



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB MELLERSTA GÖTALAND

SAXAT
FRÅN

2024



NYINFLYTTADE MEST NÖJDA MED HSB

HSB hamnar på delad förstaplats för nöjdast kunder vid inflyttning. Det visar Prognoscentrets årliga undersökning där HSB ProjektPartner får ett NKI (Nöjd Kund Index) på 79, jämfört med branschindex på 73. Därmed är HSB den bostadsutvecklare som har de nöjdaste kunderna i klassen för projektbyggda bostäder under 2024.

Undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och bygger på cirka 10 000 svar från köpare av nyproducerade bostäder under 2024. Här ingick exempelvis inflyttningen i HSB Parketten i Jönköping.



ISO-certifierade

HSB Mellersta Götaland är certifierade enligt ISO 50001, en internationell standard för energiledningssystem, ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) samt ISO 45001 (arbetsmiljö). Externa revisioner skedde i november och certifikaten är giltiga i ett år till.

HSB Götas sista år

I maj beslutade stämmorna att HSB Göta ska fusioneras med HSB Sydost. Nytt namn blir HSB Mellersta Götaland. Det innebär att namnet HSB Göta försvinner - men blir nu en starkare och större förening.



PARKETTEN NOMINERAT TILL STADSBYGGNADSPRIS

Jönköpings kommun delar årligen ut Stadsbyggnadspriset till ett projekt färdigställt samma år, som bidrar till att utveckla stadsbilden i kommunen.

I klassen God arkitektur nominerades HSB:s Parketten på Skeppsbron, bland annat för att "kvarteret förenar storstadskaraktär mot avenyn i söder med en småskalig townhouse-karaktär mot den kommande parken i norr."

NY FRONT

Fem av våra bilar som har fått nytt utseende.



INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING

Saxat från 2024	2
Styrelseordförande har ordet	4
Styrelsen	5
VD har ordet	6
Ledningsgruppen	7
Om HSB Mellersta Götaland	8
Fusionen	10
Våra medarbetare	12
HR-Center	14
Kommunikation	15
Medlemsverksamheten	16
HSB Fastighetsförvaltning	18
Nyproduktion & Entreprenad	20
Egenägda fastigheter	21

HÅLLBARHETS- RAPPORT

Vår strategi för hållbart värdeskapande	26
Klimat	28
Energi	32
Klimatanpassning och biologisk mångfald	34
Styrning och ansvarsfullt företagande	35
Intressentdialog	38
Dubbel väsentlighetsanalys	40

Risker och riskhantering	42
Hållbart byggande	44
Säkra byggarbetsplatser	48
Resurseffektivitet och samverkan	48
Välmående och engagerade medarbetare	50
Om redovisningen	55
GRI-index	56

EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse	60
Nyckeltal	63
Resultaträkning	64
Balansräkning	65
Rapport över eget kapital	67
Kassaflödesanalys	68
Redovisnings- och värderingsprinciper	69
Noter	75
Underskrifter	89
Revisionsberättelse	90
Föreningsstyrningsrapport	92
Granskningsrapport	99
Dotterföretag	100
HSB Mellersta Götaland - översikt koncern	102

EN NY GEMENSAM *framtid* – MED TRYGGHET, NÄRHET OCH KUNSKAP I FOKUS

År 2024 var en utmaning för HSB. Det ekonomiska resultatet var inte så starkt som vi hade hoppats, och vi verkar i en tid där omvärldsfaktorer påverkar oss alla. Men 2024 var också året då vi tog ett avgörande steg mot en starkare framtid.

Den 3 februari 2025 trädde fusionen mellan HSB Göta och HSB Sydost i kraft, och från och med mars 2025 har vi ett nytt namn; **HSB Mellersta Götaland**. Tillsammans har vi nu skapat en starkare förening med bättre förutsättningar att möta framtidens utmaningar. Med mer resurser, bredare kompetens och en tydlig riktning kan vi fortsätta att utveckla och förbättra stödet våra medlemmar, bostadsrättsföreningar och kunder. Allt för att leverera största möjliga medlemsnytta. Vårt löfte om trygghet, närhet och kunskap ska genomsyra allt vi gör.

Jag valdes som ordförande vid extrastämman den 2 mars 2025 och är hedrad över förtroendet att få leda föreningen i denna nya fas. Det är ett uppdrag jag tar mig an med stor ödmjukhet och stark framtidstro.

TRYGGHET handlar om mer än bara stabil ekonomi – det handlar om långsiktigt engagemang. HSB är en pålitlig partner som alltid finns kvar efter att en bostadsrättsförening är byggd eller en tjänst är levererad. Vi fortsätter att utveckla våra tjänster och vår förvaltning för att ge medlemmar och bostadsrättsföreningar det stöd de behöver, oavsett om det gäller energieffektivisering, fastighetsskötsel eller juridiska frågor.

NÄRHET betyder att vi ska finnas där för våra medlemmar – lokalt, personligt och tillgängligt. Fusionen innebär att föreningen verkar över ett större geografiskt område, men det betyder inte att vi ska tappa den lokala känslan. Tvärtom. Vi bygger vidare på vår lokala närvaro genom våra kontor, medarbetare och digitala tjänster för att vara nära våra medlemmar och våra bostadsrättsföreningar när och där de behöver oss.

KUNSKAP är grunden för allt vi gör. Genom att samla erfarenhet, kompetens och utbildning under ett och samma tak stärker vi vår rådgivning och vårt stöd till medlemmar och förtroendevalda. Vi ska fortsätta erbjuda kvalificerade utbildningar, vägledning och expertis som hjälper våra bostadsrättsföreningar att fatta rätt beslut nu och för framtiden.

Även om 2024 innebar ekonomiska utmaningar, ser vi redan nu under 2025 att vi går i rätt riktning. Fusionen har skapat förutsättningar för en starkare ekonomi och ett mer effektivt arbetssätt. Med gemensamma resurser och en tydlig strategi arbetar vi nu målmedvetet för att skapa långsiktig stabilitet.

År 2025 har av FN utsetts till **Kooperationens år**, med budskapet ”*Kooperation bygger en bättre värld*”. Vad kan då vara mer passande än att vi inleder året med att gå samman och utvecklas tillsammans? Det är just i samarbete och gemenskap som vi hittar vår styrka – och det är tillsammans som vi skapar framtidens hållbara boende.

Jag vill tacka alla medarbetare, förtroendevalda, medlemmar och samarbetspartners som har varit en del av denna resa. Vi har nu tagit det första steget in i en ny fas för vår förening. Låt oss bygga vidare – tillsammans.

Sebastian Lindroth

Ordförande,
HSB Mellersta Götaland



STYRELSEN HSB MELLERSTA GÖTALAND T.O.M. 250302

Elin Rydberg
Ordförande (f 1976)

Mårten Lindberg
VD (f 1968)

Jakob Olofsgård
Ledamot (f 1975)

Jenny Lundell
Ledamot (f 1976)

Håkan Källman
Ledamot (f 1962)

Marita Gunterberg
Ledamot (f 1956)

Torbjörn Hägg
Ledamot (f 1965)

Per Neugebauer
Ledamot (f 1958)

Siv Gustavsson
Ledamot (f 1960)

Marie Josefsson
Ledamot (f 1964)

STYRELSEN HSB MELLERSTA GÖTALAND FR. O.M. 250302

Sebastian Lindroth
Ordförande (f 1983)

Bor i Växjö. Sebastian har en juristexamen och en kandidatexamen i företagsekonomi. Sebastian arbetar som domare. Sebastian har varit ledamot av HSB Sydosts styrelse sedan 2011 och valdes till ordförande i HSB Sydost 2015. Sedan 2013 är Sebastian styrelseledamot i HSB Riksförbund. Sebastian är även HSB-ledamot i HSB Brf Fagrabäck i Växjö. Den 2 mars 2025 valdes Sebastian till styrelseledamot och ordförande i HSB Mellersta Götaland.

Elin Rydberg
Ledamot (f 1976)

Bor i Huskvarna. Elin har varit aktiv i olika föreningar, organisationer och styrelser sedan skoltiden då hon började engagera sig i elevrådet. Folkrorelsearbete är och har varit en stor del av Elins liv. Hon är utbildad nationalekonom och har ett mångårigt förflutet i kommunpolitiken i Jönköping, främst i rollen som kommunalråd med inriktning mot samhällsbyggnadsfrågor. Idag sitter hon som ordförande i Jönköping kommuns äldreutskott. Elin är väl insatt i bostadsmarknadens förutsättningar och har bred erfarenhet av styrelseuppdrag. Elin var HSB Götas styrelseordförande från 2018 till den 2 mars 2025.

Mårten Lindberg
VD (f 1968)

Bor i Färjestaden på Öland. Mårten har en civilekonomexamen med inriktning entreprenörskap och företagsutveckling från Linnéuniversitetet i Växjö. Innan han började som vd på HSB Sydost 2019 var han vd för Ölands Bank mellan 2008 och 2019. Är huvudman i Sparbanksstiftelsen Öland där han även är vice ordförande i Sparbanksstiftelsen Ölands styrelse. Blev vd för HSB Göta 1 juni 2024 som nu är HSB Mellersta Götaland. Har varit styrelseledamot i HSB Finansstöd, är ledamot i HSB Affärsstöd, samt HSB ledamot i två HSB bostadsrättsföreningar.

Mikael Gunnarsson
Ledamot (f 1959)

Bor i Västervik. Mikael är utbildad sjö-officer och har utbildningar inom bank- och försäkringsbranschen. Han har under många år arbetat på bank med ekonomisk rådgivning och företagsutveckling, de senaste åren på flera fristående sparbanker. Mikael är HSB-ledamot i tre föreningar och valdes in i HSB Sydosts styrelse 2015.

Jenny Lundell
Ledamot (f 1976)

Bor i Jönköping. Jenny är utbildad internationell samhällsvetare och journalist och har arbetat med marknadsföring, kommunikation, information och PR i drygt 20 år. Idag arbetar hon som kommunikationschef med fokus på utvecklingsfrågor inom Region Jönköpings län. Jenny har ett förflutet som marknadschef för HSB Göta och är sedan 2016 HSB-ledamot. Hon har varit ledamot i HSB Götas styrelse sedan 2019.

Pelle Neugebauer
Ledamot (f 1958)

Bor i Bua i Halland. Pelle är uppvuxen i Borås och efter student och militärtjänst som fallskärmsjägare, läste han till lärare i Växjö. Under studietiden startade Pelle ett företag som skulle finansiera hans utbildning. Efter två år som lärare tog dock företaget över och han är sedan dryga 30 år egenföretagare. Förutom arbetslivet är "ute i naturen" hans stora intresse. Ledamot i HSB Götas styrelse sedan 2018. Är även verksam som HSB-ledamot.

Torbjörn Hägg
Ledamot (f 1965)

Bor i Vetlanda. Han är engagerad som HSB-ledamot i flera brf och var tidigare ordförande i dåvarande distriktsråd för Höglandet, där han tidigare varit ledamot i många år. Till vardags är han Ekonomi/HR-chef på MP-bolagen i Vetlanda AB, som är en stiftelseägd koncern med huvudinriktning mot metallbearbetning och fastighetsförvaltning. I botten är han

civilekonom. Torbjörn tillför styrelsen kompetens inom främst ekonomi och organisation. Torbjörn har varit ledamot i HSB Götas styrelse sedan 2009.

Gaca Radetinac
Ledamot (f 1972)

Bor i Karlskrona. Gaca arbetar som rektor och förskolechef i Ronneby kommun. Utbildad lärare med tre master uppsatser i pedagogik och ledarskap. Hon har även rektorsutbildning och rektorsfortbildning i att leda en hållbar skola, vid universitetet i Linköping. Gaca har drivit olika projekt internationellt och nationellt åt Skolverket, samt varit projektledare för svenska maritima museer under åtta år. Gaca är idag HSB-ledamot och valdes in i HSB Sydosts styrelse 2016.

Anders Carming
Ledamot (f 1963)

Bor i Kalmar. Anders är utbildad sjuksköterska och arbetar på Länssjukhuset i Kalmar, där han jobbar med råd och stöttning till sjuksköterskor och primärvården angående palliativ vård. Anders började sin föreningskarriär i Kalmar länsförbund av 4H, var i många år ordförande med bl. a. arbetsgivaransvar för den personal som arbetade på 4H-gårdarna. Haft styrelseuppdrag i Kalmar AIK bowling. Ordförande i HSB brf Jätten i Kalmar, samt HSB-ledamot i två föreningar. Invald i HSB Sydosts styrelse 2018.

Siv Gustafsson
Ledamot (f 1960)

I styrelsen sedan 2015. Siw jobbar till vardags som brf-ekonom. Här representerar hon fackförbundet Unionen.

Marie Josefsson
Ledamot (f 1964)

I styrelsen sedan 2022. Marie jobbar som lokalvårdare på HSB och representerar fackförbundet Fastighetsanställdas förbund.

TRYGGHET, NÄRHET OCH KUNSKAP

2024 har varit ett omvälvande år med många förändringar och beslut för att verkställa fusionen mellan HSB Göta och HSB Sydost. Allt med den nya HSB-föreningens bästa i fokus. Vi har, i samverkan med HSB Riksförbund, rekryterat en ny ledningsgrupp. Vi har, i samverkan, arbetat för vår framtid med styrelse, valberedning, föreningsgranskare och förtroenderåd från båda föreningarna. Först på den extra föreningsstämman den 2 mars 2025 valdes förtroendevalda. Nu fortsätter arbetet med att skapa en gemensam riktning med den nya HSB-föreningens bästa för ögonen.

NYA HEM ATT LÄNGTA TILL

Under 2024 har vi genomfört flera betydande projekt som visar vår förmåga att leverera kvalitativa boendelösningar. Vi är stolta över inflyttningarna i våra nybyggda hyresfastigheter i Borgholm, Hovmantorp och Jönköping. Dessa projekt är goda exempel på vårt arbete med att skapa moderna och attraktiva boendemiljöer och har tillsammans bidragit med 209 nya hyreslägenheter, ett antal lokaler, samt ett trygghetsboende. Det är ett steg som inte bara gynnar våra medlemmar utan också orten i stort där vi tillskapat ett boende att längta hem till.

NYTT SAMARBETE MED HSB PROJEKTET PARTNER

Ett annat viktigt beslut innebär att vår nya förening ska samarbeta med HSB Projektet Partner som är HSBs nationella nyproduktionsbolag. Genom detta partnerskap siktar vi på att tillsammans driva nyproduktionen av bostadsrätter. Samarbetet innebär en innovativ och effektiv arbetsprocess från idé till färdig byggnation, vilket kommer att ge oss möjligheten att snabbt och hållbart svara på marknadens behov av attraktiva och moderna bostäder. Det känns tryggt att gå i kooperationens anda på detta sätt då kompetens och erfarenhet inom det samlade HSB kombineras med den lokala förankringen och kunskapen.

BLICKAR FRAMÅT

När jag blickar framåt mot vårt kommande år som fusionerad förening ser jag en tid av stora möjligheter och spännande utmaningar. Vår största prioritet under året är att fortsätta vara en HSB-förening som upplevs som nära, trygg, och kompetent. Detta åstad-

kommer vi genom att behålla vår lokala närhet, tillsammans med vår djupa lokala kännedom om både förutsättningar för boende och området i sig. När vi nu tagit steg framåt i en ny geografi känner jag en glädje, nyfikenhet och stolthet. Glädje över att vi kommit långt på relativt kort tid. Stolthet över att vara en del av en större förening med alla de möjligheter som detta medför. Och nyfikenhet på att lära känna varandra bättre, lära av varandra och tillsammans fortsätta utveckla vår nya förening.

Målsättningen med resan framåt är att vi tillsammans ska bibehålla och stärka personalnöjdheten, kund- och medlemsnöjdheten samt lönsamheten.

Jag ser fram emot att dela denna resa med er alla. Låt oss tillsammans forma en starkare och mer sammanhållen HSB-förening där vi alla kan känna oss hemma och vara stolta över att vara en del av.

Jag vill rikta ett varmt tack till styrelsen, alla medlemmar, kunder och medarbetare för det engagemang och stöd jag känt i fusionsarbetet under ett händelserikt år.

Tillsammans är vi samhällsbyggare.

Mårten Lindberg

VD, HSB Mellersta Götaland



LEDNINGSGRUPPEN HSB MELLERSTA GÖTALAND T.O.M. 250201

Sandra Bergqvist

Marknads- och kommunikationschef

John Johansson

Ekonomichef

Mikael Carlson

Affärsområdeschef
Egenägda fastigheter

Ann-Sofie Kindbom Uddh

Affärsområdeschef
Nyproduktion & Entreprenad

Marie Ohlsson

Affärsområdeschef
Teknisk förvaltning

Mårten Lindberg

VD

Julia Rofors

HR-chef

Ulrika Malmsten-Persson

Hållbarhetschef

Jan Högberg

Affärsområdeschef
Ekonomisk förvaltning

LEDNINGSGRUPPEN HSB MELLERSTA GÖTALAND FR. O.M. 250201

Mårten Lindberg

VD

Anders Högelius

Affärsområdeschef
Medlem & marknad

Ann-Sofie Kindbom Uddh

Affärsområdeschef
Nyproduktion & Fastighetsutveckling

Klara Gustavsson

Ekonomi- och finanschef

Ulrika Malmsten Persson

Affärs- och verksamhets-
utvecklingschef

Gustav Stensson

HR-chef

Matteo Blomqvist Rydén

Affärsområdeschef
Teknisk förvaltning

Marie Ohlsson

Affärsområdeschef
Ekonomisk förvaltning

Håkan Claesson

Affärsområdeschef
Hyresfastigheter



ETT GOTT BOENDE MED HSB

Vårt fokus har under året har varit precis detsamma som tidigare: att erbjuda det goda boendet! Vi bygger, förvaltar och erbjuder fastighetsnära tjänster – och vi gör det med professionalitet och stolthet!

HSB är Sveriges ledande bostadskooperation med över 100 år på nacken. Det säger en hel del om oss. I mer än ett sekel har vi varit med och utvecklat, förvaltat och byggt bostäder. Hur vi bygger och var vi bygger har förstås varit olika genom åren, men fundamentet är alltid desamma: Hos oss går vinsten alltid tillbaka till medlemmarna och till verksamheten. Och vårt företagande bygger på öppenhet, demokrati och aktivt deltagande.

Nytänkande och innovation har präglat hela vår historia och ska så göra även i framtiden. Vi vill aldrig stå stilla eller hålla kvar vid något bara för att det alltid varit så. Fusionen med HSB Sydost är ett exempel på detta. När tiden och ekonomin kräver att vi hittar nya lösningar, ja, då ser vi till att göra det. Hållbarhetsfrågan är ett annat exempel på hur vi ställer om och tänker nytt. Idag är

den införlivad i vår arbetsvardag jobbar för långsiktiga och hållbara lösningar, där vi utvecklar boendet för alla. På senare år har vi kommit långt i frågan och att bygga enligt Miljöbyggnad Silver är allt som oftast standard för oss.

Under året har vi också haft nöjet att öppna ett helt nybyggt seniorboende med en egen trygghetsvård. Med det visar vi på allvar att vi kan erbjuda ett gott boende för både unga och äldre och alla däremellan.

Vi vill också vara en viktig samhällsaktör och engagerar oss därför i all från företagande till att stötta lokala föreningar. Vi vill verka i folks vardag och göra skillnad. Och det tänker vi fortsätta med.

281

MEDARBETARE

Antalet inkluderar fast anställda och tillfälligt anställda.

31 917

MEDLEMMAR

297

MEDLEMSFÖRENINGAR

VÅR AFFÄRSIDÉ

Vi erbjuder ett tryggt, långsiktigt och hållbart boende samt tillhörande tjänster med hög kvalitet.

MISSION

VÅR MISSION ÄR RIKSGEMENSAM:

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

På HSB Mellersta Götaland tar vi oss an uppdraget genom att alla medlemmar känner delaktighet och inflytande. Det är medlemmarna som äger och styr verksamheten, en väl fungerande demokrati är viktigt. Tillsammans är vi starkare och gemensamt bygger vi det goda boendet och det goda samhället. När vi bygger så gör vi det rationellt, modernt och ekonomiskt bärkraftigt. Med en fast förankring i våra principer föds nya idéer som gör att vi kan ligga i framkant i utvecklingen av det moderna boendet.

VISION

VÅR VISION ÄR RIKSGEMENSAM:

Vi är den ledande aktören som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet.

På HSB Mellersta Götaland strävar vi i visionens riktning genom att vara en samhällsbyggare som utvecklar, bygger och förvaltar boendet för alla människor. Med våra kärnvärden och vår 100-åriga historia utgår vi från en stabil grund. Vi verkar för ett etiskt och socialt ansvarstagande, speglar samhällets mångfald och bidrar till ökad trygghet.

ETHOS STYR VÅR VARDAG

Våra kärnvärden styr vårt arbete och beteende samt är en vägvisare för information och kommunikation såväl internt som externt. Det gäller alla medarbetare på alla nivåer och i alla situationer. Genom vår värdegrund skapar vi förtroende.

ENGAGEMANG

Allas röst är viktig. Alla känner sig engagerade i sitt boende och alla medarbetare känner inflytande och engagemang på arbetsplatsen.

TRYGGHET

Det känns tryggt att bo, arbeta eller köpa en tjänst av HSB Mellersta Götaland. Vi skapar trygga bostadsområden och ekonomin är stabil vilket ger långsiktig trygghet.

HÅLLBARHET

HSB har en lång historia och kommer att finnas många år framöver. Därför är hållbarhet viktigt. Vilken värld vill vi lämna över till våra barn och barnbarn? I alla delar; socialt, ekologiskt och ekonomiskt, lever vi som vi lär.

OMTANKE

Alla intressenter känner sig sedda och hörda i relationen med HSB Mellersta Götaland. Vi bryr oss om varandra.

SAMVERKAN

Inom HSB Mellersta Götaland samverkar vi på alla nivåer och inom alla verksamhetsgrenar. Vi samverkar också med det omgivande samhället.

FUSIONEN SÄKRAR OCH STÄRKER VÅR FRAMTID

I över 100 år har HSB byggt, förvaltat och utvecklat boendet i Sverige. Och det vill vi fortsätta med.

Ett led i att säkra och stärka vår framtid är att samarbeta. Något som resulterade i att styrelserna i de båda föreningarna HSB Göta och HSB Sydost beslutade om fusion.

De båda föreningarna förde redan under 2023 diskussioner om ett fördjupat samarbete, vilket ledde fram till förslaget om fusion som medlemmarna skulle ta ställning till. Anledningen från början var det ekonomiska läget med stigande räntekostnader, inflation samt ett utmanande marknadsläge med ökade krav, förväntningar och investeringsbehov.

Diskussionerna ledde fram till ett beslut om förslag till fusion, vilken enhälligt röstades igenom av medlemmarna på respektive stämma den 26 maj (HSB Sydost) och 27 maj (HSB Göta).

– När vi tillsammans blir större har vi bättre förutsättningar att finnas nära alla våra medlemmar. Att stärka och bibehålla den lokala närvaron i hela vårt

verksamhetsområde är en tydlig målsättning med fusionen, säger Elin Rydberg, styrelseledamot.

Förslaget om fusion mellan de båda HSB-föreningarna, som därmed till ytan blir en av landets största, tog avstamp i tre fokusområden:

- **Närhet.** Medlemmarna ska inte märka av fusionen genom att det fortsatt ska vara nära till HSBs lokala kontor och mötesplatser. Att bli större skapar dessutom förutsättningar att stärka bibehålla närheten.
- **Trygghet.** HSB ska dagligen skapa trygghet med hållbara förutsättningar för medlemmar och ägare, såväl socialt som ekonomiskt och miljömässigt.

UPPDRAG: SE TILL ATT FUSIONEN BLIR VERKLIGHET

En nyckelperson i fusionsarbetet blev Evelina Jonasson som tillsammans med Jenny Rydström blev projektledare för hela fusionen.

– Vi hade en 1000-punktslista att beta av, säger Evelina.

Att driva projekt är inget nytt för Evelina, som till vardags jobbar som projektledare inom IT på HSB Mellersta Götaland. Men det här uppdraget var det största som hon tagit hand om. Två organisationer skulle bli en med samma administrativa system, IT-tjänster, arbetssätt, avtal med mera.

– Det kändes jättespännande och hedrande att

ledningsgruppen gav mig och Jenny det förtroendet.

Hur gick arbetet?

– Över förväntan! Mycket tack vare många engagerade medarbetare. Vi hade en grupp på 20–30 personer som jobbade riktigt bra och såg till att fusionen blev möjlig. Det var extremt många excelfiler som skulle fyllas i och anpassas till varandra.

Någon kritisk punkt i arbetet?

– Nej, men det var väldigt spännande den helgen i februari när systemfusionen skulle ske. Vi satt hela helgen och jobbade och sedan var det fantastiskt

- Kunskap. Organisationen ska, genom ett större antal medarbetare med olika kompetenser, ha fortsatt hög kunskap för medlemmarnas bästa även i framtiden.

– I HSBs uppdrag ligger att varje dag arbeta för trygghet och hållbar utveckling för medlemmarna tillika ägarna, säger Sebastian Lindroth, tidigare ordförande i HSB Sydost, numera ordförande i HSB Mellersta Götaland.

