

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB GÖTEBORG





DUBBELT PRISAT HÅLLBARHETSARBETE

För andra året i rad är HSB branschvinnare i prestigefyllda Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Det är vi väldigt stolta och glada över. Det är också andra året i rad som strategiföretaget Differ utnämnt HSB till det varumärke i Sverige som upplevs som mest miljövänligt i kategorin nyproducerade bostäder.

FRÅN FABRIK TILL STADSKVARTER

I slutet av 2019 var det äntligen dags att säljstarta HSB brf Sannaparken, vår första etapp i området Fixfabriken i Majorna. Här bygger vi 135 moderna hem med klassiska kvalitéer. De nya bostadskvarteren förtätar det attraktiva stadsområdet mellan Sandarna, Klippan och Kungsladugård.



MÅNGA NYINFLYTTADE 2019

Under året har många förväntansfulla medlemmar flyttat in i sina nybyggda lägenheter i bostadsrättsföreningarna Skaftö, Mariedahl, Torpaterrassen och Amundö Äng.

EN VÄRMANDE AKTIVITET

Tillsammans med medlemmarna och Göteborgs Stadsmission samlade vi in vinterkläder till behövande barn och familjer. Ett antal bostadsrättsföreningar och HSB-anställda ordnade med insamlingar som Göteborgs Stadsmission sedan åkte runt och hämtade. Tillsammans gör vi Göteborg varmare. Och det kommer vi att fortsätta göra i vårt nya sponsorsamarbete med Göteborgs Stadsmission.



HSB DELA – HJÄLPER UNGA ATT BO

Under 2019 lanserade vi HSB Dela – en ny modell för att hjälpa unga vuxna att köpa och äga sin bostad. Bosparare som är 18–29 år erbjuds möjligheten att deläga en lägenhet tillsammans med HSB. HSB Dela är en nationell satsning som i första steget testas med ett 20-tal lägenheter i HSBs brf Blanka på Lindholmen i Göteborg.

FLER GRÖNA BILAR I FÖRVALTNINGEN

HSB Göteborg fortsätter att växla upp hållbarhetsarbetet – bland annat genom att ställa om fordonsflottan till fler eldrivna servicebilar. Under 2019 började 14 stycken Peugeot Partner Electric, som är 100 procent eldrivna, rulla i vår verksamhet.



ÖKAD MÅNGFALD BLAND MEDLEMMAR

HSB Göteborg arbetar aktivt med mångfaldsfrågor. Aktuella siffror visar att andelen nya medlemmar med utländsk bakgrund är högre än samhällets sammansättning. Ett mycket glädjande besked. Som en modern samhällsbyggare vill vi spegla dagens och framtidens Sverige.

SLUTSÅLT I HSB BRF AMUNDÖ ÄNG

Många ville bli granne med havet och utflyktsparadiset Amundön. Intresset var stort för de 46 bostadsrätterna i föreningen, som gick åt i rask takt. I december 2019 började inflyttningen på Amundö Äng i Brottkärr.



ATT SATSA PÅ DE UNGA ÄR ATT BYGGA FÖR FRAMTIDEN

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING	2–9
Höjdpunkter	2
Innehåll	4
VD har ordet	5
Vision och mål	6
Parlamentarisk verksamhet	8
MEDLEMMAR OCH KUNDER	10–13
Medlemsdialog	10
Kunddialog och service	12
HSB I SAMHÄLLET	14–19
Hyresfastigheter	14
Nyproduktion	15
HSB Living Lab	18
MEDARBETARE	20–21
Medarbetare	20
HÅLLBARHETSRAPPORT	22–45
Hållbarhet	22
GRI-index	42
Revisorns utlåtande	44
FINANS	46–47
Finansverksamhet	46
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	49–83
Förvaltningsberättelse	48
Ekonomisk översikt koncernen	54
Resultaträkning	56
Balansräkning	57
Förändring av eget kapital	59
Kassaflödesanalys	60
Noter	62
Revisionsberättelse	78
Föreningsstyrningsrapport	80
HSB Göteborgs styrelse	82
HSB Göteborgs ledning	83

Det sägs att den som slutar att bli bättre slutar att vara bra. HSB Göteborg har i snart 100 år drivits av viljan att förändra och förbättra, både för medlemmarna och för samhället i stort. Därför känns det roligt, men också självklart att vi nu gör en rejäl satsning på tjänsteutveckling inom det digitala fältet. Beslutet att anslå en större summa pengar för att finansiera digital tjänsteutveckling fram till 2021, är enligt mig en av de viktigaste händelserna för HSB under förra året.

Övergången till digitala tjänster och verktyg innebär att vi kan automatisera mycket av det som vi i dag levererar till bostadsrättsföreningarna i den administrativa förvaltningen. I första skedet lanserades ett nytt användargränssnitt – Mitt HSB. Det kommer att förenkla styrelsearbetet i bostadsrättsföreningarna väsentligt. Det känns bra att efter så många år i branschen, fortfarande kunna erbjuda kunder och medlemmar lösningar som ligger i absolut framkant.

En höjdpunkt 2019 var när vi i maj beslutade att realisera HSB Dela – en ny köpmodell som hjälper unga in på bostadsmarknaden. I korthet innebär det att HSB går in och deläger bostadsrätten till hälften under max tio år. Ett pilotprojekt sjösattes i HSB brf Blanka på Lindholmen i Göteborg, men HSB Dela är en nationell satsning. Intresset för lägenheterna i pilotprojektet var stort, vilket tyder på att den här typen av lösning var efterlängtat.

Sverige är ett av få länder i Europa som inte har infört lättnader för unga människor som är på väg in på bostadsmarknaden. Detta ställer vi oss kritiska till.

Kreditrestriktioner, amorteringskrav och höjda kalkylräntor ställer till problem för de unga. Och det är en av anledningarna till att vi under de senaste åren arbetat fram den nya modellen. Men också för att svårigheten att skaffa en egen bostad inte enbart slår mot den enskilda individen, det missgynnar hela vårt samhälle. Det finns ett antal exempel där ungdomar tvingas tacka nej till utbildningar och jobb, enbart för att det inte finns någon möjlighet att flytta och få en bostad på den nya orten. Med HSB Dela bryter vi ny mark, och samtidigt håller vi drömmen om ett eget hem vid liv för unga människor.

2019 var på det hela taget ett bra år för oss. Bland annat gläds jag åt att vi lyckades vända den nedåtgående trend vi upplevt inom den tekniska förvaltningen under några år. Genom kloka insatser och hårt arbete har vi lyckats förbättra lönsamheten i detta konkurrensutsatta område. Bra jobbat av alla inblandade!

Precis i slutet av året tog HSB Göteborgs styrelse två offensiva beslut. Det ena var att HSB brf Sannaparken i Majorna säljstartades. Detta är första etappen i det nya stads kvarteret Fixfabriken. Det andra var att vi förvärvade byggrätter för ett nytt projekt i Mölnlycke vilket är extra roligt då många av HSBs bosparare vill bo i Härryda kommun. Det här kommer vi att berätta mer om under 2020.

Under förra året kom det signaler på att marknaden är på väg in i en ny konjunkturcykel. Brexit, handelskrig och nedskruvade tillväxtprognoser bidrog till att fler och fler började prata om en stundande lågkonjunktur. Trots detta har försäljningen rullat på bra för HSB Göteborg under 2019, till och med bättre än under 2018.

När jag vänder blicken framåt mot 2020 så ser jag att vi ska fortsätta med det vi alltid har gjort. Det gör vi bland annat med ett starkare bosparande som ger HSBs bosparare bättre villkor och större valmöjligheter. Under 2020 fortlöper processen med att ställa om för vår digitala förändringsresa. Och självklart ska vi som alltid, sträva efter att bli ännu bättre på allt vi gör.

Till sist vill jag tacka alla som har bidragit till att HSB Göteborg tog ytterligare ett steg närmare målet om 100 000 medlemmar 2025.



Lars Göran Andersson
VD, HSB Göteborg



TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET

Vår strävan är att vara en betydande aktör i det hållbara samhället.
Därför genomsyras vår verksamhet av ansvarstagande,
både för våra boende och samhället i stort.
I vår värld är människor det viktigaste som finns.
Avkastningen är inte målet för oss, utan bara medlet för att
kunna gå vidare i arbetet med att skapa det goda boendet.
Det är ett långsiktigt arbete som vi gör
tillsammans med medlemmarna.

HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med mer än 650 000 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 26 regionala föreningar.

HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 74 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungälv i söder.
- Vi förvaltar cirka 35 000 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 innehålla 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 boendeekonomi 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.
- Kärnverksamheten i förvaltningen ska bedrivas i egen regi.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Våra värderingar, visioner och mål genomsyrar allt vi gör inom våra fyra affärsområden.

Nyproduktion – Vi skapar hållbara bostäder för medlemmar och bosparare.

Förvaltningsverksamhet – Vi är ett stöd för medlemmarna, men även för andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare. I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltningstjänster.

Hyresfastigheter – Vi ska innehålla ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter, som i första hand attraherar unga bosparare. Kommande år planeras nyproduktion för att tillgodose medlemmarnas efterfrågan på hyreslägenheter.

Medlemsverksamheten – Vi bedriver en omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet. Medlemmar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter samt medlemserbjudanden. Ansvarstagandet märks i nästan all medlemsverksamhet.



KOOPERATION – ALDRIG HAR EN GAMMAL IDÉ KÄNTS SÅ NY

Den kooperativa idén är bärande för hela HSB, och har varit sedan starten för snart 100 år sedan. Tillsammans med medlemmarna skapar vi boenden med fantastiska möjligheter. Demokrati, insyn och delaktighet är och förblir våra ledord. Det är vår historia och det är framtiden.

Vi tror att vår idé om gemensamt ägande och samhällsansvar ligger i linje med vad många unga önskar sig. Därför har vi under året satsat extra på att berätta om Kooperationen som ett alternativ till "vanliga" företag. Vi ville visa att en erfaren och modern Kooperation som HSB kan göra riktig nytta för människor.

EN FRAMTIDSMODELL

I dag står fastighetsmarknaden, men även samhället i stort inför utmaningar som gör att Kooperationen som idé känns mer aktuell och spännande än någonsin tidigare.

Här finns bra modeller för att lösa de här problemen. Till exempel har Kooperationen ett inbyggt

system för långsiktig ekonomisk lönsamhet, men också för demokrati och socialt ansvar. Den här typen av ägandeformer kan motverka utanförskap och ekonomisk ojämlikhet. För kooperativa företag som HSB Göteborg handlar det inte om att maximera vinsten. Målet är istället att göra nytta för medlemmarna och samhället. Kooperationen som idé må ha många år på nacken, men är i allra högsta grad en modern lösning på många av dagens stora utmaningar. Tillsammans med andra kan man skapa något som man inte hade kunnat uppnå på egen hand.

– Det är roligare att arbeta kooperativt och dessutom blir man mycket klokare tillsammans, säger Lena Carlberg, ordförande i HSB Göteborg.

LEVANDE DEMOKRATI

Att bo i bostadsrätt är att bo i en demokrati. Även om alla inte tar plats i styrelsen, så har alla möjlighet att göra sin röst hörd. Och medlemmarnas engagemang och deltagande är en av de absolut viktigaste pusselbitarna för att HSB Göteborg ska fungera.

– Vår verksamhet bygger på att bostadsrättsföreningarna fungerar som demokratier, säger Lena Carlberg. Vi som organisation finns med och stöttar i det arbetet och hjälper till att hitta vägar för att öka demokratin, fortsätter hon. Det gör vi bland annat genom HSBs kod för bostadsrättsföreningar, ett verktyg för öppenhet och transparens i styrelsearbetet. Koden genererar bättre intresse och förståelse, och i förlängningen även större demokrati, fortsätter hon.

TRYGGT FÖR MEDLEMMARNA

En av våra viktigaste medlemsförmåner är HSB-ledamoten. Alla HSB-bostadsrättsföreningar har tillgång till en HSB-ledamot som deltar i styrelsearbetet och fungerar som ett stöd och bollplank för övriga ledamöter. Något som är mycket uppskattat. HSB-ledamoten stöttar styrelsen i arbetet med att vara transparent och hjälper även till att hålla ordning på stadgar, lagar och regler. Genom HSB-ledamoten skapas också en viktig länk för erfarenhetsutbyte och kontaktskapande mellan HSB Göteborg och bostadsrättsföreningen.

– Att ha med en HSB-ledamot i styrelsearbetet skapar stabilitet och ger en väldigt trygghet till den enskilda medlemmen, säger Lena Carlberg.

KORTFAKTA

HSB GÖTEBORGS FÖRENINGSSTÄMMA 11 APRIL 2019 PÅ CHALMERS KONFERENS & RESTAURANGER

Antal ombud: 77.

Stämмоordförande: Kågan Karlsson, brf Lilla Le.

Beslut: Nya stadgar för HSB Göteborg. Oförändrade medlemsavgifter för medlemsgruppen 2020. För bostadsrättsföreningar oförändrad medlemsavgift per lägenhet och höjning av den fasta avgiften till 9 000 kr per förening samt höjning av "taketen" gällande total medlemsavgift till maximalt 600 kr per lägenhet.

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

Styrelsens ordförande: Lena Carlberg omvaldes som styrelseordförande på ett år.

Föreningsgranskare: Till den nya rollen som föreningsgranskare valdes de tidigare revisorerna Michael Bjärnesjö och Bengt Löfquist på ett år.

Ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma 2020: Stämman beslöt att ge styrelsen mandat att utse ombud till HSB Riksförbunds föreningsstämma 2020.

Valberedning: Thomas Andersson och Rigmor Friis omvaldes som ordinarie ledamöter på två år. Jörgen Linder (ordförande), Stina-Kajsa Melin och Pia Eriksson kvarstår som ordinarie ledamöter.

Behandling av två motioner.

I anslutning till stämman hölls även en paneldebatt om trygghet och hur vi genom samverkan kan öka den i våra bostadsområden.

HSB RIKSFÖRBUNDS HSB-STÄMMA 15-16 MAJ PÅ CLARION HOTEL ARLANDA

Antal ombud: 153

Beslut: Bl.a. togs beslut om uppdatering av styrdokumentet och bosparrglerna samt ändring av stadgar för HSB Riksförbund.

Bästa HSB-projekt 2017 och 2018: Vinnare av bästa HSB-projekt blev HSB Brf Mjölaren, HSB Östra.

Val: Val av styrelseledamöter, revisorer och valberedning. Bl.a. omvaldes HSB Göteborgs VD Lars Göran Andersson till styrelsen och HSB Göteborgs styrelseordförande Lena Carlberg till valberedningen.

Behandling av sex motioner.

I samband med stämman höll Jan Eliasson, fd diplomat och politiker, föredrag på temat omvärlden och den digitala påverkan på samhället.



Lena Carlberg är ordförande i HSB Göteborg.

VI VILL HJÄLPA UNGA ATT SKAFFA ETT EGET HEM

Att tvingas bo kvar hemma eller att flytta ofta mellan olika korttidskontrakt. Så ser verkligheten ut för många unga idag. Höjda amorteringskrav och kreditrestriktioner har slagit extra hårt mot den här gruppen. För att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden har HSB arbetat fram en ny modell – HSB Dela.

Avsikten med den nya modellen är att ge unga bosparare möjligheten att deläga en lägenhet tillsammans med HSB. HSB Dela innebär att HSB går in som delägare till bostadsköpet med 50 procent. Ett samägandeaftal löper över 10 år, men man kan när som helst välja att sälja sin lägenhet – då säljs också HSBs andel. Efter fem år finns möjligheten att köpa ut HSBs andel av bostadsrätten.

– Med HSB Dela bryter vi ny mark för att hjälpa våra unga bosparare som i dagsläget vill men inte kan köpa sin första egna bostad. Satsningen ger dessutom större möjligheter att skapa ett bra startkapital för kommande bostadsbehov, säger Pernilla Bonde, vd HSB Riksförbund.

GÖTEBORG FÖRST UT

HSB Dela är en nationell satsning, men testades i ett första steg som ett pilotprojekt i HSB brf Blanka på Lindholmen i Göteborg. Ett 20-tal mindre lägenheter öronmärktes för att ingå i satsningen. Intresset för lägenheterna var rekordstort redan från start.

– Vi lanserade projektet på våren 2019 och trots att vi snabbt fick svar från ett stort antal intresserade bosparare, har vi hela hösten fortsatt att bli kontaktade. Helt klart visar initiativet med HSB Dela att det finns ett väldigt stort behov på marknaden, säger Jeanette Holmén, marknadschef på HSB Göteborg. Nu återstår att utvärdera pilotprojektet, och förhoppningsvis kunna lansera HSB Dela i större skala. Till det behövs fler långsiktiga finansiärer och partners, som också tror på nyproducerade bostadsrätter för unga vuxna som investering.

ETT ÄNNU BÄTTRE BOSPARANDE

Nu när det är svårare än på länge att skaffa ett eget hem, spelar det långsiktiga sparandet en stor roll. Under 2019 kunde vi stolt berätta om vårt nya, mer förmånliga bosparande. Efter att ha gjort en översyn av vårt bosparerbjudande, beslutade vi att byta bankpartner från Swedbank till Danske Bank. Bytet ger HSBs cirka 140 000 bosparare bättre villkor och fler fonder att välja på. Befintliga bosparare erbjuds överflyttning under första halvan av 2020.

– Arbetet med HSBs förnyade bosparerbjudande har pågått under större delen av 2019. Vi har lyssnat, utvärderat och reflekterat över input från medlemmarna och nu kommer leveransen av ett uppgraderat och konkurrenskraftigt erbjudande, säger Jeanette Holmén.

ÅRETS MEDLEMSAKTIVITETER

Varje år bjuder vi in till roliga och intressanta aktiviteter för medlemmarna i HSB Göteborg.

Det här gjorde vi 2019:

Mary Poppins på bio

En aktivitet per år riktar vi till de yngre medlemmarna. Den här gången bjöd vi på bio samt popcorn och dricka.

Livepodd om en mer hållbar vardag

I podcasten "Josefin och Vanja" peppade entreprenörerna Josefin Dahlberg och Vanja Wikström alla att skapa det liv de själv älskar, och hur man mår bättre genom att göra mer genomtänkta val i vardagen. Enkla tips och lösningar till en hållbar vardag helt enkelt.

Inredningsseminarium med Malin Persson

I april bjöd vi in till ett inspirationsföredrag om hur man kan tänka hållbart utan att ge avkall på stil och trender.

Boendeskolan

Ett frukostseminarium för den som planerar att byta bostad. Jurister, privatekonomer och mäklare gav all information man behöver för en trygg affär. Boendeskolan återkommer under hösten 2020.



