Tillsammans" och diskuterade hur vi i framtiden kan samverka bättre över gränserna och få insikt om varandras arbetsuppgifter och situationer.
- Den etniska mångfalden fortsätter att öka. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund ökade från 15 procent till 20 procent under åren 2011 till 2018.
- Fokus på kompetensförsörjning. Vi står inför omfattande pensionsavgångar och en allt större rörlighet på arbetsmarknaden. Under 2019 kommer vi ytterligare stärka vårt arbete med HSBs arbetsgivarvarumärke. Vi utbildar även fler medarbetare till handledare med möjlighet att ta emot praktikanter.
- Fokus på digitalisering. Vi har fortsatt att stärka vår digitala kompetens. Arbetet kommer på sikt att frigöra tid och resurser som istället kan användas till värdeskapande möten och proaktivitet.
- HSB Göteborg har skapat den nya yrkesrollen områdessamordnare inom teknisk förvaltning. Den kommer ge fastighetsarbetare möjlighet att ta ett steg i sin karriär, vilket har varit efterfrågat.

HÅLLBART *hela vägen*

Att leva mer hållbart handlar inte enbart om att tvingas stå ut med uppoffringar – utan om att skaffa sig nya vanor som man också mår bra av. Att delta i den omställning världen så väl behöver.

Hållbarhet är en integrerad del av HSB Göteborgs verksamhet när vi bygger det goda boendet. Den har varit en del av vår identitet i snart 100 år och fortsätter vara en viktig nyckel i hela verksamheten.

Det är mycket vi inte vet. Som exakt hur vi kommer att transportera oss i framtiden. Men vi vet att en svensk bil i genomsnitt står still 23 av dygnets 24 timmar idag. Vi vet att vi måste arbeta för att främja användningen av andra färdssätt än med egenägd bil.

– Utmaningen är både att uppmuntra hållbara transportsätt och att möta dagens krav på parkering utan att stå med tomma och dyra garage i framtiden, säger Freja Bramsen, chef för Hållbarhet och utveckling på HSB Göteborg. Grönsaksodlingar, förvaring av värmealstrande servrar och fler sociala ytor är några av de möjliga användningsområden för överflödiga garage och tomma p-hus som diskuterats.

En aspekt av social hållbarhet är den som kommer till uttryck i HSB Göteborgs Academy, där cirka 20 ungdomar årligen går en terminslång ledarskapsutbildning som drivs i samarbete med Västra Hisingen basket. Med målet att spegla samhällets mångfald behöver HSB Göteborg öka andelen anställda och medlemmar med utländsk bakgrund. Samtidigt bidrar utbildningen till ökad kännedom om HSB Göteborg, som har många bostadsrättsföreningar i Biskopsgården. Förhoppningen är att lära känna målgruppen, bygga nätverk och samtidigt dra ett strå till stacken för att skapa ett tryggare boende.

Även ekologisk hållbarhet ligger oss varmt om hjärtat. Exempel på det är att all HSB Göteborgs nyproduktion miljöcertifieras och att vi arbetar på bred front med att minska våra koldioxidutsläpp.

Ekonomi är ett viktigt fundament i hållbarhetsarbetet. Ekonomisk hållbarhet kan ta sig uttryck på många sätt. Ett exempel från HSB Göteborgs verksamhet 2018 är arbetet med grön finansiering av vår nyproduktion. Det senaste exemplet på detta är att brf Amundö Ång – som byggstartats under 2018 – är grönt finansierat. En direkt konsekvens av projektets hållbarhetsarbete med bland annat miljöcertifiering enligt Svanen. För våra bostadsköpare innebär det möjlighet till rabatt på bostadslånet.

Under 2018 har HSB nationellt, av Sustainable Brand Index, utsetts till hållbaraste aktör inom bostadsbranschen.

HSB I SAMARBETE FÖR DET GODA BOENDET

HSB deltar aktivt i samarbeten som främjar och utvecklar det goda boendet för våra medlemmar. Några exempel är: HSB Living Lab, BeBo, BoTrygg2030, Byggvarubedomningen, EFFSYS+, Föreningen för Byggvarudeklarationer, Global Utmaning, NMC, Solelkommissionen, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council, We Effect, Värmemarknadskommittén, Coompanion/Social Trade och CSR Västsverige.



Socialt hållbar tvättstudio i brf Mariedahl.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH AVGRÄNSNINGAR

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten inom HSB Göteborg ekonomisk förening med dotterbolag under perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018, vilket också är HSB Göteborgs räkenskapsår. Förteckning över dotterbolagen anges i not 20 i årsredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för 2018.

Rapporten omfattar främst den verksamhet som har betydande och direkt påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv, det vill säga HSB Göteborgs egen verksamhet såsom egenägda fastigheter och nyproduktion. Verksamheter som står utanför HSB Göteborgs direkta kontroll, som leverantörer och kunder, ingår inte i redovisningen. Dock beskrivs processer för att säkerställa kvalitet hos leverantörer i redovisningen.

Ett exempel på detta är bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning som inte innefattas i rapporteringen. Inte heller klimatpåverkan från byggmaterial och inköp innefattas.

HSB Göteborg har valt ISO 26000 som sitt ledande verktyg för att maximera verksamhetens bidrag till hållbar utveckling. Det innebär att vi arbetar för att både minimera hållbarhetsrisker och att lyfta de möjligheter vi har. Denna hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna i den globala redovisningsstandarden GRI Standards, nivå Core. Redovisningen omfattar alla väsentliga delar av verksamheten som vi har egen kontroll över. HSB Göteborgs nyproduktion görs i partnerskap med HSB Projektpartner. Vi har också samarbetsprojekt inom utveckling med HSB Riksförbund och HSB Affärsstöd.

SÅ HÄR JOBBAR VI FÖR ATT MAXIMERA VÅRT BIDRAG TILL HÅLLBAR UTVECKLING



INTRESSENTANALYS

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Det sker bland annat via egna undersökningar, NKI och dialogträffar. Genom intressentdialogen identifieras de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna.

HSBs intressenter utgörs av dem som påverkas av och/eller påverkar vår verksamhet. HSB är en medlemsägd kooperation, vilket gör medlemmarna till den grundläggande intressenten. Våra viktigaste intressenter utgörs av, men är inte begränsade till:

- Medlemmar
- Anställda
- Kunder
- Leverantörer/partners
- Samhället – lokalt och globalt

Vart tredje år för HSB en dialog med respektive grupp. Detta sker nationellt genom enkät, intervju eller rundabordssamtal. 2018 genomfördes en intressentavstämning med samtliga intressenter, förutom leverantörer och partner som HSB förde en dialog med 2017. Vid dessa dialoger stämde det av vad intressenterna anser om HSB som en ansvarstagande organisation, de frågor som HSB identifierat som väsentliga och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt. Möjlighet att uttrycka åsikter i fri text gavs även. Resultaten tar vi sedan med in verksamheten och får utgöra grunden för identifiering av våra mest väsentliga frågor.

VÄSENTLIGHETSANALYS

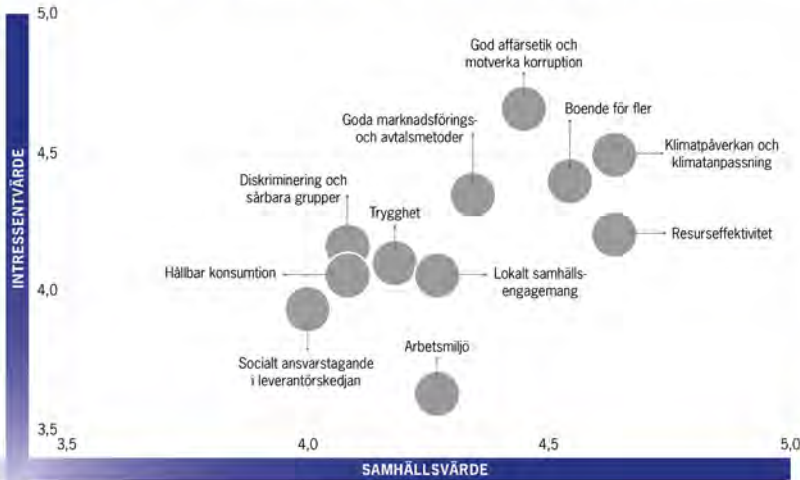
I syfte att identifiera de viktigaste frågorna för att ytterligare förbättras som ansvarstagande och hållbar organisation, genomfördes 2016 en väsentlighetsanalys. Denna har uppdaterats under 2018. Arbetet, som skedde i workshop-form - utgick från standarden för socialt ansvarstagande - ISO 26000 - och dess 40 delområden. De utvalda och prioriterade relevanta områdena bedömdes därefter utifrån intressentvärde och samhällsvärde, risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes en poängskala 1–5 som avgör placeringen i matrisen ovan.

Intressentdialogerna 2017 och 2018 bekräftar de områden som HSB 2016 ansåg vara väsentliga att arbeta med för att vara en ännu mer ansvarsfull och hållbar organisation. Två nya områden som delvis rymdes i den tidigare väsentlighetsanalysen men inte syntes så tydligt har under 2018 lagts till: Boende för flera och Trygghet.

RISKANALYS

HSBs Förbundsstyrelse har ett ansvar att samordna vilka övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna är identifierade av representanter från HSB-föreningar och bolag, däribland HSB Göteborg, i samband med genomförandet av väsentlighetsanalysen. I tabellen på nästa sida presenteras de gemensamt identifierade risker som bedöms som särskilt väsentliga för HSB, samt en beskrivning av hur riskerna hanteras i HSB Göteborgs verksamhet.