– Genom att ta ansvar för nuläget säkerställer vi en långsiktigt hållbar ekonomi med bättre förutsättningar att klara det uppdraget.

Arbetet med att skapa en ny förening startade direkt efter att de båda stämmorna hade röstat igenom förslaget om en fusion. Under hösten drevs delprojekten i fusionsarbetet på bra, allt för att hitta mål och vägar för att stärka lönsamheten och nöjdheten hos såväl medlemmar som personal i den nya föreningen.

– Vi kommer under 2025 fortsätta att arbeta aktivt med att tillse att alla affärs- och verksamhetsområden blir långsiktigt lönsamma, säger Mårten Lindberg, tidigare vd på HSB Sydost och ny vd på HSB Mellersta Götaland.

I oktober presenterades namnförslaget på den nya föreningen, HSB Mellersta Götaland, för båda styrelserna, och den 3 februari 2025 fusionerades de båda föreningarna i juridisk mening. Namnförslaget klubbades formellt på fullmäktiges extrastämma på Gummi-fabriken i Värnamo den 2 mars 2025 och godkändes därefter av Bolagsverket. På extrastämman valdes också en ny styrelse, valberedning och föreningsgranskare.



HSB Mellersta Götaland

tillfredsställande när alla medarbetare på alla orter kom till jobbet på måndagen och kunde logga in och jobba i stort sett som vanligt.

Vad var största utmaningen?

– Att det var så tidspressat. I maj 2024 tog HSB Göta och HSB Sydost första stämmobeslutet om fusion och vi kom i gång efter sommaren med vårt jobb. I februari skulle majoriteten av de administrativa systemen vara gemensamma och ihopslagna för den nya organisationen. Vi skulle under denna tidsperiod även göra ett bankbyte då vi tidigare haft olika banker och även det var en utmaning som vi gick i hamn med.

HOS HSB KAN DU GÖRA INTERN *karriär*

HSB vill göra det möjligt till karriärbyten inom företaget – som Emma Kerttu har gjort. Efter två år som brf-ekonom bytte hon jobb inom HSB.

– Samtidigt som man slipper att söka nytt och säga upp sig, får man tid att utvecklas i sin nya roll, säger Emma som i dag arbetar som förvaltare.



Om man trivs på HSB, men känner att arbetsuppgifterna inte längre ger en kick, finns det goda chanser och möjligheter att byta yrkesroll. Och det behöver inte vara en liknande roll som du har haft tidigare.

– Vikten av att ha medarbetare som brinner för sitt jobb är guld värt för oss som arbetsgivare. Vi försöker alltid att hjälpa till så mycket det bara går när någon vill göra något nytt, säger Johanna Holm, HR-partner på HSB.

– Vi uppmuntrar absolut ett karriärbyte om en medarbetare vill vara kvar på företaget och vi ser potential att vi får in rätt person på rätt plats.

Efter två år som brf-ekonom i Halmstad började Emma Kerttu som förvaltare under sommaren 2024. För hennes del inleddes bytet med att hennes chef frågade om hon visste om någon som kunde platsa som förvaltare.

– Jag kände att det inte hände så mycket i mitt ekonomijobb, så jag rekommenderade mig själv, säger Emma.

– Att man tillåts få utvecklas vidare på andra områden är väldigt bra. Jag trivs ju på HSB även om min dåvarande roll kändes som att den hade satts på paus. Förvaltarrollen var något jag sneglat mot en längre tid och hade känslan av att det skulle passa mig.

Trots att arbetet är nytt och annorlunda jämfört med ekonom-rollen känner Emma att startsträckan på den nya tjänsten inte var så lång.

– Mycket tack vare att jag redan hade kunskap om företaget. Det är samma system, samma kunder, samma arbetskamrater. Jag lär mig visserligen fortfarande, men man får lov att utvecklas och växa in i rollen, säger Emma.

Skulle du säga att det är lätt att göra ny karriär på HSB?

– Absolut är det så. Det är något som vi uppmuntrar, säger Johanna.

– Jag har varit med om många exempel där personal har bytt till helt andra yrken, vilket verkligen är en win-win-situation för alla parter. Och det låter kanske klyschigt, men medarbetare som trivs är grunden för att ett företag ska gå bra.

INTERNT KOMPETENSLYFT

Under hösten utbildades våra fastighetsskötare i ISO 50001, en internationell standard för energiledningssystem. Den hjälper till att förbättra energiprestanda genom att skapa en systematisk metod för att hantera energianvändning.

Grunden i utbildningen var att skapa engagemang, förståelse och större intresse för standarden samt HSBs energiarbete med besparingskrav.

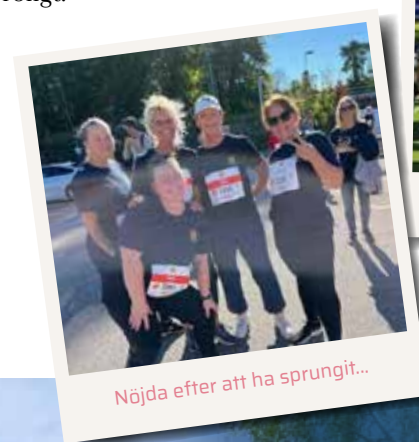
Intresset och engagemanget var stort från både reparatörer och fastighetsskötare som alla gav utbildningen tummen upp.



PERSONALAKTIVITETER

HSB vill verkligen motivera till ett hälsosamt liv och en del i detta är deltagande i bland annat Blodloppet i både Jönköping och Halmstad, samt i Kretsloppet i Borås. Att träffas utanför kontorsväggarna är också väldigt viktigt sett till både den personliga utvecklingen och arbetskulturen. Det är personalens egen HSB-dag ett lysande exempel på och som i år hölls på Elmia i Jönköping i början av september. Efter inledande intressant föreläsning följde lunch och därefter HSBs eget Olympiska spel. En toppendag, helt enkelt!

HSBs Golfmästerskap på Värnamo GK blev även det en dag som bjöd på såväl skratt som perfekta drivers och lyckade inspel. Att samla medarbetare, kunder och förtroendevalda är alltid lika roligt.



...Kretsloppet i Borås.

HÄLSOAKTIVITET

Vädermässigt brukar maj vara en idealisk månad för oss att genomföra en hälsoaktivitet – så även under 2024. Under dagen får varje arbetsgrupp fritt välja en aktivitet under förutsättningarna att den är kostnadsfri och går i hälsans tecken. Den här gången valdes bland annat långpromenader och discgolf.





HR-CENTER FORTSÄTTER ATT UTVECKLAS

Ambitionen hos HR-Center är tydlig; de vill fortsätta på den inslagna vägen och utvecklas vidare under 2025.

Centret kommer att göra det genom att bibehålla sitt fokus på kvalitet, effektivitet och kundnöjdhet. Därmed säkerställs att HRC förblir en stark och pålitlig partner inom HR och lön för hela HSB.

HR Center är en verksamhet ägs av HSB Mellersta Götaland med huvudkontor i Jönköping. Specialistområdet är löneadministration och HR-frågor. Under 2024 levererades totalt 77 428 löner och arvoden till ett sammanlagt värde av 987 117 173 SEK.

I HRC:s affärsplan för 2024–2026 slås det fast att visionen är att vara en efterfrågad, respekterad och kompetensdriven aktör inom lön och HR för fastighetsbranschen. Det finns även en strävan att utveckla gemensamma riktlinjer och system i takt med kundernas behov, samt att bli det självklara valet för HR- och lönetjänster inom hela HSB.

Så hur har det gått under 2024 när det är dags att reflektera över framsteg? Och har HRC lyckats leva upp till dessa visioner?

Det korta svaret är att HR-Center har gjort betydande framsteg och kan med stolthet konstatera att positionen inom HSB har stärkts. Av HSBs totalt 23 regionföreningar hanteras i dag löner och HR-tjänster för 16 av dem, samt för de gemensamt ägda bolagen HSB Riks, HSB PP, HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd.

Arbetet fortsätter med målsättningen att bli det

självklara valet även för de återstående sju regionföreningarna.

Den digitala tjänsten Digital Arvodshantering har väckt stort intresse och HRC ser en ökning av förfrågningar. Med färdiga processer kan kunder snabbt hjälpas att komma i gång, vilket skapar både effektivitet och mervärde. Ju fler som använder tjänsten, desto mer tid kan frigöras för att vidareutveckla system och förbättra servicen.

Under 2025 genomförs en ny NKI-mätning för att få en aktuell bild av kundnöjdheten. Vid den senaste mätningen 2023 uppnådde HR-Center 9,1 av 10 – en siffra som man är stolt över och hoppas kunna behålla, eller till och med förbättra, under 2025.

Det kanske viktigaste av allt är att personalen trivs. Regelbundna pulsmätningar visar att medarbetarna är nöjda på sin arbetsplats – vilket är en avgörande faktor för framgången. Tack vare personalens engagemang och välutvecklade processer kan HRC hantera fler kunder utan att behöva öka personalstyrkan, vilket stärker både ekonomi och kundernas trygghet.

God kommunikation NYCKEL I EN STOR ORGANISATION

I en så stor organisation som HSB Mellersta Götaland, är god kommunikation nyckeln till ett framgångsrikt arbete. Därför lägger vi stor kraft på att den interna kommunikationen samtidigt som vi vårdar varumärket HSB och syns externt.

HSB är ett oerhört starkt varumärke, bland de starkaste inom branschen. Det innebär inte att vi kan luta oss tillbaka och leva på gamla meriter. Det gäller att upprätthålla varumärket och stärka det. Inom HSB Mellersta Götaland gör vi det på flera sätt. Vi syns tillsammans med stora idrottsföreningar, såsom HV71, Jönköpings Södra och IF Elfsborg till vilkas arrangemang vi också ordnar kundevent. Vi stöttar organisationer som WeEffect, Årets Unga Ledande Kvinna samt Ung Företagsamhet och vi är måna om att hålla en enhetlig profil i all vår kommunikation.



RENOVERAD SKÖLD

Skölden är en symbol för HSB:s varumärke. Men den kräver omvårdnad. Och ibland också underhåll och renovering.

På HSB brf Hinden på Barnarpsgatan i Jönköping har man en något unik sköld daterad 1954, sannolikt beställd på stadens neonskyltfabrik. Väder och vind har gjort att den inte längre fungerade och inför föreningens 70-årsdag i augusti 2024 önskade man återställa skölden. Byggnadsantikvarie Agneta Åsgrim-Berlin förmedlade en kontakt med Nordiska Neon och Diod AB i Västerås som tog sig an uppdraget. Nu lyser den med renoverade gula neonrör, omförgylld och restaurerad.



VÅRA KANALER

EXTERNT:

- » **Vår webbplats** – härifrån kan man också logga in på Mitt HSB, där medlemmar, styrelsemedlemmar och bosparare hittar information och tjänster.
- » **Nyhetsbrev** – skickas via mail till kunder och medlemmar.

» **Hemma i HSB** – ett magasin som skickas ut till samtliga medlemmar i HSB en gång om året med ett antal sidor som är lokala varje gång. Hemma i HSB ges också ut i tre nummer per år med direktadress till de som är verksamma inom brf-styrelser inom HSB.

» **LinkedIn** – vi startade vårt konto 2021. I dag har vi över 1000 följare.

INTERNT:

- » **GötaNytt** – en personaltidning som kommer ut fyra gånger om året.
- » **Intranet** – vår dagliga kommunikationskanal.

VÄLBESÖKTA OCH GIVANDE MEDLEMSFORUM

Inga medlemmar – inget HSB. Det är nämligen de som är delägare och därmed beslutsfattare. Därför lägger HSB stor vikt på att värna och ta hand om sin medlemsverksamhet. Det är vi tillsammans som ska utveckla vårt boende.

– Vi har 31 917 medlemmar och ökade till 297 medlemsföreningar förra året, vilket är jätteroligt, säger Catarina Runnö, medlemsansvarig på HSB Mellersta Götaland.

Under 2023 bytte de tidigare Borätkvällarna och Kundträffarna namn till Medlemsforum. Under förra året tog de fart, utvecklades och hölls vid fem tillfällen under både våren och hösten.

Och de var populära.

– Träffarna lockade många deltagare med bra samtal och diskussioner, säger Catarina.

Syftet med Medlemsforumen är att utveckla samarbeten och ge möjlighet till bland annat ägarsamråd, kompetenshöjning, nätverkande och påverkan. Träffarna hölls i Jönköping, Nässjö, Värnamo, Borås och Falkenberg med närvaro av bland annat deltagare från brf-styrelser, representanter från HSBs styrelse samt förvaltnings- och medlemsverksamhet.

– Under vårens möten stod vi inför ett stämmobeslut om fusionen mellan HSB Göta och HSB Sydost, så av förklarliga skäl lades stor vikt på den. Alla närvarande fick ställa sina frågor och det var positiva tongångar över sammanslagningen. Och på stämman i maj blev det ett enhälligt ja till fusionen.

– Vi informerade även om statuskontroll i lägenheter i samband med OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för att upptäcka brister i tid. Något som

annars kan orsaka olägenheter för både boende och föreningen om de inte åtgärdas.

Fortsatt dialog och fortsatta frågor från vårens fusionsfokus fanns kvar även under höstens fem möten, men här låg annars fokus på att diskutera verkliga händelser som inträffat i brf-föreningar. Vilka konsekvenser kan en förening drabbas av och vad ska man vara uppmärksam på?

– Händelserna lockade till många bra diskussioner och samtal där bland annat förvaltare och vår bostadsrådgivare Jonas Bergkvist samarbetade och berättade vad man kan göra, säger Catarina.

Som medlem är du också delägare i HSB och kan därmed vara med och påverka i den demokratiska processen. Något som spelar en nyckelroll i ett kooperativ. Ett sätt är att vara med på den årliga stämman för att delta i beslut som ska tas i din förening. Ett annat är att engagera sig och vara delaktig är att bli HSB-ledamot.



Catarina Runnö, medlemsansvarig på HSB Mellersta Götaland.

HALLÅ DÄR, JONAS BERGKVIST...

Du arbetar sedan den 1 mars 2023 som bosocial rådgivare på HSB. Vad gör en sådan person?

– Jag arbetar med HSB-medlemmar eller styrelseledamöter som har frågor om boendet eller styrelsens/fastighetsägarens roll i boendesociala frågor. Där ger jag kostnadsfri råd- och vägledning för våra medlemmar.

– Vidare arbetar jag med konsultuppdrag inom samma område med brf-styrelsen eller fastighetsägaren där uppdragen kan handla om störningar i boendet, konfliktlösning, samlarbeteende, vanvård av bostad, kommunikation vid obetalda avgifter och så vidare.

Vilka frågor är oftast förekommande?

– De varierar från högt till lågt. Det kan handla om allt från en störande granne till konflikter inom den egna föreningen, boende som inte betalar sin avgift och psykisk ohälsa.

Känner du dig varm i kläderna efter två år?

– Under min tid på HSB har jag läst in mig på och praktiserat de aktuella lagrum som gäller inom området. Jag har arbetat fram rutin och struktur för min ärendehantering och känner mig varm i dessa ärenden. Men inget samtal eller möte är det andra likt och man behöver anpassa sig efter den aktuella situationen.

Vad kännetecknar en bra bosocial rådgivare?

– För att förmedla trygghet och skapa förtroende tror jag det är viktigt att man är inlyssnande och har förståelse för hur olika människors erfarenheter och situationer varierar beroende på vem man pratar med. Dessutom ska man alltid ha ett gott bemötande i alla samtal eller möten. Att vara strukturerad, påläst och kunnig är också en bra grundbult.

Vad tycker de som ringer in?

– De uppskattar att ha en sakkunnig att vända sig till för råd- och vägledning, men även att ha ett bollplank.

– I konsultarbetet uppskattas först och främst att tjänsten finns eftersom inte alla har kunskap eller tid för just sådana ärenden.

Vad är det roligaste med ditt arbete?

– När man når framgång i ett ärende och lyckats hjälpa både den enskilde, grannar, styrelsen och föreningen i stort. Det är riktigt roligt!

◀ Jonas Bergkvist,
Bosocial rådgivare på HSB

Förra årets stämma hölls den 27 maj på Hotell Högland i Nässjö och det var där som fusionen mellan HSB Göta och HSB Sydost röstades igenom.

– Vi är nu HSB Mellersta Götaland som kommer att agera och arbeta under värdeorden närhet, trygghet och kunskap. Ord som passar bra då våra medlemmar alltid ska ha närhet till sin bostadsrättsförening. De ska även känna sig trygga med att vi arbetar för dem och med tanke på fusionen får vi nu in mer kompetens i vår organisation, säger Catarina.

– Så nu ser vi fram emot 2025 och den nya organisationen. Vi blir fler personer på medlemsavdelningen som alla kommer att vilja utveckla verksamheten på bästa sätt.

vända sig till. För oss innebär det förstås en större affär, men också att vi knyter till oss kunden under en längre tid. Det gör också att vi kan hjälpa till på ett bättre sätt eftersom vi får en större inblick i deras verksamhet, säger Marie Ohlsson.

Inom den tekniska förvaltningen har året präglats av ett omfattande digitaliseringsarbete där man har gått över till att jobba i URPlan, ett digitalt förvaltningssystem där man både kalkylerar, lägger order, rapporterar och fakturerar.

– Tidigare har fastighetsskötare rapporterat med papper och penna, nu kan de göra det digitalt i telefonen, berättar Marie.

Fördelarna är stora. Nu kan både medarbetarna snabbt rapportera in om man skulle upptäcka exempelvis klotter. Är någon sjuk, är det lätt för en kollega att ta över den andras uppgifter. Och man kan direkt teckna ned de åtgärder som har genomförts.

– Det blir en helt annan kvalitetssäkring och våra kunder kan gå in på mitthsb.se och följa upp sina ärenden.

Implementerandet av URPlan skedde stegvis där GGVV-området var först ut, men innan året var slut hade samtliga affärsområden gått över till det nya systemet.

NYA KONTOR I FALKENBERG OCH HALMSTAD

I Falkenberg har HSB Mellersta Götaland bytt adress under året. Från att tidigare haft lokal på två ställen i stan, har verksamhetens nu samlats på Bromsvägen 7. Här har man flyttat in i en helt ny fastighet, anpassad för just HSB. Det innebär att man numera har plats för utrustning, kontor, lager och fordon på ett och samma ställe.

Även i Halmstad har det skett lokalbyte eftersom det blev för trångt på den gamla adressen. Numera hittar du HSB på Svetsaregatan 10.



NYCKEL TILL FRAMGÅNG

Oavsett vilken förvaltningstjänst det gäller, så har HSB Mellersta Götaland två nyckelord som genomsyrar det dagliga arbetet: återkoppling och proaktivitet. På så sätt säkerställs kvalitet i leveransen. Ett annat viktigt verktyg är de ISO-certifieringar som HSB Mellersta Götaland har och verkar efter inom exempelvis kvalitet (ISO9001:2015), miljö (ISO14001:2015), energi (ISO 50001:2018) och arbetsmiljö (ISO45001:2018).

MÄSSMEDVERKAN

Att ställa ut på fastighetsmässor är ett sätt att visa upp sig och bygga varumärke. Under 2024 deltog HSB Mellersta Götaland på fastighetsmässor i Halmstad, Varberg, Jönköping och Borås.



NYTT SAMARBETE MED HSB PROJEKTPARTNER

Nästan all nyproduktionsverksamhet inom HSB bedrivs sedan några år i nationell samverkan genom HSB ProjektPartner – PP. HSB Mellersta Götaland har hittills inte varit en del av samarbetet, men för att säkerställa fortsatt byggande i vår region även under tuffare tider togs beslutet att ansluta till PP.

Ökade kostnader och höga räntor har slagit hårt mot branschen och gjort det svårt att komma vidare med våra nyproduktionsprojekt. Trots vissa positiva signaler om återhämtning kom vi till insikt om att nyproduktionsverksamheten är i behov av ytterligare stabilisering och långsiktig förstärkning.

En dialog om ett samarbete inleddes under sommaren och under hösten var avtalet signerat.

– HSB Mellersta Götaland har ett stort och starkt marknadsområde med många intressanta orter som stärker HSB Projektpartner som bolag. Vi ser fram emot ett långsiktigt samarbete där vi kan bidra med vår projektkompetens för att utveckla många bra projekt tillsammans, säger Henrik Zäther, vd på HSB PP.

– Som vi sagt många gånger: ensam är inte alltid stark. Ett samarbete med PP erbjuder en tryggare tillvaro genom kunskap och erfarenhet från hela HSB Sverige som finns samlad där. PP har genom åren

utvecklat och förfinat väl utarbetade processer i nyproduktionens alla skeden som vi kommer ha stor nytta av. Och framför allt minskar sårbarheten genom tillskjutande av kapital och fördelning av risk – något vi så väl behöver, säger Ann-Sofie Kindbom-Uddh, affärsområdeschef Nyproduktion och Fastighetsutveckling.

HSB Mellersta Götaland har i sin tur mycket att erbjuda PP: en god marktillgång, ett större antal byggrätter i portföljen, lokal kännedom och ett väl etablerat kontaktnät i branschen efter många år som byggherre.

– Vi ser fram emot ett nytt och spännande samarbete där vi på bästa sätt kan kombinera PPs spetskompetens med HSB Mellersta Götalands lokala närvaro och förvaltningskompetens, säger Marcus Altengård, Affärsområdeschef Produktion Syd på HSB PP.

AMBITIONEN ÄR ATT PÅ SIKT KUNNA FÅ IGÅNG FÖLJANDE PROJEKT:

» Jönköping
Kvarter 5 vid Skeppsbron

» Karlskrona
Brf Posse

» Varberg
Brf Cykeln

HSB PARKETTEN

— JÄTTEPROJEKTET SOM RODDES I LAND

I april 2024 gick hissarna varma i HSB Parketten på det nya området Skeppsbron i Jönköping.

Då var det äntligen dags för inflyttning i de 149 nya hyresrätterna.

Ett byggprojekt som är HSBs första att även innehålla trygghetslägenheter som är integrerade med de övriga.

HSB Parketten är det första av fyra kvarter som är planerade att byggas av HSB på Munksjöns södra strand. Det är också det enda i kvartetten som uppförs i hyresform. Spaden sattes i marken år 2021 och förra året var det dags för hyresgästerna att flytta in.

– Parketten har varit ett jättestort projekt, det största som jag har arbetat med, men kanske också det roligaste, säger Linda Ahnström, marknadscoordinator på HSB Mellersta Götaland.

– Allt från byggande till inflyttning har flutit på smärtfritt med nöjda hyresgäster. Med Parketten lyckades vi med det mesta.

HSB Parketten består av en mix av hyresgäster i olika åldrar, men också ett trygghetsboende. Av de 149 lägenheterna är 60 av dem trygghetslägenheter som är integrerade med de övriga.

– Vi har inte haft trygghetsboende tidigare och det har varit fantastiskt roligt att även ha fått driva den biten. Det blev en annan typ av kontakt, ibland både med hyresgästen och deras barn, säger Linda.

– Trygghetslägenheterna ligger i ett av husen med en gemensam lokal på bottenplan som hyresgästerna enkelt kan nå utan att behöva gå ut.

Parketten innehåller tre byggnadskroppar utformade som elva hus på mellan tre

och åtta våningar. Fasaderna är mestadels i tegel i varma nyanser. För att skapa en unik variation har fönster och balkonger fått olika storlekar, form och utseenden. Här finns även en innergård som inbjuder till umgänge med uteplatser, lektyr och grillhörna.

Kvarteret blev även nominerat till Stadsbyggnadspri-set 2024 i kategorin God arkitektur. I motiveringen står bland annat "Variationsrik och förebildlig gestaltning som visar vägen framåt i nya stadsdelen Skeppsbron... Kvarteret förenar storstadskaraktär med en småskalig townhouse-karaktär..."

– Det är arkitekten Tengbom som ska äras, men det är verkligen superroligt att ha blivit nominerad. Personligen tycker jag att det är ett av våra finaste hus.

– Men ännu roligare var det fina betyget som vi fick på en enkät om hur hyresgästerna såg på hur vi hade hanterat arbetet innan och under inflyttning. Det är jag stolt över, säger Linda Ahnström.

HSB Parketten är det första av fyra projekt som HSB kommer att uppföra på Skeppsbron. Återstående tre kommer att byggas som bostadsrätter, men är i dagsläget satta på paus.





HSB Parketten

TRYGGHETSBOENDET SOM HAR BLIVIT EN SUCCÉ

Doften av nybryggt kaffe sprider sig snabbt i den inbjudande och ljusa lokalen. Det dukas fram skålar som fylls med nyskuren fruktsallad och lättvispad grädde.

Välkommen till en vanlig dag på Parkettens trygghetsboende – HSB Mellersta Götalands första byggprojekt med både vanliga hyreslägenheter och trygghetsboende i samma kvarter.

Stina Björk började sin HSB-anställning som trygghetsvärd i juni 2024, två månader efter att kvarteret invigdes och hyresgästerna flyttade in.

Och sedan dess är hon sällan helt ensam i den luftiga trygghetslokalen. Trygghetsboende har nämligen blivit en stor succé och såväl Stina som lokalen uppskattas rejält av besökarna.

– Jag älskar att hjälpa till och att arbeta med människor och jag har gillat mitt arbete sedan första dagen, säger Stina.