I oktober 2019 anordnade vi tillsammans med medlemmarna och Göteborgs Stadsmission insamlingar av vinterkläder till behövande som ett första test på det nya samarbetet med Stadsmissionen. Kläder, skor och en del prylar samlades ihop i bostadsrättsföreningarnas gemensamhetslokaler och på HSB Göteborgs huvudkontor, för att sedan hämtas upp av Stadsmissionens bilar.

TRYGG FRAMTID MED HELHETSFÖRVALTARE

De som sitter i sin bostadsrättsförenings styrelse upplever ofta att de har begränsat med tid att utföra sina uppgifter. Efter jobb, middag och familjens fritidsaktiviteter, ska stora och små beslut som rör föreningen utredas och avgöras. Den pressade situationen gör det också svårt att värva ledamöter. Tidsbristen kan även leda till att man bara tar itu med de allra mest akuta och kortsiktiga frågorna.

Som ett svar på svårigheterna med att värva styrelsemedlemmar och bedriva långsiktigt strategiskt styrelsearbete, föddes idén om tjänsten Helhetsförvaltare. Fastigheter är idag mer komplexa än tidigare och nya krav från myndigheter och andra intressenter sätter press på bostadsrättsföreningarna.

– Vi insåg att det många gånger var orimligt för en lekmannastyrelse, att på lediga stunder sköta något som i mångt och mycket liknar verksamheten i ett företag, säger Dan Henriksson, affärsutvecklare förvaltning på HSB Göteborg som var med och tog fram tjänsten Helhetsförvaltare.

AVLASTNING FÖR STYRELSEN

En helhetsförvaltare tar med nöje hand om sådant som är tidskrävande, komplicerat och tynger den vanliga styrelsen. Det kan till exempel handla om att bedöma reparationsbehov, driva utvecklingsfrågor, träffa entreprenörer, kvalitetssäkra kostnader eller föra dialog med medlemmarna. Dessutom ser helhetsförvaltaren till att dokumentationen sköts, så att kunskap följer med mellan olika styrelser på ett smidigt sätt.

Helhetsförvaltaren och styrelsen planerar tillsammans arbetet för att uppnå styrelsens uppsatta mål.

Från HSB Göteborgs sida ligger arbetet med helhetsförvaltare i linje med den nya strategin, att gå från att bevara fastighetens värde till att utveckla och öka föreningens värde.

– Det handlar om att göra föreningarna och dess fastigheter attraktiva, både för boende och att få folk att

vilja flytta till just den föreningen, säger affärsutvecklaren Dan Henriksson. Det skapar i sin tur en trygg framtid för både bostadsrättsföreningar och medlemmar.

NY ENERGI FÖR MEDLEMMAR OCH FÖRVALTNING

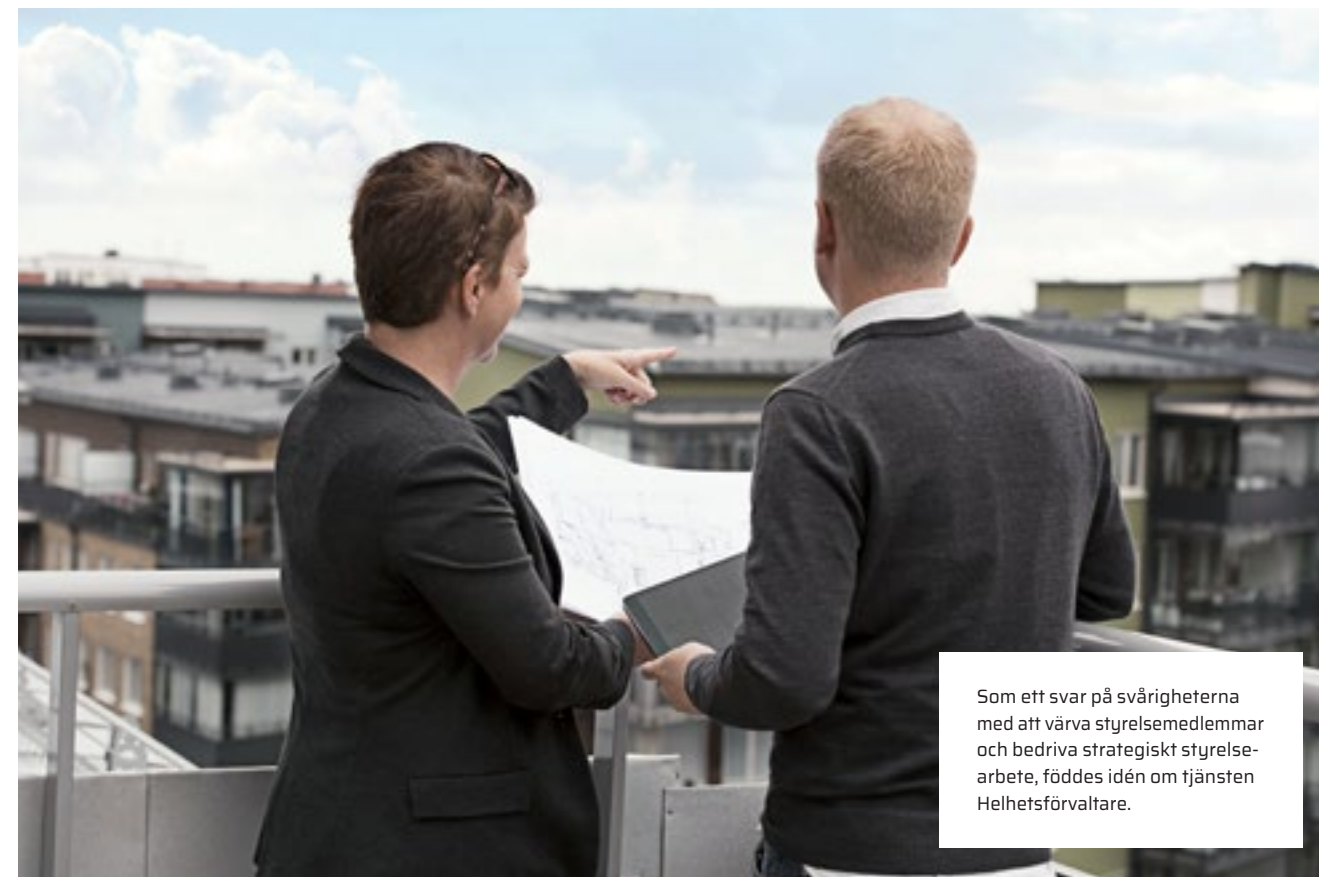
Många bostadsrättsföreningar är intresserade av att installera solceller på taken för att sänka sina energikostnader och bidra till en helt förnybar elproduktion.

En gång i tiden var HSB först med de då så innovativa sopnedkasterna. Nu får de nytt liv i Kortedala där HSB Göteborg testar en ny lösning för att installera solceller. Genom att dra kablar genom de gamla sopnedkasterna i byggnaden kan installationen både förenklas och effektiviseras.

– Det är både enklare och mer kostnadseffektivt att använda de befintliga sopnedkasterna när vi installerar solceller. Det går smidigare när vi slipper göra nya hål i fastigheten, och det blir estetiskt snyggt när vi inte behöver dra kablar på utsidan av huset, säger David Skarin, energirådgivare och projektledare på HSB Göteborg.

GRÖNA SERVICEFORDON

En annan insats i vårt hållbarhetsarbete är att ställa om fordonsflottan till fler eldrivna servicebilar. Under 2019 började 14 stycken Peugeot Partner Electric, som är 100 procent eldrivna, rulla i Göteborg. Målet är att minska våra koldioxidutsläpp med 75 procent till 2023, och att byta ut servicefordon är ett viktigt steg för att nå det målet.



Som ett svar på svårigheterna med att värva styrelsemedlemmar och bedriva strategiskt styrelsearbete, föddes idén om tjänsten Helhetsförvaltare.



BRA DIALOG PÅ LILLA GREVEGÅRDSVÄGEN

2015 var HSB först ut med att skriva på ett avtal om hyresgästinflytande med Hyresgästföreningen. Ett år senare startade arbetet med att förbereda för stamreovering på Lilla Grevegårdsvägen i västra Göteborg. I dag kan man se hyresgästernas tankar och åsikter återspeglas i hur deras lägenheter ser ut efter reoveringen.



Avtalet om hyresgästinflytande innebär bland annat att hyresgäster ska garanteras ett reellt inflytande över vad som ska hända med deras hem. Speciellt när det kommer till större reoveringar. Det ska också finnas olika nivåer att välja mellan vid en ombyggnation. Möjligheten att påverka sitt boende skapar förutsättningar för både trygghet och engagemang. Något som är extra viktigt för oss som är en medlemsägd organisation.

SAMARBETE GER BÄTTRE PROCESS

2016 började planeringen för att renovera stammarna i huset på Lilla Grevegårdsvägen i västra Göteborg och HSB Göteborg påbörjade omgående en dialog med de boende. Alla hyresgäster var välkomna att lyssna och tycka till på de första mötena, men en bit längre fram på resan var det en samrådsgrupp, utsedd av de boende, som ledde det fortsatta samarbetet. Alla inblandade parter – hyresgästerna, HSB Göteborg och Hyresgästföreningen, upplevde att den goda dialogen bidrog till att hela processen fortlöpte smidigt.

– Det fungerade bra i arbetsgruppen och gemenskapen i huset har bara blivit ännu bättre sedan det här arbetet drog igång, säger Lisabeth Persson, boende på Lilla Grevegårdsgatan.

Samrådsgruppen var också med och tog fram förslag på de olika nivåerna av reovering. HSB Göteborg

räknade sedan ut vad alternativen skulle innebära i hyrespåslag. Den samlade bilden gjorde det enklare för de boende att ta ställning till såväl standard på reoveringen, som den nya hyran. Enligt avtalet måste hyran vara fastställd innan hyresgästen bestämmer sig för ett ja eller nej till ombyggnationen. Och tack vare det gedigna förarbete som pågått under två års tid innan reoveringen påbörjades, godkände samtliga hyresgäster den nya hyran.

– HSB Göteborg har lyssnat på oss som bor här och tillvaratagit våra önskemål. Det känns väldigt bra, säger Lisabeth Persson.

SUCCESSIV HYRESÖKNING

Hyrorna kommer att höjas stegvis under en sjuårsperiod. Från början var det tänkt att det skulle ske under fem år, men efter att HSB Göteborg ansökte om och beviljades ett stöd från Länsstyrelsen för stamreovering och energieffektivisering, blev det istället sju år. Bidraget från Länsstyrelsen är riktat till vissa utsatta bostadsområden och går direkt till hyresgästerna, tanken är att hyresgästerna ska ha större möjlighet att bo kvar.

NY SOLCELLSPARK I KVIBERG

HSB Göteborg fortsätter att satsa på sol i sitt fastighetsbestånd och under året togs en ny solcellsanläggning i Kviberg i drift. Enligt beräkningar ska den producera 150 000 kWh el per år. På sikt kommer byggnader som är mättade på energi att skicka överproduktionen vidare till de andra fastigheterna via en likströmskabel under mark.

– Projektet är en viktig del i HSB Göteborgs hållbarhetsarbete och ett steg i omställningen mot förnybar energi. Vi har tidigare i år höjt ambitionsnivån för vårt hållbarhetsarbete och det är ett prioriterat område för HSB Göteborg, säger Kristian Isberg, Affärsområdeschef Nyproduktion och Hyresfastigheter.

HÄR BYGGDE HSB GÖTEBORG UNDER 2019



PROJEKT I PRODUKTION

- 1 Brf Mariedahl**, Kvarnbyterrassen. Flerbostadshus med 116 bostadsrätter. Inflyttning 2019/2020.
- 2 Brf Skaftö**, Västra Eriksberg. Flerbostadshus med 47 bostadsrätter. Inflyttning 2019.
- 3 Brf Torpaterrassen**, Björkekärr. Flerbostadshus med 125 bostadsrätter. Inflyttning 2019/2020.
- 4 Brf Blanka**, Lindholmshamnen. Flerbostadshus med 122 bostadsrätter. Inflyttning 2021.
- 5 Brf Amundö** Äng, Brottkärr. Flerbostadshus med 46 bostadsrätter. Inflyttning 2019/2020.

PLANERADE OMRÅDEN

- 6 Brf Esplanaden**, Nya Hovås. Flerbostadshus med 58 bostadsrätter.
- 7 Brf Sannaparken**, Majorna. Flerbostadshus med cirka 135 bostadsrätter.
- 8 Aspen Strand**, Lerum. Flerbostadshus med cirka 150 bostadsrätter.
- 9 Brf Spanjoletten**, Majorna. Flerbostadshus med cirka 125 bostadsrätter.
- 10 Ramselyckan**, Öjersjö. Flerbostadshus med cirka 80 bostadsrätter.

NÖJDA KUNDER OCH FORTSATT EFTERFRÅGAN FÖR VÅRA NYBYGGDA HEM

Vi vet att bostadsfrågan är viktig både för individer och för samhället i stort. Bostadsbolagen spelar en betydande roll i samhällsbyggandet och i utvecklingen av framtidens boende. För att få reda på mer om vad allmänheten tycker om regionens bostads- och byggbolag, genomför vi undersökningar vartannat år. Den senaste visade bland annat att när allmänheten går i tankar om att köpa nytt, skulle fler vända sig till HSB Göteborg än till något annat bolag.

Undersökningen som är genomförd av Scandinfo på uppdrag av HSB Göteborg, visar att kännedomen om bostadsmarknadens aktörer ökar. Allt fler känner till bostadsbolagen och vad de gör. Listan toppas av HSB Göteborg, hela 99 procent känner till oss. Ett mycket glädjande resultat. Det framkom också att HSB Göteborg är det bostadsbolag i Västsverige som flest skulle vända sig till för att köpa ett nybyggt boende.

– Efter en något avvaktande inledning på 2019, tog försäljningen av våra nyproducerade lägenheter rejäl fart andra halvan av året, säger Jeanette Holmén, marknadschef på HSB Göteborg.

NÖJDA BOENDE I PRISAD BRF

Två år efter inflyttning i våra nyproduktionsprojekt gör vi en uppföljande mätning på hur nöjda de boende är, en så kallad garanti-NKI. Det vanliga är att värdet då har dalat något sedan NKI-mätningen när de precis flyttat in, men i HSB brf Studio 1 landande vi på 84 igen – vår bästa garanti-NKI någonsin. I samband med färdigställande fick brf Studio 1 dessutom Kasper Sahlin-priset vilket är det finaste arkitekturpris som man kan få i Sverige.

HSB BRF SKAFTÖ SÄTTER PUNKT

Mellan Eriksbergskranen och Färjenäsparken, precis vid kajkanten på västra Eriksberg, ligger nybyggda brf Skaftö. Med tiden har den gamla varvsmiljön sakta förvandlats till en levande stadsdel med hotell, restauranger och inte minst bostäder. HSB Göteborgs första projekt här var brf Vinga som stod klart 1996. Och med färdigställandet av brf Skaftö, sätter HSB Göteborg punkt för ett flera decennier långt byggande på Eriksberg. Under sommaren och hösten var det dags för inflyttning i brf Skaftö, som består av 47 lägenheter fördelade på två hus. Både området och de nybyggda bostäderna har fina kvaliteter. Det intygar Arshk Mansouri, som flyttade in i sin lägenhet i början av juni.

– Det bästa med att bo här är utsikten över älven och närheten till både havet och stan. Och förstås att allt i huset och lägenheten är helt nytt och fräscht, säger han.

VERKTYG FÖR HÅLLBAR NYPRODUKTION

HSB har åtta strategiska mål för nyproduktion, samt ett Miljö- och hållbarhetsprogram. Detta är nationella mål och redskap för att hålla en hög ambitionsnivå i 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

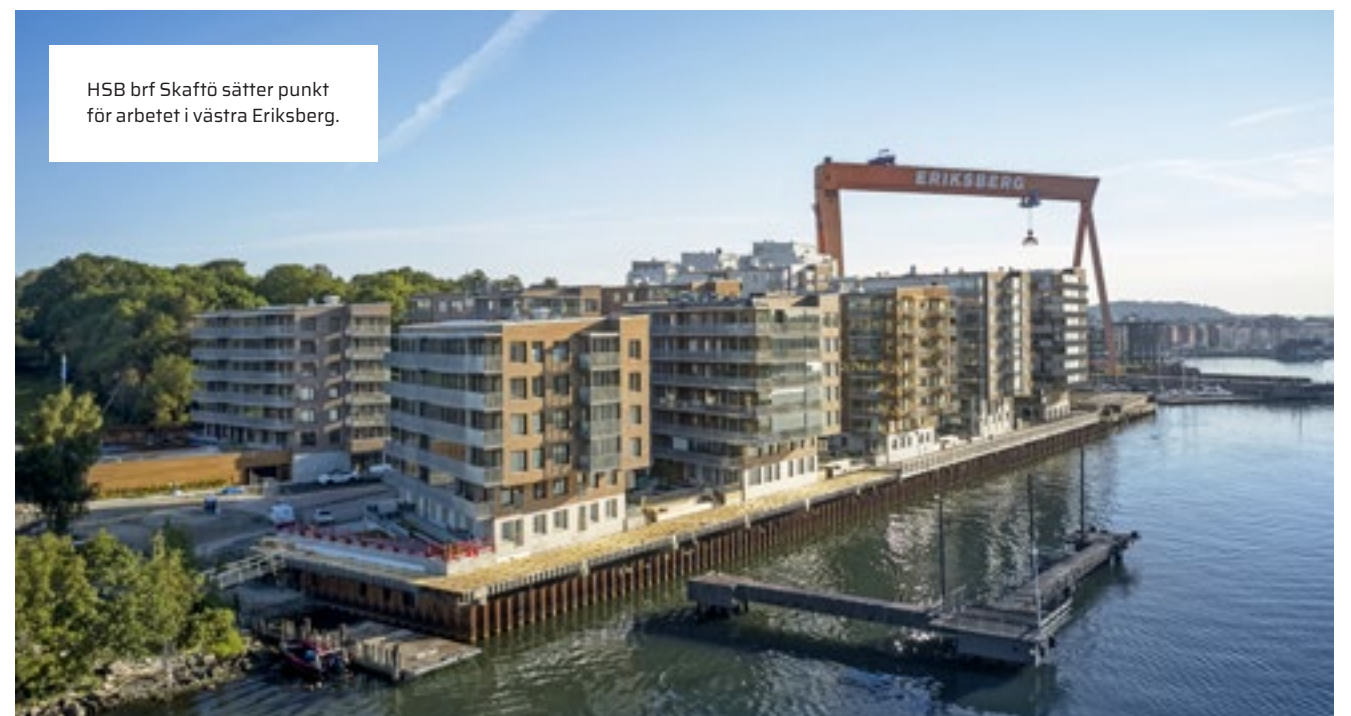
- Resurseffektivitet och minskad klimatpåverkan
- Ekosystemtjänster och klimatanpassning
- Hållbart resande
- God inommiljö och sunda material
- Socialt hållbart boende
- Bidra till sysselsättning
- Effektiv hållbarhetsstyrning
- Ansvar i leverantörsledet



SÄLJSTARTER OCH INFLYTTNINGAR

I slutet av 2019 sålstartade vi 135 bostäder i brf Sannaparken där den gamla Fixfabriken stod i Majorna.