VÄSENTLIGHETSANALYS 2018



RISKANALYS

Miljö	Klimatpåverkan och klimatanpassning	• Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektivisering av hyresfastigheter. • Leverans av energitjänster för minskning av bostadsrättsföreningars energianvändning, bättre energi-prestanda och sänkta energikostnader. • Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter. • Solceller eller annan förnybar energi installeras i all nyproduktion. • Åtta nya hållbarhetsmål för nyproduktion omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimat-smart boende. Miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder och tillhörande index ska utveckla HSBs nyproduktion i hållbar riktning. • HSB Göteborgs nyproduktion miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver eller Svanen. • Under 2018 har ett nytt verktyg för beräkning av Grönnytefaktor, för ökad kvalitet på utemiljön, tagits i bruk. • Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken (ersätts med elbar och förnybar diesel).
	Kemiska ämnen i byggprodukter och förvaltning	• HSB Göteborg arbetar med utfasning och minimering av kemiska ämnen i lokalvård. Ett specifikt projekt startade 2018 i HSB Living Lab. • I nyproduktion och i större ombyggnadsprojekt kravställer vi miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen. Arbeta pågår för att omfatta fler områden.
	Avfall – minimering, cirkulering och hantering	• HSB ställer krav på entreprenörer att avfall som uppstår i våra nyproduktionsprojekt ska hanteras och källsorteras. Detta i enlighet med Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning. Avfallsstatistik ska i enlighet med riktlinjerna sammanställas för varje projekt. • Generella krav på god avfallshantering ställs vid renovering, om- och tillbyggnad av HSB Göteborgs hyres-fastigheter och bostadsrätter, dock finns förbättringspotential. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från om- och nybyggnadsprojekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. • Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i brf:er och i våra egna lokaler.
Sociala förhållanden	Bristande mångfald och diskriminering	• Mätning av mångfaldsindex och mångfaldsmål. HSB Göteborg har sedan flera år tillbaka olika mångfalds-mål i sin verksamhetsplan vilket lett till positiva resultat. • Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering). Lönekartläggningar. • Jämställdhetsarbete. Bl.a. handlingsplan sexuella trakasserier, utbildningar för medarbetare om jämställd-het och HBTQ, opinionsaktiviteter kring #metoo och stödjer Pride.
	Risk att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder.	• Genom vårt bosparande verkar vi för att få fler att spara och därmed öka möjligheterna att ha råd med kontantinsatsen. Marknadsanalyser genomförs i syfte att nå rätt målgrupp i respektive projekt. • Var tionde ledig hyresrätt går till nyanlända.
Personal	Organisatorisk och social arbetsmiljö	• Riskanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på NMI- (Nöjd Medarbetar Index) resultatet, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Stressrelaterad ohälsa	• Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Även medarbetarsamtal, personalvård, såsom hälso-undersökningar är exempel på hantering i verksamheten. • Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd. • Medarbetarnas syn på belastning och arbetstider mäts årligen. Pågående systematisering av arbetsmiljö-arbetet. Inom ramen för verksamhetsplaneringen vidtas vid behov åtgärder för att komma till rätta med eventuella problem som identifieras vid den årliga medarbetarmätningen. Processer finns och håller på att vidareutvecklas.
	Kompetensförsörjning	• Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvaru-märke med innehåll och kommunicera med branschen. Vi kartlägger också löpande behov av rekrytering.
	Olyckor på arbetsplats	• Årliga egenkontroller i fastigheter (fastighetsskötares arbetsplats). • Årliga arbetsmiljöronder i kontorslokaler.
	Olyckor på bygg-arbetsplatser på nyproduktions- och reno-veringsentreprenader	• Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som bilaga till samtliga entre-prenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egna uppföljning för avslutade projekt.
Respekt för mänskliga rättigheter	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	• HSB webbverktyg för leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka och utökades under 2017 till flera HSB-föreningar och bolag, som börjat bedöma sina leverantörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. • HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners sedan 2017. • Fördjudad leverantörsbedömning i nyproduktion. • Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	• Svanenmärkta fonder inom Bosparande. • Stöd till Pride.
Motverkande av korruption	Upphandling av större entreprenadavtal	• Antagande av HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare, som innefattar korruptionsprevention, under 2017. HSB Göteborg har haft, och arbetat med, uppförandekoder för medarbetare, samarbetspartners och leverantörer sedan 2012. Utbildning av medarbetare och beslutsfattare genomförs löpande. • Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt, är momsregistrerade och inte blufföretag. Kontroll görs också avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i bolag. Leverantörsbedömningssystem används för att uppmana stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. • Whistleblowerfunktion finns. • Leverantörer delges HSBs uppförandekod, som bland annat innefattar korruptionsprevention.

INTRESSENTDIALOG

	Prioriterade nyckelfrågor	HSB Göteborgs hantering/åtgärder
Medlemmar	På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast: 1. Miljö 2. Boende för fler 3. Medlemmarna	• HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt där klimatomål, energimål mm finns. • Miljöcertifiering i nyproduktion enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen. • HSBs åtta mål och Miljö- och hållbarhetsprogram för nyproduktion. • Policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförande-kod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM). • Ökad etnisk mångfald bland medarbetare och medlemmar. • 2016 lade HSB Göteborg till intressenten "Nyanlända".
	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor vikti-gast: 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar med avfall, materialåtervinning och cirkularitet 3. Minskar energianvändningen	
Kunder	Viktigast, fritextfråga: 1. Kompetens och service 2. Kommunikation 3. Medlemmarna	• HSB genomför ett digitalt lyft för alla våra tjänster. • Öka vår förmåga att vara en strategisk partner till våra medlem-mar och kunder och erbjuda god service. • Policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförande-kod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM). • Verka för ett ökat bosparande. • Pågående projekt i HSB Living Lab.
	Viktigast, förvalda alternativ: 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder 3. Tar samhällsansvar för att minska bostads-bristen bland unga 4. Arbetar med utveckling av ny teknik 5. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön	
Medarbetare	Viktigast, fritextfråga: 1. Miljö 2. Mångfald och boende för fler grupper 3. Kommunikation med kunder och medlemmar	• Strategi för hållbar tillväxt där klimatomål, energimål mm finns. • Miljöcertifiering i nyproduktion enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen. • HSBs åtta mål och Miljö- och hållbarhetsprogram för nyproduktion. • Policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförande-kod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM). • Ökad etnisk mångfald bland medarbetare och medlemmar. • HSB gör en satsning för att stärka arbetsgivarvarumärket, både internt och externt.
	Viktigast, förvalda alternativ: 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön 3. Minskar klimatpåverkan 4. Minskar energianvändningen 5. Arbetar med mångfald-, integration- och icke diskrimineringsfrågor 6. Tar samhällsansvar för att minska bostads-bristen bland unga 7. Har goda marknadsförings- och avtals-metoder	
Samhället – lokalt och globalt	De områden som diskuterades var: • Miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende • Tillträde till bostadsmarknaden och ungas möjligheter att hitta ett eget hem - "Boende för flera" • Trygghet och delaktighet i boendet och i staden	• HSB har ett övergripande klimatomål. • Miljöcertifiering i nyproduktion enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen. • HSBs åtta mål och Miljö- och hållbarhetsprogram för nyproduktion. • HSB huvudsamarbetspartner i BoTryggt 2030. • Verka för ett ökat bosparande. • Samarbete med akademien och andra samhällsbyggnadsaktörer i HSB Living Lab. • Ledarskapsprogrammet HSB Göteborgs academy tillsammans med Västra Hisingen basket.
Leverantörer & partners	Validering av HSBs väsentlighetsanalys, av leverantörerna rangordnade områden: 1. Resurseffektivitet 2. God affärsetik och motverka korruption 3. Socialt ansvarstagande i värdekedjan 4. Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringar 5. Goda marknadsförings- och avtalsmetoder 6. Utveckling av och tillgång till teknik	• Strategi för hållbar tillväxt där klimatomål, energimål mm finns. • Miljöcertifiering i nyproduktion enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen. • HSBs åtta mål och Miljö- och hållbarhetsprogram för nyproduktion. • Policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförande-kod. • Medlem i Institutet mot mutor (IMM). • Goda avtalsmetoder och antikorruption ska lyftas och diskuteras i olika forum. • Pågående projekt i HSB Living Lab.

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



SVERIGES MILJÖMÅL



HSBs ANSVAR

HSB har under de senaste åren arbetat mer samordnat kring reglefterlevnadsfrågor. 2016 beslutade förbundsstyrelsen att HSBs Ansvar ska vara HSBs gemensamma samling av policys och riktlinjer. HSBs Ansvar fungerar som stöd för tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk och ger stöd och medlemsnytta för HSB-föreningarna.

För HSB Göteborg grundar sig samtliga policydokument på HSBs gemensamma styrdokument och flera är framtagna inom ramen för HSBs Ansvar. HSB Göteborgs policydokument revideras årligen av ledningen och fastställs av styrelsen.

I kommande avsnitt beskrivs hur HSB Göteborgs policys och riktlinjer ger styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor. På sidorna 41-42 beskrivs HSB Göteborgs affärsmodell.

FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN

HSB Göteborg har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet. Principen innebär att vi som verksamhet ska vidta skyddsåtgärder och iaktta de begränsningar som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Ett exempel på hur vi tillämpar försiktighetsprincipen är att använda verktyget Byggvarubedömningen för att fasa ut farliga kemiska ämnen ur byggvaror när vi bygger bostäder.

Försiktighetsprincipen följs upp genom den riskhanteringsplan som upprättats på HSB Göteborg. Till varje del ingår kontrollmoment och aktiviteter för att säkerställa att vi arbetar på önskat sätt.

ANTIKORRUPTION

HSB Göteborg arbetar sedan 2012 med en uppförandekod för leverantörer. Samtliga entreprenörer, leverantörer och partners har delgetts i anslutning till avtalsskrivande och syftar till att klargöra vår inställning avseende samhällsansvar gentemot leverantörer, medarbetare och andra intressenter. Via entreprenören delges därefter underleverantörer och underentreprenörer dokumentet. HSB Uppförandekod innehåller delar som behandlar såväl miljö- som antikorrupsionsfrågor. I varje nyproduktionsprojekt görs dessutom en fördjupad bedömning av en underleverantör/entreprenör, med fokus på en speciell byggdel i projektet.