Parketten är HSB Mellersta Götalands första husprojekt som huserar både trygghetsboende och vanliga hyreslägenheter. Totalt finns det 60 trygghetslägenheter och du måste ha fyllt 65 år för att få möjlighet att bo där.

– Här finns en härlig mix av åldrar, från 65-plus-sarna till de som har passerat 90 – och alla är alltid välkomna oavsett om jag är här eller inte, säger Stina.

– Ingen dag är den andra lik och gemenskapen har verkligen vuxit.

De stora fönsterna mot Kämpeavenyn släpper in vårsolen som lyser upp de rymliga lokalerna. Det är fräsch, ljust och smakfullt möblerat i öppna planlösningar som är byggda i två etage som nås av en bred halvtrappa.

Lokalerna står öppna för de trygghetsboende under större delen av dygnet. Vill du utnyttja biblioteket, se på teve tillsammans med vänner, fixa middag med besökande eller bara umgås med dina grannar är det bara att ta hissen ner.

– Oavsett om du bor ensam eller inte är detta en plats att umgås på, där du kan träffa vänner och vara på aktiviteter som anordnas. Här finns någon att prata och att umgås med, säger Stina.

– Det är en trygghet att jag finns här och kan hjälpa dem med småsaker, lika mycket som det är en social trygghet om du känner dig ensam.

Även om gästerna får besöka och använda lokalen när de vill, så arrangerar Stina nya aktiviteter varje vecka. Fika, sittgympa, gemensamma luncher, filmvisningar,



stående fredagsbingo och promenader. Bland annat. På Parketten är det alltid något på gång.

– Jag gillar att baka, laga mat, pyssla, att fixa saker och är ganska påhittig med idéer, så det här verkligen ett drömjobb för mig, säger Stina.

– Sedan kommer våra gäster in med förslag och tips, så det finns alltid något att göra. Och lokalerna är verkligen inbjudande med möjlighet till många roliga aktiviteter tillsammans.

Vad skulle du säga är det bästa med ditt arbete?

– Det här, säger Stina och slår ut med armen mot gästerna vid borden.

– Att få arbeta tillsammans med människor, och att få göra det i sådana här lokaler, är verkligen en förmån. Vi har jätteroligt tillsammans och som "fritidsledare", fast för äldre i det här fallet, känner jag mig verkligen välkommen som en i gänget.

HÅLLBARHETS- RAPPORT

I över 100 år har HSB legat i framkant vad gäller innovation och utveckling för att ge fler människor tillgång till hållbara bostäder. Världen står inför stora miljö och hållbarhetsutmaningar och vi på HSB tar dem på största allvar. Vårt arbete med miljö, energi och klimat utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och de nationella miljömålen. De inriktar sig på en snabbt minskad klimatpåverkan, en giftfri miljö och en god, bebyggd miljö.

Under hösten 2024 beslutade HSBs förbundsstyrelse om en ny och uppdaterad hållbarhetsstrategi. Bakgrunden var bland annat de stora samhällsutmaningar som omvärlden står inför, särskilt när det gäller klimat och miljö, men också vårt stora engagemang för ett tryggt och rättvist boende som är en ständigt aktuell fråga för oss.

Bygg- och fastighetssektorn står för 22 % av Sveriges årliga klimatutsläpp, vilket gör branschen central för att nå målet om nettonollutsläpp 2045. Förutom att minska utsläppen måste sektorn hantera sin påverkan på den biologiska mångfalden, eftersom förlust av arter förvärrar klimatkrisens effekter. Klimatrelaterade risker som extremväder och jordskred blir allt vanligare, vilket ökar risken för skador på fastigheter. Dessutom skapar volatila energipriser, osäker energiförsörjning och råvarubrist högre kostnader och större osäkerhet.

Sektorn möter även sociala utmaningar. Många

boende upplever otrygghet och ensamhet, särskilt äldre och unga, vilket förvärras av ökad kriminalitet och social isolering. Bostadsbristen i städer är omfattande, medan mindre orter har svårt att attrahera hyresgäster och bostadsrättsköpare. Höga bostadspriser gör det svårt för många att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt är arbetsmiljön inom byggbranschen osäker, med höga nivåer av arbetsplatsolyckor och risk för arbetslivskriminalitet där lågkvalificerad arbetskraft utnyttjas.

Strängare lagar och regler skärper kraven på hållbarhet och ger tydlighet kring vad som förväntas av företag. Branschen arbetar alltmer med globala och nationella mål som FN:s hållbarhetsmål och Sveriges miljömål. Initiativ som Fossilfritt Sveriges färdplaner och även lokala projekt driver omställningen framåt. Bygg- och fastighetssektorn måste möta dessa utmaningar genom kraftfull omställning för att förbli relevant i en alltmer kravfylld omvärld.

STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

HSBs hållbarhetsstrategi uppdaterades under 2024 och sträcker sig fram till 2030. Strategi för hållbart värdeskapande är en integrerad del av HSBs affär och tar avstamp i HSBs dubbla väsentlighetsanalys.

Att arbeta långsiktigt med hållbarhet är nödvändigt för att ligga i fas när nya lagar, regler och branschåtaganden på hållbarhetsområdet införs. För att lyckas nå våra mål behöver vi nu öka takten. En styrka med HSB är att vi är med genom fastighetens hela livscykel: från nyproduktion till förvaltning. Det skapar goda förutsättningar för att säkerställa det hållbara boendet på lång sikt.

HSBs strategi för hållbart värdeskapande utgår från de utmaningar samhället, branschen, HSB och medlemmarna står inför. Arbetet med att uppdatera strategin påbörjades med en dubbel väsentlighets-

analys enligt metodiken för hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Väsentlighetsanalysen tar hänsyn till hur HSB påverkar sin omgivning, men också hur HSB kan komma att påverkas av de förändringar och utmaningar som samhället står inför.

Strategin definierar även viktiga förutsättningar, såsom välmående och engagerade medarbetare samt styrning och ansvarsfullt företagsagerande, som behövs för att vi ska lyckas uppnå våra mål. Se illustration nedan. Strategin inkluderar sex målområden, där vi behöver göra en större förflyttning.



HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

**Klimat**

För att uppnå målet om netto noll klimatpåverkan till 2040 i linje med vetenskapen och den takt som krävs i enlighet med Science Based Targets Initiative säkerställer HSB minskad klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i hela värdekedjan.

Delmål:

2025 25% minskad klimatpåverkan*

2030 50% minskad klimatpåverkan*

2035 75% minskad klimatpåverkan*.

* jmf. med basår 2020

**Energi-
användning**

HSB säkrar att hyresfastigheter och medlems-brf:er använder energi i mindre utsträckning, och förnybar energi där det är möjligt. Det främjar en hållbar energianvändning som även minskar kundernas kostnader.

Delmål:

- Minskad energianvändning
- Sänkta effekttoppar
- Ökad andel förnybar, återvunnen och egenproducerad energi
- Ökad omsättning från energi-relaterade tjänster.

**Resurseffektivitet
och cirkularitet**

HSB arbetar mot effektivare resursanvändning, hantering samt val av material och affärsmodeller för att säkerställa cirkulära flöden. Genom att tidigt i processen för våra nyproduktions- och ROT-projekt arbeta systematiskt med resurseffektivitet minskar vi miljö- och klimatpåverkan.

Delmål:

- Materialval, planering och utformning för lägre klimatpåverkan
- Ökat återbruk och minskning av icke-förnybara jungfruliga material
- Ökad materialåtervinning
- Minskat avfall från nyproduktion och ROT.

**Klimatanpassning
och biologisk mångfald**

HSB säkrar att egna fastigheter och brf:er är anpassade för att hantera klimatrelaterade risker och bevara den biologiska mångfalden. Genom risk- och sårbarhetsanalyser samt proaktiva åtgärder minimerar HSB riskerna kopplade till det förändrade klimatet, vilket ger bättre rustade bostäder.

Delmål:

- Klimatanpassning och -säkring av HSBs fastigheter
- Anpassningar och åtgärder för att bevara biologisk mångfald.

**Tryggt och
rättvist boende**

HSB verkar för ett tryggt och rättvist boende med fokus på social hållbarhet där boende kan trivas och påverka sitt boende via den lokala demokratin.

Delmål:

- Ökad trygghet och delaktighet i HSBs bostäder
- Ge fler möjlighet till ett eget hem.

**Ansvar i
värdekedjan**

HSB tar eget ansvar för att vara en hållbar partner, men ställer även krav och har en aktiv uppföljning för att leverantörerna ska ta sitt ansvar. HSB medverkar i nationella och branschspecifika samarbeten för att påskynda värdekedjans omställning.

Delmål:

- Hållbarhetssäkrade leverantörer
- Nollvision för arbetsplatsolyckor.

Av förvaltningens 166
servicefordon är i dag:

51

STYCKEN
ELDRIVNA

22

STYCKEN
ELHYBRIDER

KLIMAT

Klimatomställningen är en av byggbranschens i särklass tuffaste och viktigaste utmaningar. Bostäder har idag stor klimatpåverkan vid såväl produktion av byggnader som vid energianvändning under drift. Senast 2040 ska HSBs verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.

Klimatpåverkan beräknas för alla verksamheter och skeenden, allt från när vi bygger och renoverar bostäder till energianvändning i bostadsrättsföreningar och i hyresfastigheter. Även drivmedel i vår fordonspark, inköp av varor och tjänster och medarbetares arbets- och pendlingsresor räknas in i klimatpåverkan och omfattas av målet.

Målet verifierades under 2023 av Science Based Targets initiatives (SBTi) vilket i korthet innebär att målet följer vad vetenskapen anger krävs för att följa Parisavtalet.

METODIK FÖR KLIMATBERÄKNING

HSB Mellersta Götaland följer de gemensamt utvecklade och beslutade datainsamlings- och beräkningsmetoderna inom HSB. I tabellen nedan anges hur de olika kategorierna har hanterats i årets redovisning.

SCOPE OCH KATEGORI ENLIGT GHG	HANTERING 2024
Scope 1	Beräknat.
Scope 2	Beräknat.
Scope 3	
- INKÖP	Schablonberäkning.
- NYPRODUKTION/ROT	- Nyproduktion: Beräknat. - ROT-projekt: Schablonberäkning.
- INDIREKT ENERGI	Beräknat.
- AVFALL	Schablonberäkning.
- TJÄNSTERESOR	Beräknat.
- PENGLINGSRESOR	Pendlingsenkät genomförd 2022.
- MEDLEMS-BRF ENERGI	Beräknat.

HSBs KLIMATMÅL

ÖVERGRIPANDE MÅLFORMULERING

HSB har 2040 netto noll* klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

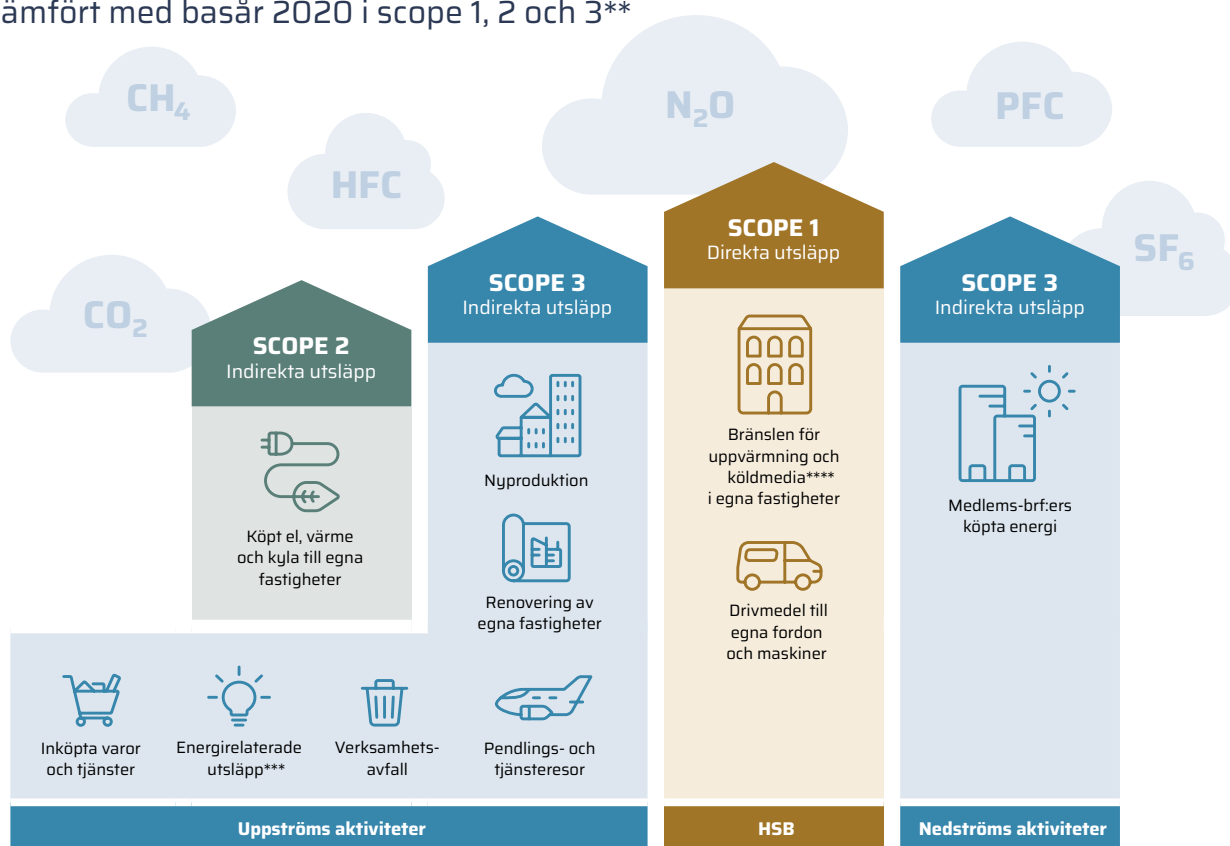
DELMÅL

25 % minskad klimatpåverkan till 2025.

50 % minskad klimatpåverkan till 2030.

75 % minskad klimatpåverkan till 2035.

jämfört med basår 2020 i scope 1, 2 och 3**



* Nettoutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och när de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark.

** Greenhouse Gas Protocols indelning: Scope 1 är de egna direkta växthusutsläppen. Scope 2 är de indirekta utsläppen från köpt energi. Scope 3 är de indirekta utsläppen, utöver köpt energi, som sker utanför företagets gränser. Här ingår till exempel leverantörernas utsläpp.

*** Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.

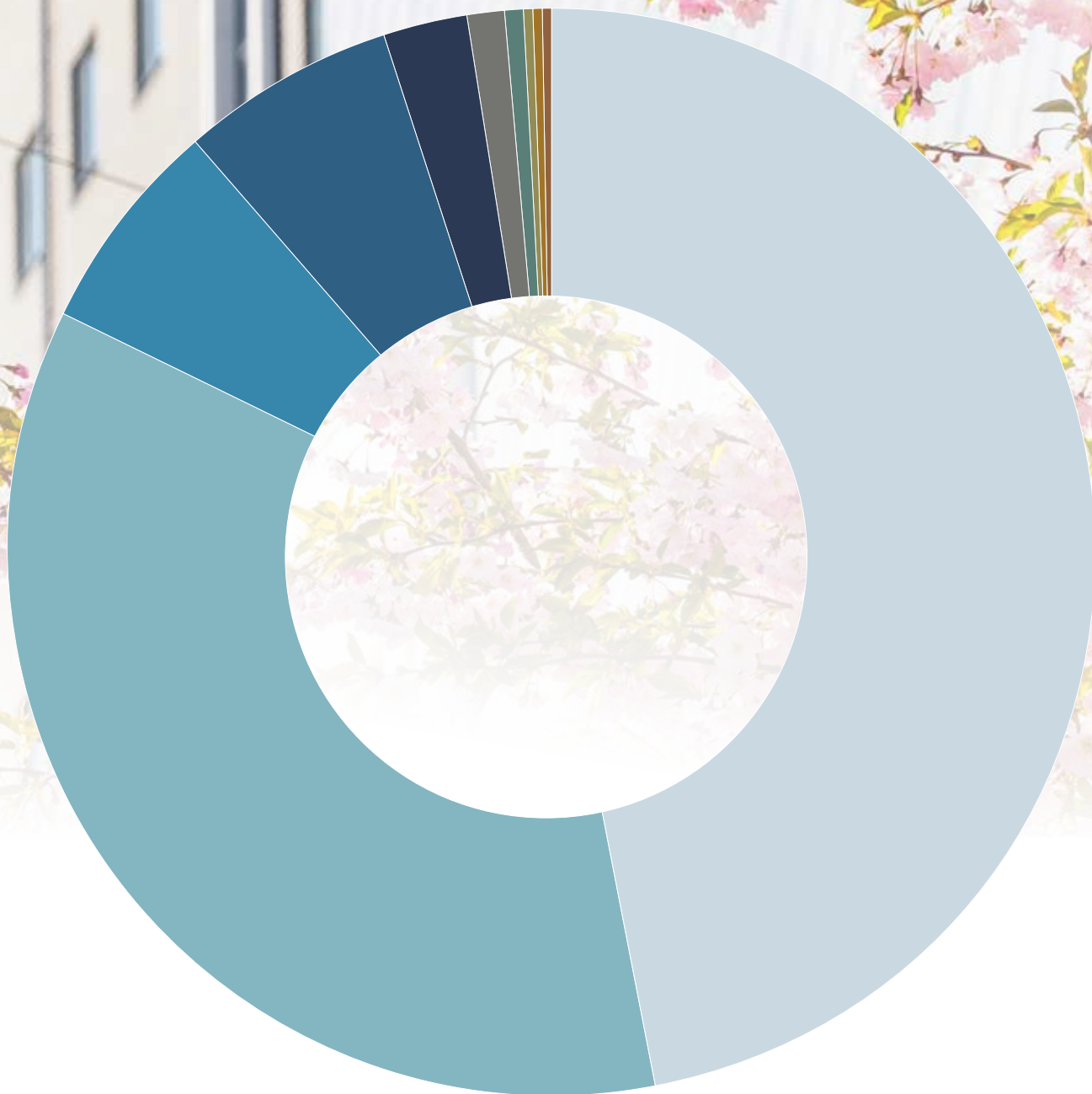
**** Används för komfortkyla samt i värmepumpar.

KLIMATBOKSLUT 2024

	TON CO ₂ E	
	2020 (basår)	2024
Scope 1	262	150
Drivmedel servicefordon och arbetsmaskiner	217	138
Läckage för köldmedia	–	12
Bränsle för uppvärmning	45	–
Scope 2	1 118	1 270
Egenägda fastigheter el	0	0
Egenägda fastigheter fjärrvärme	1 118	1 270
Scope 3	17 148	18 395
Inköpta varor och tjänster inkl ROT	5 909	1 243
Nyproduktion	Ingen färdigställd nyproduktion	6 998
Indirekta utsläpp energi	199	194
Verksamhetsavfall inkl nyproduktion	189	65
Tjänsteresor	77	57
Pendlingsresor	498	498
Medlemsbrf energi	10 276	9 340
Totalt klimatpåverkan (platsbaserad metod)	15 120	17 622
Totalt klimatpåverkan (marknadsbaserad metod, använd i redovisningen ovan)	18 529	19 815

NYCKELTAL		
	2020	2024
Nyproduktion (hel byggnad) [kgCO ₂ e/BTA] inkl installationer	Ingen färdigställd nyproduktion	364
Medlems-BRF energi [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, fastighetsel)	6	6
Hysesfastigheter energi [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	5	6
Fordon och tjänsteresor [tCO ₂ e] (avser samtliga kategorier för resor i scope 1-3, inkl ev elbilsaddning scope 2, men EJ pendlingsresor)	294	246
Inköp av varor och tjänster [tCO ₂ e/MSEK] (exkl. ROT)	35	32
Pendlingsresor [kgCO ₂ e/km]	0,15	0,15

För klimatbokslutet används förbrukningsvärden i verkliga värden. Kvalitetssäkring har genomförts av redovisningen vilket inneburit förändrade utsläppsvärden för basåret 2020 jämfört med föregående redovisningar.



UTSLÄPPSKÄLLOR

Medlems-Brf energi	47 %	Drivmedel fordon & maskiner	1 %
Nyproduktion, byggnation	35 %	Verksamhetsavfall	0 %
Fjärrvärme egenägda fastigheter	6 %	Tjänsteresor	0 %
Inköp varor & tjänster inkl ROT	6 %	Köldmedia	0 %
Pendlingsresor	3 %	Bränsle övrig uppvärmning	0 %
Indirekta utsläpp energi	1 %	Elförbrukning egenägda fastigheter	0 %

209 MWh

solel producerade vi i
egen regi under 2024.

ENERGI

Energifrågan är helt klart en nyckelfråga inför den kommande omställningen av samhället. Flertalet scenarier visar på en kraftigt ökad efterfrågan på el då den kommer vara den huvudsakliga energibäraren inom flertalet sektorer i samhället. Utöver en ökad elproduktion kommer också behovet av en flexibel och resurseffektiv elanvändning.

Inom fastighetsbranschen kommer energilagring och balansering, kapning av effekttoppar tillsammans med en förbättrad energiprestanda vara viktiga parametrar. I takt med den ökade efterfrågan på el samtidigt som vi också behöver ta rejäla kliv för att möta klimatomställningens överenskomna mål blir fossil-fria alternativ nödvändiga och också lönsamma. Det kommer bli avgörande att använda elen smart och att räkna varje kilowattimme.

ENERGIKARTLÄGGNING OCH ISO 50001

Årlig rapportering till Energimyndigheten sker enligt Lagen om energikartläggning för stora företag. Under 2024 har 8 stycken energideklarationer genomförts som ligger till grund för denna rapportering.

HSB Mellersta Götaland är sedan 2022 ISO-certifierade enligt ISO 50001, vilket ger att vi själva har behörighet att rapportera till Energimyndigheten. I november 2024 genomfördes en omcertifiering, som vi klarade med gott resultat. Sju mindre avvikelser samt ett par förbättringsförslag noterades. Samtliga avvikelser är korrigerade, godkända och stängda.

ENERGIMÅL

Vårt energimål har under 2024 varit att minska energiprestandan med 1 %. Det verkliga utfallet blev en minskning med 0,3 % på normalårskorrigerade värden. 2024 var ett år med fortsatt ekonomiska utmaningar vilket begränsat våra möjligheter för vissa åtgärder. Det är av fortsatt stor vikt att minska vår energiprestanda dels då det är avgörande för att nå

målet med klimatomställningen, men också för att möta kommande krav och regelverk samt behovet av anpassningar till en mer flexibel och volatil energimarknad.

ÅTGÄRDER

Vi har genomfört ett antal mindre projekt under 2024 avseende optimering av fjärrvärme samt injustering av inomhustemperatur i våra hyresfastigheter. Totalt resulterade detta i en årlig besparing på cirka 30 MWh.

KVALITETSSÄKRING

Vi har under året fortsatt med kvalitetssäkring av underlaget för beräkning av energiprestandan. Fler mätare har installerats så att vi tydligare kan särskilja egen förbrukning och våra hyresgästers förbrukning, samt fått förbättrade mätunderlag på installerade solcellsanläggningar.

AVGRÄNSNINGAR

I statistiken ingår el och värme för samtliga våra egenägda fastigheter samt våra större kontorslokaler. Fastigheter som är under totalrenovering räknas bort under tiden för renovering för att få en bättre jämförbarhet. El och värme för våra bostadsrättsföreningar som numera omfattas av vårt nya klimatmål ingår inte här.

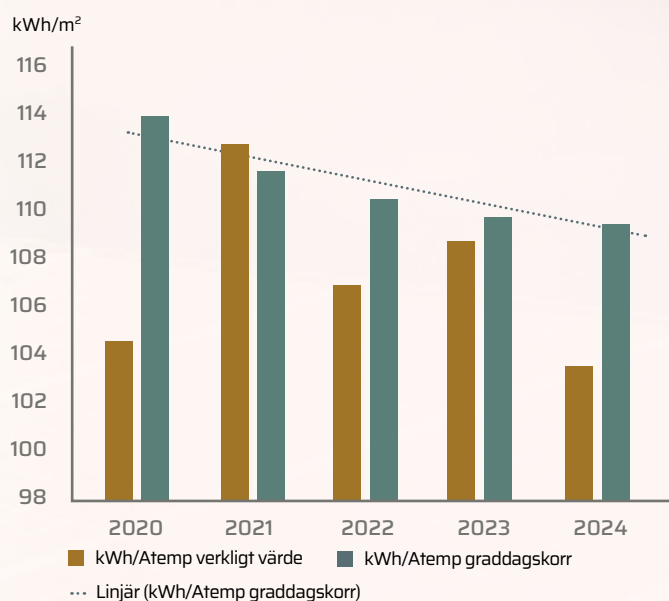
Normalårskorrigeringen för dessa år följer SMHI:s senaste period för att erhålla jämförbara värden.

ENERGIANVÄNDNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	2020	2023	2024
El (MWh)	19 021	18 483	16 686
Fjärrvärme (MWh) verkligt värde	148 306	153 353	139 932
Fjärrvärme (MWh) normalårskorrigerat värde	152 966	158 075	149 015
Övrig uppvärmning (MWh)	564	665	714
kWh/atemp verkligt värde	102	104	93
kWh/atemp graddagskorrigerat värde	105	107	99

Förbrukningen avser HSB Mellersta Götalands medlemsföreningars samlade förbrukning av el, fjärrvärme och övrig uppvärmning.