Under året var det inflyttning i 47 lägenheter i brf Skaftö. Första etappen av inflyttningar i brf Torpaterassen skedde under oktober månad. Första etappen av inflyttningar i brf Amundö Äng var i december. I brf Mariedahl skedde första etappen av inflyttningar i november.



HSB brf Skaftö sätter punkt för arbetet i västra Eriksberg.

Ågrenska som är granne med nybyggda brf Amundö Äng, driver ett nationellt kompetenscentrum för sällsynta diagnoser och är en unik mötesplats för barn, ungdomar och vuxna med funktionsvariationer och deras familjer. Som samhällsbyggare vill vi på HSB Göteborg stödja och bidra till de närområden vi verkar i. Därför har vi byggt en lekstuga till barnen på Ågrenska. Det lilla huset är inspirerat av en tidigare förlaga som stod där i början av 1900-talet. Förhoppningen är att lekstugan ska skänka stor glädje till barnen här under många år framöver.



ÅTERVUNNET VATTEN I FRAMTIDENS BOSTÄDER

HSB har alltid satsat på innovation och utveckling. Sedan hösten 2018 testas en unik lösning för återvinning av vatten från badrum i HSB Living Lab. I större skala kan detta innebära stora besparingar av såväl vatten som energi i fastigheter och för samhället i stort.

När vi duschar, borstar tänderna och går på toa spolas vattnet ut i samma avlopp. Till skillnad från toalettvattnet har det så kallade gråvattnet från dusch, bad och handfat stor potential att återanvändas. I praktiken går det till så att man installerar ett separat avloppssystem för vattnet från duschar och handfat och leder det till ett reningssystem som avlägsnar föroreningar, bakterier och ohälsosamma ämnen.

Bakom projektet står innovationsföretaget Graytec AB tillsammans med Chalmers och Bengt Dahlgren Göteborg AB.

– Vi vill hjälpa fastighetsägare att styra sin miljöpåverkan. Vårt mål är att ta fram en anpassningsbar lösning för fristående cirkulära system i bostadshus och kommersiella byggnader där möjligheten att spara vatten, energi och miljö tillvaratas, säger Per Ericson, grundare av Graytec. Just nu testas systemet i HSB Living Lab. Här finns perfekta förutsättningar att utforska och testa i en verklig miljö, men med ett labbs förutsättningar. Under projektets första fas utfördes tester på vattnet för att säkerställa renheten. Nyligen fick en testgrupp duscha i renat och återanvänt vatten.

– Samtliga åtta personer som fick duscha i återanvänt vatten var nöjda med upplevelsen, säger Jesper Knutsson, forskare på Chalmers. Det gladdde oss eftersom de boendes upplevelse är en så viktig del i kartläggningen av acceptansen för den här typen av system.

Vattenbrist är ett globalt problem och HSB ser stor potential i projektet. Det här är en investering som både ger stora hållbarhetsvinster och samtidigt återbetalar sig relativt snabbt.

– De rekordlåga grundvattennivåerna de två senaste somrarna har aktualiserat frågan om vattenförbrukning, säger Emma Sarin, projektchef på HSB Living Lab. Genom att spara stora mängder vatten i fastigheter finns det potential att avlasta kommunala energi- och vattensystem.

Nästa steg i projektet är att automatisera tekniken för att skapa bättre möjligheter att studera systemets möjligheter och utmaningar över tid.

FORSKNINGSPROJEKT I URVAL

Innovative Energy Management

Ett projekt som vill undersöka vilken påverkan ett flexibelt och behovsstyrt energistyrssystem kan ha på en byggnads flexibilitet och energianvändning. Ett enkelt exempel är att tvättmaskinen kan schemaläggas till tider när det finns mycket förnyelsebar elproduktion i systemet.

Co-living

Genom mer kollektiva levnadssätt och boendemiljöer kan vinsterna bli många både för den enskilde individen och samhället i stort. I detta innovationsprojekt tittar man på hur så kallade co-living-miljöer och former för delat boende kan skapas på bästa sätt.

WoodXZIP

Ett projekt där man vill testa hur hållbart och smart det är att kombinera trä med det innovativa isoleringsmaterialet, ZIP-Element. WoodXZIP ger tunna väggar och isoleringsmaterialet är effektivt så att väggarna ändå förblir stabila.

Sensorer på sopkärl

Mängden skräp som produceras i dagens samhälle ökar. I detta projekt undersöks hur vi kan ta hand om vårt avfall och utforma ett soprum på bästa sätt. Sensorerna signalerar när sopkäret är fullt och skickar ett meddelande till fastighetsskötaren för hantering.



Just nu testas återvinning av gråvatten i HSB Living Lab. Ett projekt som sparar både vatten och energi samtidigt som det är snällt mot miljön.

BRISTEN PÅ FASTIGHETSSKÖTARE ÖPPNAR NYA DÖRRAR

Stora pensionsavgångar och brist på kompetens gör att det kommer att bli svårt att rekrytera bland annat fastighetsskötare de närmaste åren. HSB Göteborg är inget undantag, men vi har tack vare en rad olika åtgärder, lyckats vända utmaningen till en möjlighet att nå nya målgrupper.

Fastighetsskötare, servicetekniker, lokalvårdare, förvaltare och ingenjörer – alla är viktiga jobb för att vardagen i våra hem ska fungera. Den kommande bristen på de här yrkesrollerna är en situation som hela branschen står inför. Hos HSB Göteborg beräknar vi att 42 procent av fastighetsskötarna och 17 procent av teknikerna kommer att gå i pension inom tre till fem år.

– Detta är förstås en stor utmaning för oss. En utmaning som vi med hjälp av effektiva insatser har vänt till en möjlighet att nå nya grupper, säger Emma Hård, HR-chef på HSB Göteborg. Exempel på en sådan insats är att vi arbetar aktivt med rekrytering av utrikes födda. Att vår personalstyrka ska spegla samhället i stort är dessutom en viktig fråga för HSB Göteborg. Det skapar affärsnytta för oss då medlemmarna känner igen sig, samtidigt som det ger oss ett bredare perspektiv. Den kommande bristen på personal har gett det arbetet en extra skjuts framåt.

Den senaste tiden har vi sjösatt ett antal åtgärder som sträcker sig över flera områden. Alla med syftet att säkerställa framtida kompetensförsörjning. Bland annat har vi utbildat fler handledare för att kunna ta emot praktikanter på ett bra sätt, startat ett projekt för att fånga upp nyanlända ingenjörer, och personer från vår ledningsgrupp har agerat mentorer åt nyanlända akademiker. Att ta till vara och utveckla kompetenser hos nya svenskar, samt att bidra till att den här gruppen kommer in på arbetsmarknaden, är en del av lösningen på framtidens personalbrist.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Mångfald och jämställdhet är två områden som har varit i fokus sedan länge och det arbetet fortsätter. Båda områden har vid mätningar nått alltmer positiva resultat. Sedan flera år arbetar vi aktivt för en ökad etnisk mångfald bland våra medarbetare. På kort tid har andelen medarbetare med utländsk bakgrund ökat från 15 till 22 procent. I årets medarbetarmätning så svarar 82 procent av medarbetarna att de anser att HSB Göteborg står för lika möjligheter oavsett kön. Hos oss är både

mångfald och jämställdhet viktigt att ha med sig vid rekrytering, det är då vi har möjlighet att göra skillnad.

Arbetsmiljö är ett prioriterat ansvarsområde för HSB Göteborg. Att medarbetarna mår bra är en förutsättning för att vi skall kunna leverera hållbara tjänster och produkter av hög kvalitet till kunder och medlemmar. Vi arbetar ständigt med att förebygga arbetsrelaterade sjukdomar, arbetsskador och olyckor. Under 2019 genomförde vi en medarbetarenkät via Origo Group. Den visar att vi har gått framåt inom samtliga områden. På frågan om man som anställd är stolt över att arbeta på HSB Göteborg blev betyget 4,1 på en 5-gradig skala. Ett mycket glädjande resultat.

MEDARBETARDAGEN 2019

Under den årliga strategikonferensen för medarbetare i september, ägnades merparten av tiden åt att arbeta med HSBs gemensamma kärnvärderingar och vår värdegrund. Dagen innehöll också en inspirationsföreläsning på temat inkludering. Alla fick också möjlighet att reflektera över sina egna värderingar och hur de stämmer överens med HSBs värderingar.

FASTIGOPRISET

I maj vann HSB Göteborg Fastigopriset. I år handlade priset om digitalisering och HSB Göteborg vann med motiveringen ”som på ett föredömligt sätt arbetar med digitalisering inom HR”. Fastigo är den enda renodlade arbetsgivarorganisation i fastighetsbranschen.

EN NY GENERATION

Många unga efterfrågar i dag flexibla och varierande jobb, gärna på arbetsplatser där värderingar som stärker jämlikhet och hållbarhet får ta plats. Detta är frågor som ligger högt på agendan för HSB Göteborg. Vi vill till exempel bredda vårt rekryteringsunderlag och locka fler kvinnor till fastighetsyrken som historiskt varit helt mansdominerade. Både HSB Göteborg och andra aktörer behöver göra ett större arbete för att marknadsföra fastighetsbranschen som en attraktiv bransch att jobba i.



27-årige Pontus Karlgård är fastighetsskötare på HSB Living Lab i Johanneberg och representerar den nya generationen i branschen. Han anser att man behöver göra större insatser för att informera unga som är på väg ut i arbetslivet.

– Ingen kommer ju att söka sig till branschen om de inte känner till den, säger Pontus. Mitt jobb är väldigt varierande, fortsätter han. Man får till exempel testa på VVS, el och trädgårdsskötsel. Och hittar du något som känns extra kul ger HSB Göteborg goda möjligheter för dig att specialisera dig. Dessutom är det ett socialt jobb där man träffar och hjälper många människor.

För att säkra återväxten bland fastighetsarbetare är det av största vikt att studievägledare i grundskolan känner till och informerar om yrken i fastighetsbranschen. Och för att fånga upp de som ska börja

gymnasiet måste branschen även synas på yrkesmässor som riktar sig till ungdomar.

– Vi måste berätta att det i fastighetsbranschen finns varierande arbeten med många sociala kontakter och stor frihet, säger Emma Hård, HR-chef på HSB Göteborg.

HÅLL STILEN HÅLLBART

Som ett led i hållbarhetsarbetet på huvudkontoret har vi skaffat en så kallad Swap Cube. Ett utrymme där man kan lämna föremål i användbart skick som man inte längre använder. Det kan till exempel vara böcker eller kläder, som kan komma till användning hos någon annan. Vi har också ställt ut en ånggarderob där man kan ånga, fräscha upp och stryka sina plagg på ett skonsamt sätt. Ett alternativ till kemtvätt.

FRAMTIDENS BOENDE ÄR HÅLLBART

Det är viktigare än någonsin att fundera på hur vi kan skapa hållbara hem. Här berättar vi om en liten del av vad vi gör för att framtidens boende ska bli så innovativt, hållbart och attraktivt som möjligt.

2019 är klimatdebatten högaktuell, framför allt när det gäller vår miljöpåverkan i vardagen. För att vi ska kunna vara en betydande del av framtiden, måste vi lyssna på medlemmarnas förhoppningar och drömmar. Därför har vi genomfört en undersökning om framtidens boende, som gett oss både insikter och funderingar.

Vi kan ganska tydligt konstatera att medlemmarnas vilja att minska sin klimatpåverkan finns där, men än så länge tycks det fortfarande vara ett glapp mellan vad man kan tänka sig att göra – och vad man faktiskt gör. Tre av fyra svarande säger sig vara villiga att vänta fem år med en köksrenovering för att spara på miljön, men stämmer det överens med hur vi agerar?

– Kök, tillsammans med badrum, är den del av hemmet med de kortaste utbytescyklerna och därmed mest klimatpåverkan, säger Ulrike Rahe, professor i industri-design, Chalmers Universitet. Vi behöver bättre material, bättre anpassad lagstiftning, nya tjänster i framtidens delningsekonomi och inte minst en samhällsbyggnad som är hängiven när det gäller hållbarhet och inte längre styrs enbart av kortsiktiga ekonomiska drivkrafter.

Elförsörjning är en omdiskuterad hållbarhetsfråga, när de fossila bränslena behöver fasas ut. Framtidens städer kommer behöva kunna anpassas till olika situ-

ationer och omständigheter. Tre av fyra tillfrågade i vår undersökning tror att vi i framtiden kommer se ett ökat behov av att skapa egen el, kanske just i huset där de bor genom solceller.

– Vi arbetar hårt med att försöka synkronisera solenergit teknik med behovet av underhåll, såsom fasad- och takrenoveringar, säger David Skarin, energirådgivare på HSB Göteborg. Bostadsrättsföreningar och hyresrätter tycker detta är extremt intressant, fortsätter David. Vi tittar mycket på byggnadsintegrerade solceller både i fasad och i tak, men även färgade solceller för att försöka anpassa tekniken till byggnaderna där man installerar dem.

När det gäller hur vi ska leva tillsammans i hållbara städer framöver är många forskare överens om att vi behöver dela mera, och äga mindre själva. I staden har vi stora möjligheter att låna saker av varandra, vilket även skulle kunna bidra till att lösa ett annat av stadens framtida problem: brist på yta. När alla inte äger allt, behöver vi inte heller stora vinds- eller källarförråd för att förvara våra prylar.

Möjlighet till en hållbar levnadsstandard har varit en central del av HSB Göteborgs identitet i snart 100 år och fortsätter vara en viktig nyckel i hela verksamheten.

STOLTA MEDARBETARE BYGGER FRAMGÅNG I HÅLLBARHETSARBETET

Stolta, engagerade medarbetare driver HSBs hållbarhetsarbete framåt och skapar nytta för kunder och medlemmar. Att skapa en attraktiv arbetsplats med motiverade medarbetare är därför prioriterat för HSB Göteborg.

HSB Göteborgs ambition är att bygga en organisation där alla medarbetare tillsammans verkar för att mål uppnås och där vi erbjuder produkter och tjänster av hög kvalitet. Vi satsar på att vara en attraktiv arbetsgivare.

Arbetet har gett resultat. Den senaste medarbetarundersökning, som genomfördes under året, visar framsteg inom alla områden. Exempel på detta är lika möjligheter oavsett kön, värderingsstyrt ledarskap och stolthet över att arbeta på HSB. Under 2019 har fokus varit på värderingar där inkludering och samarbete har varit viktiga teman. Mer om detta finns att läsa på sida 20–21.

ETHOS – VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

För HSB Göteborg handlar en attraktiv arbetsplats om värderingar, ledarskap, säkerhet och hälsa, jämställdhet och mångfald. Med värderingar menar vi de kooperativa principerna och våra kärnvärden i ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

VÄRDERINGSDRIVEN ORGANISATION – EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG:

- Mångfald i rekryteringar för att verksamheten 2023 ska spegla samma andel med utländsk bakgrund som samhället i HSB Göteborgs verksamhetsområde, som i dagsläget är cirka 28%.
- Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet där dialog är ett viktigt verktyg.
- Årets medarbetardag hade temat värderingar och inkludering.
- Under året har temat följts upp med aktiviteter om hur organisationen kan jobba gränsöverskridande mellan avdelningar.
- Riskkartläggningar och förebyggande åtgärder för olika arbetsmoment.
- Fortsatt implementering av vår uppförandekod för medarbetare.
- Utveckling av samverkansformer med fackförbundet Unionen.

Medarbetarindex anger 4,1 på en femgradig skala på frågan om man är stolt att arbeta för HSB.

4,1

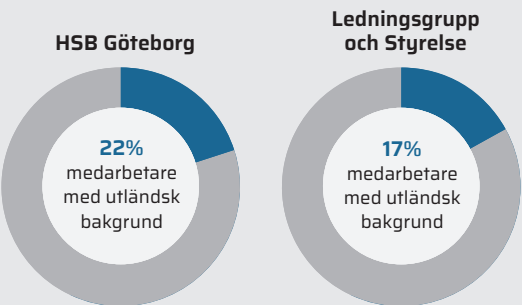
HSB Göteborgs medarbetare 2019	Antal
Medeltalet anställda (heltidstjänster)	304
Varav kvinnor	131
Respektive män	173

Anställningsform män och kvinnor	Antal
Fast anställda	304
Tillfälligt anställda	99
Heltidsanställda (tvs+visstid)	285
Deltidsanställda 118 (tvs+visstid)	118

Medarbetare i åldersgrupper den 31/12	Procent
-29 år	7,2%
30-49 år	48,3%
50 år-	44,4%

Mångfaldsindex*

HSB Göteborg har 22% (20% 2018) 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: 15
3 olycksfall under resa till arbetet
- Frånvarodagar till följd av skador/olyckor: 459
varav 408 av dagarna är ett av olycksfallen under resa till arbetet
- Arbetsrelaterade sjukdomar: 6
(psykiskohälsa/stressrelaterade symptom)
- Förlorade arbetsdagar fördelat på män/kvinnor: 1928 Kvinnor och 2273 män
- Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0



VÅR STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

HSBs hållbarhetsarbete är en central del i arbetet med att förverkliga HSB Göteborgs värderingar, vision och mål om att skapa det goda boendet.

Vi vill vara hållbara i allt vi gör och samtidigt inspirera medlemmar och kunder att göra detsamma. HSB har därför utarbetat en tydlig strategi för hållbar tillväxt i det dagliga arbetet med att planera, finansiera, bygga och förvalta bostäder samt erbjuda bosparande. Ambitionen är att hållbarhet ska genomsyra våra affärsområden och leda oss till att vara det mest hållbara varumärket inom vår bransch. Strategin för hållbar tillväxt stöttar oss i det arbetet.

Arbetet har gett resultat. HSB utsågs 2019 för andra året i rad till branschens mest hållbara varumärke i Sustainable Brand Index.

FYRA FOKUSOMRÅDEN

Strategin för hållbar tillväxt, som antogs 2016, tydliggörs genom fyra övergripande fokusområden: Klimat, Hållbara tjänster och produkter, Viktig samhällsaktör och Resurseffektivitet.