Under 2018 har HSB Göteborg ytterligare stärkt sitt antikorrupsionsarbete, bland annat genom antagande av uppdaterad HSB Uppförandekod och policys. Arbetet med antikorrupcion ingår i kompetensutvecklingen för alla anställda. En ny utbildning är framtagen som kommer att genomföras under 2019. Mot leverantörer följs arbetet med antikorrupcion upp genom aktiviteterna och kontrollen i riskhanteringsplanen.

ETT URVAL AV HSB GÖTEBORGS POLICYS OCH RIKTLINJER SOM ÄR STYRANDE FÖR VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

- Policy för hantering av etiska frågor
- Miljöpolicy
- Medarbetarpolicy inkl. arbetsmiljö och likabehandling
- Ansvarspolicy
- Policy för intern styrning och kontroll
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Personuppgiftspolicy

LEVERANTÖRSBEDÖMNING

I varje nyproduktionsprojekt identifierar vi en speciell byggdel, där vi bedömer leverantören och den som utför arbetet med att få byggdelen på plats. Detta handlar ofta om en underentreprenör. Arbetet utgår från principer och områden i ISO 26 000, är främst kvalitativt, sker i intervjuform och utgår från tidigare utskickat formulär. Vid uppföljningsmötet diskuteras leverantörens/entreprenörens hållbarhetsarbete inklusive utvecklingspotential. Antikorrupsionsfrågor är liksom miljöfrågor en viktig del av diskussionen.

Arbetet har genomförts i 100 procent av projekten under 2018. Entreprenörer bedöms också i samarbete med HSB Projektpartner.

Under 2018 har arbetet intensifierats med att leverantörsbedöma via vårt uppgraderade digitala system. Totalt är 34 procent av våra leverantörer med omsättning på över en miljon kronor leverantörsbedömda. Rollen som inköpsansvarig har också tillsatts efter en tids vakans.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

HSB är en kooperation vilket i grunden innebär att sociala värden går före ekonomiska. Strävan efter ett gott boende för medlemmarna är vad som styr verksamheten.

Våra kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan genomsyrar verksamheten och bildar grund för vårt arbete som relevant samhällsaktör. Det sträcker sig över många områden, bland andra: ökad mångfald bland medarbetare och medlemmar för att spegla mångfalden i samhället, främjande av social samvaro i bostadsrättsföreningen och engagemang i HBTQ-frågor och i HSB Göteborgs Academy.

Vi tror att omtanke om människor även utanför våra egna verksamhets- och landsgränser leder till att vi tar bättre hand om de kunder vi möter dagligen. Även när vi agerar lokalt är globala frågor som respekt för mänskliga rättigheter en viktig del av den kvalitet vi eftersträvar på HSB Göteborg. Därför har vi bland annat utbildat samtliga medarbetare i HBTQ-frågor och hållit en föreläsning om #metoo. Vi strävar också efter att sammansättningen av medarbetare och medlemmar ska spegla mångfalden i vårt samhälle.

Sedan 2016 har samarbetet med HSB Göteborgs Academy resulterat i att cirka 70 elever genomgått ledarskapsprogrammet. Samarbetet är ett led i att öka HSB Göteborgs synlighet i målgrupper med utländsk bakgrund. Ett arbete som ger resultat. Vid senaste mätningen

2017 visade det sig att andelen nya medlemmar med utländsk bakgrund ökar. Målet är 28 procent för att spegla samhällets mångfald. Vid senaste mätningen var resultatet 26 procent.

HSB Göteborg är initiativtagare till priset Nyttigaste Affären som årligen belönar ett affärsmässigt samarbete mellan affärsdrivande verksamhet och socialt företag. Åtagandet är en del i Social trade och bidrar årligen till att människor som står långt från arbetsmarknaden får sysselsättning.

SOCIALT HÅLLBARHETSARBETE 2019

- Samtliga medarbetare har under året genomgått utbildning i HBTQ-frågor samt fått en föreläsning om #metoo och vad man kan göra i vardagen.
- Andelen nya medlemmar med utländsk bakgrund ökar och är idag 26 procent.
- Cirka 70 unga deltagare har genom samarbetsprojektet HSB Göteborgs Academy genomgått ett ledarskapsprogram.
- Fjärde pristagaren i Nyttigaste affären utsedd. Priset gick i år till Clean car service och Volvo.

MILJÖ

En långsiktigt hållbar bostadssektor och hållbara städer är en nödvändighet för att klara framtidens klimat. Som Sveriges största bostadsorganisation tar HSB sitt ansvar för att minska klimatavtrycket.

Städer står idag för över 70 procent av de globala koldioxidutsläppen. Hur vi människor lever, bor och konsumerar i våra städer och samhällen har en stor påverkan på vår planet.

Under 2018 har klimatfrågan varit i fokus kanske mer än någonsin i Sverige. Många har vaknat upp och ser tydligare individens ansvar för klimatet. Klimatarbete är prioriterat för HSB Göteborg.

HSB Göteborg arbetar sedan länge med ekologisk hållbarhet ur ett brett perspektiv. Klimatfrågan ligger högt på agendan. Begränsning av negativ klimatpåverkan – och anpassning till klimatförändringarna – är ett prioriterat område för HSB, liksom resurseffektivitet.

Sedan 2008 arbetar vi mot klimatmål, antaget av HSB-federationen. Målet är en nollvision av koldioxidutsläppen från HSBs egna fastigheter år 2030. Under 2018 har vi ytterligare intensifierat och systematiserat vårt arbete för minskade koldioxidutsläpp i hela verksamheten. Målet är en minskning med 75 procent av klimatpåverkan till 2023 jämfört med basåret 2008, med följande delmål:

- till år 2020 minskning med 40 procent
- till år 2023 minskning med 75 procent

Basåret valdes för att det var då HSB för första gången valde att beräkna klimatpåverkan. HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidekvivalenter per uppvärmd yta (kgCO₂e/Atemp).

Vi har intensifierat arbetet med sikte på en fossilfri fordonsflotta. Vi har också ökat takten i vårt arbete med avfallshantering. I nyproduktion både avseende projektet som helhet och i respektive hushåll. Arbetet gäller främjande av såväl reducering av avfall och sortering i anslutning till produktionen, som möjligheter till sortering för de boende.

Ett annat övergripande fokusområde är “Resurseffektivitet”. Vi arbetar på bred front för hållbar användning av resurser. Med 72 000 medlemmar är även hållbar konsumtion en viktig satsning för HSB Göteborg. Också mobilitetsfrågan och andra aspekter inom delningsekonomi har identifierats.

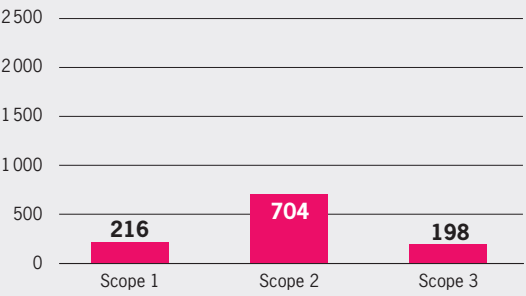
KLIMATREDOVISNING HSB GÖTEBORG

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol. Klimatpåverkan avgränsas i tre grupper som HSB har operativ rådgighet över:

- Scope 1:** Direkt klimatpåverkan från egenägda källor (egenägd uppvärmning och drivmedel för fordon och maskiner).
- Scope 2:** Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.
- Scope 3:** Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor och produktion av energibärare.

Diagrammet nedan visar fördelningen enligt ovan, beskrivet i totalt antal ton CO₂-ekvivalenter.

Fördelning CO₂-ekvivalenter – Scope 1, 2 och 3 2018

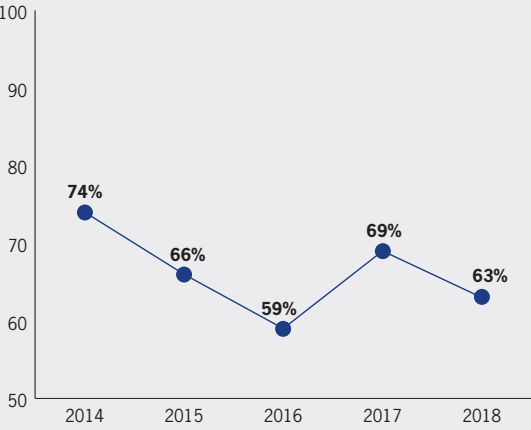


NYCKELTAL KLIMATPÅVERKAN	2018	2017	2016
Egna fastigheter			
Energiförbrukning CO ₂ , kg	6,36	6,53	5,30
HSB Göteborg			
Utsläpp CO ₂ , ton/MSEK omsättning	1,80	1,87	1,33
HSB Göteborg			
Utsläpp CO ₂ , ton/anställd	3,46	3,84	3,88

Klimatberäkning genomförs i webbverktyget Svante, där vi räknar fram utsläppen av koldioxidekvivalenter och därmed innefattar utsläppen från växthusgaserna CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃. Dock särredovisas inte biogen koldioxid, men den innefattas bland annat i fjärrvärmens klimatpåverkan.

FÖRÄNDRING AV CO₂-UTSLÄPP HSB GÖTEBORG

Förändring av CO₂-utsläpp sedan basåret 2008. Målet är en minskning med 75% till 2023. Nyproduktion är ej inräknat.



KLIMATREDOVISNING NYPRODUKTION

MILJÖBYGGNAD

100 procent av avslutade projekt 2018 har certifierats med Miljöbyggnad silver.

ENERGIINTENSITET

57 kWh/m², år är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2018.

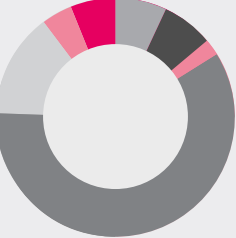
HÄLSA OCH SÄKERHET I NYPRODUKTION

9 olyckor har rapporterats för projekt avslutade under 2018. 0 dödsfall inträffade.