ENERGIFÖRBRUKNING EGNA FASTIGHETER SAMT KONTOR



Energiprestanda, nyckeltal	2020	2021	2022	2023	2024
Atemp, m²	259 336	263 062	262 560	270 444	275 513
Total energiförbrukning verklig värde, MWh	27 056	29 593	27 982	29 267	28 423
Total energiförbrukning graddags- korrigerat, MWh	29 478	29 302	28 919	29 572	30 039
kWh/Atemp verkligt värde	104,6	112,8	106,8	108,5	103,6
kWh/Atemp graddagskorr	113,9	111,7	110,4	109,8	109,5

KLIMATANPASSNING

och biologisk mångfald

Utarmning av den biologiska mångfalden och ökade risker i ett förändrat klimat är två stora utmaningar idag. Våra fastigheter ska stå under lång tid framöver och vara anpassade för ett förändrat klimat. Längre värmeböljor, kraftigare stormar och extrema skyfall kan bli effekter i framtiden.

Under 2023 arbetade vi fram en checklista för att dels inventera våra egenägda hyresfastigheter, dels för att i vårt förvaltningsutbud erbjuda inventering för klimatanpassning. Under 2024 har vi delvis testkört men också utvecklat verktyget. Under hösten 2024 genomfördes en riskkartläggning på uppdrag av HSB Riksförbund, av samtliga HSBs egenägda fastigheter med avseende på värme, vind, översvämning, jordskred och ras samt erosion. Utifrån denna har vi fått fram våra mest riskutsatta fastigheter, och kan på så sätt fortsätta med en fördjupad sårbarhetsanalys utifrån riskbild och fastighetens förutsättningar innan vi tar steget och planerar in eventuella åtgärder. I arbetet med HSBs nya hållbarhetsstrategi kommer även metod och verktyg för fördjupad inventering av befintliga fastigheter att ses över.

I vår nyproduktion där vi projekterar efter miljöcertifieringen Miljöbyggnad silver, ingår både klimatanpassning samt biologisk mångfald som indikatorer i den senast gällande versionen.

I arbetet med den nya strategin kommer också mätbara mål för biologisk mångfald att sättas.

Utöver att vår förvaltning har bedrivits fritt från t ex bekämpningsmedel under många år så arbetar vi även med webbverktyget Chemgroup för att fasa

ut farliga ämnen i kemiska produkter som används i förvaltningsverksamheten. Vi strävar ständigt efter kloka materialval och arbetar för att minska mängden farliga ämnen i byggmaterial och produkter. I nyproduktionen används sedan länge Byggsvarubedömningen för miljöbedömning och loggning av byggprodukter. Byggsvarubedömningen är ett branschgemensamt samarbete som tagit fram miljö-kriterier för byggprodukter. Idag är också klimatpåverkan vid produktion av byggmaterialen en viktig faktor vid materialval.

NÄR ETT OMRÅDE UTVECKLAS för nya bostäder får det stor påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald. Städer och infrastruktur tar allt större andel av mark i anspråk, samtidigt som jordbruk och skogsbruk sker mer ensidigt vilket ger naturmiljöer och flertalet arter ett minskat livsutrymme. Biologisk mångfald behövs för genetisk variation och är även viktig för oss människor eftersom den ger oss mat, medicin och andra livsnödvändigheter. Naturens ekosystem hjälper oss att pollinera våra grödor, återvinna näringsämnen och rena luft och vatten. En minskad biologisk mångfald förvärrar dessutom effekterna av klimatiförändringarna. Det går alltså inte att lösa den ena frågan utan att ta hänsyn till den andra.



STYRNING OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ett framgångsrikt hållbarhetsarbete bygger på att alla intressenter känner till vilka regler och riktlinjer som gäller. Därför jobbar HSB efter ett antal koder och policyer. De är framtagna för att säkerställa att vi agerar rätt och fattar kloka beslut.

STYRNING I HSB

HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer är de tre viktigaste styrdokument i organisationen. De fungerar som verktyg för lärande, utvecklings- och verksamhetsstyrning och är bindande för hela verksamheten. HSBs strategi för hållbar tillväxt och hållbarhetsmål är en integrerad del av HSBs kompass och utgör en grund för HSB Mellersta Götalandss verksamhet.

HSBs KOMPASS

Rymmer vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal för en samordnad, hållbar och gemensam utveckling. HSBs kompass omfattar HSB-föreningar, HSB nationella bolag samt HSB Riksförbund.



HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och transparent organisation. Ger stöd till bland annat styrelse och valberedning samt medlemmars rätt till insyn och inflytande. Ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmar så effektivt sätt som möjligt.



HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

Innehåller riktlinjer och stöd för att hela HSB ska vårda, utveckla och använda det gemensamma varumärket på ett effektivt och korrekt sätt. HSBs ANSVAR Därutöver finns HSBs Ansvar, som är den gemensamma samlingen av policyer och riktlinjer. De fungerar som stöd vid tillämpning av lagstiftning och regelverk. Exempel är policyer kring uppförandekoder, hantering av personuppgifter, ansvarsfulla investeringar samt mot kränkningar och trakasserier

POLICYS I HSB MELLERSTA GÖTALAND

För att vi ska göra rätt och fatta rätt beslut har vi ett antal policyer som vi kan luta oss emot. Våra medarbetare får kontinuerligt genomgång av dessa på våra arbetsplatsträffar. Här är de som vi nu jobbar efter:

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Medarbetar- och ledarpolicy
- Miljö- och kvalitetspolicy
- Energipolicy
- Fordonspolicy
- Reseriktlinjer
- Finanspolicy inklusive Ansvarsfulla placeringar
- Informationssäkerhetspolicy
- Inlåningspolicy
- Personuppgiftspolicy
- Policy och rutin vid kränkande särbehandling
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för samarbetspartners
- Bostadshyresrättspolicy
- Policy för mångfald och inkludering
- Policy gällande bisysslor och konkurrerande verksamhet
- Policy gällande upphandling av konsulter och konsultuppdrag för tidigare anställda
- AI-policy

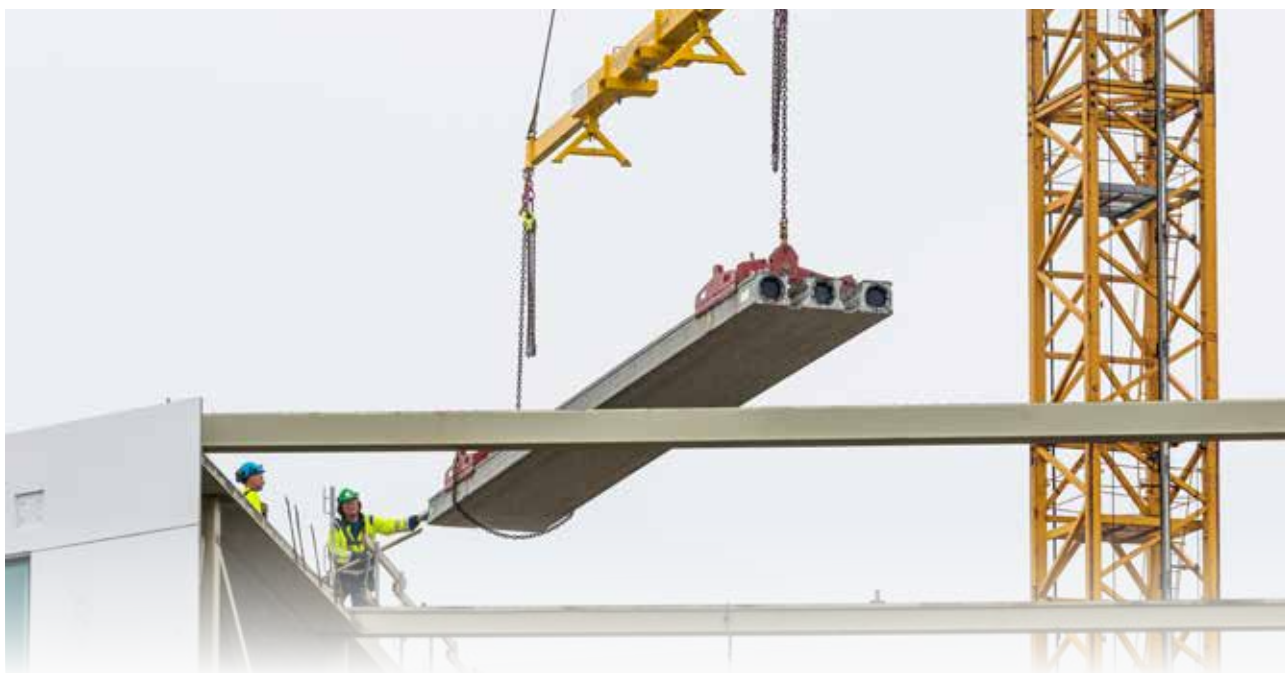
MEDLEMSKAP OCH SAMVERKAN

HSB deltar aktivt i samarbeten som främjar och utvecklar det goda boendet för våra medlemmar. Fokus ligger på frågor som rör klimat, energi och byggande. I samarbete med företag och organisationer som delar våra ambitioner söker vi den bästa vägen framåt i form av konkreta och hållbara lösningar på våra medlemmars olika utmaningar.

Lokalt samverkar HSB Mellersta Götaland bland annat med: Klimatrådet Jönköpings Län, CSR Småland, CCC i Jönköpings län, Fastighetsägarna, Coompanion i Jönköpings län, Sjuhärads och Halland, Handelskammaren i Jönköpings län samt deltar i klimatdialog med Jönköpings Energi.

På riksnivå samarbetar HSB med flertalet företag och organisationer, främst nationellt, men även några internationella organisationer såsom t ex We Effect.

Exempel på nationella samarbeten är bl a, Värme-marknadskommittén, Sweden green building council, Byggvarubedömningen, Nils Holgersson-gruppen, Färdplan för klimatneutral byggsektor, Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor, Fossilfritt Sverige, Svensk solenergi, FNs Global Compact, Movium parternskap, Sveby, IQ Samhällsbyggnad, Rättvist byggande.



ANSVAR I VÄRDEKEDJAN

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Samtliga våra leverantörer där vi har en inköpsvolym över 500 tkr/år ska underteckna HSBs Uppförandekod för samarbetspartners. De ska också genomföra en självskattningsenkät avseende miljö, kvalitet, ekonomi, antikorrup-tion och goda arbetsvillkor 52 av 76 stora leverantörer har undertecknat vår uppförandekod, och 52 av dem har också genomfört självskattningsenkäten 2024. Leverantörer som har centralt inköpsavtal med HSB tecknar uppförandekod och självskattningsenkät med HSB Affärsstöd.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Begreppet mänskliga rättigheter inkluderar en rad olika begrepp som till exempel rätten att inte bli diskriminerad, föreningsfrihet, yttrandefrihet och rättigheter för personer med funktionsvariationer. Området är väsentligt inom organisationen vid exempelvis rekryteringar men likaså gentemot hyresgäster, vid tilldelning av lägenheter och hyressättning och naturligtvis också i leverantörskedjorna.



ISO-CERTIFIERING

HSB Mellersta Götaland är certifierat enligt ISO 9001 (kvalitetsledning), ISO 14001 (miljöledning), 45001 (arbetsmiljö) och 50001 (energilledning). Under hösten 2024 genomfördes en uppföljande revision med gott resultat enligt ISO 9001, 14001 och 45001. För ISO 50001 genomfördes en omcertifiering också den med godkänt resultat. HR-center genomförde under våren 2024 en certifiering enligt ISO 9001 och 45001 med godkänt resultat.

Certifieringen av våra ledningssystem innebär bland annat att vi utför lagbevakning och lagefterlevnadskontroll kontinuerligt. Tillsammans med våra interna och externa revisioner ger detta en bra kontroll av att vi lever upp till de lagar och regelverk som verksamheten lyder under.



VISSELBLÅSARFUNKTION

Sedan 2018 har HSB ett visseblåsarssystem som är gemensamt för hela HSB. Systemet gör det möjligt för alla att anonymt kunna rapportera misstankar om det förekommer oegentligheter inom HSB. Rapporteringen sker via en extern tredje part, PWC. Hittills har inga oegentligheter framkommit via funktionen vad gäller HSB Mellersta Götaland.



MOTVERKANDE AV KORRUPTION - UPPFÖRANDEKOD FÖR MEDARBETARE

Bygg- och fastighetsbranschen, med stora investeringar och komplexa affärer, är en av de mest utsatta branscherna gällande korruption. Motverkande av korruption i alla dess former, vilket omfattar mutor, illojal konkurrens, intressekonflikter, bedrägerier, förskingring, så kallade kickbacks samt alla former av väntjänster blir ett ständigt pågående arbete i en kooperativ verksamhet där medlemmars tillgångar hanteras. Genom att utbilda och föra en kontinuerlig dialog så att samtliga medarbetare är väl införstådda med organisationens värderingar är nödvändigt för att minska riskerna med att varumärkets förtroende skadas. Styrelse samt ledningsgrupp genomförde en utbildning mot mutor och korruption i september 2021. Uppförandekod för medarbetare tas upp för genomgång årligen på arbetsplatsträffar. Inga incidenter har ägt rum under 2024.



INTRESSENTDIALOG

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med organisationens intressenter. HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners.

HSB lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. 2022 var senaste gången HSB gjorde en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet sammanställdes i början av 2023.

	GENOMFÖRANDE	NYCKELFRÅGA
MEMLEMMAR	- Webbenkät hösten 2022 - Antal mottagare: 9 243 st - Antal svarande: 629 st - Svarsfrekvens: 7%	I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter? Skala från 1 = "Inte alls" till 5 = "I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5. 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (39%). 2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (39%). 3. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (38%). 4. Arbetar med utveckling av ny teknik (32%). 5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (29%). 6. Arbetar med mångfald, integration och icke diskrimineringsfrågor (25%). 7. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (22%).
KUNDER I BRF-STYRELSE	- Webbenkät hösten 2022 - Antal mottagare: 3 400 st - Antal svarande: 567 st - Svarsfrekvens: 17%	Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen? Max tre svarsalternativ möjliga. 1. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (40%). 2. Att minska energianvändningen (37%). 3. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (34%). 4. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. genom att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (29%). 5. Arbeta med utveckling av ny teknik (24%). 6. Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (21%). 7. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen hos unga (19%). 8. Stödja en hållbar konsumtion t.ex. genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (18%). 9. Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (17%). 10. Arbeta med lokalt samhällsengagemang (12%). 11. Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (6%).
SAMHÄLLET - LOKALT OCH GLOBALT	- Telefonintervjuer vintern 2022-2023 11 semistrukturerade intervjuer - Frågor ställdes till grupperna: Samhälle, kommun, branschorganisationer, forskning/universitet	Sammanfattning av respondenternas tankar om prioriteringar framåt. Diskussion om synen på HSB i dagsläget och tankar om viktiga prioriteringar framöver. 1. Nyttänkande och innovation efterfrågas i ännu större utsträckning och är centralt för den framtida positioneringen, särskilt inom hållbarhetsarbetet relaterat till miljö- och klimatfrågor. 2. HSB bör sträva efter balans mellan förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet och nyproduktion. Viktigt att det inte blir för stort relativt fokus på nyproduktionen, förvaltningen av det befintliga beståndet är uppskattat och viktigt i och med volymen av bostäder. 3. HSB bör prioritera att spela en aktiv roll i frågor om social hållbarhet och knyta an till HSBs historiska arv. Det finns ett stort behov av social hållbarhet inom branschen och HSB är den aktör som man anser både är bäst på det och har störst möjlighet att arbeta med det.

	GENOMFÖRANDE	NYCKELFRÅGA
MEDARBETARE	- Webbenkät hösten 2022 - Antal mottagare: 2 422 st - Antal svarande: 720 st - Svarsfrekvens: 30%	Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen? Max tre svarsalternativ. 1. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (46%). 2. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (30%). 3. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (29%). 4. Att minska energianvändningen (25%). 5. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (25%). 6. Arbeta med utveckling av ny teknik (24%). 7. Stödja en hållbar konsumtion t.ex. genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (21%). 8. Arbeta med lokalt samhällsengagemang (19%). 9. Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (17%). 10. Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (16%). 11. Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (14%).
LEVERANTÖRER & PARTNERS	- Webbenkät och telefonintervjuer hösten 2022 - Antal: 20 st	I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter? Skala från 1 = "Inte alls" till 5 = "I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5. 1. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (70%). 2. Har hög affärsetik (65%). 3. Arbetar med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (60%). 4. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället (55%). 5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (45%). 6. Arbetar med utveckling av ny teknik (40%). 7. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (40%).

Att ha en hög affärsetik är särskilt viktigt tycker våra intressenter. Vi håller med!



DUBBEL VÄSENTLIGHETS-ANALYS

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB under 2023. Under 2024 har en översyn och förtydligande av den dubbla väsentlighetsanalysen genomförts.

HSB har en lång historia av målstyrt hållbarhetsarbete. 2016 initierades processen för att fastställa HSBs väsentliga områden. Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger och har därefter uppdaterats med mindre justeringar. Dialoger med HSBs viktigaste intressentgrupper skedde senast runt årsskiftet 2022-23. Via enkäter ställdes frågor hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor. För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning genomförde HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under 2023 en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan

samt de risker och möjligheter som är förknippade med verksamheten. Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

- Påverkansväsentlighet (konsekvensiell väsentlighet) – HSBs påverkan på människor och/eller miljö
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsrelaterade faktorer som ger upphov till effekter på HSBs kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen 2024 utgår från och redovisade nyckeltal baseras på.

HSBs VÄSENTLIGA FRÅGOR	
Klimatpåverkan Utsläpp av växthusgaser. GRI 305: Utsläpp 2016.	Arbetsmiljö Egen personal och leverantörsled. • Nöjda medarbetare. • Säkra arbetsplatser. GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018.
Klimatanpassning Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat	Diskriminering och sårbara grupper Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.
Biologisk mångfald Påverkan vid markanvändning, i leverantörskedjan och i förvaltningen. GRI 304.	Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer. • Leverantörsbedömning. GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016.
Resurseffektivitet Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden. • Energieffektivitet. GRI 302: Energi 2016. • Minskat byggavfall. GRI 306: Avfall 2020.	Lokalt samhällsengagemang Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer
Boende för fler Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar.	Trygghet Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.
God affärsetik och motverka korruption Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer. • Utbildning av medarbetare. GRI 205: Antikorrupktion 2016. • Information till leverantörer och partners. GRI 205: Antikorrupktion 2016.	Hållbar konsumtion Hållbarhetssäkrade produkter och tjänster och tydlig konsumentinformation. Nyproduktion. Förvaltning.
Goda marknadsförings- och avtalsmetoder God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.	

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg med hjälp av en oberoende konsult i linje med EUs direktiv om hållbarhetsredovisning (CSRD) och tillhörande redovisnings-standarder (ESRS) som antogs i juli 2024.

De fem stegen var:

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnena
2. Granskning av process och intressentdialog
3. Bedömning av konsekventiell väsentlighet
4. Bedömning av finansiell väsentlighet
5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet.

Resultatet från analysen presenteras nedan, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2024 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna. Under hösten 2024 och våren 2025 utfördes ett arbete för att implementera väsentlighetsanalysen, en genomgång av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Energi	Väsentlig	Väsentlig
Föroreningar	Farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Mycket farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
Biologisk mångfald och ekosystem	Förlust av biologisk mångfald*	Väsentlig	Väsentlig
Cirkulär ekonomi	Materialflöden och materialanvändning*	Väsentlig	Väsentlig
	Avfall	Väsentlig	Icke-väsentlig
Sociala hållbarhetsfrågor			
Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
Arbetsstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
Konsumenter och slutanvändare	Informationssäkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
Styrningsfrågor			
Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig
	Politiskt engagemang	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Hållbara placeringar (företagsspecifikt ämne)	Väsentlig	Icke-väsentlig

* Benämning i ESRS: ämnen som inger betänkligheter, ämnen som inger mycket stora betänkligheter, direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald, resursinflöden inklusive resursanvändning, informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare.

RISKER OCH RISKHANTERING

Nedan sammanfattas de risker som är mest väsentliga för HSB. Försiktighetsprincipen tillämpas i all verksamhet. Det innebär att vi ska vidta skyddsåtgärder och följa de begränsningar som finns för att förebygga, förhindra eller motverka att verksamheten innebär skada för människors hälsa eller på miljön. Ett konkret exempel på detta är vårt webbverktyg Byggvarubedömningen som används för att fasa ut farliga kemiska ämnen i vår byggverksamhet.

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Bristande mångfald och diskriminering (tillgänglighet, jämställdhet)	- Mätning av mångfaldsindex och mångfaldsmål. - Pulsmätningar. - Lönekartläggningar.
	Att människor inte har råd att köpa nyproducerade bostäder	- Satsning på mindre lägenheter vid t ex ombyggnationer för att ge fler möjlighet till bostad. - Varierade upplåtelseformer kan underlätta då t ex en hyreslägenhet passar bättre vissa perioder i livet. - Erbjuda och uppmuntra HSB Bospar, för att fler ska kunna efterfråga en bostad. - Initiativ HSB Dela pågår som pilotprojekt inom HSB, för att erbjuda fler möjlighet till bostad.
PERSONAL	Stressrelaterad ohälsa	- Följs upp årligen i pulsmätningar. - Medarbetarsamtal, hälsosamtal, personalvård, såsom hälsoundersökningar, är exempel på hantering i verksamheten. - Vid stressrelaterad sjukfrånvaro har vi vår företagshälsovård vi kopplar in vid behov - Medarbetarnas syn på belastning mäts regelbundet. Processer finns och vidareutvecklas.
	Kompetensförsörjning	- För att behålla kompetens gör vi NMI-undersökning regelbundet och har medarbetarsamtal med samtliga medarbetare. - Vi arbetar med att fylla vårt arbetsgivarvarumärke med innehåll och kommunicera med branschen. Vi kartlägger också löpande behov av rekrytering.
	Organisatorisk och social arbetsmiljö	Risikanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). ISO-certifierades enligt ISO 45001 (arbetsmiljö) under 2020, för att ytterligare lyfta och förstärka arbetsmiljöfrågorna.
	Olyckor på arbetsplats vid fastighetskötsel	Regelbundna skyddsronder i fastigheter där medarbetare arbetar samt 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 avstämningspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till Arbetsmiljöverket och vår egen uppföljning för avslutade projekt är nu på plats.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	- HSB webbverktyg för leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka och utökades under 2017 till flera HSB-föreningar och bolag, som börjat bedöma sina leverantörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. - HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners sedan 2017. - Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalinvesteringar	- Policy för ansvarsfulla investeringar följs för samtliga HSB Mellersta Götalands placeringar. - I de sparprodukter som erbjuds via HSB Bospar är hållbarhet en viktig aspekt. Mänskliga rättigheter är ett av de kriterier som banken har som uppdrag att lyfta löpande med de företag sparformerna investerar i.



	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MOTVERKAN OCH KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	• HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention sedan 2017. • Utbildning av medarbetare och beslutsfattare inom korruption och mutor har genomförts under 2021. • Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är bluffföretag. Det görs också kontroll avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i bolag. Leverantörsbedömningssystem används för att uppmana stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. • System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns. • Visselblåsarssystem upprättat under 2018.
	Klimatpåverkan och klimat-anpassning	• Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter samt certifiering av vårt energiledningssystem enligt ISO 50 001. • Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken (med elbilar, biogas och förnybar diesel). • Leverans av energitjänster för minskning av brf:s energianvändning, bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. • Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter. • Införande av hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. • HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver. 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. • En resepolicy för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan.
MILJÖ	Farliga kemiska ämnen i byggprodukter och i vår verksamhet	• 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 Byggvarubedömningen. Ett arbete pågår för att fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav. • Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektledning för bostadsrättsföreningar används Byggvarubedömningen sporadiskt. Här finns behov av implementering för att minimera risken. • Webbverktyget Chemgroup används för hantering av kemiska produkter i förvaltningsverksamheten (denna 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. • Upphandlad IT-utrustning under 2020 och framåt är TCO-certifierad för att minska risken av särskilt farliga ämnen.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	• Generella krav på god avfallshantering ställs vid nyproduktion och renovering av HSBs hyresfastigheter och bostadsrätter. • Vi arbetar kontinuerligt med förbättring av avfallshantering i brf:er och i våra egna lokaler.

HÅLLBART BYGGGANDE

Vår övergripande målsättning är en verkligt hållbar nyproduktion i alla led senast 2045. Med det menar vi helt utan negativ netto påverkan på miljö, klimat, samhället och människor som berörs av vår verksamhet när vi utvecklar och bygger bostäder, samtidigt som vi fortsätter att bidra positivt till ett socialt hållbart byggande och boende.

Vi har brutit ner målet om en verkligt hållbar nyproduktion i tretton konkreta delområden, som utgår från HSBs strategi för hållbart värdeskapande och stakar ut vägen för våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor.