Varje affärsområde har ett ansvar att omsätta fokusområdena i konkreta målsättningar och aktiviteter. Ett exempel är affärsområde Nyproduktion som 2017 antog ett hållbarhetsprogram med åtta punkter som nu är en integrerad del i verksamheten (se mer på sida 16).



FNs GLOBALA MÅL OCH SVERIGES MILJÖMÅL STOMMEN I STRATEGIN

HSBs hållbarhetsarbete utvecklas kontinuerligt genom omvärldsanalyser, dialog med olika intressenter och deltagande i olika forum där hållbarhetsfrågor analyseras och diskuteras. En viktig utgångspunkt vid framtagandet av strategin för hållbar tillväxt och fokusområdena har varit FNs globala mål och Sveriges miljömål.

I strategin har vi valt att fokusera på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet i bostadsbranschen där vi, tillsammans med medlemmar, kunder och leverantörer, kan göra mest skillnad. Målen ska dock ses som en helhet och HSB har en påverkan på alla mål.

KLIMAT

Klimatfrågan är en global utmaning som berör alla. För HSB är det viktigt att minska den påverkan som verksamheten ger upphov till. Vi satsar därför bland annat på:

- Åtgärder för lägre klimatpåverkan vid byggande.
- Mer förnybar energi till fastigheterna.
- En fossilfri fordonsflotta.

Läs mer om vad vi gör på sida 28

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Samarbeten är viktigt för att driva utvecklingen i en hållbar riktning. Vi vill därför involvera medlemmar och kunder i hållbarhetsarbetet för att tillsammans göra skillnad. Det gör vi genom dialog och att erbjuda attraktiva tjänster och produkter som är resurseffektiva samt har låg klimatpåverkan. Vårt fokus är att:

- Hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter.
- Utveckla nya innovativa erbjudanden för ökad hållbarhet.

Läs mer om vad vi gör på sida 30

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB är genom sin verksamhet en viktig samhällsaktör. Denna roll ger oss möjligheten att påverka och skapa goda förutsättningar och villkor för boende och boendet. Det handlar bland annat om att:

- Ge unga bättre möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.
- Öka byggandet.
- Förbättra möjligheterna att bospara hållbart.
- Minska bostädernas klimatpåverkan och utveckla framtidens hållbara boende.
- Engagera oss i det lokala samhället.
- Spegla samhällets mångfald.
- Bidra till ökad trygghet.

Läs mer om vad vi gör på sida 32

RESURSEFFEKTIVITET

Hushållning med resurser blir allt viktigare i en omvärld med ökad befolkning som ska dela på begränsade tillgångar. För att minska vår miljöpåverkan och vårt beroende av ändliga resurser arbetar vi strukturerat med resurseffektivitet. Vi satsar därför bland annat på:

- Kloka materialval i byggnader utan farliga ämnen.
- Ökad materialåtervinning och återanvändning.
- Minskad energianvändning.
- Att uppmuntra medlemmar till hållbar konsumtion.

Läs mer om vad vi gör på sida 34

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

SVERIGES MILJÖMÅL

GOD BEBYGGD MILJÖ

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

GIFTFRI MILJÖ

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

KLIMAT

RESURSEFFEKTIVITET

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER



MINSKAD KLIMATPÅVERKAN OCH KLIMATANPASSNING

För klimatets skull satsar vi på lägre klimatpåverkan vid bostadsbyggande, mer förnybar energi till fastigheterna och en fossilfri fordonsflotta.

Klimatet förändras och det går fort. Förändringarna orsakas av utsläpp och är följden av hur vi människor lever. Som en del av Sveriges största bostadskooperation vill vi medverka till att samhällets energisystem snabbt ställer om till förnybar energi.

Målsättningen är att ha nära noll klimatpåverkande utsläpp i den egna verksamhet år 2030. Vi ska också vara anpassade till ett förändrat klimat när nya förutsättningar råder. Klimatriskanalyser kommer framöver bli en viktig del i planeringen.

Ett viktigt delmål på vägen är att klimatpåverkan i vår egen verksamhet ska ha minskat med 75 procent till år 2023, räknat från basåret 2008. Årets utfall på målet är 43 procents minskning, vilket gör att vi måste fokusera ännu mer på att uppnå högt uppsatta mål under nästkommande år.

Affärsområde nyproduktion omfattas inte av detta mål. Nyproduktion arbetar istället utifrån ett hållbarhetsprogram med åtta mätbara mål för mer hållbart byggande där även klimatreducerande åtgärder är en viktig del (se sida 16).

- FOKUSOMRÅDE KLIMAT
- EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG**
- Hyresfastigheter fokuserar på hållbara renoveringar, installation av solenergi när det är möjligt samt upphandling av förnyelsebar el.
 - Under 2019 byttes 14 fordon ut mot eldrivna fordon – ett steg närmare en fossilfri fordonsflotta.
 - Alla tjänsteresor ska genomföras i enlighet med policy där klimatanpassade val ska väljas i första hand.
 - Nyproduktionen miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver.
 - I alla byggstartade projekt från och med 2018 installeras solceller eller annan förnybar energi.
 - Klimatanpassning görs i nyproduktion liksom satsningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.
 - Vi underlättar bostadsrättsföreningarnas klimatarbete genom hållbara tjänster och informationsmaterial.
 - Genom nudging inspirerar vi enskilda medlemmar till mer hållbara konsumtionsmönster.

EN DEL AV FOSSILFRITT SVERIGE

HSB är medlemmar i Fossilfritt Sverige och är engagerade i utmaningar och färdplaner.

HSB har anslutit sig till färdplanen för fossilfri bygg- och anläggningssektorn. Visionen är att värdekedjan i denna sektor ska bli klimatneutral och konkurrenskraftig år 2045.

HSB deltar i arbetet med en färdplan för fossilfri uppvärmningssektor 2030.

HSB har antagit klimatväxlingsutmaningen och transportutmaningen, i syfte att minska utsläpp i samband med resor och transporter.

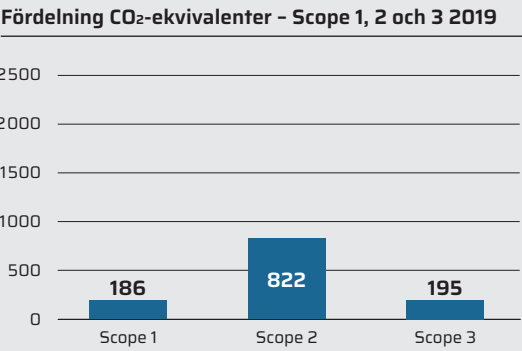
Klimatredovisning HSB Göteborg

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



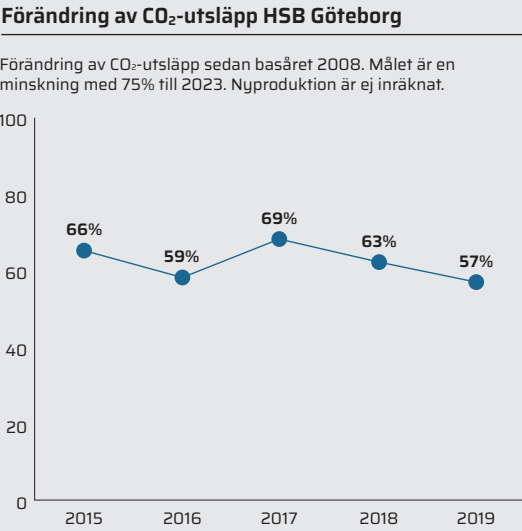
Diagrammet ovan visar fördelningen enligt klimatredovisning HSB Göteborg, beskrivet i totalt antal ton CO₂-ekvivalenter.

Nyckeltal klimatpåverkan	2019	2018	2017
Egna fastigheter			
Energiförbrukning CO ₂ kg	8,22	6,36	6,53
HSB Göteborg			
Utsläpp CO ₂ , ton/MSEK omsättning	1,48	1,80	1,87
HSB Göteborg			
Utsläpp CO ₂ , ton/anställd	3,75	3,46	3,84

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.



14 nya elbilar – ett steg närmare en fossilfri fordonsflotta.



Klimatredovisning nyproduktion

Miljöbyggnad
100 procent av avslutade projekt 2019 har certifierat med Miljöbyggnad silver.

Energiintensitet
55,2 kWh/m², år är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2019.



SKAPA FLER OCH MER HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Med attraktiva erbjudanden, som också är resurseffektiva och har låg klimatpåverkan, vill vi göra det enklare för medlemmar och kunder att tillsammans göra skillnad.

Hållbara tjänster och produkter handlar både om att hållbarhetssäkra befintliga tjänster och om att utveckla nya innovativa erbjudanden. Målet är att HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster inom boende 2023. HSB Göteborg vill att verksamheten, tjänsterna och produkterna är det självklara valet för medlemmarna.

En viktig del i detta är att få ut innovationer från forsknings- och utvecklingsarbetet i HSB Living Lab så att medlemmar och kunder får ta del av, och dra nytta av resultaten.

Målet är att utveckla hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar. I tjänsteutvecklingen tas hänsyn till viktiga hållbarhetsfrågor i enlighet med väsentlighetsanalysen. Utvecklingsarbetet bedrivs också i samarbete med kunder.

Inom HSB pågår också ett omfattande digitalt omställningsarbete med fokus på att digitalisera processer och tjänster.

VÅRT ANSVAR I LEVERANTÖRSKEDJAN

En annan viktig del i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter är samarbetet med leverantörer och entreprenörer för att tillsammans med dem höja nivån i hållbarhetsarbetet. Det är viktigt att leverantörer har integritet och delar värderingarna uppförandekoden. Vi ställer krav på leverantörer inom områdena miljö, kvalitet, ekonomi, antikorruption och goda arbetsvillkor i enlighet med principerna ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering enligt Svensk miljöbas.

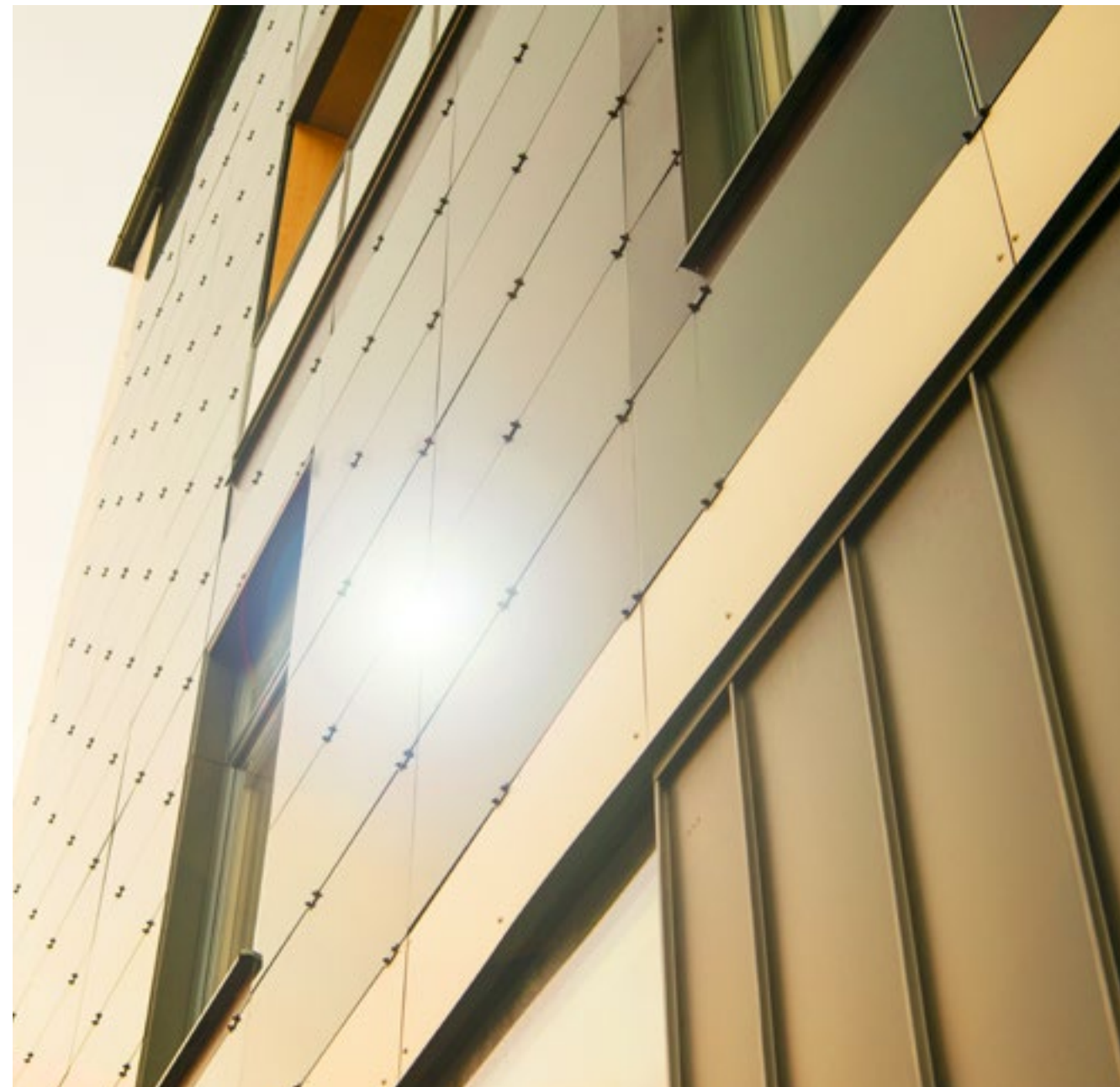
Uppföljning sker genom noggrann leverantörsbedömning vid val av nya leverantörer och genom löpande utvärdering av befintliga leverantörer. Använda metoder är formulär, intervjuer och platsbesök. I nyproduktionsprojekt görs dessutom en fördjupad bedömning av en underleverantör/entreprenör med fokus på en speciell byggdelen i projektet.

HSB har nationella ramavtal med cirka 130 leverantörer som hanteras av HSB Riksförbund. Övriga hanteras av HSB Göteborg. Målet är att leverantörer, som svarar för 80 procent av våra inköp, ska vara hållbarhetssäkrade år 2023. Idag är 38 procent av de regionala leverantörerna bedömda utifrån kraven i uppförandekoden.

HSB Göteborg har som standardrutin att bedöma samtliga leverantörer vid avtalstecknande. Det innebär att samtliga nya avtal leverantörsbedöms oavsett omsättning. Ett digitalt systemstöd har också implementerats för att systematisera uppföljningsarbetet digitalt.

HÄLSA OCH SÄKERHET I NYPRODUKTION

2 olyckor har rapporterats för projekt avslutade under 2019.
0 dödsfall inträffade.



FOKUSOMRÅDE HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER - EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs utvecklingsarbete fokuserar på att ta fram och utveckla hållbara tjänster från affärsmässiga innovationer från bland annat HSB Living Lab. Exempel är integrerade solceller i Kviberg, gemensamhetslokaler i brf Mariedahl och Swap Cube på HSB Göteborg.
- Utveckling av hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar som exempelvis Helhetsförvaltaren, Trygghetsanalysen, Leverantörslistan, Nyckeltalsanalys, ekonomi och energitjänster.
- Deltaktighet i det riksgemensamma arbetet med digital utveckling till exempel genom ett nytt inloggat läge och e-tjänster.
- Fokuserat arbete på leverantörsbedömningar, hållbara inköp och nära samarbete med leverantörer.
- Inköpsstyrningsprojekt i syfte att öka effektiviteten i vårt inköpsarbete.
- Instiftande av priset Den hållbara idén för att uppmuntra och tillvarata goda idéer från bostadsrättsföreningar.



EN AKTÖR SOM VILL BIDRA TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLET

HSBs verksamhet ska skapa goda villkor för boende. Genom arbete med innovation och medlemsnytta tar vi ett bredare ansvar för att påverka samhället i en hållbar riktning.

HSBs verksamhet ska genomsyras av ansvarstagande. Precis som när HSB bildades 1923 finns det idag stora utmaningar på bostadsmarknaden. För att möta samhällets behov idag krävs både nya lösningar och politiska beslut.

HSB ser därför det fortfarande som sin roll att påverka villkoren för bostadsmarknaden och driva frågor som är viktiga för medlemmar i HSB. Det handlar bland annat om att öka byggandet, förbättra möjligheterna att bospara, minska bostädernas klimatpåverkan och utveckla framtidens hållbara boende. Ett exempel är förslag på förändringar i villkoren för friköpande av mark på tomträtt som drivits av HSB Göteborg.

Det handlar också om vårt engagemang i det lokala samhället och att bidra till att skapa trygghet. En viktig del i detta är att sprida goda värderingar och att

medarbetare agerar etiskt korrekt i alla lägen utifrån HSBs uppförandekod.

Ett mål är att medarbetare och nya medlemmar ska spegla mångfalden i HSB Göteborgs verksamhetsområde (28 procent 2018). Utfallet för HSB Göteborg var förra året 30 procent, vilket innebär att vi 2019 uppnått vårt mål.

HSB Göteborg är även initiativtagare till priset Nyttigaste Affären som årligen delas ut för att belöna och uppmärksamma verksamheter som skapar arbetstillfällen för människor som annars har svårt att komma in på arbetsmarknaden. I år gick priset till Ergon, som är en del av Göteborgs stadsmission och tillverkar designlampor, på uppdrag av SKRYTA slow design i sin arbetsträningsverksamhet.

FOKUSOMRÅDE VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR - EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Dela – en nyinrättad köpmodell för att hjälpa unga vuxna att köpa och äga sin bostad.
- HSB Göteborg är verifierade enligt standarden ISO 26 000 för socialt ansvarstagande sedan 2011.
- Stöd till Göteborgs Stadsmission och deras verksamhet riktad mot barn och unga. 2019 genomfördes en insamlingsdag med fokus på vinterkläder i samarbete med bostadsrättsföreningar.
- Initiativtagare till HSB Göteborgs Academy – ett samarbete med Västra Hisingen Basket kring en värderingsstyrd ledarskapsutbildning för ungdomar mellan 16–25 år.
- Erbjuder förtur till grupper som står långt från bostadsmarknaden, till exempel unga vuxna mellan 18–29 år och nyanlända.
- Fokuserat arbetet för att säkerställa våra mångfaldsmål genom medlemsrekrytering, strategisk rekrytering av medarbetare samt genom praktikplatser och mentorskap.
- Nytt erbjudande för bosparande där samtliga fonder tar hänsyn till hållbarhet i sina investeringsprocesser. Två av fonderna har ett mer utpräglat hållbarhetsfokus där man investerar i företag som arbetar för minskad klimatpåverkan och vattenfrågor.
- En del av vår nyproduktionen ligger med i en grön obligation.
- Placering av HSB Göteborgs kapital görs i enlighet med en hållbarhetspolicy för ansvarsfulla placeringar.
- HSB Göteborg bedriver samarbeten och dialogverksamhet i syfte att nå grupper som kan ha svårt att göra sig hörda. Exempel på detta är dialog kring hyresgästinflytande, dialoginsatser i nyproduktionsprojekt och grannndialog genom boendesociala tjänsten HSB NABO samt BoSo.
- Stödjer stora sociala företagsdagen, Coompanion och Nyttigaste affären.