AVFALLSREDOVISNING

Som en del i HSBs arbete med resurseffektivitet följer vi upp resurs- och avfallshantering i vår nyproduktionsverksamhet. Under året har två nyproduktionsprojekt färdigställts, diagrammet intill visar en avfallssammansättning från dessa projekt:

Byggavfall 2018



- Trä, 7%
- Brännbart, 7%
- Deponi, 2%
- Blandat avfall, 59%
- Farligt avfall och elavfall, 0%
- Fyllnadsmassor, 14%
- Skrot och metall, 4%
- Gips, 6%

Mängder byggavfall totalt är 563,6 ton, 32 kg/m², BTA (total BTA 17780m²).





MEDARBETARE

HSB är en kooperation där regionala verksamheter samverkar med demokratiska regler som styrningsform. Lyssnande, dialog och diskussion i öppna forum föregår alla viktiga beslut. På olika sätt involveras medarbetarna i arbetsmiljö och andra hållbarhetsfrågor. Under 2018 har flera medarbetarenkäter genomförts – bland annat en NMI (Nöjd Medarbetar Index). Arbetsmiljö är ett av de prioriterade ansvarsområdena för HSB Göteborg. Att medarbetarna i HSB Göteborg mår bra är en förutsättning för att vi skall kunna leverera hållbara tjänster och produkter av hög kvalitet till våra kunder och medlemmar.

Under året har nyanställda genomgått en miljö-/hållbarhetsutbildning. Kompetensförsörjning och digitalisering har varit andra stora fokusområden.

Mångfald och jämställdhet är två områden som har varit i fokus sedan länge och arbetet fortsätter. Sedan flera år arbetar vi aktivt för en ökad etnisk mångfald bland våra medarbetare. Vi har bland annat haft utbildning inom HBTQ-frågor och deltagit i Pride.

Inom jämställdhet har vi, i kölvattnet av #metoo, arbetat med bland annat inkluderande styrelsearbete och vi har uppdaterat handlingsplanen mot sexuella trakasserier. Se också sidan 20-21.

Vi arbetar aktivt mot arbetsrelaterade sjukdomar, arbetsskador och olyckor. 2018 infördes sjuktjänsten Medhjälp, där anställda kan ringa in dygnet runt vid sjukdom och alltid får experthjälp i form av en sjuksköterska.

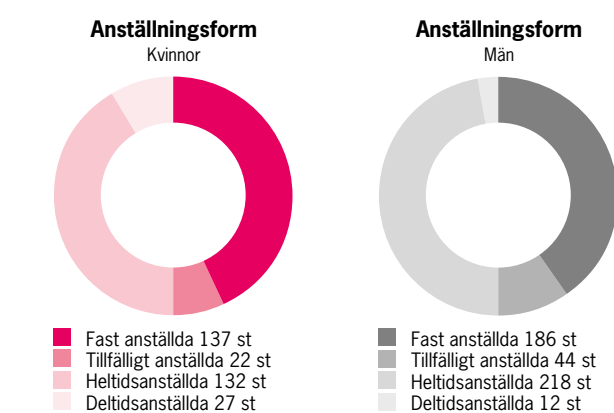
HSB Göteborgs medarbetare

	2018
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	323
Varav kvinnor	142
respektive män	181

Medarbetare i olika åldersgrupper den 31/12 (%):

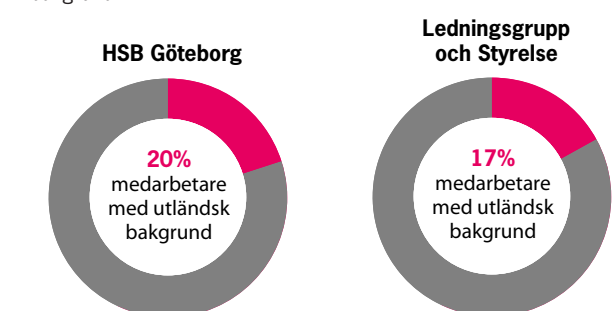
–29 år	13%
30–49 år	44%
50 år –	43%

Anställningsform



Mångfaldsindex*

HSB Göteborg har 20% (19% 2017) medarbetare med utländsk bakgrund. I ledningsgruppen och styrelsen har 17% utländsk bakgrund.



*Utländsk bakgrund är definierat som utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar och rapporteringen sker enligt Statistiska Centralbyråns metod för statistik över utländsk/svensk bakgrund.

Arbetsmiljö

- Olyckor/skador: 10
- Arbetsrelaterade sjukdomar: 0
- Förlorade arbetsdagar: 393 dagar, varav män 206 dagar kvinnor 187 (två män och en kvinna)
- Frånvaro: 190 dagar (avser skador, inte sjukdom)
- Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0

GRI-INDEX

Detta innehållsindex ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns i rapporten.

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll: Freja Bramsen, chef hållbarhet och utveckling, freja.bramsen@hsb.se, 010-442 20 23, Anna Olofsson, utvecklings- och hållbarhetsstrateg, anna.olofsson@hsb.se, 010-442 21 66, Marie Idestrom, chef finans och ekonomi, marie.idestrom@hsb.se, 010-442 20 49

GENERELLA UPPLYSNINGAR			
Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Göteborg ek. för.	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Göteborg	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Verksamheten är avgränsad till Sverige	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		6
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		6, 15
102-7	Organisationens storlek		6
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		33
102-9	Leverantörskedja		28-29
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Teknisk förvaltning	12
102-11	Försiktighetsprincipen		22-23
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	T.ex. BoTrygg2030, Fossilfritt Sverige, Föreningen för Byggvarudeklara-tioner, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Solelkom-missionen, Läxhjälpn.	29
102-13	Medlemskap i organisationer	T.ex. Byggvarubedömningen, Sweden Green Building Council, We Effect, Coompanion och CSR Västsverige	29
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		24-26
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		24, 28, 41-44
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		28
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		25
102-41	Kollektivavtal	Alla medarbetare omfattas	
102-42	Identifiering och urval av intressenter		25
102-43	Metoder för intressentdialog		25
102-44	Viktiga frågor som lyfts		27
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	Not 20	63-64
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		22-23
102-47	Lista över väsentliga frågor		25
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera	
102-49	Förändringar i redovisningen	se ovan	
102-50	Redovisningsperiod	2018	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2019-04-19	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Freja Bramsen och Anna Olofsson	34
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder	Ja	25
102-55	GR-index		34-35
102-56	Extern bestyrkande	Revisorns utlåtande	36

VÄSENTLIGA FRÅGOR			
Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner		28
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs medarbetare	26, 28
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 28
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 28
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
CRE1	Energiintensitet för byggnader	Nyckeltal: kWh/Atemp	30-31
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Omfattar HSBs hyresfastigheter (uppmätt för 2018)	26, 30-31
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 30-31
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 30-31
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		30-31
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		30-31
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		30-31
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser		30-31
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 30
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		30
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 30
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod		31
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		31
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		31
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 31
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		28-29
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 29
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 28-29
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 29
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		32-33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 32-33
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 32
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 32
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26, 32-33
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 32
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 32
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		28-29
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning	Rapporterar inga exakta siffror 2018.	26, 31
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		26, 28-29
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		26, 29

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 22–35 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 14 mars 2019



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



FINANSVERKSAMHET

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja den operativa verksamheten, vilket innefattar att hantera koncernens placeringar och säkerställa koncernens finansiering samt administrera kundföreningarnas placeringar och kreditbehov.

Övergripande mål för finansverksamheten är att säkerställa erforderlig finansiering, begränsa finansiella risker, uppnå mål för räntenetto inom riskmandatet samt erbjuda kunder inom den administrativa förvaltningen fördelaktiga finansiella villkor.

BETALTJÄNST- OCH INLÅNINGSVERKSAMHET

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

Under 2018 har Föreningen anslutit sig som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. Föreningens eget tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet som erhöles 2011-07-05 har därför under 2018 återkallats hos Finansinspektionen.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. 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 lämpligheten hos ägare och ledning. Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten.

Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till Finansinspektionen avseende AML-åtgärder. Detta ger Finansinspektionen större

insyn hos finansiella företag och blir även ett verktyg för tillsyn.

Mottagna inlåningsmedel avser både avistamedel och 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 styrdokument- en HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen.

Övriga policyer och riktlinjer inom finans- området utgörs för:

- Policy för riskhantering
- Policy för inlåningsverksamhet
- Riktlinje för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Riktlinje för ombud för betaltjänst- verksamhet
- Riktlinje för regelefterlevnad
- Riktlinje för klagomålshantering

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

FINANSIERING

Föreningen finansierar verksamheten dels med banklån och dels med inlåning av likvi- da medel från förvaltningskunder.

MARKNADSKOMMENTARER

Under 2018 har prisutvecklingen på bostads- rättsmarknaden fallit tillbaka. Ett ökat utbud av färdigställda bostäder samt effekten av skuld- kvotstak och ökade krav på amorteringar har haft en dämpande effekt på prisutvecklingen på bostäder och gjort marknaden mer avvaktande. I Göteborgsregionen har priserna på andra- handsmarknaden minskat med i storleksord- ningen ett par procentenheter. Även nyproduk- tionsmarknaden för färdigställda objekt har påverkats och för första gången på länge finns osålda lägenheter i färdigställda projekt. Under hösten 2018 har man dock sett en viss stabilise- ring i marknaden.

För HSB Göteborg så har ett drygt 100-tal lägenheter sålts under året. Försäljningstiden från säljstart till att projekten slutsålls har blivit väsentligt längre vilket innebär att antalet bygg- startade lägenheter 2018 är lägre än de senaste åren.

Summerar man 2018 utifrån ett bredare perspektiv så är svensk ekonomi fortsatt stark, men det mesta talar för att högkonjunkturen kulminerade under första halvåret 2018 och att ekonomin nu är på väg in i en avmattningsfas.