1. HÅLLBARHETSSTYRNING

1.1 HSB Hållbarhetsindex	HSB Hållbarhetsindex ska öka kontinuerligt fram till 2045 då målet om en verkligt hållbar nyproduktion ska vara uppnått. HSB Hållbarhetsindex är HSBs egna unika verktyg för att mäta och styra total hållbarhetsprestanda inom nyproduktionen.
1.2 Miljöcertifiering	Samtliga nyproducerade bostäder ska miljöcertifieras. Sedan 2012 certifierar HSB nyproduktionen med Miljöbyggnad nivå silver och tar ansvar ända fram till verifieringen efter att byggnaden tagits i drift.
1.3 Grön finansiering	All nyproduktion ska uppnå krav för hållbar finansiering senast 2030. Arbete pågår med att stegvis ställa om till nya kriterier för hållbar finansiering enligt EUs gröna taxonomi.
1.4 Affärsetik	Alla medarbetare och styrelserepresentanter ska följa HSBs uppförandekod och få regelbunden utbildning inom affärsetik och antikorrupcion.
1.5 Mångfald och jämställdhet	Organisationen ska vara jämställd och diversifierad på alla nivåer och i alla delar.

2. KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGIANVÄNDNING

2.1 Klimatpåverkan från byggprocessen	Netto noll klimatpåverkan från hela nyproduktionen ska uppnås senast år 2040 och byggproduktionens klimatutsläpp ska halveras till 2030 (jämfört 2020).
2.2 Energieffektiva bostäder	Alla nya byggnader ska vara energieffektiva och anpassade till ett framtida energisystem.
2.3 Lokal förnybar energi	Förnybar energi ska tillföras i alla projekt med långsiktigt mål om att nå netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning.

3. RESURSEFFEKTIVITET OCH CIRKULARITET

3.1 Cirkularitet och byggavfall	Byggavfallet ska minska och återvinningen öka med långsiktigt mål om att nå en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall och där alla material som byggs in ska kunna separeras för senare återbruk eller återvinning.
---------------------------------	--

4. KLIMATANPASSNING OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

4.1 Bevarande av biologisk mångfald och klimatsäkring	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning samt vid behov åtgärder för skyddande av naturvärden och bostäder ska göras i samtliga projekt.
---	--

5. ANSVAR I VÄRDEKEDJAN OCH ETT TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE

5.1 Säkra byggplatser	Byggarbetsplatserna ska vara trygga och säkra, helt utan förekomst av allvarliga olyckor.
5.2 Ansvar i leverantörsledet	Samtliga stora leverantörer med byggverksamhet ska hållbarhetsbedömas före upphandling. Krav på spårbarhet och säkerställande av mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, affärsetik och miljöhänsyn i leverantörsleden ska löpande skärpas. Från 2024 ska samtliga nya projekt följa Rättvist byggandes principer och kontroller.
5.3 Socialt hållbart boende och byggande	Vi ska aktivt bidra till ett socialt hållbart byggande och boende genom satsningar på projektnivå, som att hjälpa unga in på bostadsmarknaden, öka tryggheten i närområdet, erbjuda praktik för personer utanför arbetsmarknaden och möjliggöra möten mellan människor.

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT 2024:

HSB Parketten

HSB Parketten färdigställdes under mars 2024, knappt tre år efter första spadtaget på Skeppsbron i Jönköping. Kvarteret består av tre fastigheter, med sammanlagt 149 lägenheter, varav 60 tillhör ett trygghetsboende för äldre. Bruttoarenan har beräknats till totalt 15 543 kvadratmeter.

ETT FLERTAL HÅLLBARHETSASPEKTER GENOMSYRAR PROJEKTET SOM TILL EXEMPEL:

- Är certifierat enligt Miljöbyggnad silver. Detta visar bl. a. att projekterings- och bygghandlingar uppnår kraven på god inomhusmiljö, låg energianvändning och giftfritt boende. En verifiering av beräknade uppgifter kommer att utföras under kommande år.
- Har använt Byggvarubedomningen för utvärdering av ingående material.
- Har en tillgänglighetsanpassade innergård med uteplatser i sol och skugga, samt lekplats och grillplats. Perennrabatter samt klätterväxter, där växtvalen är utvalda för att attrahera fjärilar och insekter. Bevattningsanläggning för tillvaratagande av regnvatten från taken. Insektshotell samt fladdermusholkar är monterade för ökad biologisk mångfald.
- Har ett trygghetsboende med tillgång till en gemensamhetslokal på bottenplanet, där det finns möjlighet till umgänge och sociala aktiviteter. På plats finns också en trygghetsvårdinna som planerar och stödjer de boende med sociala aktiviteter för att öka stimulansen i vardagen.
- Uppfyller kommunala krav på s. k. grön resplan, vilket innebär att det finns tillgång till bilpool, låd- och elcykelpool. Som inflyttningspresent erhöll de som önskade ett resekort till kollektivtrafiken, som nås precis utanför kvarteret och avgångarna visas på display i trapphusen. I garaget är samtliga platser förberedda för laddning samt 20 p-platser har färdigmonterade laddboxar. Paketleveransrum finns i bottenvåningen för att minska behovet av resor till utlämningsställen. I lokalerna på bottenvåningen finns frisör och restaurang.
- Har en beräknad energiprestanda på 56-66 kWh/m² Atemp.
- Beräknad klimatpåverkan för byggnationen blev 290 CO₂e/m² BTA. I projektet har använts s. k. klimatförbättrad betong vilket bidragit till ca 20% minskad klimatpåverkan.
- Har solceller har monterade på taken och som beräknas producera ca 76 000 kWh per år.
- Installerad IMD i samtliga lägenheter, som ger incitament för hyresgästerna att vara sparsam med sin egen förbrukning av värme, vatten och el.
- HSB Parketten blev under 2021 nominerat till Jönköpings läns Klimatråds klimatpris. HSB Parketten blev en av fyra finalister och fick ett hedersomnämmande.
- Projektet har beviljats statligt investeringsstöd för hyresrätter som möjliggör ett boende för fler med lägre hyror.
- Under byggnationen erhöll ett flertal personer praktik- eller lärlingsplats.
- Har ett Hållbarhetsindex på 68,75% som beräknas utifrån hållbarhetsmålen för nyproduktion inom HSB.



CERTIFIERADE HSB-HUS *i Jönköping*

2019 hade Jönköping försetts med två nya HSB-fastigheter i Jönköping, HSB brf Glasblåsaren och HSB brf Holländaren. Byggena uppfördes enligt kraven för Miljöbyggnadscertifiering. Några år efter inflyttning ska fastigheterna verifieras för att få certifieringen och under 2024 var det slutbesiktning. Resultat: Godkända!

Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering som ska främja bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av huset med femton olika indikatorer för energianvändning, klimatpåverkan, material, inom- och utomhusmiljön samt cirkularitet, säkerställs att byggnaden är bra för både människa och miljö.

Beroende på hur väl byggnaden presterar tilldelas den olika nivåer av certifiering, från brons till guld. Detta skapar incitament för byggnadsutvecklare och ägare att sträva mot högre hållbarhetsstandarder. För att få Miljöbyggnads-certifiering krävs ett omfattande och noggrant arbete.

En viktig aspekt av certifieringen är kravet på verifiering av inskickade uppgifter senast tre år efter att de boende har flyttat in. Detta säkerställer att byggnaden lever upp till de hållbarhetsmål som fastställdes vid byggstarten.

I Jönköping påbörjades arbetet med verifieringen av fastigheterna Holländaren och Glasblåsaren under 2023 och början av 2024. Genom insamling av material, eventuella mätningar och noggrann dokumentation säkerställs att alla nödvändiga uppgifter finns tillgängliga för att garantera en korrekt bedömning.

I början av mars 2024 mottogs det glädjande beskedet från Miljöbyggnad: Båda fastigheterna fick sina verifieringar godkända.

– Att se både Holländaren och Glasblåsaren få sina certifieringar godkända är som att få ett grönt ljus för en mer hållbar och miljövänlig framtid. Miljöbyggnad är vår kompass som visar att vi fortsätter att gå i rätt riktning mot ett grönare samhälle, säger HSB Mellersta Götalands hållbarhetssamordnare Ulrica Larsson.

Detta är inte bara en bedrift för de involverade parterna utan också ett viktigt steg mot att uppnå hållbarhetsmålen och säkerställa en mer miljövänlig framtid för alla. Med Miljöbyggnad som ledande standard ökar vi takten mot en verkligt hållbar byggnation och förvaltning.

I föreningarna fortsätter hållbarhetsarbetet. HSB brf Glasblåsaren har investerat i elbilsladdare och har beslutat om att sätta upp solceller på taken. Nästa steg blir att installera batterier för att optimera elförbrukningen över året.



Säkra BYGGARBETSPLATSER

Byggarbetsplatser kan vara en farlig arbetsmiljö och branschen är överrepresenterad i statistik över skador och arbetsplatsolyckor. Som beställare och byggherre har vi ett stort ansvar för arbetsmiljö och säkerhet. Därför ställs tydliga krav i entreprenadavtal, vilka följs upp löpande under byggtiden.

ARBETSMILJÖ

Avser färdigställd nyproduktion 2024:

Antal allvarliga arbetsplatsolyckor	0 st
Antal mindre allvarliga arbetsplatsolyckor	3 st
Antal arbetsrelaterade dödsolyckor	0 st
Antal allvarliga tillbud	1 st

Avser renovering av egna fastigheter 2024:

Antal arbetsrelaterade skador	4 st
Antal förlorade arbetsdagar till följd av arbetsrelaterade sjukdomar och olyckor	25 st
Antal arbetsrelaterade dödsolyckor	0 st

RESURSEFFEKTIVITET OCH CIRKULARITET

Att hushålla med jordens begränsade resurser och ställa om till mer cirkulära processer i byggandet är viktigt för att bidra till våra övriga mål i klimatfrågan, den biologiska mångfalden och en långsiktig ekonomisk hållbarhet. Byggnad kräver mark, material och energi samt genererar en tredjedel av allt avfall i Sverige.

Minimering av byggavfall och omställning till ett cirkulärt byggande med återbruk och återvinning är en förutsättning för ett verkligt effektivt och ansvarsfullt utnyttjande av resurser.

Vi har länge verkat för minskat byggavfall och ökad sorteringsgrad, framöver kommer också mål och

nyckeltal för minskning av användning av jungfruliga material att sättas. HSB jobbar också sedan länge med utfasning av farliga ämnen, vilket styrs genom certifiering i Miljöbyggnad och krav på att byggprodukter ska loggas och vara godkända i Byggvarubedömningen.

BYGGAVFALL NYPRODUKTION, FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2024

Vi följer upp hur entreprenörerna i vår nyproduktion och för större renoveringar av egna fastigheter, hanterar och sorterar avfall enligt nuvarande lagkrav på sortering av byggavfall. Vi arbetar också för att mängden byggavfall ska minska och andelen sorterat avfall för materialåtervinning ska öka.

BYGGAVFALL NYPRODUKTION, FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2024

TOTAL VIKT (TON) PER AVFALLSFRAKTION

Farligt avfall	0,369
El-avfall	0,392
Trä	156
Mineral som består av betong, tegel, keramik och/eller sten	361
Glas	-
Brännbart avfall (ej möjligt att sortera i övriga fraktioner)	88
Plast för återvinning	15
Gips	67
Skrot och metall	56
Mineralull	11
Papp och kartong	4
Fyllnads-/schaktmassor (ev. betong, sten, tegel, inerta massor)	-
Deponi (utsorterat)	20
Blandat avfall för eftersortering	24

BYGG- OCH RIVNINGSAVFALL RENOVERING EGNA FASTIGHETER

TOTAL VIKT (TON) PER AVFALLSFRAKTION FÖR 2024

Farligt avfall	-
El-avfall	1
Trä	21
Betong	21
Mineral som består av betong, tegel, keramik och/eller sten	-
Glas	-
Brännbart avfall (ej möjligt att sortera i övriga fraktioner)	-
Plast för återvinning	-
Gips	-
Skrot och metall	1
Mineralull	-
Papp och kartong	-
Fyllnads-/schaktmassor (ev. betong, sten, tegel, inerta massor)	12
Deponi (utsorterat)	28
Blandat avfall för eftersortering	10

VÄLMÅENDE OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Arbetsmiljön är en del av vår vardag och med en god arbetsmiljö skapar vi en trivsamt arbetsplats. Tillsammans skapar VD, HR, chefer, medarbetare, skyddsombud och arbetsmiljögrupp HSB Mellersta Götalands arbetsmiljöorganisation. I vår arbetsmiljöhandbok har vi samlat våra rutiner kring hur vi arbetar med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Denna finns på vårt intranät, tillgänglig för alla medarbetare och chefer.

HSB Mellersta Götaland har en arbetsmiljögrupp med representanter från företagsledning, HR och arbetstagarna. Vi har också skyddsombud utplacerade i vårt område som har en viktig roll då de företräder våra medarbetare i arbetsmiljöfrågor. Arbetsmiljögruppen träffas tre gånger per år där vi för en bra dialog om hur vi tillsammans kan skapa en arbetsplats där våra medarbetare trivs. På dessa träffar sätter vi upp mål och följer upp arbetsmiljöarbetet och skyddsronder. Vi ser regelbundet över våra rutiner så de alltid är aktuella. HSB Mellersta Götaland har verksamhet som innehåller fysiska arbetsuppgifter där risk för arbetsskada finns, därför är denna kontinuerliga översyn viktig. Våra rutiner finns samlade på vårt intranät i vår arbetsmiljöhandbok.

RISKHANTERING

Vi arbetar ständigt med att undersöka vår arbetsmiljö, detta är en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Vi utgår från och har rutiner för hur vi arbetar med arbetsmiljö i vårt ledningssystem. Riskbedömningar görs för att identifiera risker i olika situationer, till exempel förändringar i verksamheten eller analys av processer. Riskbedömningarna tas sedan upp på våra arbetsmiljöträffar och följs upp. Ett annat sätt för oss att identifiera risker är rapporteringen av tillbud och arbetsskador som görs digitalt via IA-system.

Vi har en metodbeskrivning för hur vi bedömer risker och möjligheter inom alla områden, till exempel arbetsmiljö, miljö, kvalitet och hållbarhet. När det är aktuellt för riskbedömningar har vi en separat mall för detta. Vi har också en riskanalys med olika händelser inom vår verksamhet som ses över årligen, bland annat i arbetsmiljögruppen.

MEDARBETARNAS DELTAGANDE:

Här har vi exempel på hur medarbetarna kan påverka arbetsmiljön:

- Rapportering tillbud/arbetsskada.
- Lämna synpunkter/förbättringar kring arbetsmiljön på våra skyddsronder. Dessa genomförs två gånger per år och dokumenteras i vårt IA-system.
- Pulsmätning tre gånger per år. Dessa följs upp av respektive chef på avdelningsnivå och av HR på övergripande företagsnivå. En av dessa tre pulsmätningar är utökad där vi bland annat får ut NMI-värde.
- Hälsoundersökningar vart tredje år av företagshälsovård.
- Medarbetarsamtal en gång/år.
- APT (hålls avdelningsvis minst fyra gånger/år).

FÖRETAGSHÄLSOVÅRD OCH SJUKSTATISTIK

Våra medarbetare är grunden i vår verksamhet, därför vill vi få dem att må bra och trivas på arbetet. Några exempel på hur vi jobbar med detta är hälsosamtal vid upprepade korttidsfrånvaro med syfte i att i ett tidigt skede fånga upp ohälsa. Vart tredje år erbjuder vi våra medarbetare hälsoprofiler hos vår företagshälsovård som också arbetar kontinuerligt med och erbjuder våra medarbetare deras hjälp vid behov. Vi har årliga uppföljningar med vår företagshälsovård för att säkerställa leverans och kvalitet.

HSB Mellersta Götalands mål när det gäller sjukfrånvaro (korttid) låg 2024 på 1,7%. Vi landade totalt på 5,8% (varav korttid 2,2% och långtid 3,6%). Jämfört med 2023 så minskade både vår korttid- och långtidsfrånvaro.

Total sjuk-
frånvaro: 5,8%
Kvinnor: 3,4 %
Män: 2,4%

UTBILDNING OCH KOMPETENS-UTVECKLING

Vid våra årliga medarbetarsamtal diskuteras och vid behov upprättas en individuell kompetensplan utefter medarbetarens behov av kompetensutveckling, det upprättas i vårt HR-system.

Alla chefer ska ha tillräcklig kompetens för att bedriva ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. Detta uppfyller vi genom att erbjuda nya chefer utbildning i arbetsmiljö, vid behov samlar vi också alla chefer för utbildning inom området.

När det gäller utbildningar för en specifik arbetsgrupp ligger det ansvaret på avdelningsnivå och chefen som är ansvarig. Vid certifikat har vi vårt HR-system till vår hjälp där vi registrerar certifikat som behöver förnyas efter en period.

STATISTIK ARBETSMILJÖ

2024

Olyckor/skador (både olycksfall och färdolyckor)	33
Frånvarodagar till följd av skador/olyckor	10
Arbetsrelaterade sjukdomar (psykisk ohälsa/stressrelaterade symptom)	2
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0
Olycksfallsfrekvens	0,44
Arbetare timmar	448 032 h

Under 2024 rapporterades 33 arbetsskador. Skadorna handlar främst om fall, kontakt med vasst föremål, färdolycksfall och fall ifrån höjd. Olycksfallsfrekvensen har vi räknat ut genom att ta $R \cdot 200000/h$ där R= arbetsskador som inneburit sjukfrånvaro och h= antal faktiskt arbetare timmar



I HSB genomsyras all verksamhet från ett antal grundläggande värderingar som rymmer i begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

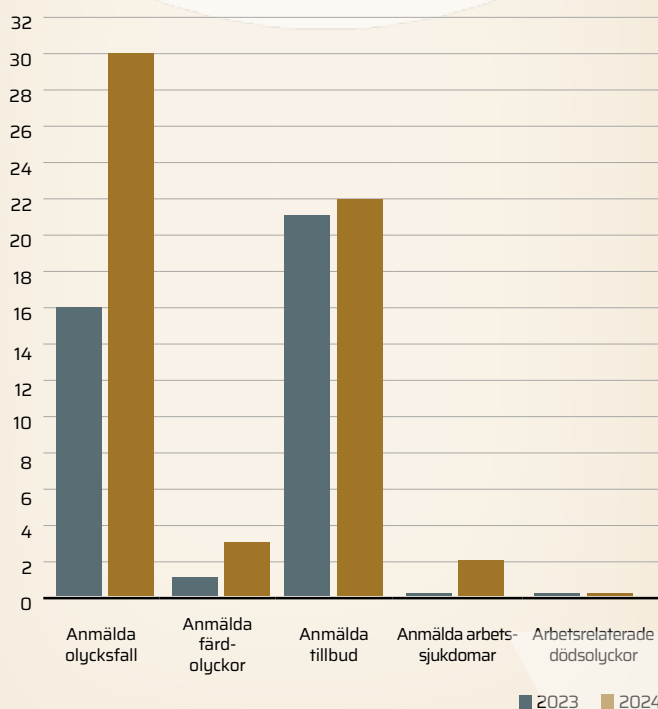
275

anställda, samtliga
omfattas av
kollektivavtal

ANSTÄLLNINGSFORM	2023	2024
Fast anställda	98%	97%
Tillfälligt anställda	2%	3%
Heltid	92%	93%
Deltid	8%	7%

PERSONALOMSÄTTNING	2023	2024
Nyanställda under året (tillsvidareanställda)	46	32
Personalomsättning (tillsvidareanställda)	18,3%	11,3%

ARBETSMILJÖ



MEDARBETARE

Medelantal anställda (heltidstjänster)

2024: 148 st
2023: 153 st

2024: 127 st
2023: 133 st

Olyckor/skador (både olycksfall och färdolyckor): 32

Frånvarodagar till följd av skador/olyckor: 21

Arbetsrelaterade sjukdomar: 2 (psykisk ohälsa/stressrelaterade symptom)

Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0

Olycksfallsfrekvens: 0,44

Arbetare timmar: Arbetare timmar: 448.032 h

Under 2024 rapporterades 16 arbetsskador. Skadorna handlar främst om fall, kontakt med vasst föremål, färdolycksfall och fall ifrån höjd.

Olycksfallsfrekvensen har vi räknat ut genom att ta $R \cdot 200000/h$ där R = arbetsskador som inneburit sjukfrånvaro och h = antal faktiskt arbetare timmar.

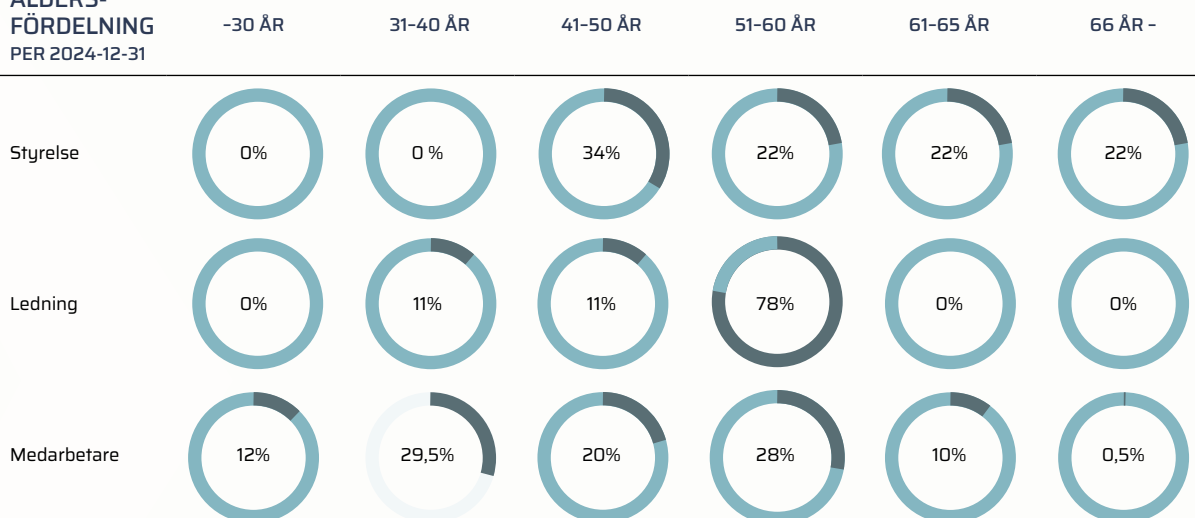
61

HSB Mellersta
Götaland
mäter regelbundet
hur nöjda
medarbetarna är
(NMI). 2024 nådde
vi index på 61.
Målet var 78.

MÅNGFALD

KATEGORI	UTLÄNSK BAKGRUND		SVENSK BAKGRUND	
	Utrikesfödda	Inrikesfödda med två utrikesfödda föräldrar	Inrikesfödda med en inrikes- och en utrikesfödd förälder	Inrikesfödda med två inrikesfödda föräldrar
Styrelse	0 (0%)	1 (11,1%)	0 (0%)	8 (88,9%)
Chef	1 (4%)	0 (0%)	1 (4%)	23 (92%)
Ledningsgrupp	1 (11,1%)	0 (0%)	0 (0%)	8 (88,9%)
Medarbetare** (inklusive ledning och arbetstagarrepr. i styrelse per 2024-12-31)	48 (16,2%)	7 (2,4%)	24 (8,1%)	218 (73,4%)

Mångfald* - andel utrikesfödda per 2024-12-31, enligt SCB-metoden
Medarbetare** - Inkluderar alla våra anställningsformer, även intermittent anställning.

ÅLDERS-
FÖRDELNING
PER 2024-12-31



OM REDOVISNINGEN

LAGRUM

Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) i dess lydelse före 2024-07-01.

OMFATTNING

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten i HSB Mellersta Götaland Ekonomisk Förening med dotterbolagen HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och HSB Gambrinus AB. Rapporten beskriver de aktiviteter/verksamheter som har mest betydelse och påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv.

REDOVISNINGSPERIOD

Redovisningen utförs för kalenderår och redovis-

ningsperioden för denna rapport avser perioden 2024-01-01–2024-12-31. Senaste tidigare rapportering-
en publicerades under 2024 för perioden 2023-01-01–2023-12-31.

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Styrelsen ansvarar för hållbarhetsrapporten och att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Kontaktperson om redovisningens innehåll är
Ulrika Malmsten-Persson, affärs- och verksamhets-
utvecklingschef, ulrika.malmsten-persson@hsb.se

UTSLÄPPSFAKTORER FÖR HSB KLIMATBERÄKNING 2024

KÄLLOR		
SCOPE 1	Stationär förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2023)
	Flyktiga emissioner	GWP värden på köldmedia från Svenska Kyl & Värmepumpföreningen
	Mobil förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2023)
SCOPE 2	Fjärrvärme	Energiföretagens lokala miljövärden (2023)
	Elektricitet	El (platsbaserad): Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); El (marknadsbaserad): emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); emissionsfaktor för residualmix utgiven av Grexel (2023)
SCOPE 3	Köpta varor och tjänster	CEDA 5.05 (2019), Upphandlingsmyndigheten
	Kapitalvaror	Nybyggnation: HSB verktyget, baserat på IVL siffror; Renoveringar: Framtagen av IVL baserat på rapporten "Klimat- och energieffekter vid renoverings- och ombyggnadsprojekt" (Andersson et al. 2022). Schabloner för vissa bygghälsan och markarbeten (IVL, 2020), Boverkets klimataktbas v02.03.000 (2022)
	Avfall	Finlands miljödata CO ₂ data.fi (2020), Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg
	Tjänsteresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor med bil, flyg, färja och buss, utgivna av Naturvårdsverket (2023)
	Pendlingsresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor och övrig bränsleanvändning, Naturvårdsverket (2019); Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, Emissionsfaktorer, bränsleförbrukning och trafikarbete Trafikverket (2020); BEIS (2023) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting, UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS)
	Produktion energibärare	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2023); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2023); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén (2023); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); uppskattad emissionsfaktor för residualmix utifrån värden från Grexel (2023)
	Franchises	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2023); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén (2021); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021);
	Framtida sålda byggnader energi och avfall	El: Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); FJV: svensk medelvärde från Energiföretagen (2022). Avfall: Finlands miljödata CO ₂ data.fi (2020).