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, BoTrygg2030, Byggvarubedömningen, EFFSYS+, Fossilfritt Sverige, Föreningen för Byggvarudeklarationer, Global Utmaning, Institutet mot mutor, Johanneberg Science park, NMC, Solelkommissionen, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council, We Effect, Värmemarknadskommittén, Coompanion/Social Trade och CSR Västsverige.



EFFEKTIV HUSHÅLLNING MED RESURSER

Vi satsar på resurseffektivitet för att skapa större värde med färre resurser för fler medlemmar och kunder.

Tillväxt och befolkningsökning gör att resurser, som mineraler, trä och vatten, måste användas på ett mer hållbart sätt samtidigt som miljöpåverkan minskas.

Alla vinner på resurseffektivitet. Minskat beroende av begränsade resurser gör oss mindre sårbara för marknadsprisökningar. Inom HSB vill vi därför hela tiden göra mer med mindre. Lyckas vi blir det bra för både miljön och ekonomin.

Framgångsfaktorer är att välja hållbara material, undvika farliga ämnen och tänka cirkulärt. HSB förespråkar också god förvaltning som minskar behovet av renovering. Fastighetsskötsel är en viktig del i vår strävan att vara resurseffektiva då god vård av fastigheterna förlänger deras livslängd.

Förvaltningsperspektivet finns med redan i byggskedet. I första hand väljs material som åldras på ett estetiskt tilltalande sätt, vilket förlänger materialens livstid.

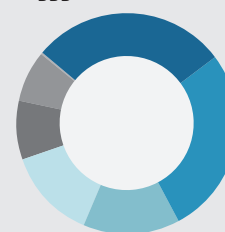
HSB har som mål att 2023 ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser. Vägen dit handlar om underhåll av fastigheterna, ökad materialåtervinning och återanvändning samt minskad energi- och vattenanvändning.

Vi satsar också på att underlätta för medlemmar att kunna konsumera mer hållbart genom att delta i en delningsekonomi istället för att äga. Fler medlemmar kan därigenom få tillgång till maskiner eller mobilitet, till exempel elbilar, utan att äga.

FOKUSOMRÅDE RESURSEFFEKTIVITET - EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs eget fastighetsbestånd genomgår löpande renoveringar bland annat i syfte att bevara fastigheten och optimera energieffektiviteten i bostäderna.
- I HSB Living Lab har under året tre innovationer utvecklats till en affärsmässig nivå som gjort det möjligt att föra in dem i HSB Göteborgs verksamhet. Dessa är den integrerade solcellsanläggningen i Kviberg, tvättstudion i brf Mariedahl och en Swap Cube på HSB Göteborgs huvudkontor.
- Pågående försök med att rena grävatten från lägenheterna i HSB Living lab för att sedan återbrukas som duschvatten, en process som skulle spara 60% av vår vattenförbrukning. Läs mer på sida 18.
- HSBs ventilation med värmeåtervinningssystem, kallad FTX, är standard i all nyproduktion. Tekniken höjer effektiviteten och minskar energiåtgången.
- Byggvarubedömningar vid renoveringar och nyproduktion för att förhindra att material med farliga ämnen används i byggprocessen. Vi uppmuntrar även våra bostadsrättsföreningar att använda detta verktyg när de upphandlar byggentreprenörer.
- Fokus på att minimera avfall samt att förflytta avfall uppåt i avfallshierarkin för ökad materialåtervinning vid renoveringar och nyproduktion.
- Kommunikationsinsatser, exempelvis i vår medlems-tidning Hemma i HSB, där medlemmar och kunder uppmuntras till hållbar konsumtion.
- Undersökningar bland medlemmar om hur delningsekonomi kan utvecklas inom HSB för att framåt kunna satsa på rätt tjänster.
- Förmånliga medlemserbjudande om medlemskap i bilpool som uppmuntrar till delningsekonomi.
- Införandet av Chemgroup för säker kemikaliehantering.

Byggavfall 2019



Brännbart	125 150 kg (28,7%)
Fyllnadsmassor	119 650 kg (27,5%)
Skröt och metall	60 955 kg (14,01%)
Blandat avfall	58 010 kg (13,34%)
Gips	38 540 kg (8,86%)
Trä	32 590 kg (7,49%)
Farligt avfall	116,5 kg (0,03%)
Elavfall	3 kg (ca 0%)
Plast för återvinning och deponi	0 kg (0%)

Mängder byggavfall totalt är 435,045 kg.
Total BTA 6356m².

Avfallsredovisning

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

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten inom HSB Göteborg ekonomisk förening med dotterbolag under perioden 1 januari 2019 till 31 december 2019, vilket också är HSB Göteborgs räkenskapsår. Förteckning över dotterbolagen anges i not 20 i årsredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för 2019. Hållbarhetsredovisningen kompletterar organisationens finansiella information genom att beskriva organisationens strategi, mål, styrning, samt risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

HSB publicerar hållbarhetsredovisningen en gång per år och följer riktlinjerna i den globala redovisningsstandarden GRI Standards, nivå Core. HSB refererar även till FNs Globala mål och Global Compacts principer. Ett GRI-Index presenteras på sidorna 42–43. Hållbarhetsinformation i enlighet med årsredovisningslagen är inkluderad på sidorna 22–43.

STYRANDE RAMVERK OCH RIKTLINJER

Som komplement till gällande lagstiftning har HSB Göteborg ett ramverk som sätter riktlinjerna för hur organisationen ska agera i förhållande till kunder, medarbetare och omvärlden i övrigt på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt. Ramverket tydliggör vad som är viktigt för oss när vi utvecklar verksamheten och vid beslutsfattande. Ramverket består av två delar.

Den första delen är gemensamma värderingar för hur alla ska agera inom HSB. Dessa är HSBs ETHOS med våra kärnvärden, de kooperativa principerna och HSBs uppförandekod. FNs Global Compacts 10 principer för hållbarhet är också en viktig del av ramverket sedan HSB blev medlem 2018. Principerna är integrerade i uppförandekoden och HSBs strategi för hållbar tillväxt. Utöver detta tillämpas även försiktighetsprincipen, en internationellt gällande princip för att förebygga, minska och motverka påverkan på människors hälsa eller miljön. Webbverktyget Byggvarubedömningen för att fasa ut farliga kemiska ämnen ur byggvaror när vi bygger bostäder är ett exempel på hur försiktighetsprincipen tillämpas i praktiken.

Den andra delen av ramverket består av tre styrdokument som tagits fram gemensamt inom federationen HSB: HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs varumärkesriktlinjer. De utgår från de beskrivna värdena ovan och fungerar som verktyg för hur vi ska vårda HSBs varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande och utveckla verksamheten. HSB kompass är HSBs övergripande strategi- och verksamhetsplan i vilken vår strategi för hållbar tillväxt ingår. Det innebär att vårt hållbarhetsarbete är en naturligt integrerad del i vår affärsverksamhet.

HSBs ANSVAR

God regelefterlevnad är av högsta vikt för oss inom HSB. HSBs Ansvar är en samling av policyer och riktlinjer framtagna av Förbundsstyrelsen för hela HSB-federationen, vilket ger oss stöd vid tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk. Inom HSB Göteborg grundar vi våra policyer och riktlinjer på innehållet i HSB Ansvar. Våra policydokument revideras årligen av ledningen och fastställs av styrelsen.

URVAL AV STYRANDE POLICYER OCH RIKTLINJER FÖR HSB GÖTEBORG

- Ansvarspolicy
- Uppförandekod för leverantörer
- Miljöpolicy
- Kvalitetspolicy
- Policy för hantering av etiska frågor (intern uppförandekod)
- Medarbetarpolicy
- Policy för mångfald och likabehandling
- Policy för intern styrning och kontroll
- Policy för riskhantering
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Placeringsreglemente

GEMENSAM EXTERN VISSSELBLÅSARTJÄNST
HSB Göteborg har rutiner och rapporteringskanaler för att hantera om en medarbetare upptäcker överträdelser mot HSBs värderingar, uppförandekod, policyer eller i övrigt gällande lagstiftning. Som en extra åtgärd har HSB gemensamt inrättat en extern visselblåskanal om någon upptäcker allvarliga överträdelser inom hela HSB, det vill säga - alla bolag, HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar som verkar under HSBs varumärke. Där kan både medarbetare, förtroendevalda, medlemmar eller boende enkelt, säkert och anonymt rapportera sin misstanke om allvarliga oegentligheter och känna sig trygga med att HSB tar anmälningar på största allvar och hanterar det på ett konfidentiellt, effektivt och säkert sätt.



STRUKTURERAT ARBETE FÖR HÅLLBARHET
På HSB Göteborg har vi sedan 2013 valt ISO 26000 som standard och ledande verktyg för att maximera verksamhetens bidrag till hållbar utveckling. Det innebär ett arbete för att både minimera hållbarhetsrisker och att lyfta affärsmöjligheter. Förvaltningsverksamheten är även certifierade enligt ISO 9001. Användningen av dessa system stödjer arbetet med att arbeta strukturerat med ständiga förbättringar och utvärderas årligen med hjälp av interna och externa utvärderingar och revisioner samt egendeklaration.

ORGANISATION FÖR HÅLLBARHETSARBETET
HSB är en kooperativ, demokratisk och idéburen organisation som ägs av medlemmarna. HSB Göteborg är en fristående HSB-förening som samverkar med organisationens kooperativa federation och Riksförbund. I HSB Riksförbund finns ett beslutande organ som tar strategiska beslut inom hållbarhet för att samordna och stärka hela federationen, till exempel beslut om HSB Kompass och HSB Ansvar. Det beslutande organet på riksnivå består av representanter från alla 26

HSB-föreningar och HSB Göteborg har representanter i denna grupp. Nationella beslut tas sedan vidare till HSB Göteborg för regionalt anpassade beslut.

Inom HSB Göteborg tas beslut inom hållbarhet på samma sätt som andra verksamhetsbeslut eftersom hållbarhet är en integrerad del i verksamheterna. Policyer och verksamhetsplan, som också innehåller övergripande hållbarhetsmål, antas av styrelsen. Övriga beslut antas av ledningsgrupperna inom respektive affärsområde.

Hållbarhetsarbetet leds och koordineras av en centralt stödjande hållbarhetsfunktion bestående av en hållbarhetschef och ett antal experter. Hållbarhetschefen är direkt underordnad VD. Den centrala hållbarhetsfunktionen samordnar det operativa hållbarhetsarbetet i organisationen via en tvärfunktionell grupp som består av representanter från våra affärsområden. Inom det operativa arbetet ingår till exempel att samordna arbetet med våra hållbarhetsmål och driva förbättringsarbete i enlighet med ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering.

DIALOG MED INTRESSENTER

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Intressentdialogen ger oss värdefull information om hur HSBs hållbarhetsarbetet bör utvecklas och vilka hållbarhetsfrågor som omvärlden ser som väsentliga. Genom dialogen erhålls vidare viktig information om hur HSB kan utveckla tjänster och erbjudanden som bidrar till nytta för medlemmar och kunder.

Våra viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället samt leverantörer och andra samarbetspartners. Valet av intressenter har gjorts utifrån hur de påverkas av eller påverkar vår verksamhet. HSB är en medlemsägd Kooperation, vilket gör medlemmarna till den viktigaste intressenten.

2018 genomfördes en intressentavstämning med samtliga intressenter, förutom leverantörer och

samarbetspartners som HSB förde en dialog med 2017. Dialogen har fokuserat på intressenternas syn på HSB som en ansvarstagande organisation, de frågor som identifierats som väsentliga och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt. Intressenterna medlemmar, kunder och medarbetare tillfrågades i enkätform där det även gavs möjlighet att uttrycka åsikter i fritext. Med intressenten samhället genomfördes rundabordsamtal. Vid rundabordsamtalen deltog beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället. Resultatet av dialogerna har lett till fördjupat arbete inom redan befintliga områden, exempelvis miljö, klimat, resurseffektivitet och hög affärsetik. Ett område som kommer att prioriteras högre framöver tack vara dialogen är trygghet där vi nu utvecklar en trygghetstjänst.

Medlemmar 	Intressentdialog • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 18 106 st • Antal svarande: 1 830 st • Svarsfrekvens: 10%	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	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast: 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar med avfall, materialåtervinning och cirkularitet 3. Minskar energianvändningen
Kunder brf-styrelse 	Intressentdialog • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 3 659 st • Antal svarande: 731 st • Svarsfrekvens: 20%	På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast: 1. Kompetens och service 2. Kommunikation 3. Medlemmarna	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast: 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 bostadsbristen bland unga 4. Arbetar med utveckling av ny teknik 5. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön
Samhälle – lokalt och globalt 	Intressentdialog • Två rundabordsamtal våren 2018 • Deltagare var beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället • Antal externa deltagare: 11 st	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	
Medarbetare 	Intressentdialog • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 2 876 st • Antal svarande: 520 st • Svarsfrekvens: 18%	På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast: 1. Miljö 2. Boende för fler 3. Kommunikation med kunder och medlemmar	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast: 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 bostadsbristen bland unga 7. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder
Leverantörer och partner 	Intressentdialog • Avstämningsmöten våren 2017 • Antal ramavtalsleverantörer: 10 st	Vid validering av HSBs väsentlighetsanalys rangordnar leverantörerna områdena på följande sätt: 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	

VÄSENTLIGHETSANALYS

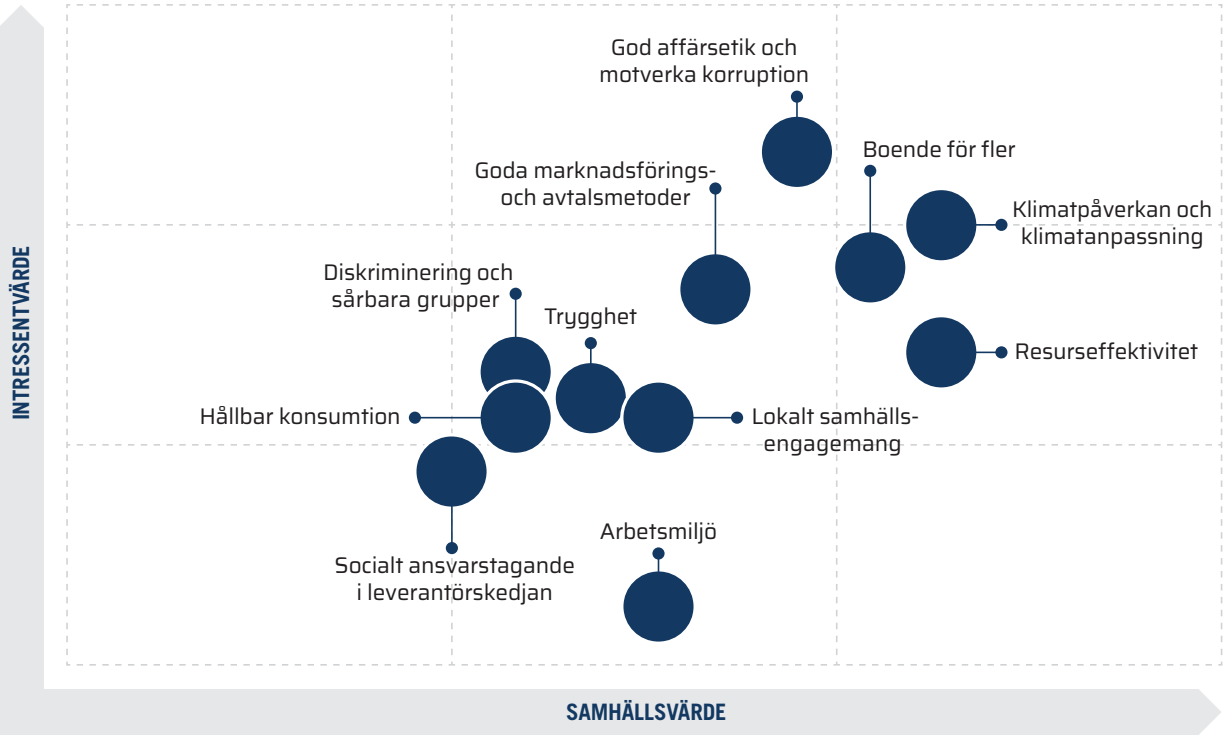
Väsentlighetsanalysen är HSBs verktyg för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast att fokusera på utifrån verksamhetens ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan på samhället. Den inbegriper också de frågor som prioriterats högt av HSBs intressenter då vi agerar i samverkan med intressenter och omvärld.

År 2016 samordnade HSBs förbundsstyrelse ett arbete med att ta fram en väsentlighetsanalys. Arbetet organiserades genom en workshopserie inom HSB där HSB Göteborg intog en aktiv roll. Utgångspunkten i arbetet har varit ISO 26000 och de 40 delområden som anges i standarden. Prioriteringar har gjorts utifrån ett samhällsvärde och värdet för våra intressenter. Med värde avses att minska negativ påverkan eller utöva positivt inflytande på hållbarhetsrisker och -möjligheter. Det har också varit viktigt att koppla frågorna till värdet för HSBs verksamhet och affär.

Under 2018 uppdaterades väsentlighetsanalysen som genomfördes 2016. Ett viktigt fokus i revideringen var att involvera våra intressenters åsikter och prioriteringar på ett strukturerat och tydligt sätt utifrån intressentdialogerna som genomfördes 2017 och 2018. Dialogerna bekräftar de områden som HSB 2016 ansåg vara väsentliga. En förändring i analysen från 2018 i förhållande till den tidigare analysen 2016 är att två områden har prioriterats högre, vilka är Boende för flera och Trygghet. Dessa har lagts till på ett tydligare sätt.

Väsentlighetsanalysens resultat redovisas i matrisen nedan. I bedömningen användes poängskalan 1–5 som avgör de olika frågornas placeringen i matrisen.

De väsentliga frågorna hanteras inom ramen för arbetet med våra strategiska fokusområden i strategin för hållbar tillväxt.