Investeringarna har gett stora bidrag till efter- frågetillväxten de senaste åren och investerings- nivåerna är nu höga i delar av näringslivet. Tillsammans med stor brist på arbetskraft, ökad osäkerhet om den framtida ekonomiska utveck- lingen och ett fortsatt fall i bostadsinvestering- arna gör detta att investeringarna totalt sett minskar något 2019. Arbetsmarknaden är fort- satt stark men sysselsättningen ökar långsam- mare framöver. Arbetslösheten har därmed bottnat och hamnar kring 6,5 procent 2019 och 2020. Inflationen ligger sedan en tid tillbaka över 2 procent. Riksbanken genomförde första räntehöjningen i december 2018 och repo- räntan uppgår därefter till -0,25% (-0,5). Riks- banken förväntas komma med en ytterligare räntehöjning, men dämpade inflationsutsikter bortom 2019 gör dock att höjningscykeln blir mycket utdragen.

(Källa: maklarstatistik.se, konj.se, riksbanken.se)

FINANSIELLA RISKER

De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för utgörs främst av finansieringsrisk, likviditets- risk, ränterisk och kreditrisk. Riskerna analyse- ras och följs upp löpande.

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

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Fören- ingen utsätts för en framtida likviditetsrisk i samband med byggstart av nyproduktion i och med att byggstart sker innan projektet är slutsålt.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestå- ende ränteförändring har på koncernens finans- netto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En för- ändring 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 bostads- rättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga brfprojekt tillsammans med HSB ProjektPartner AB i ett gemensamt ägt bolag.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757 200 - 8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs av 72 747 medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Verksamheten bedrivs i moderföreningen och 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 1 613 är lägenheter i koncernens egna hyresfastigheter. HSB Göteborgs medlemmar utgörs både

av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2018 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv och antalet medlemmar har ökat netto med cirka 2 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.

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 för- tur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår cirka 28 procent i bospargruppen. Antalet bospärande har ökat under året och uppgick på bokslutsdagen till cirka 20 300. 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 för- ädlar bostadsfastigheter och planerar även för nyproduktion av hyresfastigheter. Innehavet av hyresfastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan på hyreslägenheter, men bidrar också till värde- utveckling 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 2018 färdigställdes 169 lägenheter (234) och två projekt säljstartade. Av sålda lägenheter i säljstartade projekt förvärvades 48 procent av boparare och medlemmar.

Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Lerum, Kungsbacka och Kungälv. Inom koncernen arbetas intensivt med att löpande utveckla nya projekt för att tillgodose medlemmarnas efterfrågan. Målsättningen är att markportföljen ska spegla medlemmarnas och boparnas 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.

HSB Göteborg har i enlighet med ÅRL 6 kap 11§ valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 22-36 i detta dokument.

Forskning och utveckling

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

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostads-forskningsprojektet HSB Living Lab. 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. Under 2018 har HSB Living Labs projekt bland annat resulterat i en tvättstudio i brf Mariedahl och fasadintegrerade solceller i Kviberg.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer bland annat med utbildning inom fastighetsakademin. Därutöver erbjuder HSB Göteborg praktik- och traineeplatser för personer med utländsk bakgrund.

Inom ramen för Johanneberg Science Park samverkar föreningen även i samhällsbyggnadsfrågor.

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

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.

Betaljänstverksamhet

HSB Göteborg är sedan 2018-10-18 ansluten som betaltjänstombud till HSB Finansstöd AB som har tillstånd från Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. HSB Göteborgs tidigare tillstånd från Finansinspektionen att bedriva betaltjänstverksamhet upphörde i samband med anslutningen som betaltjänstombud. HSB Finansstöd AB ansvarar för betaltjänstverksamheten inom HSB.

Inlåningsverksamhet

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. Fram till och med oktober 2018 har föreningen även bedrivit betaltjänstverksamhet. Därefter utförs betalningar för kunders räkning av HSB Finansstöd som har till uppgift att samordna betaltjänstverksamheten inom HSB.

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 lämpligheten hos ägare och ledning. Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten.

Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till Finansinspektionen avseende AML-åtgärder. Detta ger Finansinspektionen större insyn hos finansiella företag och blir även ett verktyg för tillsyn.

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 HÄNDELSER UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Inflyttning brf Rosendahl i Kvarnbyn Mölndal

Kvartal 2

- Säljstart brf Amundö Äng
- Inflyttning brf Cinnober i Kvillebäcken Göteborg

Kvartal 3

- Byggstart brf Amundö Äng
- Säljstart brf Esplanaden

Kvartal 4

- HSB Göteborg ansluter sig som betaltjänstombud till HSB Finansstöd AB och föreningens egna tillstånd från Finansinspektionen upphör

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 620 257 tkr (655 112). Den något lägre omsättningen jämfört med 2017 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.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 2 274 tkr (42 348). Det lägre resultatet jämfört med 2017 är i huvudsak hänförligt till nyproduktion där försäljningstakten varit lägre än föregående år vilket inneburit lägre vinstavräkning i produktionsstartade projekt och även senareläggning av produktionsstarter.

Årets resultat har påverkats positivt av justerad köpeskilling för den försäljning av aktier i HSB ProjektPartner AB som gjordes under 2017.

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 018 934 tkr (933 571) för koncernen och soliditeten uppgick till 29 procent (27). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 50 procent (47).

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2018	Planerad inflyttning
Brf Rosendahl, Kvarnby Mölndal	80	Inflyttad	
Brf Cinnober, Kvillebäcken	89	Inflyttad	
Brf Skäftö, Västra Eriksberg	47	Produktion	2019
Brf Torpaterrassen, Björkekärr	125	Produktion	2020
Brf Mariedahl, Kvarnby Mölndal	116	Produktion	2020
Brf Amundö Äng, Brottkärr	46	Produktion	2020
Brf Blanka, Lindholmen	122	Säljstartad	
Brf Esplanaden, Hovås	97	Säljstartad	
Brf Sannaparken, Majorna	135	Projektering	
Brf Loggerten, Masthugget	163	Projektering	
Brf Tiljan, Kungsbacka	71	Projektering	
Hr Teaterkvarteret, Kungsbacka	90	Projektering	
Brf Aspen Strand, Lerum	150	Projektering	
Brf Spanjoletten, Majorna	125	Projektering	

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 891 550 tkr (777 986). HSB Göteborg har även en konto-kredit i svensk bank om 350 000 tkr (500 000) och övriga kreditfaciliteter om 150 000 tkr (200 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 440 773 tkr (364 428).

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

Bostadsrättsföreningarnas och andra kundens 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 skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 134 procent (156). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 640 205 tkr (1 639 307) varav 589 666 tkr (681 595) utgör fastränteplaceringar.

Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 1 230 200 tkr (1 123 000) varav 907 077 tkr (816 348) avser nyttjade kreditiv. Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvaret 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 planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 41 609 tkr (160 579) varav 41 022 tkr (159 713) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt en intern värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 763 042 tkr (2 686 776) på bokslutsdagen.

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.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 300 045 tkr (294 356), varav hyresintäkterna utgör 18 415 tkr (16 974).

Resultat efter skatt uppgick till -6 511 tkr (46 767).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 688 095 tkr (693 742) och soliditeten till 23 procent (24) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 157 455 tkr (60 354).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 1 369 tkr (12 316).

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 323 (319).

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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. 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.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Föreningen utsätts för en framtida likviditetsrisk i samband med byggstart av nyproduktion i och med att byggstart sker innan projektet är slutsålt.

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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Göteborg har en attraktiv projektportfölj för nyproduktion av både bostads- och hyresrätter.

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren är i hög grad beroende av hur konjunkturen på bostadsmarknaden utvecklas. En fortsatt ökad inflyttning och tillväxt i regionen bedöms innebära en fortsatt efterfrågan på bostäder.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	617 428 694 kr
Årets resultat	-6 511 776 kr
Summa fritt eget kapital	610 916 918 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsättes	0 kr
I ny räkning balansera	610 916 918 kr
Summa	610 916 918 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning	620 257	655 112	919 279	1 004 025	627 725
Rörelsekostnader	-616 369	-640 444	-860 783	-921 298	-575 569
Administrationskostnader	-39 730	-40 761	-35 178	-29 320	-25 815
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	42 731	-2 535	80 533	64 318	381 280
Rörelseresultat	6 889	-28 628	103 851	117 725	407 621
Finansnetto	-4 615	71 001	-18 162	-22 547	-17 141
Resultat efter finansiella poster	2 274	42 373	85 689	95 178	390 480
Skatt		-25		776	-232
Årets resultat	2 274	42 348	85 689	95 954	390 248
Koncernens andel av årets resultat	-8 040	35 786	58 934	36 693	385 176
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	2 005 653	2 081 660	1 880 279	1 599 462	1 482 822
Övriga omsättningstillgångar	652 660	589 207	467 348	446 435	533 987
Likvida medel	891 550	777 986	918 191	1 038 721	909 509
Summa tillgångar	3 549 863	3 448 853	3 265 818	3 084 618	2 926 318
Eget kapital*	1 018 934	933 571	898 570	810 797	703 035
Långfristiga skulder, avsättningar	204 809	122 837	230 291	272 186	426 708
Kortfristiga skulder	2 326 120	2 392 445	2 136 957	2 001 635	1 796 575
Summa eget kapital och skulder	3 549 863	3 448 853	3 265 818	3 084 618	2 926 318
Beviljad checkräkningskredit/kreditfaciliteter	500 000	700 000	350 000	350 000	350 000

*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning	620 257	655 112	919 279	1 004 025	627 725
– varav omsättning produktion	243 189	284 863	562 355	664 291	253 852
Avkastning eget kapital	0%	5%	10%	13%	79%
Avkastning totalt kapital	2%	6%	4%	4%	16%
Soliditet	29%	27%	28%	26%	24%
Justerad soliditet enl HSB Kod	50%	47%	50%	51%	47%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,2	1,1	1,1	1,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	3,6	4,3	5,5	12,6
Avräkningslikviditet	134%	156%	153%	197%	210%
Antal anställda	323	319	315	314	302
Bostadsrättslägenheter under byggnation	334	457	403	458	281
Antal inflyttade lägenheter**	169	234	224	153	100
Antal hyreslägenheter	1 613	1 613	1 520	1 575	1 578
Lägenhetsyta	101 504	101 504	96 112	97 877	97 966
Lokalyta	8 642	8 642	8 215	8 104	8 881
Totalyta	110 146	110 146	104 327	105 981	106 847