GRI-INDEX

HSB MELLERSTA GÖTLAND EKONOMISK FÖRENING HAR RAPPORTERAT MED REFERENS TILL GRI 2021. INDEXET GER EN ÖVERSIKT ÖVER VILKA GRI-INDIKATORER SOM HAR ANVÄNTS, VILKA UPPLYSNINGAR SOM HAR LÄMNATS OCH VAR I ÅRSREDOVISNINGEN SOM DESSA ÅTERFINNS. REDOVISNINGEN AVSER PERIODEN 2024-01-01-2024-12-31

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsinformation	4-11, 52-53
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	9, 55
	2-3 Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	55-56
	2-4 Förändring (omskrivning) av information	30, 33
	2-5 Extern granskning	55
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-11, 16-21, 36
	2-7 Anställda	8-9, 50-53
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	5, 7-9, 35-37
	2-10 Nominering och val av högsta styrelseorgan	90-97
	2-14 Högsta besluttande organs roll i hållbarhetsrapportering	55
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4, 6, 25-27
	2-23 Policyåtaganden	35, 91
	2-24 Förankring policyåtaganden	35
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	42-43, 50
	2-26 System för vägledning och för att lyfta angelägenheter	26-27, 38-41
	2-27 Regelefterlevnad	37
	2-28 Medlemskap i organisationer	36
	2-29 Metoder för intressentdialog	38, 40
	2-30 Kollektivavtal	52
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att besluta om väsentliga frågor	40-41
	3-2 Lista över väsentliga frågor	40-41
GRI 205: Antikorrupcion 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	205-1 Verksamheter utvärderade med avseende på risker relaterade till korruption	37, 40-41
	205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korrupsionspolicyer och förfaranden	37, 40-41
	205-3 Bekräftade incidenter av korruption och vidtagna åtgärder	37
GRI 302: Energi 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	302-1 Energiförbrukning inom organisationen	32-33
	302-2 Energiförbrukning utanför organisationen	33
	302-3 Energiintensitet	32-33
	302-4 Minskning av energiförbrukning	32-33
	302-5 Minskning av energibehovet för produkter och tjänster	32-33

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	304-2 Betydande effekter på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter och tjänster	37, 40-41
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	28-31
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (scope 2)	28-31
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	28-31
	305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser	28-31
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	28-31
GRI 306: Avfall 2020	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	48-49
	306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	48-49
	306-3 Avfall som genererats	48-49
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	48-49
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	48-49
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	308-1 Nya leverantörer som bedömda utifrån miljökriterier	36
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	37, 50-51
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	42, 50-51
	403-3 Företagshälsövård	51
	403-4 Medarbetares delaktighet, samråd och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	50-51
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	50-51
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	15, 50-51
	403-8 Antal medarbetare som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet	50-53
	403-9 Arbetsskador	51-52
	403-10 Arbetsrelaterade sjukdomar	51-52
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	53
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	3-3 Hantering av väsentliga frågor	40-41
	414-1 Nya leverantörer utvärderas utifrån sociala kriterier	36

EKONOMISK REDOVISNING

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse	60
Nyckeltal	63
Resultaträkning	64
Balansräkning.....	65
Rapport över eget kapital	67
Kassaflödesanalys	68
Redovisnings- och värderingsprinciper	69
Noter	75
Underskrifter	89
Revisionsberättelse.....	90

HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening
Organisationsnummer: 726000-4044



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening med org nr 726000-4044 avlämnar härmed årsredovisning för föreningens och koncernens verksamhet år 2024.

FÖRENINGSVIRKSAMHET

STYRELSE, ORDINARIE LEDAMÖTER

Sebastian Lindroth, Växjö, ordförande
Elin Rydberg, Huskvarna
Jenny Lundell, Jönköping
Torbjörn Hägg, Vetlanda
Per Neugebauer, Borås
Mikael Gunnarsson, Västervik
Gaca Radetinac, Karlskrona
Anders Carming, Kalmar
Siv Gustavsson, Fristad, pers.repr Unionen
Marie Josefsson, Norrahammar,
pers.repr Fastighetsanst. förbund

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Mårten Lindberg, Färjestaden

FIRMA TECKNARE

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas av en av Mårten Lindberg eller Klara Gustavsson i förening med en av Anders Carming, Mikael Gunnarsson, Siv Gustavsson, Torbjörn Hägg, Marie Josefsson, Sebastian Lindroth, Jenny Lundell, Per Neugebauer, Gaca Radetinac eller Elin Rydberg.

REVISORER

Revisionsbolag har varit KPMG AB med Jacob Lindahl som huvudansvarig revisor.

VALBEREDNING

Anna Brånalt, Halmstad, Magnus Backstig, Värnamo, Rudi Mölling, Jönköping, Gert Wågman, Nässjö och Ros-Mari Boo, Borås.

OMBUD TILL HSB RIKSFÖRBUNDS ÅRSSTÄMMA 2024

På uppdrag av stämman utsåg styrelsen Elin Rydberg och Reine Johansson till HSB Riksförbunds årsmöte.

FÖRENINGSTÄMMA OCH SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma genomfördes i Nässjö den 27 maj 2024. Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden.

MEDLEMSANTAL

Vid utgången av kalender- och verksamhetsåret var medlemsantalet 31 917 (33 457), varav 297 (293) aktiva bostadsrättsföreningar. Bospargruppen uppgick vid denna tidpunkt till 4 307 (4 491) av totala antalet medlemmar.

VERKSAMHETEN

VÅR AFFÄRSIDÉ

HSB Mellersta Götaland erbjuder ett tryggt, långsiktigt och hållbart boende samt tillhörande tjänster med hög kvalitet.

VERKSAMHETSGRENAR

HSB Mellersta Götalands verksamhetsgrenar består av nyproduktion av bostäder, finansiella tjänster, medlems- och utbildningsverksamhet samt stabstjänster som utförs av moderföreningen. I dotterföretagen bedrivs administrativ och teknisk fastighetsförvaltning, byggservice samt fastighetsägande.

MODERFÖRENINGEN

Nettoomsättningen för moderföreningen har minskat från 106,2 mkr år 2023 till 56,7 mkr år 2024. Skillnaden i nettoomsättningen beror på minskade intäkter från nyproduktionsverksamheten. Rörelseresultatet uppgår till -53,8 mkr (-38,9 mkr) och årets finansnetto blev -58,7 mkr (22,2 mkr). Försämringen i resultat efter finansiella poster beror bland annat på nedskrivningar samt ökade räntekostnader. Årets redovisade resultat är -104,3 mkr (-3,5 mkr).

Från förvaldade bostadsrättsföreningar har totala inlåningen ökat från 593 mkr år 2023 till 656 mkr år 2024. Inlåningen består dels av HSB i avräkning som har minskat från 461 mkr år 2023 till 422 mkr år 2024 samt dels av bundna placeringar som har ökat från 132 mkr år 2023 till 233 mkr år 2024. Inlåningen motsvaras av likvida tillgångar och fordringar som är omsättningsbara till likvida medel om behov skulle föreligga.

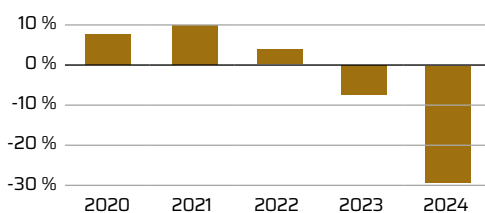
KONCERNEN

Koncernen består av HSB Mellersta Götaland ek för och de helägda dotterföretagen HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och HSB Gambrinus AB med dess dotterföretag, HSB Gambrinus i Borås AB och HSB Gambrinus nr 2 i Borås AB, HSB Göta Holding AB och dess dotterföretag Fastighets AB Stjärnraketen, Fastighets AB Ödla 12, Fastighets AB Stjärnstegen, Jönköping Samset Fastighets AB, Flexikraft Fastigheter Sjöbo AB, Skivlingen 16 i Borås AB och Syster Tora i Borås Fastighets AB, samt HSB Göta Holding nr 2 AB och dess dotterföretag HSB Gambrinus nr 3 i Borås AB, HSB Gambrinus 4 i Borås AB, HSB Gambrinus 5 i Borås AB, HSB Gambrinus i Halmstad AB, HSB Gambrinus i Jönköping AB, Vinkelhaken 6 i Jönköping AB, HSB Gambrinus nr 2 i Jönköping AB och HSB Gambrinus Jönköping nr 4 AB.

Under året har aktierna i bolaget följande bolag avyttrats: Örlogsmannen Förvaltnings AB, Sjöstenen i Jönköping Fastighets AB, Fastighets AB Tandvalen samt Mjöskeivlingen Fastighets AB.

Nettoomsättningen har i koncernen minskat från 495,1 mkr år 2023 till 467,6 mkr år 2024. Skillnaden i nettoomsättningen beror på minskade intäkter från nyproduktionsverksamheten. Resultat efter finansiella poster uppgår till -135,0 mkr (-35,6 mkr). Försämringen i resultat efter finansiella poster beror bland annat på nedskrivningar samt ökade räntekostnader. Årets redovisade resultat är -132,2 mkr (-36,8 mkr). Vinstmarginalen har minskat från -7,2% år 2023 till -28,9% år 2024.

VINSTMARGINAL



Vinstmarginal: Resultat efter finansiell poster i procent av nettoomsättningen.

TILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FASTIGHETER

Fastigheterna i de fastighetsförvaltande koncernföretagen har ett koncernmässigt värde som uppgår till 2 546 mkr (2 269 mkr) i bolaget. Marknadsvärdet beräknas till 4 467 mkr (4 160 mkr) baserat på en internvärdering med ett avkastningskrav på i snitt cirka 4,3% på driftsnettot. Under 2024 har delar av fastighetsbeståndet externvärderats av oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Övervärdet i fastigheter utgör 1 921 mkr (1 891 mkr). Detta övervärde har inkluderats i den justerade soliditeten enligt HSB Kod.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Under 2024 har andelar i två nya intressebolag anskaffats, Mark i Mellansverige Holding 1 AB samt Mark i Mellansverige Holding 2 AB. De finansiella anläggningstillgångarna i koncernen består förutom de två nya intressebolagen av andelar i HSB Göta/Sydost HR Center AB, HSB Göta och Norra Götaland Holding AB, HSB Habofastigheter HB, Southland AB, Hovslatts Kullar AB och Fastighets AB Stjärnkikaren samt ett mindre antal bostadsrätter. De finansiella omsättningstillgångarna i koncernen består av banktillgodohavanden. Värderingen är gjord till anskaffningsvärdet.

RISKHANTERING OCH KONTROLL

Koncernen har en finanspolicy som styrelsen årligen behandlar. Senaste revideringen av policyn skedde i december 2024. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelning och riskhanteringen i koncernens förvaltning av finansiella tillgångar och skulder. Såväl finansierings-, likviditets-, ränte-, kredit- förvaltarrisk som administrativ risk regleras i policyn, liksom tillåten ränte- och kapitalbindning i skulder och placeringar. Den övergripande målsättningen för finansverksamheten är att säkerställa att bostadsrättsföreningarnas inlånade medel är skyddade och likvida, att hantering av finansiella risker är god, att tillgång finns till erforderlig finansiering, att betalningsberedskapen och den interna kontrollen är god. Styrelsen har varannan månad erhållit en skriftlig finansrapport med utvecklingen av de finansiella tillgångarna och skulderna.

HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening är registrerat hos Finansinspektionen som företag som bedriver inlåningsverksamhet. Penningtvätsrapport rapporteras till Finansinspektionen en gång per år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

FÖRVALTNING

HSB fortsätter arbeta aktivt med miljöfrågorna för att minska vårt klimatavtryck.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att komma närmare sina kunder och medlemmar. Närheten ska skapa möjligheter för bolaget att möta sina medlemmar oftare och bli mer konkurrenskraftigt. Under året har föreningarna arbetat aktivt med att säkerställa fusionen föreningarna emellan som verkställdes den 3 februari 2025.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV KONCERNBOLAG

HSB Göta Holding AB har under året förvärvat bolaget Druvefors Fastighets AB, med tillträde den 2 september 2024. Under året har HSB Göta Holding nr 2 AB förvärvat HSB Gambrinus i Jönköping nr 4 AB från Örlogsmannen Fastighets AB, med tillträde 29 oktober 2024.

HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening har under året avyttrat koncernbolaget Örlogsmannen Fastighets AB inklusive dotterbolaget Sjöstenen Fastighets AB. Under året har HSB Göta Holding AB avyttrat koncernbolagen Mjölkskilvingen Fastighets AB samt Fastighets AB Tandvalen.

AVYTTRING FASTIGHET

Mjölkskilvingen Fastighets AB har under året sålt fastigheten Mjölkskilvingen 10 till koncernbolaget Stinspinnen 2 Fastighets AB i Falkenberg. HSB Gambrinus AB har under året sålt fastigheterna Kniven 5, Leoparden 19, Leoparden 20, Vårdkasen 1 samt Masen 3. HSB Gambrinus nr 3 i Borås AB har under året sålt fastigheten Mörsaren 4, vinst ingår i övriga rörelseintäkter.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Mellersta Götaland arbetar ständigt med att utveckla tjänsteutbudet till våra medlemmar och kunder. Framtidens resultat är beroende av efterfrågan av våra tjänster och vår möjlighet att öka våra marknadsandelar. Vårt resultat påverkas också av hur lyckosamma HSB Mellersta Götaland är tillsammans med HSB ProjektPartner kring vår nyproduktion. Vi har påbörjat ett nyproduktionssamarbete för att tillsammans bygga bostadsrätter. Nyproduktionen påverkas också av marknadens efterfrågan på boende i bostadsrättsform samt vår förmåga att finansiera nyproduktionen. Samarbetet med HSB ProjektPartner ökar möjligheten till nyproduktion eftersom vi stärker varandra och delar risker och möjligheter oss emellan. Tillsammans kommer vi att investera i mark och fastigheter där vi ser möjligheter för nyproduktion inom vårt verksamhetsområde.

HÅLLBARHETSRAPPORT

En hållbarhetsrapport för HSB Mellersta Götaland har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap 10 §. Rapporten har upprättats som ett separat dokument och återfinns på koncernens webbplats, <https://www.hsb.se/mellerstagotaland/omhsb/hallbarhet/hallbarhet-for-hsb-mellersta-gotaland/hallbarhetsrapportering/>

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Balanserade vinstmedel	352 990 512 kr
Årets resultat	-104 271 724 kr
	248 718 788 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

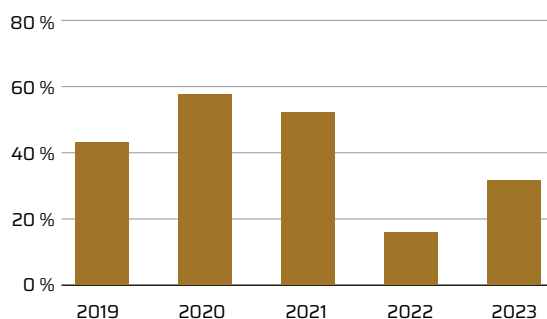
Avsättes till reservfond	0 kronor
Balanseras i ny räkning	248 718 788 kr
	248 718 788 kr

KONCERNEN I SAMMANDRAG	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Mkr	467,6	495,1	587,5	591,5	409,1
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-135,0	-35,6	20,9	57,7	31,0
Eget kapital, Mkr	511,6	640,7	677,5	662,5	617,6
Balansomslutning, Mkr	3 240,5	3 346,7	3 414,3	3 326,1	3 068,1
Medeltal anställda	275,0	287,0	275,0	262,0	284,0
Kassalikviditet	31,6%	15,9%	52,2%	58,0%	43,0%
Soliditet exklusive inlånade medel	19,8%	23,3%	24,5%	24,8%	25,3%
Justerad soliditet enligt HSB-kod	49,0%	49,0%	50,8%	54,8%	54,1%
Avräkningslikviditet enligt HSB Kod	315,3%	293,2%	322,3%	377,8%	322,5%
Vinstmarginal	-28,9%	-7,2%	3,6%	9,8%	7,6%
Avkastning på eget kapital	-23,4%	-5,4%	3,1%	9,0%	5,1%
Avkastning på totalt kapital	0,7%	0,6%	1,6%	2,7%	2,0%

Se definitioner av nyckeltal på nästa sida.

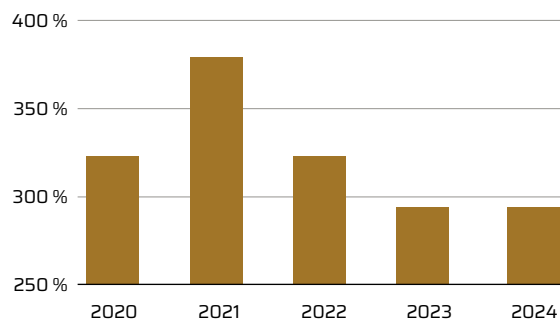
NYCKELTAL I KONCERNEN

KASSALIKVIDITET



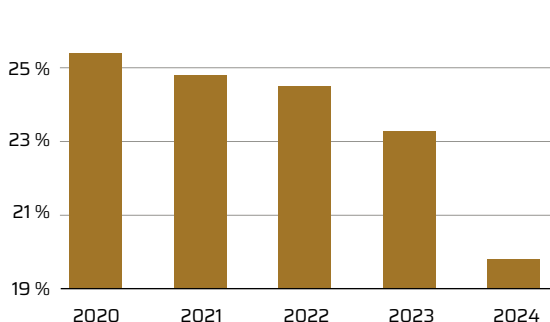
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

AVRÄKNINGSLIKVIDITET ENLIGT HSB KOD



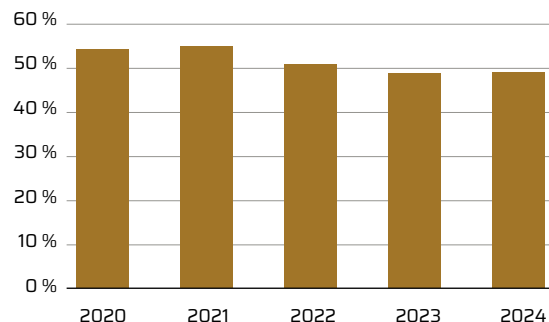
Likvida medel och kortfristiga placeringar återbetalningsbara < 5 bankdagar samt outnyttjade kreditfaciliteter såsom lånelöften och checkräkningskrediter samt kvarvarande belåningsutrymme fastigheter vid 65% belåningsgrad i % av inlånade avistamedel.

SOLIDITET EXKL INLÅNADE MEDEL



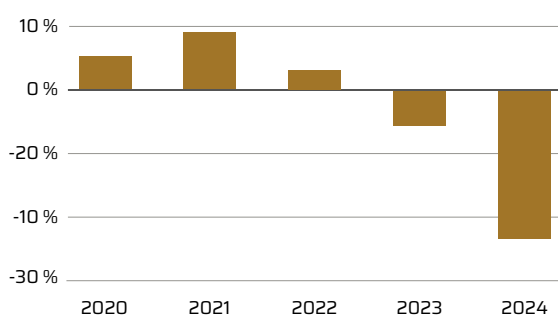
Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen exklusive inlånade medel från förvaltade företag.

JUSTERAD SOLIDITET ENL HSB KOD



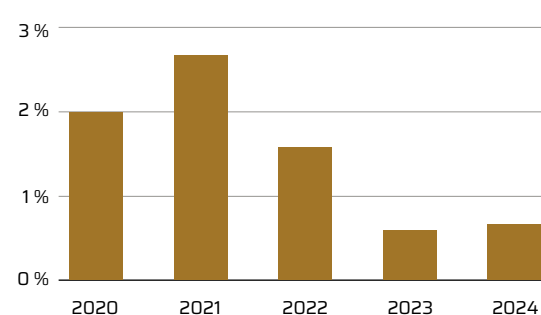
Justerat eget kapital enligt balansräkning + - eventuella över/undervärden i % av balansomslutningen + - över/undervärden - likvida medel.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL



Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

RESULTATRÄKNINGAR

BELOPP I TKR		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2024	2023	2024	2023
1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT				
Nettoomsättning	3, 5, 7	467 599	495 106	56 734	106 157
Fastighetskostnader samt kostnader för sålda varor och tjänster	4, 5, 7	-398 703	-406 628	-21 159	-86 830
Bruttoresultat		68 897	88 479	35 575	19 327
Försäljningskostnader		-2 048	-4 305	-1 557	-2 873
Administrationskostnader		-95 085	-78 333	-69 475	-54 942
Andelar i intresseföretags resultat		562	489	0	0
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	6	-43 618	-305	-18 343	-435
Rörelseresultat	1, 2	-71 291	6 025	-53 799	-38 922
Resultat från finansiella poster:					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	60 880	6 595	-4 228	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	-64 518	0	-59 389	6 123
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	32 144	6 739	24 592	27 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-92 235	-54 956	-19 627	-11 264
Resultat efter finansiella poster		-135 020	-35 597	-112 452	-16 760
Bokslutsdispositioner	12	0	0	8 187	8 929
Skatt på årets resultat	13, 14	2 861	-1 204	-7	4 288
ÅRETS RESULTAT		-132 159	-36 801	-104 272	-3 543

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
31 DECEMBER	NOT	2024	2023	2024	2023
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	15	7 609	10 081	7 609	10 081
		7 609	10 081	7 609	10 081
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	33	2 648 367	2 477 363	0	0
Inventarier, verktyg, investeringar i annans fastighet		6 918	9 726	109	109
Pågående ombyggnation		38 274	421 612	4 877	32
		2 693 559	2 908 701	4 985	141
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag		0	0	94 894	76 226
Fordringar koncernföretag		0	0	236 371	257 669
Andelar i intresseföretag		73 621	19 386	63 564	7 891
Andra långfristiga värdepappersinnehav		118 315	118 315	118 315	118 315
Uppskjuten skattefordran	23	12 535	6 281	4 618	4 618
Andra långfristiga fordringar		1 200	1 245	0	0
		205 671	145 227	517 762	464 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 906 839	3 064 010	530 357	474 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Fastigheter i lager	33	2 324	2 324	2 281	2 281
Bostadsrätter i lager		15 260	32 990	15 260	32 990
Framtida byggprojekt		42 969	125 203	37 557	119 527
Varulager		612	754	0	0
		61 165	161 271	55 098	154 799
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		44 197	37 514	1 147	912
Fordringar hos koncernföretag		0	0	614 973	632 017
Fordringar hos förvaldade föreningar		626	610	626	610
Skattefordran		3 683	6 656	1 766	5 630
Övriga fordringar	18	6 041	1 291	134	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16 716	8 677	2 054	1 816
		71 263	54 748	620 700	641 122
Kortfristiga placeringar	25	0	46 798	0	46 798
Kassa och bank	20	201 226	19 834	198 039	16 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		333 655	282 651	873 837	859 406
SUMMA TILLGÅNGAR		3 240 494	3 346 661	1 404 194	1 334 348

BALANSRÄKNINGAR

BELOPP I TKR		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
31 DECEMBER	NOT	2024	2023	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	21				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		47 249	48 001	47 249	48 001
Reservfond		0	0	12 278	12 278
		47 249	48 001	59 527	60 279
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		596 547	629 503	352 991	356 534
Årets resultat		-132 159	-36 801	-104 272	-3 543
		464 388	592 704	248 719	352 991
SUMMA EGET KAPITAL		511 636	640 704	308 245	413 269
OBESKATTADE RESERVER		0	0	0	0
SKULDER					
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	22, 23	101 076	95 779	0	0
Avsättningar för pensioner och garantier		58	58	0	0
		101 134	95 837	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	1 752 084	1 613 976	0	14 610
Övriga långfristiga skulder		4 037	4 149	8	18
		1 756 121	1 618 125	8	14 628
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	20 564	229 174	0	0
Leverantörsskulder		35 443	36 703	16 690	6 811
Skulder till koncernföretag		0	0	369 693	261 693
Skulder till intresseföretag		13 848	16 839	13 848	16 839
Inlåning från förvaldade föreningar	26	655 523	592 842	655 523	592 842
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		0	850	0	850
Övriga skulder	27	28 210	26 091	3 065	1 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	118 016	89 495	37 122	25 688
		871 603	991 994	1 095 941	906 451
SUMMA SKULDER		2 728 858	2 705 956	1 095 949	921 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 240 494	3 346 661	1 404 194	1 334 348

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

KONCERNEN				
2024-12-31	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
	ANDELSKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT INKL. ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans	48 001	0	592 704	640 704
Årets resultat			-132 159	-132 159
Förändrad koncernstruktur			3 843	3 843
Transaktioner med ägare				
Förändring av medlemsinsatser	-752			-752
VID ÅRETS UTGÅNG	47 249	0	464 388	511 636
MODERFÖRENING				
2024-12-31	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
	ANDELSKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT INKL. ÅRETS RESULTAT	
Ingående balans	48 001	12 278	352 991	413 269
Årets resultat			-104 272	-104 272
Transaktioner med ägare				
Förändring av medlemsinsatser	-752			-752
VID ÅRETS UTGÅNG	47 249	12 278	248 719	308 245

KASSAFLÖDESANALYSER

BELOPP I TKR	KONCERNEN			MODERFÖRENINGEN	
	NOT	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten	30				
Resultat efter finansiella poster		-135 020	-35 597	-112 452	-16 760
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		21 575	305	6 680	616
Resultat vid försäljning av dotterföretag		-61 019	0	0	0
Resultat från intressebolag		-562	-489	0	0
Erhållen utdelning från intressebolag		2 000	0	2 000	0
Avskrivningar och nedskrivningar		212 400	51 471	85 227	1 933
Betald skatt		6 060	-5 612	3 857	700
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		45 434	10 078	-14 688	-13 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av varulager m.m., exkl omklassificering		17 521	-52 325	17 115	-49 572
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 751	81 110	37 855	-77 953
Förändring av kortfristiga skulder		179 363	-45 692	189 480	-144 480
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		222 567	-6 829	229 763	-285 516
Investeringsverksamhet					
Investeringar i immtrl. och matrl. tillgångar		-83 947	-226 327	-5 466	-32
Försäljning av koncernföretag		118 626	0	0	0
Aktieägartillskott		0	0	-55 100	-6 500
Försäljning av anläggningstillgångar		4 300	0	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-55 698	447	-27 469	47 296
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN		-16 719	-225 880	-88 035	40 764
Finansieringsverksamhet					
Förändring av andelskapital		-752	-6	-752	-6
Koncernbidrag		0	0	8 187	8 929
Förändring av räntebärande skulder		-70 502	12 057	-14 610	14 610
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN		-71 254	12 051	-7 175	23 533
ÅRETS KASSAFLÖDE		134 593	-220 658	134 553	-221 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	31	66 632	287 290	63 486	284 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	31	201 226	66 632	198 039	63 486

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföreningen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföreningen".