HANTERING AV HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

God riskhantering är en förutsättning för att skapa en långsiktigt hållbar verksamhet, behålla konkurrenskraft och för att skapa värden för medlemmar, kunder och andra intressenter. HSBs förbundsstyrelse samordnar det övergripande arbetet med att kontinuerlig och systematiskt identifiera hållbarhetsrelaterade risker och hur de bör hanteras. Inom HSB Göteborg är riskhantering

en viktig del i verksamheten och arbetet prioriteras högt. Riskerna hanteras i den dagliga verksamheten genom interna utbildningar, processer och ledningssystem samt inom ramen för det arbete som sker inom strategin för hållbar tillväxt. I tabellen för riskanalys och hantering av risker redovisar vi våra hållbarhetsrelaterade risker och hur dessa omhändertas i verksamheten.

	Väsentliga risker	Hantering av risker
Miljö	Klimatpåverkan och klimatanpassning <i>GRI-standard:</i> 302-3 Energiintensitet 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2) 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) 305-4 Växthusgasintensitet	• Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. • Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken (med elbilar, biogas, förnybar diesel). • Leverans av energitjänster för minskning av bostadsrättsföreningars energianvändning och sänkta energikostnader. • Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter. • Åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger sedan 2017 inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. Tillsammans med en tydlig systematik, kvantifierade mål och Miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder strävar HSB att utveckla nyproduktionen inom dessa frågor. • Resepolicy och utvecklingsprojekt för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan. • HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver, som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi samt från och med 2018 klimatberäkning av stomme och grund. Vi har fortfarande relativt stor negativ påverkan men har systematisk uppföljning och arbetar för att ständigt bli bättre med mål som omfattar hela värdekedjan från byggproduktion till möjligheter för klimatsmart boende. • Under 2018 har ett verktyg för Grönnytefaktor, för ökad kvalitetet på utemiljön, sju satts. Rutiner finns för generella riskanalyser inför markanskaffning där analyser som kommunen eventuellt gjort tas i beaktning. Fokus framöver är att stärka arbetet avseende klimatrelaterade risker.
	Farliga kemiska ämnen i verksamheten	• HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver vilket bland annat innebär att HSB arbetar med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggsvarubedömningen (där HSB är delägare). Ett arbete pågår för att fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav. • Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering, men fördjupat arbete behövs. • Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektfledning för bostadsrättsföreningar används Byggsvarubedömningen sporadiskt, här finns behov av implementering för att minimera risken. • HSB Göteborg använder webbverktyget Chemgroup för hantering av kemiska produkter i förvaltningsverksamheten. Chemgroup hjälper föreningarna att följa regelutveckling på kemikalieområdet, samt underlätta upprättande av kemikalielistor. Årliga undersökningar visar att mängden kemiska produkter i förvaltningen minskar och särskilt farliga ämnen fasas ut, förbättringspotential finns dock ytterligare vad gäller riskbedömningar.
	Avfall – minimering, cirkulering och hantering <i>GRI-standard:</i> 306-2 Total vikt per avfallstyp och hanteringsmetod	• HSB ställer krav på entreprenörer att avfall som uppstår i våra nyproduktionsprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt. • Generella krav på god avfallshantering ställs vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och bostadsrätter, dock finns förbättringspotential. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik från om- och nybyggnadsprojekt är en förutsättning för att kunna identifiera brister och åtgärder. Ett förbättringsarbete med att följa upp avfallsstatistik pågår. • Kontinuerlig förbättring av avfallshantering i brf:er och i våra egna lokaler.

	Väsentliga risker	Hantering av risker
Sociala förhållanden	Bristande mångfald och diskriminering <i>GRI-standard:</i> 405-1 Mångfald hos styrande organ och medarbetare	• Mål om ökad mångfald och mätning av mångfald i HSB-föreningarnas styrelser, ledningsgrupper och medarbetargrupper. • Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering och trakasserier). Ny policy mot diskriminering är framtagen och ligger i HSBs gemensamma policysamling, HSB Ansvar, samt en handlingsplan som stöd för chefer och medarbetare om något skulle inträffa.
	Att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder	• Ambitionen är att bygga mer för fler. Initiativet HSB Dela pågår som pilotprojekt. Med HSBs bosparande och de opinionsfrågor som HSB driver vill vi få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.
Personal	Stressrelaterad ohälsa <i>GRI-standard:</i> 403-2 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	• Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Även medarbetarsamtal, personalvård, såsom hälsoundersökningar är exempel på hantering i verksamheten. • Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd. • Medarbetarnas syn på belastning och arbetstider mäts regelbundet. Pågående systematisering av arbetsmiljöarbetet tillsammans med skyddskommitté. Inom ramen för verksamhetsplaneringen vidtas vid behov åtgärder för att komma till rätta med eventuella problem som identifieras vid den årliga medarbetarmätningen.
	Kompetensförsörjning	• För att behålla kompetens gör vi bland annat NMI-undersökning regelbundet och har utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. • Employer branding är en del av vår marknadsstrategi och vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. Vi kartlägger också löpande behov av rekrytering.
	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-undersökningens resultat, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psyko-social arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Olyckor på arbetsplats vid fastighetskötsel	• Regelbundna egenkontroller i fastigheter (fastighetsskötares arbetsplats). • Regelbundna arbetsmiljöronder i egna lokaler.
	Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktions- och renoverings entreprenader	• Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningpunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egna uppföljning för avslutade projekt är nu på plats. Ska finnas en tydlig ansvarsbeskrivning mellan byggherre och entreprenör, arbete pågår med att se över rutinerna kring detta.
Respekt för mänskliga rättigheter	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan <i>GRI-standard:</i> 308-1 och 414-1 Leverantörer som utvärderats enligt miljö- och sociala kriterier	• HSB webbverktyg för leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka och utökades under 2017 till HSB Göteborg, som börjat bedöma sina leverantörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. • HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners. • Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggsvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalförvaltning	• Svanenmärkta fonder inom Bosparandet. Policy för ansvarsfulla investeringar finns.
Motverkande av korruption	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal <i>GRI-standard:</i> 205-2 Kommunikation och utbildning om antikorrupsionspolicyer och rutiner	• HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention sedan 2017. • E-utbildning av HSBs medarbetare, förtroendevalda och beslutsfattare inom korruption och mutor är under utveckling och ska implementeras. • Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är bluffföretag. Görs också kontroll avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i bolag. Leverantörsbedömningssystem används för att uppmåna stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. • System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns. • Visselblåsarssystem är upprättat och implementerat under 2019.

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.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Göteborg ekonomisk förening	49
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		49-50
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Göteborg	49
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	49
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		49
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		49
102-7	Organisationens storlek		7, 54
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		24-25
102-9	Leverantörskedja		30-31
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja		51
102-11	Försiktighetsprincipen		36
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	T.ex. Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby, HSB Living Lab och Johanneberg Science Park	18, 28, 33
102-13	Medlemskap i organisationer	T.ex. Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, We Effect, Svensk Solenergi, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Institutet Mot Mutor (IMM) och CSR Västsverige	33
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	Väsentlighetsanalys. Väsentliga risker och hantering av riskerna inom samtliga hållbarhetsområden	26, 39-41
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		7, 24, 36
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		37
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		38
102-41	Kollektivavtal	Alla medarbetare omfattas	
102-42	Identifiering och urval av intressenter		38
102-43	Metoder för intressentdialog		38
102-44	Viktiga frågor som lyfts		38
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	Not 21	70-71
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		36
102-47	Lista över väsentliga frågor		39
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar	
102-49	Förändringar i redovisningen	Inga förändringar	
102-50	Redovisningsperiod	1 januari-31 december 2019	36
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	18 mars 2019	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år	36
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Freja Bramsen, chef hållbarhet och utveckling	42
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder	Core	36
102-55	GRI-index		42-43
102-56	Externt bestyrkande	Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554)	44

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner		41
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		38, 41
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		36, 41
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		36, 41
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
302-3	Energiintensitet	Avser nyproduktion	29
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26-28, 38-40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		28-29, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		28-29
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		29
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		29
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		29
305-4	Utsläppintensitet växthusgaser		29
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26-27, 38-40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		28-29, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		28-29, 40
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Avser nyproduktion	35
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		26-27, 38-40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		34-35, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		34-35, 40
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		30
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		38-40
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		30-31, 40
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		30-31, 40
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor		25
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		24-26, 39, 41
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		41
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		24-25, 41
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		25
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		39, 41
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		20, 24-25, 41
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		24-25, 41
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier		30
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		38-39, 41
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		30-31, 41
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		30-31, 41

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 2019 på sidorna 22–43 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 12 mars 2020


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



FINANSVERKSAMHET

HSB Göteborgs finansverksamhet syftar till att stödja den operativa verksamheten, vilket innefattar att hantera koncernens placeringar, 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.

Sedan 2018 är Föreningen ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. Föreningens egna tillstånd återkallades vid samma tidpunkt.

HSB Göteborg är sedan 2008 registrerade hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet.

Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men rapporterar årligen kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten till dem. FI kontrollerar även lämpligheten hos ägare och ledning.

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

Det åligger inlåningsföretag att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. 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 vara säkerställda i sin helhet 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 styrdokumentet HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen.

Övriga policyer och riktlinjer inom finansområdet utgörs av:

- Policy för riskhantering
- Policy för inlåningsverksamhet
- Riktlinje för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Riktlinje för ombud för betaltjänstverksamhet
- 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.

MARKNADSKOMMENTARER

2019 har präglats av oron kring handelskriget mellan USA och Kina och Brexit. I början av hösten kom de första signalerna på lågkonjunktur för att någon månad senare istället benämnas marknadsavmattning. Marknadsläget har därefter förbättrats ytterligare något. Då osäkerheten kring Brexit-processen och eskalering av handelskonflikten mellan USA och Kina minskat präglas de finansiella marknaderna istället av en försiktig optimism. Denna försiktiga optimism ger en förväntan om hygglig ekonomisk utveckling för 2020. I början av 2020 utbröt emellertid Coronaviruset i Kina, vilket kan komma att påverka marknaden negativt om utbrottet får stor spridning. På grund av en osäker omvärld dämpas den svenska ekonomin i jämförelse med de senaste åren som kännetecknats av högkonjunktur. Under kommande två år väntas arbetsmarknaden tappa fart och lönetillväxten vara dämpad.

Riksbanken förväntas lämna räntan oförändrad lång tid framöver efter räntehöjningen i december 2019 då inflationen ligger under men nära målet om två procent. Det låga ränteläget är här för att stanna, men de allra lägsta nivåerna har vi bakom oss. Finans-

politiken är svagt expansiv i år med bland annat betydande skattesänkningar och höjd garantipension.

Två år efter den kraftiga inbromsningen, hösten 2017, har läget på bostadsmarknaden stabiliserats och bostadspriserna har återhämtat sig. Det i kombination med frånvaro av bostadspolitiska reformer eller nya kreditrestriktioner som dämpar bostadsmarknaden, talar för uppåtgående bostadspriser.

Uppgången är drivet av att utbudet på marknaden nu börjar matcha efterfrågan. Utbudet senare delen av året har minskat samtidigt som ny lagstiftning kring amorteringskrav har landat hos presumtiva köpare. Även hushållens bild av framtida prisutveckling har blivit mer positiv under året.

HSB Göteborg har sålt drygt 120 lägenheter under året och upplevde generellt ett bra intresse från presumtiva köpare. I takt med att projekten närmar sig färdigställande så ökar intresset ytterligare.

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

FINANSIELLA RISKER

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

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

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 betalnings-svårigheter 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 brf-projekt tillsammans med HSB ProjektPartner AB i ett gemensamt ägt bolag.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200 - 8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019. 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 74 003 medlemmar varav 73 316 enskilda 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 och samfälligheter.

I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar ca 35 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar samt ca 1 600 lägenheter i koncernens egna hyresfastigheter.

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2019 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv och antalet medlemmar har ökat netto med drygt två 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 förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår drygt en fjärdedel i bospargruppen. Antalet bospärande har ökat under året och uppgick på bokslutsdagen till cirka 20 000. Bospärandet organiseras gemensamt för samtliga HSB-föreningar genom HSB Riksförbund.

Affärsområde Hyresfastigheter

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

Affärsområde Nyproduktion

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

Under 2019 färdigställdes 130 lägenheter (169) och ett projekt sålstartade. Av projekt i produktion har 41 procent (48) sålts till bospärande/medlemmar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungälv 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 bospärandarnas efterfrågan på bostäder.

Hållbarhet

HSB Göteborgs hållbarhetsarbete handlar om att förbättra HSB som organisation och 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 26 000, 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 ÄRL 6 kap 11§ valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 22–43.

Forskning och utveckling

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

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostadsforskningsprojektet HSB Living Lab. HSB Living Lab består av 29 lägenheter där de boende lever i en ständigt föränderlig och utvärderad miljö. Forskningen sker i samarbete med ett flertal aktörer inom områden som teknik, material och resursoptimering med syfte att utveckla hållbara produkter och tjänster för framtidens boende. Under 2019 har HSB Living Labs projekt bland annat resulterat i en tvättstudio i brf Mariedahl och fasadintegrerade solceller på koncernens förvaltningsfastigheter i Kviberg.

För utveckling av tjänsteutbud, digital utveckling och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB. De närmaste åren kommer stora satsningar ske inom detta område.

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.

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.

Betaltjänstverksamhet

Sedan 2018 är föreningen ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd från Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänster.

Inlåningsverksamhet

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 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.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2019	Planerad inflyttning
Brf Skaftö, Västra Eriksberg	47	Inflyttning	2019
Brf Torpaterrassen, Björkekärr	125	Produktion och inflyttning etapp 1	2019/2020
Brf Mariedahl, Kvarnby Mölndal	116	Produktion och inflyttning etapp 1	2019/2020
Brf Amundö Äng, Brottkärr	46	Produktion och inflyttning etapp 1	2019/2020
Brf Blanka, Lindholmen	122	Produktion	2021
Brf Esplanaden, Hovås	58	Projektering	
Brf Sannaparken, Majorna	135	Säljstartad	
Brf Aspen Strand, Lerum	150	Projektering	
Brf Spanjoletten, Majorna	125	Projektering	
Brf Ramselyckan	78	Projektering	

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Kvartal 1

- HSB får utmärkelse för Sveriges grönaste varumärke

Kvartal 2

- Brf Blanka blir pilotprojekt för HSB Dela, den nationellt framtagna modellen för att underlätta bostadsköp för unga vuxna
- Senareläggning av produktionsstart av brf Esplanaden i Nya Hovås Göteborg
- Beslut att ej genomföra bostadsrätts- och hyresrättsprojekt i Kungsbacka
- Beslut om HSB-gemensam digitaliseringssatsning

Kvartal 3

- Avyttring av aktier i Masthugget 28:9 Fastighets AB
- Inflyttning i Brf Skaftö
- Första inflyttning i Brf Torpaterrassen

Kvartal 4

- Säljstart brf Sannaparken i Majorna Göteborg
- Avtal om förvärv av byggrätter i Mölnlycke
- Första inflyttning i Brf Mariedahl
- Första inflyttning i Brf Amundö Äng
- Påbyggnad av 13 hyreslägenheter på Tegnérsgatan i Göteborg påbörjas
- Solcellspark i Kviberg färdigställs

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 809 684 tkr (620 257). Den högre omsättningen jämfört med 2018 förklaras i huvudsak av högre 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.

Koncernen når inte upp till det långsiktiga resultatmålet för verksamhetsåret. Årets resultat har påverkats

av engångsposter avseende nedskrivning av projekt om 33 882 tkr samt utvecklingskostnader om 2 142 tkr. Nedskrivningarna avser de avbrutna samt uppskjutna nyproduktionsprojekten i brf Tiljan, brf Loggerten och brf Esplanaden.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 9 608 tkr (2 274).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 029 137 tkr (1 018 934) för koncernen och soliditeten uppgick till 24 procent (29). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 46 procent (50). Vid årsskiftet hade koncernen stora utestående kundfordringar på byggande bostadsrättsföreningar som reglerades i början av 2020. Fordringarna har påverkat soliditeten negativt med drygt 2 procentenheter.

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 1 238 998 tkr (891 550). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 150 000 tkr (150 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 585 938 tkr (440 773).

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 kunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter som återbetalningsberedskap. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldäckning, uppgick på bokslutsdagen till 157 procent (134). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 2 098 396 tkr (1 640 205) varav 582 616 tkr (589 666) avsåg fastränteplaceringar.

Koncernen säkerställer finansiering av byggande

bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 1 218 000 tkr (1 230 200). Nyttjade kreditiv uppgick till 1 298 452 tkr (907 077). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvar för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

Investeringar och placeringar
HSB Göteborgskoncernen utvecklar verksamheten genom investeringar i fastigheter och mark, finansiering av bostadsrättsprojekt samt placering av överskottslikviditet i finansiella tillgångar med hållbarhetsinriktning. Koncernens finanspolicy styr placeringsportföljens sammansättning och riskexponering. Huvuddelen av årets investeringar avser planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.
Koncernens investeringar i materiella anläggnings-tillgångar uppgick till 66 743 tkr (41 609) varav 66 173 tkr (41 022) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering
Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.
Enligt en intern värdering uppgick marknads-värdet för koncernens fastigheter till 2 757 310 tkr (2 763 042) på bokslutsdagen.

**MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG
EKONOMISK FÖRENING**

Omsättning och resultat
Nettoomsättningen för perioden uppgick till 297 219 tkr (300 045), varav hyresintäkterna utgör 19 586 tkr (18 415).
Rörelseresultatet i moderföreningen har påverkats negativt av nedskrivning avseende resultatandel i handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet om 29 630 tkr samt nedskrivning av befarad förlust på grund av prisjustering av insatserna i brf Blanka. Motsvarande markvinst har tillgodoräknats som ante-ciperad utdelning då projektet sammantaget bedöms redovisa ett positivt resultat om än väsentligt lägre än enligt ursprunglig kalkyl.
Resultat efter skatt uppgick till -54 433 tkr (-6 511).

Eget kapital och soliditet
Det egna kapitalet uppgick till 634 257 tkr (688 095) och soliditeten till 18 procent (23) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 225 212 tkr (157 455).

Investeringar
Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 635 tkr (1 369).

MEDARBETARE OCH STYRELSE
Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 321 (323).