**) 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 **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital plus övervärde efter skatt dividerat med balansomslutning plus övervärde minus likvida medel **Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder minus kassa & bank och kortfristiga placeringar, 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 Gradmansplatsen	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 516	132	2 648
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	290	6 105
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	573	1 611
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 046	84	1 130
HSB Fastigheter i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391		3 391
HSB Fastigheter i Centrum AB	Bagargården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819	117	936
HSB Fastigheter i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Fastigheter i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		1 078
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	44	3 195		3 195
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		1 348
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	18	1 097	60	1 157
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	87	2 317
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	63	4 794		4 794
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	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 Rambergssstaden	Rambergssstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergssstaden	Rambergssstaden 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 Strandvägen 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	Göteborg Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Alingsås 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	Alingsås Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Alingsås 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 ek förening	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
HSB Göteborg ek förening	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Göteborg ek förening	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Göteborg ek förening	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 110	2 868
HSB Göteborg ek förening	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	125	2 258
HSB Göteborg ek förening	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	1 706
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79
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
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg			306	306
Summa			1 613	101 504	8 642	110 146

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	3	620 257	655 112	300 045	294 356
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			32 779	29 614
Kostnad för sålda varor och tjänster		-616 369	-640 444	-334 224	-323 124
Bruttoresultat		3 888	14 668	-1 400	846
Administrationskostnader		- 39 730	-40 761	-39 730	-40 761
Resultat från fastighetsförsäljning	5	23 828	-15 905		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 101	4 625		
Övriga rörelseintäkter		14 802	8 745	12 389	5 221
Rörelseresultat	6,7,8,9,10,11,12	6 889	-28 628	-28 741	-34 694
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	13	7 970	83 141	46 285	94 922
Ränteintäkter	14	349	306	404	583
Resultat från kortfristiga placeringar	15	710	3 101	265	3 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-13 644	-15 547	-6 228	-4 454
Resultat från finansiella poster		-4 615	71 001	40 726	94 152
Resultat efter finansiella poster		2 274	42 373	11 985	59 458
Koncernbidrag				-22 500	-16 957
Skatt på årets resultat	17	0	-25	4 004	4 266
Årets resultat		2 274	42 348	-6 511	46 767
Resultat hänförligt till					
-Moderföreningens andelsägare		-8 040	35 786		
-Minoritetsintresse		10 314	6 562		

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2018	2017	2018	2017
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 687 459	1 682 039	105 701	107 194
Maskiner och inventarier	19	18 633	27 116	18 624	27 087
		1 706 092	1 709 155	124 325	134 281
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			482 722	314 851
Fordringar hos koncernföretag	21			1 129 680	1 341 685
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	45 031	33 860	10 675	1 029
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	42 252	40 529	20 744	20 744
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	149 065	134 903	146 943	132 781
Andra långfristiga fordringar		21 063	121 063	21 063	21 063
Uppskjuten skattefordran	30			25 965	21 961
Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar	25	42 150	42 150		
		299 561	372 505	1 837 792	1 854 114
Summa anläggningstillgångar		2 005 653	2 081 660	1 962 117	1 988 395
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	26	537 208	464 690	40 117	36 555
Lager och förråd		631	624	631	624
		537 839	465 314	40 748	37 179
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		80 328	67 525	66 467	61 851
Fordringar hos koncernföretag				12 826	14 503
Avräkning förvaltade företag		4 525	5 699	4 525	5 699
Övriga fordringar		12 029	9 927	6 822	7 230
Upparbetade ej fakturerade intäkter	27		21 097		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	17 939	19 645	36 190	12 949
		114 821	123 893	126 830	102 232
Kortfristiga placeringar	29	137 615	159 094	137 615	159 094
Kassa och bank					
Kassa och bank		753 935	618 892	751 432	616 165
Summa omsättningstillgångar		1 544 210	1 367 193	1 056 625	914 670
SUMMA TILLGÅNGAR		3 549 863	3 448 853	3 018 742	2 903 065

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		Not	2018	2017	2018
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser			36 943	36 079	
Annat bundet eget kapital			40 253	37 915	
Fritt eget kapital inklusive årets resultat			710 510	720 888	
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar			787 706	794 882	
Minoritetsintresse			231 228	138 689	
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				36 943	36 079
Reservfond				40 233	37 895
				77 176	73 974
Fritt eget kapital					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				610 919	619 768
				610 919	619 768
Summa eget kapital			1 018 934	933 571	688 095
					693 742
Avsättningar		30			
Avsättningar för garantier			52 187	43 374	2 241
Uppskjuten skatteskuld			4 852	4 843	623
			57 039	48 217	2 241
					623
Långfristiga skulder		31			
Skulder till kreditinstitut		32	146 954	72 669	146 954
Fastränteplasseringar förvaltade företag		32		1 200	1 200
Övriga skulder			816	751	816
			147 770	74 620	147 770
					52 091
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		32	293 819	291 759	10 501
Leverantörsskulder			52 204	37 875	17 920
Skulder till koncernföretag					369 239
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag			118 538	129 659	42 929
Avräkning förvaltade företag			1 050 539	957 712	1 050 539
Fastränteplasseringar förvaltade företag		32	589 666	680 395	589 666
Skuld till beställare			20 485		
Övriga kortfristiga skulder			82 708	163 534	21 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33	118 161	131 511	78 464
			2 326 120	2 392 445	2 180 636
					2 156 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			3 549 863	3 448 853	3 018 742
					2 903 065

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	36 079	37 915	720 888	138 689	933 571
Nettoökning av andelar	864				864
Disposition enligt beslut av föreningsstämma		2 338	-2 338		0
Ägartillskott				94 225	94 225
Aktieutdelning				-12 000	-12 000
Årets resultat			-8 040	10 314	2 274
Belopp vid årets utgång	36 943	40 253	710 510	231 228	1 018 934
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	36 079	37 895	619 768		693 742
Nettoökning av andelar	864				864
Disposition enligt beslut av föreningsstämma		2 338	-2 338		0
Årets resultat				-6 511	-6 511
Belopp vid årets utgång	36 943	40 233	617 430	-6 511	688 095

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		6 889	-28 628	-28 741	-34 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	29 061	66 183	12 348	12 111
		35 950	37 555	-16 393	-22 583
Erhållen ränta		1 881	4 913	4 391	27 031
Erhållen utdelning		561	4 402	12 521	14 342
Erlagd ränta		-13 644	-15 547	-6 228	-4 454
Betald skatt		-	-98	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		24 748	31 225	-5 709	14 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		-7	130	-7	130
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		9 072	25 865	-1 093	80 894
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-41 791	130 748	105	42 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 978	187 968	-6 704	137 572
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 609	-160 579	-1 369	-12 316
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		595	224	595	227
Investeringar i exploateringsfastigheter		-100 238	-176 797	-3 562	
Avyttring av exploateringsfastigheter		23 828	37 037		30 892
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-27 555	-151 921	-192 229	-177 601
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		28 566	214 629	28 566	156 891
Förändring finansiella fordringar		100 000	-39 610	212 005	-233 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 413	-277 017	44 006	-235 342
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		864	1 683	864	1 683
Förändring av låneskulder		76 345	-14 713	97 101	-48
Ägartillskott (+) /utdelning (-) minoritetsägare		82 225	-9 030		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		159 434	-22 060	97 965	1 635
Årets kassaflöde		135 043	-111 109	135 267	-96 135
Likvida medel vid årets början		618 892	730 001	616 165	712 300
Likvida medel vid årets slut		753 935	618 892	751 432	616 165

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

För koncernens och moderföreningens förvaltningsfastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. *Tillkommande utgifter.* Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har i förekommande fall tagits till beräknat restvärde vid fastställande av tillgångarnas avskrivningsbara belopp.

Följande avskrivningstider tillämpas:	
<i>Förvaltningsfastigheter:</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Markanläggningar	20 år
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 BFAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar. Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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% 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% och högst 50% 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 företags 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 Mark-produktion i Göteborg AB, HSB Mark i Örgryte Torp AB, HSB Mark i Amundön 1 AB, HSB Mark i Amundön 2 AB och HSB Levande Lab Utveckling HB uppgår koncernens innehav till 50%. Koncernen har möjlighet att utforma de finansiella och operativa strategierna i dessa bolag och har därmed ett bestämmande inflytande. Bolagen redovisas därför som dotter-företag 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 kvarstående 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	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltning	214 937	212 837	231 055	226 584
Medlemsverksamhet	24 520	24 982	24 520	24 982
Produktion	243 189	284 863	26 055	25 816
Förvaltningsfastigheter	137 611	132 430	18 415	16 974
Summa nettoomsättning	620 257	655 112	300 045	294 356

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag

Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	6 281	5 685
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	26 498	23 929
	32 779	29 614

Not 5 Resultat från fastighetsförsäljning

Avser resultat hänförligt till exploateringsfastigheter.