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar exklusive fastigheter

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10 år
Investering i annans fastighet	5-10 år

Avskrivningar av fastigheter

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med

olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. De genomsnittliga avskrivningarna uppgår till 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	200 år
Värme/sanitet	60 år
El	50 år
Invändigt (ytskikt, vitvaror)	15 år
Fasad	60 år
Köksinredning	35 år
Yttertak	50 år
Ventilation/energi	30 år
Transport	30 år
Fönster, dörrar	50 år
Restpost	50 år
Markanläggning	20 år

NEDSKRIVNINGAR - MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 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 nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

LEASING

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

LEASING - SOM LEASETAGARE

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

LEASING - SOM LEASEGIVARE

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden

VARULAGER

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk beaktats. Anskaffningsvärdet för varor beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till dess aktuella plats och skick.

Fastigheter och bostadsrätter i lager

Fastigheter och bostadsrätter i lager har upptagits till det lägsta av anskaffning- och marknadsvärdet på balansdagen.

Framtida byggprojekt

Framtida byggprojekt har upptagits till nedlagda kostnader för respektive projekt.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Räntebärande finansiella anläggningstillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde redovisas

som finansiella skulder och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingår.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive räntetäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

I de fall pensionsförpliktelser har tryggats genom överföring av medel till en pensionsstiftelse redovisas en avsättning i de fall stiftelsens förmögenhet värderas till marknadsvärde understiger förpliktelsen. I de fall stiftelsens förmögenhet överstiger förpliktelsen redovisas ingen tillgång.

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventalförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- De ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget,
- Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
- Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,
- Företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- De utgifter som har uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Pågående ej avslutade uppdrag på löpande räkning tas upp till faktureringsvärdet av det utförda arbetet. Uppdrag på löpande räkning görs framförallt inom teknisk- och administrativ förvaltning, liksom bygglednings-, energi- och ombyggnationstjänster.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad enligt successiv vinstavräkning.

Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

Intäkt redovisas endast med det belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren eftersom det ekonomiska utfallet inte kan beräknas på tillförlitligt sätt.

En befärad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten. Tjänsteuppdrag till fast pris görs inom teknisk- och administrativ förvaltning, liksom bygglednings-, energi- och ombyggnationstjänster.

Nyproduktion av fastigheter

Nyproduktion av byggprojekt säljs genom sk "paketering", vilket innebär att resultatet redovisas som finansiell intäkt såväl i juridisk person som i koncernen.

Hyresförvaltning

Intäkt från uthyrning av bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser redovisas som leasingintäkt.

Försäljning av fastigheter och bostadsrätter i lager

Inkomst från försäljning av fastigheter och bostadsrätter i lager redovisas på överlåtelsedagen.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen 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. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive övervärden) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetod i koncernredovisningen.

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella

internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagets resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERFÖRENINGEN

Redovisningsprinciperna i moderföreningen överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

I moderföreningen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anteciperad utdelning

Eftersom moderföreningen innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.





NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 1 ALLMÄNNA TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda				
Antal årsarbetare	275	286	27	30
Varav män	148	153	6	7
Könsfördelning företagsledning				
Andel kvinnor i %				
Styrelse	56%	56%	56%	56%
Ledningsgrupp	56%	56%	56%	56%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	-2 730	-2 882	-2 368	-2 554
Övriga anställda	-130 137	-117 945	-24 379	-19 006
Totalt	-132 867	-120 827	-26 746	-21 560
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	-1 349	-1 666	-1 269	-1 591
- Varav pensionskostnader	-541	-804	-541	-804
Övriga anställda	-55 512	-52 619	-12 309	-13 692
- Varav pensionskostnader	-11 907	-13 838	-4 739	-7 671
Totalt	-56 862	-54 285	-13 578	-15 284
- Varav pensionskostnader	-12 448	-14 642	-5 280	-8 475
Årslön till VD (i moderföreningen) uppgår till 1 752tkr (1 680 tkr). Pensionen för VD omfattas av premiestyrd tjänstepensionsförsäkring motsvarande 35 % av aktuella fasta månadslönen. Vid uppsägning från VD:s sida gäller sex månaders uppsägningstid och från förenings sidan tolv månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från föreningens sida utgår även avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner. Ny VD tillträdde 1 juni 2024.				
Arvoden till revisorer				
KPMG AB				
- Revisionsuppdrag	-898	-945	-271	-265
- Revisionsnära rådgivning	-351	-85	-351	-85
BoRevision AB				
- Revisionsuppdrag	-10	-11	-10	-11
Totalt	-1 258	-1 041	-632	-361
NOT 2 AVSKRIVNING OCH NEDSKRIVNINGAR AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	-2 642	-1 928	-2 642	-1 928
Byggnader	-47 779	-43 592	0	0
Markanläggningar	-2 999	-2 450	0	0
Inventarier, verktyg	-3 218	-3 500	0	-5
Investeringar i annans fastighet	0	0	0	0
Nedskrivning av byggnader	-54 832	0	0	0
Totalt	-111 470	-51 471	-2 642	-1 933

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 3 NETTOOMSÄTTNING PER VERKSAMHETSGREN	2024	2023	2024	2023
Teknisk förvaltning	92 062	87 583	0	0
Hyresförvaltning	262 463	243 306	822	1 563
Ekonomisk förvaltning	40 979	37 401	0	0
Medlemsverksamhet	9 243	9 275	9 243	9 275
Byggnadsverksamhet	61 456	114 723	173	57 483
Övrigt	1 396	2 817	46 496	37 836
Totalt	467 599	495 106	56 734	106 157
NOT 4 FASTIGHETSKOSTNADER OCH KOSTNAD FÖR SÅLDA VAROR OCH TJÄNSTER				
Fastighetskostnader	-147 091	-100 638	-2 311	-2 321
Kostnader för sålda varor och tjänster	-251 611	-305 990	-18 848	-84 508
Totalt	-398 703	-406 628	-21 159	-86 830
NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN				
Inköp	-136 270	-115 556	-9 914	-4 023
Försäljning	136 270	115 556	47 515	37 411
NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH RÖRELSEKOSTNADER				
Resultat vid utrangering/försäljning av anläggningsstillgångar	-18 125	-486	-17 958	-616
Resultat vid försäljning av fastigheter/bostadsrätter	-25 668	181	-560	181
Övrigt	176	0	176	0
Totalt	-43 618	-305	-18 343	-435
NOT 7 OPERATIONELL LEASING				
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
- Inom ett år	-15 391	-14 882	-3 082	-3 289
- Mellan ett och fem år	-10 833	-13 301	-733	-1 475
- Senare än fem år	0	0	0	0
	-26 224	-28 183	-3 815	-4 764
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-11 518	-12 274	-3 258	-3 139
Leasingavtal där företaget är leasegivare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.				
- Inom ett år	-67 455	-62 980	-769	-1 484
- Mellan ett och fem år	-19 597	-17 125	-1 730	-4 280
- Senare än fem år	0	-3 852	0	0
	-87 053	-83 956	-2 499	-5 764
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	-260 615	-249 375	-769	-1 484

För hyreskontrakt till bostäder har framtida leaseavgifter beräknats som tre månadshyror, vilket speglar uppsägningstiden. För hyreskontrakt till lokaler har framtida leaseavgifter beräknats som kvarstående hyror under kontrakterad löptid.

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERN- OCH INTRESSEFÖRETAG	2024	2023	2024	2023
Koncernmässigt resultat av försäljning dotterbolagsaktier	60 880	6 595	-6 228	0
Utdelning på aktier i intresseföretag	0	0	2 000	0
Totalt	60 880	6 595	-4 228	0
NOT 9 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Ränteintäkter fordran koncernföretag	0	0	5 130	6 123
Värdering till verkligt värde, anläggningstillgångar	-64 518	0	-64 518	0
Totalt	-64 518	0	-59 389	6 123
NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter	32 034	356	205	182
Resultat kapitalförvaltningsportföljer	110	6 383	110	6 383
Ränteintäkter kortfristig fordran koncernföretag		0	24 276	20 739
Totalt	32 144	6 739	24 592	27 304
NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader och liknande resultatposter	-92 235	-54 956	-16 106	-7 737
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-3 521	-3 528
Totalt	-92 235	-54 956	-19 627	-11 264
NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	0	0	0	0
Erhållna koncernbidrag	0	0	8 687	8 929
Lämnade koncernbidrag	0	0	-500	0
Övriga bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Totalt	0	0	8 187	8 929
NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	1 871	-4 306	-7	0
Uppskjuten skatt	990	3 101	0	4 288
Totalt	2 861	-1 204	-7	4 288

NOTER

BELOPP I TKR		KONCERNEN			MODERFÖRENINGEN	
NOT 14 AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT	%	2024	2023	%	2024	2023
Resultat före skatt		-135 020	-35 597		-104 265	-7 831
Skatt enl gällande skattesats	20,6%	27 814	7 333	20,6%	21 478	1 613
Andra icke avdragsgilla kostnader	-17%	-23 235	-12 012	-5%	-5 354	-493
Ej skattepliktiga intäkter	7%	9 572	3 668	2%	2 506	3 327
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande						
aktivering av uppskjuten skatt	-14%	-18 631	0	-18%	-18 631	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0%	-480	0	0%	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	5%	6 294	-33	0%	-7	0
Erhållet negativt räntenetto	0%	0	0	0%	0	0
Övrigt	1%	1 526	-159	0%	0	-159
Redovisad effektiv skatt	2%	2 861	-1 204	0%	-7	4 288
NOT 15 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Immateriella anläggningstillgångar						
Ingående anskaffningsvärden		13 194	13 799		13 194	13 799
Årets nyanskaffningar		169	0		169	0
Årets avyttringar och utrangeringar		0	-605		0	-605
Omklassificeringar		0	0		0	0
Utgående anskaffningsvärden		13 363	13 194		13 363	13 194
Ingående avskrivningar		-3 113	-1 185		-3 113	-1 185
Årets avyttringar och utrangeringar		0	0		0	0
Årets avskrivningar		-2 642	-1 928		-2 642	-1 928
Utgående avskrivningar		-5 754	-3 113		-5 754	-3 113
Redovisat värde vid årets slut		7 609	10 081		7 609	10 081
NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Byggnader och mark						
Ingående anskaffningsvärden		2 919 110	2 744 108			
Förvärv dotterbolag		0	0			
Omklassificering från varulager		0	0			
Årets nyanskaffningar		1 724	40 553			
Om- och tillbyggnader / omklassificering		408 863	134 449			
Årets avyttringar/utrangeringar		-63 912	0			
Avyttring dotterbolag		-95 585	0			
Utgående anskaffningsvärden		3 170 200	2 919 110			

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR FORTS.	2024	2023	2024	2023
Ingående avskrivningar	-466 366	-420 468		
Förvärv dotterbolag	0	0		
Årets avskrivningar	-50 633	-45 898		
Årets avyttringar/utrangeringar	16 748	0		
Omklassificering	0	0		
Utgående avskrivningar	-500 252	-466 366		
Ingående nedskrivningar	0	0		
Årets nedskrivning	-40 556	0		
Utgående nedskrivningar	-40 556	0		
Ingående uppskrivningar	26 245	26 245		
Årets avyttring uppskrivet belopp	-5 500	0		
Utgående uppskrivning	20 745	26 245		
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-1 626	-1 481		
Förvärv dottterbolag	0	0		
Årets avskrivning uppskrivet belopp	-145	-145		
Utgående avskrivningar uppskrivet belopp	-1 770	-1 626		
Redovisat värde vid årets slut	2 648 367	2 477 363		
Varav byggnader	2 238 460	1 970 458		
Varav mark	409 908	506 904		
Taxeringsvärde byggnader	2 182 581	2 219 733		
Taxeringsvärde mark	965 471	1 206 392		
Totalt	3 148 052	3 426 125		

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Akkumulerade verkliga värden

Vid årets början	4 160 100	4 033 000
Vid årets slut	4 466 900	4 160 100

Avkastningsmetoden består i en evighetskapitalisering av verkligt driftnetto, vilket dividerats med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav på mellan 3,85-4,50%, beroende på geografiskt läge. 2024 har delar av beståndet externvärderats av oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuell kunskap i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Samtliga värderingar har dessutom utförts av interna värderare. De externa värderingarna ligger generellt högre jämfört med de interna värderingarna.

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 16 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR FORTS.	2024	2023	2024	2023
Inventarier, verktyg och invest. i annans fastighet				
Ingående anskaffningsvärden	52 385	50 330	109	139
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0
Årets nyanskaffningar	779	2 859	269	0
Årets avyttringar och utrangeringar	-755	-804	-269	-31
Utgående anskaffningsvärden	52 409	52 385	109	109
Ingående avskrivningar	-42 659	-39 952	0	-14
Förvärv dotterbolag	0	0	0	0
Årets avyttringar och utrangeringar	387	793	0	19
Årets avskrivningar och nedskrivningar	-3 218	-3 500	0	-5
Utgående avskrivningar	-45 491	-42 659	0	0
Redovisat värde vid årets slut	6 918	9 726	109	109
Pågående ombyggnation				
Ingående anskaffningsvärden	421 612	372 824	32	0
Årets investeringar	59 750	183 237	4 845	32
Överfört till byggnader o bostadsrätt att försälja	-408 863	-134 449	0	0
Avyttring dotterbolag	-34 225	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	38 274	421 612	4 877	32

NOTER

BELOPP I TKR		KONCERNEN			MODERFÖRENINGEN	
NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2024	2023		2024	2023
Andelar i koncernföretag						
Ingående anskaffningsvärden					76 226	69 726
Aktieägartillskott dotterbolag					55 100	6 500
Årets avyttring av dotterbolag					-36 432	0
Utgående anskaffningsvärden					94 894	76 226
Redovisat värde vid årets slut					94 894	76 226
Specifikation av innehav vid årets slut:	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital andel	Nominellt värde	Bokfört värde
HSB Gambrinus AB	556010-2500	Jönköping	282 500	100%	28 250	25 189
HSB FastighetsFörvaltning Göta AB	556223-3345	Jönköping	3 000	100%	3 000	5 600
Örlogsmannen Förvaltnings AB	556710-2008	Jönköping	1 000	100%	100	0
HSB Göta Holding AB	556868-9367	Jönköping	500	100%	100	150
HSB Göta Holding nr 2 AB	556884-2214	Jönköping	500	100%	50	63 955
Totalt bokfört värde						94 894
Fordringar hos koncernföretag						
Ingående anskaffningsvärden					257 669	304 415
Tillkommande fordringar					0	255
Reglerade fordringar					-21 298	-47 000
Utgående anskaffningsvärden					236 371	257 669
Redovisat värde vid årets slut					236 371	257 669
Andelar i intresseföretag						
Ingående anskaffningsvärden		19 386	18 728		7 891	7 722
Årets anskaffningar		55 673	0		55 673	0
Aktieägartillskott		0	169		0	169
Utdelning		-2 000	0		0	0
Resultat från andelar i intressebolag		562	489		0	0
Utgående anskaffningsvärden		73 621	19 386		63 564	7 891
Specifikation av innehav vid årets slut:	Org nr	Säte	Antal aktier	Kapital andel	Nominellt värde	Bokfört värde
HSB Habo-fastigheter HB*	969752-5021	Jönköping	1	50%	50	1 290
Southland AB*	556759-0848	Jönköping	340	33,4%	34	6 409
HSB Göta/Sydost HR-Center AB*	556918-2586	Jönköping	250	50%	25	1 447
Hovslätts Kullar AB	556292-0172	Jönköping	10 000	50%	1 000	5 160
Fastighets AB Stjärnkikaren	556928-9480	Jönköping	250	50%	25	213
HSB Göta & Norra Götaland Holding AB*	559011-2461	Jönköping	250	50%	25	3 439
Mark i Mellansverige Holding 1 AB*	559480-3073	Stockholm	250	50%	25	21 667
Mark i Mellansverige Holding 2 AB*	559480-3081	Stockholm	250	50%	25	33 996
*Varav ägt av HSB Mellersta Götaland ek. för						73 621

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR, FORTS.	2024	2023	2024	2023
Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärden	118 315	118 931	118 315	118 931
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Årets avyttringar	0	-616	0	-616
Nedskrivning av värdepapper	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	118 315	118 315	118 315	118 315
Redovisat värde vid årets slut	118 315	118 315	118 315	118 315
Specifikation av innehav vid årets slut:				
Andelar i HSB Riksförbund	117 096	117 096	117 096	117 096
Andelar i bostadsrätter	1 215	1 215	1 215	1 215
Övriga andelar	5	5	5	5
Totalt	118 315	118 315	118 315	118 315
Uppskjuten skattefordran				
Ingående anskaffningsvärden	6 281	381	4 618	330
Förändring uppskjuten skatt	6 254	5 900	0	4 288
Utgående anskaffningsvärden	12 535	6 281	4 618	4 618
Redovisat värde vid årets slut	12 535	6 281	4 618	4 618
Andra långfristiga fordringar				
Ingående anskaffningsvärden	1 245	1 337	0	102
Årets anskaffning	0	10	0	0
Årets amorteringar	-45	-102	0	-102
Summa långfristiga fordringar	1 200	1 245	0	0
Avgår kortfristig del av långfristig fordran	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 200	1 245	0	0
Redovisat värde vid årets slut	1 200	1 245	0	0
Specifikation av fordringar vid årets slut:				
Kapitalförsäkring	0	0	0	0
Reverslån	1 200	1 245	0	0
Totalt	1 200	1 245	0	0

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR	2024	2023	2024	2023
Skattekonto	1 530	844	105	110
Övrigt	4 616	447	29	25
Totalt	6 041	1 291	134	136

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna ränteintäkter	0	0	0	0
Upplupna intäkter, övriga	4 326	2 755	0	0
Förutbetalda kostnader	12 390	5 922	2 054	1 816
Totalt	16 716	8 677	2 054	1 816

NOT 20 KASSA OCH BANK
Utöver likvida medel finns beviljad checkräkningskredit på 0 tkr (50 000 tkr) som per 2024-12-31 var utnyttjad till 0 kr (0 kr).

NOT 21 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 248 718 888 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	248 718 788
Summa	248 718 788

NOT 22 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT		
Obeskattade reserver	699	869
Temporära skillnader fastigheter	100 236	94 910
Totalt	101 076	95 779

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATT			
KONCERNEN 2024	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	2 648 367	1 776 959	871 408
	2 648 367	1 776 959	871 408
Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 159 008 tkr.			

KONCERNEN 2024	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	0	-100 377	-100 377
Obeskattade reserver	0	-699	-699
Skattemässigt underskottsavdrag	12 535	0	12 535
Uppskjuten skattefordran/skuld	12 535	-101 076	-88 541
Kvittning	0	0	0
Uppskjuten skattefordran/skuld netto	12 535	-101 076	-88 541

Skattemässigt underskottsavdrag avseende moderföreningen uppgår till 22 416 tkr, uppskjuten skattefordran uppgår till 4 618 tkr.

NOTER

BELOPP I TKR

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATT, FORTS.

KONCERNEN 2023	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	2 477 363	1 553 793	923 570
	2 477 363	1 553 793	923 570
Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 30 779 tkr.			

KONCERNEN 2023	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skilln. m redovisat och skattem. värde fastigheter	0	-94 910	-94 910
Obeskattade reserver	0	-869	-869
Skattemässigt underskottsavdrag	6 281	0	6 281
Uppskjuten skattefordran/skuld	6 281	-95 779	-89 500
Kvittning			0
Uppskjuten skattefordran/skuld netto	6 281	-95 779	-89 500

Skattemässigt underskottsavdrag avseende moderföreningen uppgår till 22 416 tkr, uppskjuten skattefordran uppgår till 4 618 tkr.

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	2023	2024	2023
Skulder till kreditinstitut				
Förfallotidpunkt, upp till 1 år från balansdagen	20 564	229 174	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 691 083	1 567 553	0	0
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	61 000	46 423	0	14 610
Totalt	1 772 647	1 843 150	0	14 610

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.

Övriga långfristiga skulder

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 760	1 803	8	18
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	2 277	2 347	0	0
Totalt	4 037	4 149	8	18

	REDOVISAT VÄRDE 2024-12-31	VERKLIGT VÄRDE 2024-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2023-12-31	VERKLIGT VÄRDE 2023-12-31
--	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

NOT 25 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

KONCERNEN

Tillgångar

Kortfristiga placeringar	0	0	46 798	47 165
--------------------------	---	---	--------	--------

Skulder

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas

Ränteswappar	0	-2 850	0	24 880
--------------	---	--------	---	--------

Ränteswappar uppgår till nominellt belopp 100 000 tkr (700 000 tkr)

NOTER

BELOPP I TKR	REDOVISAT VÄRDE 2024-12-31	VERKLIGT VÄRDE 2024-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2023-12-31	VERKLIGT VÄRDE 2023-12-31
NOT 25 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.				

MODERFÖRENINGEN

Tillgångar

Kortfristiga placeringar	0	0	46 798	47 165
--------------------------	---	---	--------	--------

Portföljvärdering har gjorts av placeringar i värdepapper.

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 26 INLÅNING FRÅN FÖRVALTADE FÖRENINGAR	2024	2023	2024	2023
Avräkning med förvaltade föreningar	422 428	460 777	422 428	460 777
Reversinlåning från HSB bostadsrättsföreningar	233 095	132 065	233 095	132 065
Totalt	655 523	592 842	655 523	592 842

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER

Momsskuld	7 985	5 606	1 232	146
Personalskulder	6 535	6 494	1 633	1 502
Övrigt	13 689	13 990	200	81
Totalt	28 210	26 091	3 065	1 729

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förskottsbetalda hyror	21 496	17 796	192	191
Upplupna räntekostnader	6 421	3 132	1 935	712
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	24 729	23 436	4 274	3 646
Upplupna kostnader avslutade byggprojekt	4 280	15 900	3 842	14 826
Förutbetalda intäkter	24 347	17 318	0	0
Upplupna kostnader, övriga	36 743	11 912	26 878	6 314
Totalt	118 016	89 495	37 122	25 688

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

För egna skulder och avsättningar

Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	2 066 392	1 905 496	0	0
Summa ställda säkerheter	2 066 392	1 905 496	0	0

Eventualförpliktelser

Borgen till förmån för koncernföretag	0	15 000	0*	15 000*
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar	0	0	0	0
Garantiförbindelser Fastigo	2 428	2 383	354	344
Totalt	2 428	17 383	354	15 344

* Moderföreningen har utöver ovanstående gått i borgen för koncernföretags externa låneskulder. Koncernföretagen har ställt säkerhet i form av fastighetsinteckningar för aktuella skulder.

NOTER

BELOPP I TKR	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
NOT 30 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING	2024	2023	2024	2023
Erhållen utdelning	2 000	0	2 000	0
Erhållen ränta	34 065	2 329	205	182
Erlagd ränta	-80 017	-48 544	-1 829	-624
NOT 31 LIKVIDA MEDEL	2024	2023	2024	2023
Följande delkomponenter ingår i likvida medel				
Banktillgodohavanden	201 226	19 834	198 039	16 688
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Värdepapper i kapitalförvaltningsportföljer	0	46 798	0	46 798
Totalt	201 226	66 632	198 039	63 486

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en låg risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

2025-02-03 fusionerades HSB Göta Ekonomisk Förening och HSB Sydost Ekonomisk Förening. I samband med detta upplöses HSB Sydost Ekonomisk Förening och absorberas i HSB Göta Ekonomisk Förening. Föreningen har i mars 2025 bytt namn från HSB Göta ekonomisk förening till HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening.