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 med-arbetares 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 11 april 2019. Styrelsen består efter årets stämma av nio ordi-narie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagsaruppleanter. 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. Policyn 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 åter-finansiera 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. Upp-låningen 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 betalnings-förpliktelser mot föreningen på grund av betalnings-svårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nypro-ducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.
I syfte att minska finansiella risker avseende nypro-duktion 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 bostads-marknaden utvecklas. En fortsatt ökad inflyttning och tillväxt i regionen bedöms innebära en fort-satt efter-frågan på bostäder. Under de närmaste tre åren kommer omfattande satsningar göras i IT-utveckling och digi-talisering vilket kommer påverka koncernens resultat negativt. Rationaliseringseffekter förväntas påverka resultatet positivt först efter investeringsperioden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	610 916 918 kr
Årets resultat	-54 432 686 kr
Summa fritt eget kapital	556 484 232 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsättes	0 kr
I ny räkning balansera	556 484 232 kr
Summa	556 484 232 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	809 684	620 257	655 112	919 279	1 004 025
Rörelsekostnader	-836 887	-616 369	-640 444	-860 783	-921 298
Administrationskostnader	-39 936	-39 730	-40 761	-35 178	-29 320
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	82 179	42 731	-2 535	80 533	64 318
Rörelseresultat	15 040	6 889	-28 628	103 851	117 725
Finansnetto	-5 375	-4 615	71 001	-18 162	-22 547
Resultat efter finansiella poster	9 665	2 274	42 373	85 689	95 178
Skatt	-57		-25		776
Årets resultat	9 608	2 274	42 348	85 689	95 954
Koncernens andel av årets resultat	62	-8 040	35 786	58 934	36 693

Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	2 133 267	2 005 653	2 081 660	1 880 279	1 599 462
Övriga omsättningstillgångar	839 968	652 660	589 207	467 348	446 435
Likvida medel	1 238 998	891 550	777 986	918 191	1 038 721
Summa tillgångar	4 212 233	3 549 863	3 448 853	3 265 818	3 084 618
Eget kapital*	1 029 137	1 018 934	933 571	898 570	810 797
Långfristiga skulder, avsättningar	542 127	204 809	122 837	230 291	272 186
Kortfristiga skulder	2 640 969	2 326 120	2 392 445	2 136 957	2 001 635
Summa eget kapital och skulder	4 212 233	3 549 863	3 448 853	3 265 818	3 084 618
Beviljad checkräkningskredit	500 000	500 000	700 000	350 000	350 000

*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	809 684	620 257	655 112	919 279	1 004 025
- varav omsättning produktion	428 428	243 189	284 863	562 355	664 291
Avkastning eget kapital	1%	0%	5%	10%	13%
Avkastning totalt kapital	2%	2%	6%	4%	4%
Soliditet	24%	29%	27%	28%	26%
Justerad soliditet enl HSB Kod	46%	50%	47%	50%	51%
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,0	1,2	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,1	3,6	4,3	5,5
Avräkningslikviditet	157%	134%	156%	153%	197%
Antal anställda	321	323	319	315	314
Bostadsrättslägenheter under byggnation	409	334	457	403	458
Antal inflyttade lägenheter**	130	169	234	224	153
Antal hyreslägenheter	1 614	1 613	1 613	1 520	1 575
Lägenhetsyta	101 572	101 504	101 504	96 112	97 877
Lokalyta	8 642	8 642	8 642	8 215	8 104
Totalyta	110 214	110 146	110 146	104 327	105 981

**) Redovisas i samband med slutförd inflyttning

Definitioner.
Likvida medel: Kassa och bank, kortfristiga placeringar. **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 likvida medel, dividerat med eget kapital. **Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader. **Avräkningslikviditet:** Likvida medel 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	45	3 263		3 263
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 Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	1 252
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		2 253
KB Parallellvägen 7-15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Hyresfastigheter på 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	0		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			1 614	101 572	8 642	110 214

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	3	809 684	620 257	297 219	300 045
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			-24 060	32 779
Kostnad för sålda varor och tjänster		-836 887	-616 369	-324 343	-334 224
Bruttoresultat		-27 203	3 888	-51 184	-1 400
Administrationskostnader		-39 936	- 39 730	-39 936	-39 730
Resultat från fastighetsförsäljning	5	62 513	23 828		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 150	4 101		
Övriga rörelseintäkter		14 516	14 802	12 377	12 389
Rörelseresultat	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	15 040	6 889	-78 743	-28 741
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	13	-43	7 970	28 300	46 285
Ränteintäkter	14	171	349	452	404
Resultat från kortfristiga placeringar	15	8 942	710	6 659	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-14 445	-13 644	-7 447	-6 228
Resultat från finansiella poster		-5 375	-4 615	27 964	40 726
Resultat efter finansiella poster		9 665	2 274	-50 779	11 985
Koncernbidrag				-13 101	-22 500
Skatt på årets resultat	17	-57	0	9 447	4 004
Årets resultat		9 608	2 274	-54 433	-6 511
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		62	-8 040		
- Minoritetsintresse		9 546	10 314		

BALANSRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Förskott nyttjanderätt	18	18 386		18 386	
		18 386		18 386	
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	1 718 728	1 687 459	103 702	105 701
Maskiner och inventarier	20	11 062	18 633	11 062	18 624
		1 729 790	1 706 092	114 764	124 325
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21			1 458 175	482 722
Fordringar hos koncernföretag	22			272 727	1 129 680
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	68 206	45 031	20 470	10 675
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	24	14 604	42 252	11 992	20 744
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	149 065	149 065	146 943	146 943
Andra långfristiga fordringar		153 216	21 063	21 063	21 063
Uppskjuten skattefordran	31			35 412	25 965
Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar	26		42 150		
		385 091	299 561	1 966 782	1 837 792
Summa anläggningstillgångar		2 133 267	2 005 653	2 099 932	1 962 117
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	27	415 228	537 208	31 323	40 117
Bostadsrätter i lager		21 421			
Lager och förråd		561	631	561	631
		437 210	537 839	31 884	40 748
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		327 819	80 328	62 364	66 467
Fordringar hos koncernföretag				48 450	12 826
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		19 790		19 790	
Avräkning förvaltade företag		419	4 525	419	4 525
Övriga fordringar		33 155	12 029	44 554	6 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	21 575	17 939	40 922	36 190
		402 758	114 821	216 499	126 830
Kortfristiga placeringar	30	132 579	137 615	132 579	137 615
Kassa och bank					
Kassa och bank		1 106 419	753 935	1 106 084	751 432
Summa omsättningstillgångar		2 078 966	1 544 210	1 487 046	1 056 625
Summa tillgångar		4 212 233	3 549 863	3 586 978	3 018 742

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Eget kapital och skulder	Not	2019	2018	2019	2018
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		37 538	36 943		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		710 572	710 510		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		788 363	787 706		
Minoritetsintresse		240 774	231 228		
Moderföreningen					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Inbetalda insatser				37 538	36 943
Reservfond				40 233	40 233
				77 771	77 176
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				556 486	610 919
				556 486	610 919
Summa eget kapital		1 029 137	1 018 934	634 257	688 095
Avsättningar	31				
Avsättningar för garantier		41 759	52 187	-	2 241
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 852		
		46 620	57 039	-	2 241
Långfristiga skulder	32				
Skulder till kreditinstitut	33	494 444	146 954	191 259	146 954
Övriga skulder		1 063	816	1 063	816
		495 507	147 770	192 322	147 770
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	33	91 494	293 819	33 953	10 501
Leverantörsskulder		31 570	52 204	32 502	17 920
Skulder till koncernföretag				478 800	369 239
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		19 632	118 538	22 967	42 929
Avräkning förvaltade företag		1 515 780	1 050 539	1 515 780	1 050 539
Fastränteplaceringar förvaltade företag	33	582 616	589 666	582 616	589 666
Skuld till beställare	28	176 365	20 485		
Övriga kortfristiga skulder		112 429	82 708	19 723	21 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	111 083	118 161	74 058	78 464
		2 640 969	2 326 120	2 760 399	2 180 636
Summa eget kapital och skulder		4 212 233	3 549 863	3 586 978	3 018 742

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	36 943	40 253	710 510	231 228	1 018 934
Nettoökning av andelar	595				595
Årets resultat			62	9 546	9 608
Belopp vid årets utgång	37 538	40 253	710 572	240 774	1 029 137
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	36 943	40 233	610 919		688 095
Nettoökning av andelar	595				595
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					
Årets resultat				-54 433	-54 433
Belopp vid årets utgång	37 538	40 233	610 919	-54 433	634 257

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		15 040	6 889	-78 743	-28 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	-30 243	29 061	7 608	12 348
		-15 203	35 950	-71 135	-16 393
Erhållen ränta		3 695	1 881	5 082	4 391
Erhållen utdelning		529	561	503	12 521
Erlagd ränta		-14 445	-13 644	-7 447	-6 228
Betald skatt		-57			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		-25 481	24 748	-72 997	-5 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		-21 351	-7	70	-7
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-287 937	9 072	-64 639	-1 093
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		517 430	-41 791	543 455	105
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		182 661	-7 978	405 889	-6 704
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-18 386		-18 386	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-66 743	-41 609	-635	-1 369
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		347	595	347	595
Investeringar i exploateringsfastigheter		-12 986	-100 238		-3 562
Avyttring av exploateringsfastigheter		197 479	23 828	8 794	
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		3 973	-27 555	-985 796	-192 229
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		52 532	28 566	10 382	28 566
Förändring finansiella fordringar		-132 153	100 000	865 705	212 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		24 063	-16 413	-119 589	44 006
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		595	864	595	864
Förändring av låneskulder		145 165	76 345	67 757	97 101
Ägartillskott (+) / utdelning (-) minoritetsägare			82 225		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		145 760	159 434	68 352	97 965
Årets kassaflöde					
		352 484	135 043	354 652	135 267
Likvida medel vid årets början					
		753 935	618 892	751 432	616 165
Likvida medel vid årets slut					
		1 106 419	753 935	1 106 084	751 432

NOTER

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt om redovisningsprinciper. Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredo-visningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovis-ningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

För koncernens och moderföreningens förvaltningsfastighe-ter 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 för-väntade 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>Immateriella anläggningstillgångar:</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>	
Nyttjanderätt	5 år	
<i>Förvaltningsfastigheter:</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 – immateriella och materiella anläggningstill-gångar, 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 skyldig-heter 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 exploate-ring samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaff-ningsvärdet och verkligt värde. Beräkning av verkligt värde görs utifrån fastighetens bedömda aktuella marknadsvärde. Låneut-gifter 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 anskaffnings-värdet och nettoförsäljningsvärdet. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Finansiella instrument. Finansiella instrument värderas och redo-visas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättnings-tillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redo-visningstillfället 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 värdepapper-sportfölj 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 sjuk-frånvaro. 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 inne-varande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skatteplikt-igt 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 framti-den använda skattemässiga underskottsavdrag.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på inneva-rande 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 omprö-vas 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 uthyr-ningen avser.

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

Försäljning av fastigheter. Vid försäljning av fastigheter redo-visas intäkten vid tillträdesdagen förutom för fastigheter som anges nedan. Vid försäljning av obebyggd fastighet till bostads-rättsförening som koncernen även ingått entreprenadavtal med redovisas intäkten i samma takt som entreprenadavtalet vinstavräknas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris. Uppdragsin-komster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställande-graden på balansdagen. Ett uppdrags färdigställande bestäms genom att väga samman upparbetningsgrad med försäljnings-grad. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

Ränta och utdelning. Intäkt redovisas när de ekonomiska förde-larna 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 förvärvs-tidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstid-punkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade före-tagets samtliga intäker och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Intresseföretag och gemensamt styrda företag. Aktieinnehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag, i vilka kocernen 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. Kapitalan-delsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag och gemensamt styrda företag motsvaras av koncernens andel i det delägda företagets egna kapital.

Redovisningsprinciper i moderföretaget. Redovisnings-principerna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Leasing. Finansiella leasingavtal redovisas alltid som opera-tionella leasingavtal i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag samt intresseföretag och andra gemensamt styrda företag. Andelar i dotterföretag och intrese-företag och andra gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott. Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och påverkar företagets aktuella skatt.

Lämnade aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av aktie-ägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Not 2

Uppskattningar och bedömningar

Delägda dotterföretag
I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Nya Kvillebäcken Mark AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, HSB Mark i Örgryte Torp AB, HSB Bostadsutveckling Holding 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 dotterföretag i koncernen.

Avsättning för garantier
För samtliga entreprenaduppgdrag 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 detalplaner och andra myndighetsbeslut vinner laga kraft. Befarade förluster och nedskrivningar redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Tjänsteuppgdrag och entreprenadavtal till fast pris samt försäljning av fastigheter till bostadsrättsförening
Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppgdrag 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 entreprenaduppgdrag redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Not 3	Nettoomsättning per rörelsegren	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Förvaltning	217 782	214 937	229 507	231 055
	Medlemsverksamhet	24 670	24 520	24 670	24 520
	Produktion	428 428	243 189	23 456	26 055
	Förvaltningsfastigheter	138 804	137 611	19 586	18 415
	Summa nettoomsättning	809 684	620 257	297 219	300 045

Not 4	Resultat från handels- och kommanditbolag	MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018
	Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	5 570	6 281
	Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	-29 630	26 498
		-24 060	32 779

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	
		2019	2018
	Inköp	1 940	1 951
	Försäljning	14 870	16 117

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	
		2019	2018	2019	2018
	Medeltalet årsanställda	321	323	321	323
	Varav				
	- Kvinnor	140	142	140	142
	- Män	181	181	181	181
	Könsfördelning ledningsgrupp				
	- Kvinnor	7	7	7	7
	- Män	7	5	7	5
	Könsfördelning styrelse				
	- Kvinnor	5	5	5	5
	- Män	6	6	6	6

Not 9	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Löner och ersättningar				
	Styrelse	1 318	1 192	1 318	1 192
	Verkställande direktör	2 004	1 979	2 004	1 979
	Övriga anställda	143 868	145 248	143 868	145 248
		147 190	148 419	147 190	148 419
	Sociala kostnader	64 824	62 354	64 824	62 354
	- varav pensionskostnader	17 883	15 015	17 883	15 015
	- varav pensionskostnader VD	928	818	928	818

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	2019	2018	2019	2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB					
	Revisionsuppdrag	990	909	390	390
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		8		8
	Skatterådgivning	47	156	47	156
	Andra uppdrag		150		150
		1 037	1 223	437	704

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 11	Operationell leasing	2019	2018	2019	2018
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd					
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal					
Inom ett år		39 001	34 273	4 763	4 346
Mellan ett och fem år		10 549	10 425	1 244	1 213
Senare än fem år		2 846	375		
Leasingavtal där företaget är leasetagare					
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal					
Inom ett år		4 700	4 271	4 700	4 271
Mellan ett och fem år		20 512	20 084	20 512	20 084
Senare än fem år		2 564	7 692	2 564	7 692
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter		14 392	13 789	14 430	13 926

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 12	Avskrivningar och nedskrivningar	2019	2018	2019	2018
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster					
	Maskiner och inventarier	4 979	5 127	4 970	5 107
	Förvaltningsfastigheter	34 908	34 361	2 064	2 244
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader					
	Maskiner och inventarier	2 907	3 329	2 907	3 329
		42 794	42 817	9 941	10 680

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 13	Resultat från finansiella anläggningstillgångar	2019	2018	2019	2018
Resultat från andelar i koncernföretag					
Aktieutdelning				25 030	12 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag					
Nedskrivning aktieägartillskott				-50	-50
Resultat från fordringar koncernföretag					
Ränteintäkter fordringar				3 819	26 827
Resultat från fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag					
Ränteintäkter fordringar		430	422		
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav					
Utdelning		27	127	1	87
Nedskrivning aktieägartillskott		-500	-500	-500	-500
Resultat försäljning aktier och andelar			7 921		7 921
		-43	7 970	28 300	46 285

Resultat från försäljning aktier föregående år avser försäljning av innehav i HSB ProjektPartner AB.

Not 14	Ränteintäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Ränteintäkter, koncernföretag			300	69
	Ränteintäkter, övriga	171	349	152	335
		171	349	452	404

Not 15	Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Utdelningar	502	434	502	434
	Ränteintäkter byggnadskreditiv	2 683	849	400	404
	Ränteintäkter	411	261	411	261
	Återförd nedskrivning	2 113		2 113	
	Nedskrivning		-2 113		-2 113
	Realisationsresultat	3 233	1 279	3 233	1 279
		8 942	710	6 659	265

Not 16	Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Räntekostnader, koncernföretag				
	Räntekostnader, övriga	14 445	13 644	7 447	6 228
		14 445	13 644	7 447	6 228

Av koncernens lånekostnader har 1 008 tkr (3 206) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojek.

Not 17	Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
			2019	2018	2019	2018
	Aktuell skattekostnad		-57			
	Uppskjuten skatt				9 447	4 004
			-57		9 447	4 004
Avstämning av effektiv skatt						
	Resultat före skatt		9 665	2 274	-63 880	-10 515
	Skatt enligt gällande skattesats	21,4% / 22%	-2 068	-500	13 670	2 313
	Ej avdragsgilla kostnader		-8 308	-3 187	-6 249	-937
	Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		13 849	6 230	5 808	4 645
	Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		396			
	Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-3 926	-2 679	-3 782	-1 289
	Effekt av ändrade skattesatser			136		-728
	Redovisad effektiv skatt		-57		9 447	4 004

Uppskjuten skatt beräknas med skattesats 21,4%.
Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 317 mkr.

Not 18	Förskott nyttjanderätt
Avser ersättning till HSB Affärsstöd AB för utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem. Avskrivning påbörjas i takt med att systemen färdigställs och tas i bruk.	

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 19	Förvaltningsfastigheter	2019	2018	2019	2018
Byggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	1 596 735	1 560 967	112 653	112 055
	Inköp	41 096	30 799	65	598
	Omklassificering	4 174	6 778		
	Försäljning/utrangering		-1 809		
	Utgående anskaffningsvärde	1 642 005	1 596 735	112 718	112 653

Not 19. Förvaltningsfastigheter (forts.)	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2019	2018	2019	2018
Ingående avskrivningar	-243 303	-210 395	-29 347	-27 159
Försäljning/utrangering		599		
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-33 737	-33 507	-2 008	-2 188
Utgående avskrivningar	-277 040	-243 303	-31 355	-29 347
Ingående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Årets nedskrivningar				
Utgående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Utgående planenligt restvärde	1 346 309	1 334 776	81 363	83 306
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	6 723	10 128	355	202
Inköp	25 077	3 780		184
Utrangering		-31		-31
Omklassificering	-4 174	-7 154		
Utgående anskaffningsvärde	27 626	6 723	355	355
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Inköp				
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	23 509	16 690	1 118	1 118
Inköp		6 443		
Omklassificering		376		
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	23 509	23 509	1 118	1 118
Ingående avskrivningar	-2 495	-1 641	-94	-38
Årets avskrivningar	-1 167	-854	-56	-56
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående avskrivningar	-3 662	-2 495	-150	-94
Utgående planenligt restvärde	19 847	21 014	968	1 024
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 718 728	1 687 459	103 702	105 701

Not 19. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehås för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkliga värdet baseras i huvudsak på intern värdering men ett urval av koncernens fastigheter värderas även av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 10,7 procent av marknadsvärdet.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 757 310 tkr (2 763 042 tkr) och moderföreningens fastigheter värderades till 224 917 tkr (223 240 tkr).