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	
	2018	2017
Inköp	1 951	2 093
Försäljning	16 117	13 747

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	
	2018	2017	2018	2017
Medeltalet årsanställda	323	319	323	319
Varav				
- Kvinnor	142	141	142	141
- Män	181	178	181	178
Könsfördelning				
Ledningsgrupp				
- Kvinnor	6	4	6	4
- Män	4	4	4	4
Styrelse				
- Kvinnor	5	4	5	4
- Män	6	7	6	7

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar				
Styrelse	1 192	1 198	1 192	1 198
Verkställande direktör	1 979	1 848	1 979	1 848
Övriga anställda	145 248	143 373	145 248	143 373
	148 419	146 419	148 419	146 419
Sociala kostnader	62 354	62 097	62 354	62 097
- varav pensionskostnader	15 015	15 761	15 015	15 761
- varav pensionskostnader VD	818	760	818	760

Verkställande direktören äger rätt, och om föreningen så påfordrar, skyldighet att gå i pension vid 62 års ålder med 80 % av avgångslönen fram till 65 års ålder. 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	2018	2017	2018	2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	909	906	390	390
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	8	150	8	150
Skatterådgivning	156	86	156	86
Andra uppdrag	150		150	
	1 223	1 142	704	626
Not 11 Operationell leasing				
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal				
Inom ett år	34 273	34 270	4 346	4 611
Mellan ett och fem år	10 425	7 409	1 213	641
Senare än fem år	375	225		
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	20 084	19 227	20 084	19 227
Senare än fem år	7 692	12 820	7 692	12 820
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	13 789	10 867	13 926	11 023
Not 12 Avskrivningar och nedskrivningar				
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	5 127	5 297	5 107	5 277
Förvaltningsfastigheter	34 361	32 708	2 244	2 029
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	3 329	3 569	3 329	3 569
	42 817	41 574	10 680	10 875

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 13 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	2018	2017	2018	2017
Resultat från andelar i koncernföretag				
Nedskrivning aktieägartillskott			12 000	10 000
Aktieutdelning				
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Nedskrivning			-50	
Återföring nedskrivning / Nedskrivning aktieägartillskott				
Resultat från fordringar koncernföretag				
Ränteintäkter fordringar			26 827	24 640
Resultat från fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Ränteintäkter fordringar	422	2 402		500
Resultat från andra långfristiga fordringar				
Ränteintäkter fordringar		897		
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav				
Utdelning	127	4 086	87	4 026
Nedskrivning aktieägartillskott	-500	-500	-500	-500
Resultat försäljning aktier	7 921	76 256	7 921	56 256
	7 970	83 141	46 285	94 922
Resultat från försäljning aktier avser försäljning av innehav i HSB ProjektPartner AB. Försäljning av aktierna gjordes 2017 och tilläggsköpeskilling erhöles 2018.				
Not 14 Ränteintäkter				
Ränteintäkter, koncernföretag			69	293
Ränteintäkter, övriga	349	306	335	290
	349	306	404	583
Not 15 Resultat från kortfristiga placeringar				
Utdelningar	434	316	434	316
Ränteintäkter byggnadskreditiv	849	490	404	490
Ränteintäkter	261	818	261	818
Nedskrivning	-2 113		-2 113	
Realisationsresultat	1 279	1 477	1 279	1 477
	710	3 101	265	3 101

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader, koncernföretag				
Räntekostnader, övriga	13 644	15 547	6 228	4 454
	13 644	15 547	6 228	4 454

Av koncernens lånekostnader har 3 206 tkr (2 637) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojekt.

Not 17 Skatt på årets resultat

Aktuell skattekostnad		-98		
Uppskjuten skatt	0	73	4 004	4 266
	0	-25	4 004	4 266

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt		2 274	42 373	-10 515	42 501
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-500	-9 322	2 313	-9 350
Ej avdragsgilla kostnader		-3 187	-4 795	-937	-4 795
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		6 230	16 610	4 645	19 844
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-2 679	-2 518	-1 289	-1 433
Effekt av ändrade skattesatser *		136		-728	
Redovisad effektiv skatt		0	-25	4 004	4 266

* Uppskjuten skatt beräknas med skattesats 21,4% som gäller fr o m 1 januari 2019.
Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 253 mkr.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 560 967	1 453 717	112 055	100 086
Rörelseförvärv		73 060		
Inköp	30 799	31 743	598	10 596
Omklassificering	6 778	3 159		1 373
Försäljning/utrangering	-1 809	-712		
Utgående anskaffningsvärde	1 596 735	1 560 967	112 653	112 055
Ingående avskrivningar	-210 395	-172 389	-27 159	-25 155
Rörelseförvärv		-5 983		
Försäljning/utrangering	599	98		
Årets avskrivningar	-33 507	-32 121	-2 188	-2 004
Utgående avskrivningar	-243 303	-210 395	-29 347	-27 159

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 18 Förvaltningsfastigheter (forts.)	2018	2017	2018	2017
Ingående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Årets nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Utgående planenligt restvärde	1 334 776	1 331 916	83 306	84 896
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	10 128	6 142	202	1 404
Inköp	3 780	9 881	184	171
Utrangering	-31		-31	
Omklassificering	-7 154	-5 895		-1 373
Utgående anskaffningsvärde	6 723	10 128	355	202
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	324 946	279 503	21 016	21 016
Rörelseförvärv		37 017		
Inköp		8 426		
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	16 690	8 385	1 118	435
Rörelseförvärv				
Inköp	6 443	5 569		683
Omklassificering	376	2 736		
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	23 509	16 690	1 118	1 118
Ingående avskrivningar	-1 641	-1 054	-38	-13
Rörelseförvärv				
Årets avskrivningar	-854	-587	-56	-25
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående avskrivningar	-2 495	-1 641	-94	-38
Utgående planenligt restvärde	21 014	15 049	1 024	1 080
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 687 459	1 682 039	105 701	107 194

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgår till 1 687 459 tkr (1 682 039 tkr) och i moderföreningen till 105 701 tkr (107 194 tkr). Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkliga värdet baseras på värderingar utförda av interna värderare.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 763 042 tkr (2 686 776 tkr) och moderföreningens fastigheter värderades till 223 240 tkr (203 845 tkr).

Verkliga värdet har beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter och dividerat med avkastningsränta på 2,3-5,3% för koncernen och 2,7-5,2% 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	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	62 914	62 533	62 403	62 022
Inköp	587	866	587	866
Försäljningar/Utrangeringar	-926	-485	-926	-485
Utgående anskaffningsvärde	62 575	62 914	62 064	62 403
Ingående avskrivningar	-35 798	-27 102	-35 316	-26 639
Försäljningar/Utrangeringar	312	170	312	169
Årets avskrivningar	-8 456	-8 866	-8 436	-8 846
Utgående avskrivningar	-43 942	-35 798	-43 440	-35 316
Utgående planenligt restvärde	18 633	27 116	18 624	27 087

Not 20 Andelar i koncernföretag

Ingående anskaffningsvärde	314 851	283 121
Förvärv, ägartillskott och resultatandel handelsbolag	167 871	31 730
Utgående anskaffningsvärde	482 722	314 851

Under året har HSB Bostadsutveckling AB förvärvats och dotterföretaget HSB Bostadsrättsförening Amundö i Göteborg och del av HSB Mark i Amundön 1 AB och HSB Mark i Amundön 2 AB avyttrats.

Not 20 Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2018	Redovisat värde 2017
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	250	250
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	100%	500	50	
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99	2 223	1 119
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99	57 439	52 416
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%		4 163	4 009
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 Komplementär i Göteborg 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 Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövskogsgatan 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%		110 958	94 105
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100%		15 672	50
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Mark i Masthugget Holding AB	556986-7020	100%		24 330	50
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50%	500	50	50

Not 20 Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2018	Redovisat värde 2017
Butiksfastigheter Lindholmen 44:2 AB	559183-6357				
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	67 519	995
Origo Hovås nr 7 AB	556906-6649				
Origo Hovås nr 8 AB	556906-6656				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50%	25 000	23 591	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	50%	500	25	50
HSB Mark i Amundön 2 AB	556986-6584	50%	500	25	50
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	14 845	100
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				482 722	314 851

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 341 685	1 115 858
Årets förändring	-212 005	225 827
Utgående anskaffningsvärde	1 129 680	1 341 685

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	33 860	85 475	1 029	2 175
Förvärv och ägartillskott	7 070	1 124		
Resultatandel handelsbolag	4 101	4 926	9 646	-1 146
Utbetald utdelning/Nedskrivningar		-57 665		
Utgående anskaffningsvärde	45 031	33 860	10 675	1 029

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

KONCERNEN	Org nr	Andel	Redovisat värde 2018	Redovisat värde 2017
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%	15 900	15 400
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	25%	2 709	2 709
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33%	1 909	1 909
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	14 198	10 047
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	8 140	1 620
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%		-
			45 031	33 860
MODERFÖRENINGEN				
Intresseföretag och gemensamt styrda företag				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	8 500	-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
			10 675	1 029

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

Not 23 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	40 529	122 632	20 744	54 199
Årets förändring	1 723	-82 103		-33 455
Utgående anskaffningsvärde	42 252	40 529	20 744	20 744

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018	2017	2018	2017
Org nr					
HSB Riksförbund	769606-4760	146 832	132 670	146 832	132 670
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
		149 065	134 903	146 943	132 781

I slutet av 2017 avyttrades samtliga aktier i HSB Projektpartner AB och som ersättning erhöles andelar i HSB Riksförbund. Under 2018 har tilläggsköpeskilling erhållits för aktieförsäljningen vilket även ökat andelarna i HSB Riksförbund med 8 162 tkr. Ytterligare andelar i HSB Riksförbund har även förvärvats för 6 000 tkr.

Not 25 Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar

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

Under 2014 förvärvade koncernen 50% av aktierna i Masthugget 28:9 Fastighets AB. Förvärvet är villkorat av att detaljplan vinner laga kraft, vilket förväntas ske under 2019. Eftersom förvärvet är villkorat redovisas andelarna som ett förskott avseende finansiella anläggningstillgångar.

Not 26 Exploateringsfastigheter

Mark				
Ingående anskaffningsvärde	336 332	186 553	7 876	34 793
Inköp	1 732	174 404		
Aktiverad ränta	2 817	2 393		
Försäljning	-27 720	-27 018		-26 917
Utgående anskaffningsvärde	313 161	336 332	7 876	7 876
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	128 358	130 283	28 679	32 654
Årets förändring	95 689	-1 925	3 562	-3 975
Utgående anskaffningsvärde	224 047	128 358	32 241	28 679
Redovisat värde exploateringsfastigheter	537 208	464 690	40 117	36 555

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom deläggande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 87 747 tkr (80 078). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 4 651 tkr (2 393).