Vid internvärderingen har verkliga värdet beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter. Kalkylränta härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden och uppgår till 2,3–5,5 % för koncernen och 2,9–5,2 % för moderföreningen.

Not 20	Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärde	62 575	62 914	62 064	62 403
	Inköp	570	587	570	587
	Försäljningar/Utrangeringar	-559	-926	-559	-926
	Omklassificeringar				
	Utgående anskaffningsvärde	62 586	62 575	62 075	62 064
	Ingående avskrivningar	-43 942	-35 798	-43 440	-35 316
	Försäljningar/Utrangeringar	304	312	304	312
	Årets avskrivningar	-7 886	-8 456	-7 877	-8 436
	Utgående avskrivningar	-51 524	-43 942	-51 013	-43 440
	Utgående planenligt restvärde	11 062	18 633	11 062	18 624

Not 21	Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018
	Ingående anskaffningsvärde	482 722	314 851
	Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	975 453	167 871
	Utgående anskaffningsvärde	1 458 175	482 722

I tillkommande anskaffningsvärde ingår aktieägartillskott på 996 119 tkr till HSB Fastigheter i Väst AB. Tillskottet har lämnats genom avskrivning av skulder. Under året har HSB Kvarnby 2 AB förvärvats genom dotterbolaget HSB Mark i Hovås Holding AB och Lindholmshamnen ekonomisk förening har avyttrats genom dotterbolagen Trippboda AB, Trappboda AB och Trullboda AB.

Not 21. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2019	Redovisat värde 2018
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	250	250
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	100%	500	50	50
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99	3 286	2 223
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99	61 824	57 439
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%	99	4 285	4 163
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	1 157 676	161 557
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Kålltorp 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 Lövs kogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövs kogsgatan 6-18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	969621-5210				
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591				
KB Rambergsstaden 40:4-5	969665-1141				
HSB Fastigheter i Önnared AB	556441-0719				
KB Styrbjörn	916849-3345				
HB Vålås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
Bagarehöjden AB	556312-1937				
Forever Fastighets AB	556311-1649				
KB Kransen 3	916561-3606				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50%		84 720	110 958
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100%		15 672	15 672
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Kvarnby 2 AB	556977-8177				
HSB Mark i Masthugget Holding AB	556986-7020	100%	500	24 330	24 330
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50%	500	50	50

Not 21. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2019	Redovisat värde 2018
Butiksfastigheter Lindholmen 44:2 AB	559183-6357				
Trippboda AB	556695-7428				
Trappboda AB	556713-4415				
Trullboda AB	556715-5840				
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50%	250	67 519	67 519
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	23 591
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 Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50%	500	25	25
HSB Mark i Amundön 2 AB	556986-6584	50%	500	25	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	14 845	14 845
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				1 458 173	482 722

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg förutom Trippboda AB, Trappboda AB och Trullboda AB som har säte i Stockholm.

		MODERFÖRENINGEN	
Not 22	Fordringar hos koncernföretag	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde		1 129 680	1 341 685
Årets förändring		-856 953	-212 005
Utgående anskaffningsvärde		272 727	1 129 680

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 23	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde		45 031	33 860	10 675	1 029
Förvärv och ägartillskott		18 174	7 070	1 613	
Resultatandel handelsbolag		5 001	4 101	8 182	9 646
Utgående anskaffningsvärde		68 206	45 031	20 470	10 675

Not 23. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

KONCERNEN	Org. nr	Andel	Redovisat värde 2019	Redovisat värde 2018
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%	75	300
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%		
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%		
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	
Bergsspiran AB	556736-4475	25%	25	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	25%	29 993	15 900
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%	19 424	14 198
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	10 608	8 140
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%		
			68 206	45 031
MODERFÖRENINGEN				
Intresseföretag och gemensamt styrda företag				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	7 162	8 500
HSB Väst IT AB	556536-7512	33%	100	100
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	9 820	300
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%		
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%		
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	
Bergsspiran AB	556736-4475	25%	25	25
			20 470	10 675

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

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 24	Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde		42 252	40 529	20 744	20 744
Årets förändring		-27 648	1 723	-8 752	
Utgående anskaffningsvärde		14 604	42 252	11 992	20 744

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 25	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Org. nr	2019	2018	2019	2018
	HSB Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832	146 832
	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	149 065	146 943	146 943

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 26	Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar		2019	2018	2019	2018
	Ingående och utgående anskaffningsvärde		42 150	42 150		
	Avyttring		-42 150			
	Utgående anskaffningsvärde		0	42 150		

Under 2019 har 50% av aktierna i Masthugget 28:9 Fastighets AB avyttrats. Aktierna redovisades som förskott 2018 efter-
som innehavet var villkorat av att detaljplan skulle vinna laga kraft.

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 27	Exploateringsfastigheter		2019	2018	2019	2018
	Mark					
	Ingående anskaffningsvärde		313 161	336 332	7 876	7 876
	Inköp		12 986	1 732		
	Aktiverad ränta			2 817		
	Försäljning		-80 668	-27 720		
	Utgående anskaffningsvärde		245 479	313 161	7 876	7 876
	Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter					
	Ingående anskaffningsvärde		224 047	128 358	32 241	28 679
	Årets förändring		-54 298	95 689	-8 794	3 562
	Utgående anskaffningsvärde		169 749	224 047	23 447	32 241
	Redovisat värde exploateringsfastigheter		415 228	537 208	31 323	40 117

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom deläggande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 55 969 tkr (87 747).
I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 4 651 tkr (4 651).

			KONCERNEN	
Not 28	Skuld till beställare / Upparbetade ej fakturerade intäkter		2019	2018
	Upparbetade intäkter		719 948	382 366
	Fakturerat belopp		-896 313	-402 851
			-176 365	-20 485

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 29	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019	2018	2019	2018
	Upplupna intäkter		7 907	6 358	32 275	29 355
	Förutbetalda kostnader		13 668	11 581	8 647	6 835
			21 575	17 939	40 922	36 190

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 30	Kortfristiga placeringar		2019	2018	2019	2018
	Aktier och andelar i andra företag		818	818	818	818
	Obligationer		9 322	10 477	9 322	10 477
	Företagscertifikat		88 195	93 567	88 195	93 567
	Värdepapper		34 244	32 753	34 244	32 753
			132 579	137 615	132 579	137 615

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 31	Uppskjuten skattefordran / Avsättningar		2019	2018	2019	2018
	Garantier					
	Avsatt för garantier		41 759	52 187		2 241
	Uppskjuten skatt					
	Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag		-46 478	-37 090	-46 478	-37 090
	Uppkjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader		51 339	41 942	11 066	11 125
	Redovisas som uppskjuten skattefordran				35 412	25 965
			4 861	4 852	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.

			KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 32	Långfristiga skulder		2019	2018	2019	2018
	Långfristiga skulders förfallotider					
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		495 507	147 770	226 275	146 954
	Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen					
			495 507	147 770	226 275	146 954
	Varav					
	Fasträntepaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt					
	1-5 år från balansdagen					
	Kulturfonden		798	798	798	798
			798	798	798	798

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 33	Skulder som avser flera poster	2019	2018	2019	2018
Skulder till kreditinstitut					
Långfristiga skulder		494 444	146 954	191 259	146 954
Kortfristiga skulder		91 494	293 819	33 953	10 501
		585 938	440 773	225 212	157 455
Fastränteplaceringar förvaltade företag					
Långfristiga skulder					
Kortfristiga skulder		582 616	589 666	582 616	589 666
		582 616	589 666	582 616	589 666

Not 34	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Upplupna räntekostnader	1 124	546	34	26
	Upplupna semesterlöner	20 433	20 457	20 433	20 457
	Upplupna sociala kostnader	6 246	6 243	6 246	6 243
	Övriga upplupna kostnader	29 042	40 365	2 783	10 143
	Förutbetalda intäkter	54 238	50 550	44 562	41 595
		111 083	118 161	74 058	78 464

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 35	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019	2018	2019	2018
Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar	1 030 949	885 697	103 981	103 981
	Fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag		40 000		
		1 030 949	925 697	103 981	103 981
Eventalförpliktelser					
	Garantiförbindelser för nyproduktion	1 377 533	1 315 700	1 377 533	1 315 700
	Fastigo	2 846	2 775	2 846	2 775
	KP Pension och Försäkring	2 618	2 547	2 618	2 547
	KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			3 981	2 546
	KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			488	431
	KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			12	35
	KB Parallellvägen 7-15			132 420	132 482
	KB Rambergsstaden 40:4, 40:5			21 841	21 852
	HSB Fastigheter i Kviberg AB			40 912	41 009
	HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 853	47 875
	HSB Levande Lab Utveckling HB			35 700	40 100
	HSB Produktion i Kvarnby HB	14 520	18 840	14 520	18 840
	HSB Produktion i Göteborg HB			131 249	79 706
	HB Lerum, bolagsman i HB	8 204	7 952	8 204	7 952
	HB Ramselyckan, bolagsman i HB	16	6 803	16	6 803
	HB Björlanda, bolagsman i HB	5 141	5 151	5 141	5 151
		1 410 878	1 359 768	1 825 334	1 725 804

Not 36	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2019	2018	2019	2018
	Av- och nedskrivningar av tillgångar	42 794	42 817	9 941	10 680
	Realisationsresultat vid försäljning av maskiner	-96	50	-92	50
	Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-10 428	8 813	-2 241	1 618
	Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-62 513	-23 828		
	Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter		1 209		
		-30 243	29 061	7 608	12 348

Not 37	Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
	Balanserat resultat 610 919
	Årets resultat -54 433
	Summa fritt eget kapital 556 486
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
	Till reservfond avsätta 0
	I ny räkning balansera 556 486

Not 38	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 9 mars 2020

 Lena Carlberg, ordf	 Lennart Löfgren, vice ordf	 Sofie Stempel	 Emma-Kara Nilsson
 Lars Göran Andersson, VD	 Marina Garherr	 Haris Huric	 Annika Wallin Personalrepresentant Unionen
 Lars Ivarsson	 Adam Isak	 Jim Westring Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund	 Dan Jägefäldt

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 12 mars 2020.

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredo-
visningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2019.
Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna
49–77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredo-
visningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger
en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens
och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och
av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovi-
sningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen
och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-
räkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing
(ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder
beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt
god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 2–47 och 80–83. Det är styrelsen och verkställande
direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernre-
dovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras
ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oför-
enlig 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 kon-
cernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredo-
visningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller
misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra
uttalanden. 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
misstag 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 misstag, utformar och utför gransknings-
åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis
som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för
våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet
till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet
som beror på misstag, 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 gransk-
ningsåtgärder 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 upp-
skattningar 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 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
eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 direk-
törens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2019
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 Revisorns ansvar. Vi är
oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt
god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska
ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning
inefattar 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, medels-
förvaltningen 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon
försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot
föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska
föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti
för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda
ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till disposi-
tioner 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 vi 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 vår professionella
bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär
att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och
förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och
överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.
Vi går igenom och provar 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 12 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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. Verksamheten ska kännetecknas av effektivitet och bedrivas med största respekt för de boende.
- erbjuda föreningarna värdeskapande tjänster genom tät kund-dialog 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.
- äga och förvalta hyresfastigheter i områden som efterfrågas av föreningens medlemmar.

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

HSBs Kompass

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 ekonomi-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 leverantörsfakturor, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklARATIONER samt årsredovisning.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet och sedan 2018 ansluten som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSB gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av FI att bedriva betaltjänstverksamhet.

Intern styrning och kontroll

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

Risken formuleras som sannolikheten för att fel, misskötsel, brister i målluppfyllelse 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 målluppfyllelse. 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 och föreningsgranskning

I och med nya krav om enbart auktoriserade revisorer i företag som bedriver inlåningsverksamhet beslutade föreningsstämman den 11 april att ändra stadgarna för HSB Göteborg och införa föreningsgranskare istället för lekmannarevisorer. Föreningsgranskarnas uppdrag är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen vilket bland annat innebär granskning av efterlevnaden av HSB kod för föreningsstyrning samt granskning av denna föreningsstyrningsrapport. Föreningsgranskarna ska vidare samarbeta med revisorn och hitta naturlig avgränsning gentemot dennes uppdrag.

Den auktoriserade revisorns uppdrag omfattar 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. Revisorns revisionspromemoria för bokslutgranskningen 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 2019-12-12 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

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

Tillsättning av styrelse, revisorer och föreningsgranskare

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 2019 genomfördes enskilda möten med styrelsens ordförande, VD och de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Valberedningens bedömning är att styrelsesammansättningen är bra och att styrelsens arbete är väl fungerande. Valberedningen föreslog därför omval av samtliga ledamöter som stod i tur att avgå och de valdes därefter av stämman den 11 april.

I och med stadgeändring och ändrat regelverk gällande revisorer så infördes vid stämman även en ny roll i form av föreningsgranskare. På valberedningens förslag hemställde stämman att HSB Riksförbund skulle utse PwC till revisor och de tidigare lekmannarevisorerna Michael Bjärnesjö och Bengt Löfquist valdes till föreningsgranskare.

Styrelsens arbete 2019

Under år 2019 hölls 8 styrelsemöten, varav en tvådagars strategikonferens den 14-15 november där även HSB Göteborgs ledningsgrupp och de förtroendevalda föreningsgranskarna deltog. Vid detta möte fastställdes verksamhetsplanen 2020-2022.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämmovalda 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 8 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 8 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 8 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 7 styrelsemöten.

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

Haris Huric, ledamot, född 1985. Utbildad civilekonom. Arbetar som utvecklingsstrateg på GR i Göteborg. Tidigare styrelseordförande i HSB Brf Stampgatan i Göteborg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2016.

Närvarande vid 6 styrelsemöten.

Emma-Kara Nilsson, ledamot, född 1971. Arbetar som egenföretagare med ljus- och färgsättning. Har tidigare arbetat som pedagog och projektledare på Universeum. Är styrelseledamot i HSB Brf Skytteskogen. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2017.

Närvarande vid 8 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 4 styrelsemöten.

Adam Isak, född 1987. Utbildad civilekonom. Arbetar på bank som företagsrådgivare. Tidigare styrelseledamot i Brf Ängön. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2018.

Närvarande vid 8 styrelsemöten.

Förutom dessa stämmovalda ledamöter finns i styrelsen arbets-tagarrepresentanter från såväl Fastighetsanställdas Förbund som Unionen. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Jim Westring, Fastighetsanställdas förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten, och Annika Wallin, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten. Suppleanter har varit Lars Hoonk, Fastighetsanställdas Förbund, närvarande vid 6 styrelsemöten och Maria Lindqvist, Unionen, närvarade vid 7 styrelsemöten.

Utvärdering av styrelsearbetet

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2019 genomfördes utvärderingen via digital enkät som besvarades enskilt av styrelseledamöterna och därefter behandlades vid styrelsemötet 2019-12-12.

Revisorer

Lekmannarevisorer t.o.m. föreningsstämman 2019-04-11:

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.

Revisors suppleanter:

Peter Mattson, född 1947, HSB Brf Vörten i Göteborg. Vald till revisors-suppleant 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
Magnus Emilsson, BoRevision AB. (t.o.m. föreningsstämman 2019-04-11).

Föreningsgranskare

Michael Bjärnesjö, Lekmannarevisor fram till föreningsstämman 2019 där han invaldes som föreningsgranskare.
Bengt Löfquist, Lekmannarevisor fram till föreningsstämman 2019 där han invaldes som föreningsgranskare.

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

Principer för ersättning till VD

Ersättning till VD utgörs av fast månadslön. VD äger rätt, och om 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 VDs sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej.

Föreningsstyrningsrapporten är granskad av föreningsgranskarna.

HSB GÖTEBORGS STYRELSE



LENA CARLBERG
Ordförande
Förskollärare
Född 1964
Till styrelsen 2004



LENNART LÖFGREN
Vice ordförande
Pensionär
Född 1950
Till styrelsen 2011



HARIS HURIC
Ledamot
Civilekonom
Född 1985
Till styrelsen 2016



DAN JAGEFELDT
Vice sekreterare
Miljöhandläggare
Född 1954
Till styrelsen 2009



MARINA GARRHERR
Sekreterare
Köksmästare
Född 1960
Till styrelsen 2006



LARS IVARSON
Ledamot
Fd. stadsbyggnads-direktör
Född 1950
Till styrelsen 2010



EMMA-KARA NILSSON
Ledamot
Egenföretagare
Född 1971
Till styrelsen 2017



SOFIE STEMPEL
Ledamot
Advokat
Född 1976
Till styrelsen 2017



ADAM ISAK
Ledamot
Civilekonom
Född 1987
Till styrelsen 2018



ANNIKA WALLIN
Unionens ord.representant
Säkerhetssamordnare
Född 1979
Till styrelsen 2018



MARIA LINDQVIST
Unionens styrelsesuppleant
Uthyrare
Född 1964
Till styrelsen 2018



JIM WESTRING
Fastighetsanställdas ord. representant
Tekniker
Född 1954
Till styrelsen 2007



LARS HOONK
Fastighetsanställdas styrelsesuppleant
Fastighetsarbetare
Född 1959
Till styrelsen 2010

HSB GÖTEBORGS LEDNING



LARS GÖRAN ANDERSSON
VD



HENRIK WOLFBRANDT
Ansvarig
parlamentarisk verksamhet



FREJA BRAMSEN
Chef
hållbarhet och utveckling



MARIE IDESTRÖM
Chef
finans och ekonomi



CHRISTER NYGREN
Chef
Marknadsområde Öster



PETER KARLSSON
Chef
Marknadsområde Centrum



LIZZ WIKLUND
Chef
Marknadsområde Norr



RASMUS RASMUSSEN
Tf. Chef
Marknadsområde Söder



JEANETTE HOLMÉN
Marknadschef



LENA JOSGÅRD
Affärsområdeschef
mark- och projektutveckling



KRISTIAN ISBERG
Affärsområdeschef
nyproduktion/hyresfastigheter



EMMA HÅRD
HR-chef



BIRGITTA BOBERG
Projektleddare



MAGNUS LÖFLING
Säljchef



HSB – där möjligheterna bor