		KONCERNEN	
Not 27 Skuld till beställare/ Upparbetade ej fakturerade intäkter		2018	2017
Upparbetade intäkter		382 366	338 043
Fakturerat belopp		-402 851	-316 946
		-20 485	21 097

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018	2017	2018	2017
Upplupna intäkter		6 358	5 678	29 355	5 571
Förutbetalda kostnader		11 581	13 967	6 835	7 378
		17 939	19 645	36 190	12 949

Not 29 Kortfristiga placeringar

Aktier och andelar i andra företag	818	828	818	828
Obligationer	10 477	18 403	10 477	18 403
Företagscertifikat	93 567	127 792	93 567	127 792
Värdepapper	32 753	12 071	32 753	12 071
	137 615	159 094	137 615	159 094

Not 30 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar

Garantier				
Avsatt för garantier	52 187	43 374	2 241	623
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-37 090	-31 798	-37 090	-31 798
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	41 942	36 641	11 125	9 837
Redovisas som uppskjuten skattefordran			25 965	21 961
	4 852	4 843	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	147 770	24 620	146 954	2 091
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		50 000		50 000
	147 770	74 620	146 954	52 091
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen		1 200		1 200
Kulturfonden	798	841	798	841
	798	2 041	798	2 041

Not 32 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2018	2017	2018	2017
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	146 954	72 669	146 954	50 000
Kortfristiga skulder	293 819	291 759	10 501	10 354
	440 773	364 428	157 455	60 354
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder		1 200		1 200
Kortfristiga skulder	589 666	680 395	589 666	680 395
	589 666	681 595	589 666	681 595

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	546	3 745	26	12
Upplupna semesterlöner	20 457	20 889	20 457	20 889
Upplupna sociala kostnader	6 243	6 363	6 243	6 363
Övriga upplupna kostnader	40 365	50 931	10 143	9 199
Förutbetalda intäkter	50 550	49 583	41 595	40 586
	118 161	131 511	78 464	77 049

Not 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	885 697	862 272	103 981	103 981
Fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag	40 000	40 000		
	925 697	902 272	103 981	103 981
Eventalförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	1 315 700	1 208 500	1 315 700	1 208 500
Fastigo	2 775	2 703	2 775	2 703
KP Pension och Försäkring	2 547	2 511	2 547	2 511
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			2 546	2 393
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			431	461
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			35	36
KB Parallellvägen 7–15			132 482	132 877
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5			21 852	21 852
HSB Fastigheter i Kviberg AB			41 009	41 126
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 875	47 875
HSB Levande Lab Utveckling HB			40 100	44 500
HSB Produktion i Kvarnby HB	18 840	18 976	18 840	18 976
HSB Produktion i Göteborg HB			79 706	36 173
HB Lerum, bolagsman i HB	7 952	7 665	7 952	7 665
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	6 803	6 266	6 803	6 266
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 151	5 151	5 151	5 151
	1 359 768	1 251 772	1 725 804	1 579 065

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2018	2017	2018	2017
Av- och nedskrivningar av tillgångar	42 817	41 574	10 680	10 875
Realisationsresultat vid försäljning av maskiner	50	89	50	89
Realisationsresultat vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-73		1 146
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	8 813	8 072	1 618	1
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-23 828	15 905		
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter	1 209	616		
	29 061	66 183	12 348	12 111

Not 36 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	617 430
Årets resultat	-6 511
Summa fritt eget kapital	610 919
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	0
I ny räkning balansera	610 919

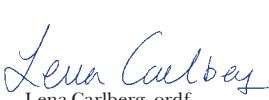
Not 37 Händelser efter räkenskapsårets utgång

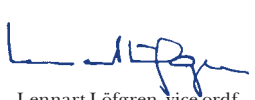
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Försäkran

Härmed försäkras att koncernredovisningen och årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 11 mars 2019


Lena Carlberg, ordf

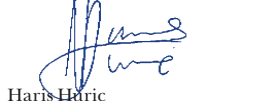

Lennart Löfgren, vice ordf


Sofie Stempel


Emma-Kara Nilsson

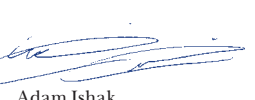

Lars Göran Andersson, VD


Marina Garherr


Haris Baric


Annika Wallin
Personalrepresentant Unionen


Lars Ivarsson


Adam Ishak


Jim Westring
Personalrepresentant
Fastighetsanställdas förbund


Dan Jägersfeldt

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 14 mars 2019.


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 2018. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning på sidorna 41–69 i 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 2018 och av dessa finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen 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 och koncernen 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 koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–40, 72–74. 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 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra slutsatser baseras

på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

De övriga revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed 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 2018 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 vårt uttalande.

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 betryggande 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 och övriga valda revisorers 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 14 mars 2019



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.
- 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.
- 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.

Betaltjänst- och inlåningsverksamhet

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiska administrativa området, i vilken det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att ombesörja betalningar för kunders räkning. Verksamheten riktar sig till juridiska personer och innebär att HSB Göteborg tillhandahåller tjänster som bland annat omfattar avisering av avgifter och hyror, hantering av leverantörsfakturer, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklarationer samt årsredovisning.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. Under 2018 har Föreningen anslutit sig som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSB gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. Föreningens egna tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet som erhöles 2011-07-05 har därför under 2018 återkallats hos Finansinspektionen.

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. Riskerna 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.

Finansiell rapportering och uppföljning

HSB Göteborgs styrelse fastställer årligen en verksamhetsplan för de närmaste tre verksamhetsåren. Av denna framgår verksamhetsmål, finansiella mål, riskbedömning samt investerings-, likviditets- och resultatbudget för kommande verksamhetsår. Föreningen följer löpande upp verksamhetsmål, risk och ekonomisk utveckling. Fullständiga bokslut och prognoser upprättas tertialvis och underställs styrelsen för godkännande.

Revision

HSB Göteborgs föreningsstämma utser en auktoriserad revisor samt två förtroendevalda. Därtill utser HSB Riksförbund enligt stadgarna ytterligare en revisor. Revisionskollegiet fördelar inom sig arbetet avseende granskning av intern kontroll, förvaltning och granskning av den finansiella informationen. 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 2018-12-13 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

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

Tillsättning av styrelse och revisorer

Detta bereds av föreningens valberedning som tillsätts av föreningsstämman. Beredningen består av fem ordinarie ledamöter 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 2018 genomfördes enskilda möten med styrelsens ordförande, VD och de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Valberedningens bedömde att styrelsesammansättningen var bra och att styrelsens arbete fungerade väl men efter att Thomas Andersson avböjt att kandidera för omval fanns behov av att komplettera styrelsen. Valberedningen föreslog därför nyval av Adam Ishak, Brf Ångön som därefter valdes av stämman den 24 april.

Styrelsens arbete 2018

Under år 2018 hölls 9 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 15-16 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp och de förtroendevalda revisorerna var inbjudna. Vid detta möte fastställdes verksamhetsplanen 2019-2021.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämموvalda ledamöter:
Lena Carlberg, ordförande, född 1964. Utbildad förskollärare. Arbetar som förskollärare 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 9 styrelsemöten.

Lennart Löfgren, vice ordförande, född 1950. Har bl.a. 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 9 styrelsemöten.

Marina Garherr, 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 9 styrelsemöten.

Dan Jagefeldt, vice sekreterare, född 1954. Utbildad energi- och miljöingenjör. Har bl.a. arbetat på Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Lysekil. Ordförande i HSB Brf Mollén i Lysekil. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2009. Närvarande vid 9 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 6 styrelsemöten.

Haris Huric, ledamot, född 1985. Utbildad civilekonom. Arbetar som utvecklingsstrateg på GR i Göteborg. Tidigare styrelseordförande i HSB Brf Stampgatan i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2016. Närvarande vid 5 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 Skytte-skogen. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2017. Närvarande vid 9 styrelsemöten.

Sofie Stempel, 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 7 styrelsemöten.

Adam Ishak, född 1987. Utbildad civilekonom. Arbetar på bank som företagsrådgivare. Tidigare styrelseledamot i Brf Ångön. Invald i HSB Göteborgs styrelse vid stämman 24 april 2018. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Jim Westring, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 7 styrelsemöten, och Annika Wallin, Unionen, närvarande vid 4 styrelsemöten (först som arbetstagarrepresentant fr.o.m. maj vid 2 möten och därefter som ordinarie arbetstagarrepresentant fr.o.m. oktober vid 2 möten). Suppleanter har varit Lars Hoonk, Fastighetsanställdas Förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten och Maria Lindqvist, Unionen, som tillträdde i oktober och därefter närvarade vid 1 styrelsemöte.

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2018 genomfördes utvärderingen via digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledamöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet 2018-12-13.

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. Inga övriga 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 Munkegärde i Kungälv.
Rigmor Friis, ledamot, född 1947, HSB Brf Backadalen i Göteborg.
Thomas Andersson, ledamot, född 1945, HSB Brf Flatön 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 % av avgångslönen fram till 65 års ålder. Vid uppsägning från föreningens sida äger VD rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej.

Föreningsstyrningsrapporten är ej granskad av föreningens revisorer.

HSB GÖTEBORGS STYRELSE



LENA CARLBERG
Ordförande
Förskollärare, född 1964
Till styrelsen 2004



LENNART LÖFGREN
Vice ordförande
Pensionär, född 1950
Till styrelsen 2011



MARINA GARHERR
Sekreterare
Köksmästare, född 1960
Till styrelsen 2006



DAN JAGEFELDT
Vice sekreterare
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



ADAM ISHAK
Ledamot
Civilekonom, född 1987
Till styrelsen 2018



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



ANNIKA WALLIN
Unionens ordinarie representant,
född 1979
Till styrelsen 2018

STYRELSESUPPLEANTER



LARS HOONK
Fastighetsanställdas
styrelsesuppleant, född 1959
Till styrelsen 2010



MARIA LINDQVIST
Unionens styrelsesuppleant,
född 1964
Till styrelsen 2018



HSB – där möjligheterna bor