NOTER

NOT 33 FASTIGHETSBESTÅND

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
HSB GAMBRINUS AB	Jullen 5	Jönköping
	Apeln 42	Jönköping
	Medaljen 1	Jönköping
	Skruvmejseln 11	Jönköping
	Biet 3	Jönköping
	Flöjten 2	Jönköping
	Kalmar 1	Jönköping
	Kalmar 5	Jönköping
	Kalmar 6	Jönköping
	Kalmar 7	Jönköping
	Kalmar 8	Jönköping
	Klubban 3	Jönköping
	Kniven 4	Jönköping
	Linden 7	Jönköping
	Ormbunken 8	Jönköping
	Volontären 9	Jönköping
	Rörsmeden 1	Jönköping
	Fursten Västra 1	Jönköping
	Linden 6	Jönköping
	Domherren 20	Jönköping
	Domherren 21	Jönköping
	Lärkboet 5	Jönköping
	Lärkboet 6	Jönköping
	Ryggen 1	Jönköping
	Virvelvinden 1	Jönköping
	Fänriken 8	Jönköping
	Ankarcrona 13-14	Jönköping
	Planteringen 3	Jönköping
	Släggan 4	Jönköping
	Jöransberg 1:51	Jönköping
	Venus 3	Jönköping
	Fänriken 7	Jönköping
	Lugnet 3	Gislaved
	Lugnet 10	Gislaved
	Jerusalem 12	Gislaved
	Krokodilen 21	Gislaved
	Kompassen 1	Falkenberg
	Korsnäbben 2	Borås
	Släggan 5	Jönköping

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
HSB GAMBRINUS I BORÅS AB	Karlsborg 4	Jönköping
	Karlsborg 5	Jönköping
	Kanariefågeln 3	Borås
	Lommen 2	Borås
	Vesslan 2	Borås
	Vesslan 3	Borås
	Vesslan 15	Borås
	Ejdern 4	Borås
	Anden 8	Borås
	Korpen 9	Värnamo
	Vipan 1	Värnamo
	Svalörten 6	Värnamo
	Lugnet 15	Gislaved
	Gruvan 16	Halmstad
	Nipan 3	Jönköping
	Karlsborg 6	Jönköping
	Byttorpsslätt 15	Borås
	Nunnan 6	Borås
	Knekten 4	Borås
	Sillvalen 5	Borås
	Järven 11	Borås
	Katten 11	Borås
	Vargen 1	Borås
	Uttern 12	Borås
	Tigern 9	Borås
	Zebbran 4	Borås
	Papegojan 10-11,21-24	Borås
	Papegojan 15	Borås
	Papegojan 16	Borås
	Ripan 8,9	Borås
	Ripan 6	Borås
	Papegojan 18	Borås
	Papegojan 5	Borås
	Kornknarren 3	Borås
	Kajan 8	Borås
	Tärnan 9	Borås
	Resedan 31	Borås
	Rågången 9	Borås
	Enhörningen 14	Borås

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
HSB GAMBRINUS NR 2 I BORÅS AB	Byttorpslund 18	Borås
	Byttorpslund 17	Borås
	Kameleonten 8	Borås
	Priorn 3	Borås
	Munken 4	Borås
	Klerken 6	Borås
	Klerken 4	Borås
	Kanslern 9	Borås
	Fregatten 3	Borås
	Fregatten 7	Borås
	Fregatten 5	Borås
	Rågången 3	Borås
	Rågången 1	Borås
	Sköldbucklan 1	Borås
HSB GAMBRINUS NR 3 I BORÅS AB	Priorn 2	Borås
	Munken 6	Borås
	Knekten 3	Borås
	Junkern 8	Borås
	Lysmasken 10	Borås
	Sillvalen 3	Borås
	Hermelinen 5	Borås
	Stjärtmesen 7	Borås
	Katten 6	Borås
	Katten 9	Borås
	Katten 10	Borås
	Vargen 2	Borås
	Bofinken 10	Borås
	Mjölner 1	Borås
	Fiskgjusen 1	Borås
	Ormvråken 6	Borås
	Ormvråken 7	Borås
	Fjällvråken 13	Borås
	Fjällvråken 4	Borås
	Strutsen 6	Borås
	Tranan 3	Borås
	Tjädern 7	Borås
	Tjädern 6	Borås
	Lången 12	Borås
	Petersberg 14	Borås
	Blåklockan 2	Borås
	Blåklockan 5	Borås

ÄGARE	FASTIGHET	KOMMUN
HSB GAMBRINUS NR 4 I BORÅS AB	Blåklockan 4	Borås
	Tjärblomstret 39	Borås
	Råstenen 5	Borås
	Trindyxan 18	Borås
	Hambon 1	Borås
	Spelmannen 10	Borås
	Blåklockan 3	Borås
	Blåklockan 7	Borås
	Blåklockan 1	Borås
HSB GAMBRINUS NR 5 I BORÅS AB	Ärlan 16	Borås
	Byttorpshörn 1	Borås
FLEXIKRAFT FASTIGHETER SJÖBO AB	Byttorpshörn 3	Borås
	Borås Mjölkskilvingen 9	Borås
SKIVLINGEN 16 I BORÅS AB	Borås Mjölkskilvingen 16	Borås
	Papegojan 17	Borås
HSB GAMBRINUS NR 6 I BORÅS AB	Husaren 3	Halmstad
	Braxen 21/ Aborren 10	Gislaved
VINKELHAKEN 6 I JÖNKÖPING AB	Vinkelhaken 6	Jönköping
	Bankeryds-Nyarp 1:369	Jönköping
	Kinna 26:79	Mark
	Sjöåkra 1:1	Jönköping
	Norra Hestra Kyrkobil 5:2	Gislaved
	Hägern 1	Nässjö
FASTIGHETS AB ÖDLAN 12	Ödlan 12	Jönköping
	Wirén 3	Falkenberg
FASTIGHETS AB STJÄRRAKETEN	Samset 1:1	Jönköping
	Löparen 2	Jönköping
JÖNKÖPING SAMSET FASTIGHETS AB	Rotundan 2	Jönköping
	Borås Mjölkskilvingen 10	Borås
HSB GAMBRINUS NR 2 I JÖNKÖPING AB	Redet 14	Jönköping
	Svärdfisken 37	Varberg
FASTIGHETS AB TANDVALEN 2	Räven 13	Jönköping
	Blåregnet 2	Halmstad
HSB GAMBRINUS NR 3 JÖNKÖPING	Boktryckaren 7	Halmstad
HSB GAMBRINUS NR 2 I HALMSTAD AB		

UNDERSKRIFTER

HSB MELLERSTA GÖTALAND EKONOMISK FÖRENING
ORG NR 726000-4044

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Jönköping det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sebastian Lindroth
Ordförande

Torbjörn Hägg

Jenny Lundell

Per Neugebauer

Elin Rydberg

Mikael Gunnarsson

Gaca Radetinac

Anders Carming

Siv Gustavsson
Arbetstagarrepresentant

Marie Josefsson
Arbetstagarrepresentant

Mårten Lindberg
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Jacob Lindahl
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I HSB MELLERSTA GÖTALAND
EKONOMISK FÖRENING, ORG. NR 772600-4044.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 26–57.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 26-57. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt 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 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 26-57. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 granskningsåtgärder 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 granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 direktörens förvaltning för HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening för år 2024 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 revisionssed 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 innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 26-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Jacob Lindahl, Auktoriserad revisor, KPMG AB
Jönköping 2025-04-25



FÖRENINGSSTYRNINGSS- RAPPORT

HSB drivs inte av kortsiktiga vinster utan av medlemmarnas intressen. Varje medlem är också ägare med rätt till inflytande. Som en kooperativ organisation med en federativ struktur och en djupt förankrad värdegrund som förenar oss, ligger vår styrka i att kombinera lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Mellersta Götaland efterlevnad av de tre styrdokument HSBs kod för föreningsstyrning, HSBs kompass och Hantering av HSBs varumärke – gemensamt framtagna överenskommelser som underlättar vår samverkan inom HSB. Föreningsstyrningsrapporten granskas av

de föreningsgranskare som valts på HSB Mellersta Götalands föreningsstämma. Föreningsstyrningsrapporten granskas inte av föreningens revisor och utgör heller inte någon formell del av den finansiella rapporteringen.

HSB_s GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

De tre styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket



HSB_s KOMPASS

anger HSB-rörelsens gemensamma strategier, vision och uppdrag, inriktningsmål, kärnvärderingar, synsätt och ansvarstagande. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att bedriva verksamhet, samverka och att lära av varandra.



HSB_s KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Koden – har sin utgångspunkt i Svensk Kooperations ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag, Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Varje HSB-förening som tillämpar Koden skall tydligt redovisa och förklara på vilket sätt man följer principerna och det görs i



HANTERING AV HSB_s VARUMÄRKE

sammanfattar riktlinjerna för hur vi använder vårt gemensamma varumärke. Styrdokumentet skall även säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

Vårt varumärke är starkt och välkänt med gott anseende. Det är ett förtroende – ett löfte – som måste förtjänas varje dag i alla delar av vår verksamhet. Ett enhetligt varumärke av vår storlek är en klar konkurrensfördel och ger oss ett större genomslag på marknaden. Genom att använda en gemensam grafisk profil gör vi det enklare för våra intressenter att veta vad vi står för.

HSB Mellersta Götland följer styrdokumentet HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

Inom de övergripande regler och principer som HSBs Riksförbund förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FN:s globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Även HSB Mellersta Götland arbetar i enlighet med dessa regler och principer.

HSB Riksförbund har även tagit fram ett antal policies under benämningen HSBs ansvar. Policies ingående i HSBs ansvar beslutas av förbundsstyrelsen och blir gällande för hela den gemensamma nationella organisationen, som ett stöd för hela organisationen att upprätthålla en god regelefterlevnad. HSB Mellersta Götland har under 2024 antagit ytterligare ett antal policies inom HSBs ansvar.



SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

I HSB Mellersta Götland Vision 2030 uttrycks syfte och medlemsnytta på följande sätt;

HSB Mellersta Götland är en kooperativ förening där medlemmarna äger och har inflytande över föreningens verksamhet och inriktning... Långsiktig hållbarhet, såväl ekonomisk som social och ekologisk är grundläggande inom vår verksamhet. Vår värdegrund ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) genomsyrar allt vi gör."

Vårt uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. På HSB Mellersta Götland tar vi oss an uppdraget genom att alla medlemmar känner delaktighet och inflytande och uttrycker i affärsplanen följande;

Det är medlemmarna som äger och styr verksamheten, en väl fungerande demokrati är viktigt. Tillsammans är vi starkare och gemensamt bygger vi det goda boendet och det goda samhället."

DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

Alla medlemmar kan nominera kandidater till HSB Mellersta Götland förtroendeuppdrag som behandlas av valberedningen och beslutas av fullmäktige på den årliga föreningsstämman.

Motioner som inkommit från medlemmarna före februari månads utgång behandlas av styrelsen och ingår tillsammans med övriga handlingar till föreningsstämman samma år.

För att säkerställa att de demokratiska processerna fungerar krävs transparens och kommunikation. HSB Mellersta Götland kommunicerar via kanaler som

- hemsidan hsb.se/mellerstagnetaland samt Mitt HSB
- medlemstidningen Hemma i HSB
- digitala nyhetsbrev
- pressmeddelanden som publiceras på MyNewsdesk
- redaktionellt innehåll och debattartiklar i lokala medier och branschmedier

Bostadsrättsföreningarnas förtroendevalda och HSB-ledamöter erbjuds och tillfällen till informationsutbyte och dialog vid olika typer av sammankomster såsom Medlemsforum med Ägarsamråd och HSB-ledamöträffar. Nyhetsbrev skickas mailledes eller per post med viss regelbundenhet.

MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet

Våra 31 621 enskilda medlemmar och 297 bostadsrättsföreningar deltar i värdeskapandet utifrån relation och roll och/eller primärt syfte med medlemskapet. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

Ägarrelationen

Medlemsansvarig bjuder in företrädare för bostadsrättsföreningarna till Medlemsforum två gånger per år. En stående punkt på dagordningen är Ägarsamråd, ett dialogforum där representanter ur HSB Mellersta Götlands styrelse deltar i syfte att tillsammans med medlemmarna diskutera och behandla olika frågeställningar. Totalt genomfördes under 2024 nio träffar med sammanlagt 231 deltagare. Ett huvudsakligt tema för träffarna under 2024 har varit den planerade fusionen med HSB Sydost. Det har också informerats om försäkrings- och säkerhetsfrågor samt medlemser-

bjudande och tjänsteutbud. Utbildningsverksamheten, som huvudsakligen arrangeras i samverkan med HSB Göteborg och HSB Norra Götaland, har under 2024 haft något färre deltagare än tidigare. Utbildningar har också hållits i egen regi för tjänsten Digitalt Styrelsestöd vilket varit såväl välbesökt som uppskattat. Det har också på förfrågan genomförts utbildningar exklusivt med enskilda styrelser. Under året deltog 423 förtroendevalda vid våra utbildningar.

HSB-ledamöterna är en viktig och uppskattad medlemsförmån. De väljs inte av stämman utan tillsätts av HSB-föreningens styrelse. HSB-ledamöterna inom HSB Mellersta Götland får utbildning och information samt erbjuds erfarenhetsutbyte i form av nätverkande för att utvecklas inom sitt uppdrag att vara ett stöd för bostadsrättsföreningarnas styrelser. Vid utgången av 2024 fanns 138 HSB-ledamöter i HSB Mellersta Götlands verksamhet.

HSBs bosparande är en möjlighet för medlemmar att få förtur till lägenheter, såväl hyres- som nybyggda bostadsrätter. Dessutom erbjuds bosparare goda möjligheter att själva påverka sitt sparande, till exempel genom ISK - investeringsparkonto. Antalet bosparare var till antalet 4 397 vid utgången av 2024. Under året har representanter från HSB Mellersta Götland deltagit och bidragit i arbetet med att skapa "Morgondagens relevanta bosparerbjudande" tillsammans med HSB Finansstöd och representanter från andra HSB-föreningar.

Det finns utmaningar med att bo och leva i flerfamiljshus. Konflikter, psykisk ohälsa eller sanitära olägenheter kan bli mindre besvärande om man tar hjälp i tid. Vår boendesociala rådgivning har under året utvecklats till en uppskattad medlemsförmån och tjänst för att komma tillrätta med den här typen av ärenden.

Juridisk rådgivning – via riksförbundets juristjour eller HSB Mellersta Götlands medarbetare – är en uppskattad tjänst som erbjuds till såväl förtroendevalda som enskilda medlemmar via e-post, telefon eller besök.

Affärsrelationen

Medlemmar och bosparare har också förtur till nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter. Via undersökningar tar vi reda på upplevt värde och ger bostadsrättsköpare och hyresrätter möjlighet att påverka verksamheterna.

HSB Mellersta Götland erbjuder bostadsrättsföreningar som är medlemmar att teckna en via mäklare upphandlad fastighetsförsäkring till en fördelaktig premie och mer stöd vid skadehantering, jämfört med en enskilt upphandlad försäkring.

Medlemmar erbjuds placera överlikviditet med god ränta i tjänsten Bunden placering. Vid utgången av 2024 hade 166 föreningar placerat totalt 233 095 000 kronor vilket är en markant ökning jämfört med 2023.

294 av de 297 medlemsanslutna bostadsrättsföreningarna hade vid årsskiftet ett ekonomiskt förvaltningsavtal med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB. Dessa föreningars bjuds alltid in till budget- och bokslutsträffar, fysiskt eller digitalt.

Bostadsrättsföreningarnas köp av tjänster är också återbäringsgrundande för medlemsföreningar. Återbärings storlek beslutas av styrelsen baserat på HSB Mellersta Götlands ekonomiska utrymme. Mot bakgrund av det ekonomiska läget lämnades ingen återbärning under 2024.

FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska det väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

Föreningsstämman är HSB Mellersta Götlands högsta beslutande organ, bestående av minst en fullmäktigerepresentant per bostadsrättsförening, därefter ytterligare en representant per påbörjad 201 lägenheter. Den fria medlemsgruppen utser en representant per 500 medlemmar enligt fem geografiskt indelade arbetsråden: Jönköping, Höglandet, GGVV, Halland och Södra Älvsborg.

Stämman hålls normalt varje år sista måndagen i maj och på en ort inom de fem arbetsområdena. Tid och plats för stämman finns angivet på hemsidan och i tidningen





Valberedningen har under 2024 bestått av:

Rudi Mölling, Jönköping
Anna Brånalt, Halmstad
Magnus Backstig, Värnamo
Gert Wågman, Nässjö
Ros-Mari Boo, Borås

Hemma i HSB. Där informeras också om rätten att skriva motioner till stämman, samt möjligheten att till valberedning och föreningsgranskare lämna in nomineringar till styrelse och valberedning. På hemsidan återfinns också handlingarna inför stämman samt stämmans protokoll senaste tre veckor efter stämmans genomförande. Fullmäktige kallas till stämman via mailutskick samt postalt utskick för att säkerställa att kallelsen kommer samtliga tillhanda. Stämmohandlingar bifogas av miljöhänsyn inte kallelsen utan publicerades på hemsidan. Handlingar skickas postalt på anmodan och utan dröjsmål till den som önskar vilket också informeras om i kallelsen.

Stämman 2024 hölls den 27 maj i Nässjö med 64 röstberättigade jämte styrelse, VD, revisorer och övriga stämmofunktionärer närvarande. Under stämman röstades för nya stadgar att gälla från och med 1 januari 2025. Stämman biföll också styrelsens förslag till fusion med HSB Sydost.

VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Valberedningen väljs på föreningsstämman och arbetar i enlighet med en särskild instruktion, också fast-

ställd av stämman. Tillsammans med valberedningens förslag till stämman lämnas en särskild rapport om valberedningens arbetssätt under det gångna året.

Valberedningen har haft fem protokollförda sammanträden samt intervjuer med samtliga styrelseledamöter och VD. Valberedningens medlemmar har också närvarat vid Medlemsforum för att presentera sig och uppdraget.

Valberedningen har följt kodens krav på information omkring uppdraget, nomineringsrätt, kontroll av beroendeställning etc vilket också informerats om i medlemstidningarna och på hemsidan.

STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Den största frågan för styrelsen har under året varit den pågående fusionen med HSB Sydost och till den processen relaterat arbete och beslutsfattande. Styrelsen utsåg tillsammans med styrelsen för HSB Sydost Mårten Lindberg som vd även för HSB Mellersta Götaland från och med 1 juni 2024. Reine Johansson entledigades i samband med detta från sitt uppdrag som tidigare vd för HSB Göta. Därutöver har styrelsen behandlat affärsplan och budget, finansiering,

digitalisering, revidering och antagande av policys.

Styrelsen har också genomfört den i koden föreskrivna utvärderingen av det egna arbetet.

Styrelsen har under kalenderåret haft 12 protokollförda sammanträden. Sedvanliga strategidagar genomfördes den 6-7 september i Växjö.

Styrelsen, som väljs på föreningsstämman, tillämpar en särskild arbetsordning som grund för sitt arbete. Ledamöterna har syssломannaansvar och vårdplikt gentemot HSB Mellersta Götaland ekonomisk förening. Motsvarande gäller också för dotterbolagens styrelser.

Styrelsens huvudsakliga uppgifter är att anställa/entlediga VD, fastställa arbetsordning och VD-instruktion, fastställa och följa upp policys, mål, budget och verksamhetsplan, samt till stämman lämna förslag till årsredovisning med ingående förvaltningsberättelse.

Utöver ovanstående ledamöter tillsätter de fackliga organisationerna Unionen och Fastighetsanställdas Förbund var sin ordinarie ledamot och en suppleant, vilket framgår av förvaltningsberättelsen för 2024.

Närvaron från ledamöterna vid sammanträden under året framgår av följande:

	23/1	18/3	2/4	15/4	24/4	27/5	13/6	19/6	7/9	16/9	25/10	18/12
Elin Rydberg	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Torbjörn Hägg	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Marita Gunterberg	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Håkan Källman	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Jenny Lundell	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Per Neugebauer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Jacob Olofsgård	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (VD och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Ledningsgruppen består – utöver VD – av personer som sitter på nyckelpositioner inom HSB Mellersta Götaland. Ledningsgruppens medlemmar träffas efter en särskild mötesordning. Lönesättningen för ledningsgruppens baseras på traditionell månadslön. Ingen form av bonus- eller resultatbaserad lön finns för någon medarbetare.

Koncernledningsgruppen har under året bestått av:

Reine Johansson	VD t.o.m. 2024-05-31
Mårten Lindberg	VD fr.o.m. 2024-06-01
John Johansson	Ekonomichef
Sandra Bergqvist	Marknad- och kommunikationschef
Ulrika Malmsten-Persson	Hållbarhetschef
Julia Rofors	HR-chef
Mikael Carlson	Affärsområdeschef
Ann-Sofie Kindbom-Uddh	Egenägda Fastigheter
	Affärsområdeschef
	Nyproduktion & Entreprenad
Marie Ohlsson	Affärsområdeschef
	Teknisk förvaltning
Jan Högberg	Affärsområdeschef
	Ekonomisk förvaltning

Styrelsen utvärderar att VD:s arbete är utfört enligt koden.

REVISION, RISK OCH INTERNKONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

Betaltjänst- och inlåningsverksamhet

HSB Göta FastighetsFörvaltning AB tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilken det ingår hantering av likviditet, placeringar samt att betalningar för kunders räkning.

Vi är sedan 2018-09-24 registrerade hos Finansinspektionen – FI – för inlåningsverksamhet och sedan 2018-11-01 ansluten som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSB:s 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 internkontroll. Vår interna uppföljning och kontroll bygger på månatlig avstämning mot budget per rörelsegren liksom mot uppsatta verksamhetsmål. Åtgärdande/kompenserande insatser vidtas där kontrollen visar behov av detta eller där kontrollen kan anses svag. Särskild internrevisor finns ej.

Finansiell rapportering och uppföljning

En stabil och effektiv ekonomi är en förutsättning för att kunna erbjuda våra medlemmar tjänster till konkurrenskraftiga priser. För att säkerställa en god ekonomisk hushållning följer styrelsen HSB Kompassen avseende finansiell rapportering. HSB Mellersta Götaland har en integrerad budget- och verksamhetsplanering, där beslut om budget och affärsplan fattas av styrelsen. Styrelsen får löpande ekonomiska rapporter, uppföljning av finansiella och verksamhetsmässiga mål samt rapporter om finansportföljens värdeutveckling.

Årsredovisningens uppställning följer Koden.

Föreningsgranskning

Föreningsgranskarna arbetar efter en av HSB Riksförbund framtagen instruktion för föreningsgranskare, som också fastställts av HSB Mellersta Götlands stämma. Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämmen. Organet föreningsgranskare är inrättat i

syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts.

Föreningsgranskarnas uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen och vara medlemmarnas förlängda arm i att granska styrelsens arbete och efterlevnaden av HSBs styrdokument, exempelvis HSBs kod för föreningsstyrning. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport vid föreningsstämman. I HSB Mellersta Götland utgör föreningsgranskarna även nomineringskommitté.

HSB Mellersta Götlands föreningsgranskare har under året haft fortlöpande kontakt med styrelsens ordförande och VD samt träffat styrelsen i sin helhet vid ett tillfälle.

Revision

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.

Föreningens revisor väljs av stämman för en tid om ett år. Jacob Lindahl, KPMG, är HSB Mellersta Götlands revisor sedan den 29 maj 2023.

Revisionsberättelsen återfinns i årsredovisningen där också arvoden och kostnader för revisionen framgår.

Företagsledningen har två årliga möten med revisorerna. HSB Mellersta Götlands styrelse träffade den 18 mars revisorerna för en genomgång gällande revisionsarbetet samt för att föra en dialog kring förbättringsarbete för framtiden.

På föreningsstämman i maj valdes följande till uppdraget:

Hélène Tilstam, Jönköping
Tomas Tellnor, Borås
Leif Möller, Varberg

GRANSKNINGSRAPPORT TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2025 FÖR HSB GÖTA

Uppdraget som föreningsgranskare är att övergripande granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

Föreningsgranskarna har i sitt uppdrag haft kontakt med HSB Götas ordförande och ledningen. Kontakt har även haft med valberedningen och stämموvald revisor. På grund av fusionsprocessen har föreningsgranskarna inte fått tillfälle till samtal med hela styrelsen.

Det granskade verksamhetsåret har påverkats av fusionsarbetet, som inneburit stor belastning både för personal och styrelsen.

Undertecknade granskare anser att styrelsen och föreningen i stort har uppfyllt syftet med öppenhet gentemot medlemmarna. Vi har granskat protokoll, bilagor och även stämmohandlingar. Har även tittat genom Hemsida, Mitt HSB och några tidigare granskningsrapporter, även föreningsstyrningsrapporterna för 2024.

Vi anser att det inte finns anledning till att uttala kritik mot den information som lämnats till medlemmarna med avseende på kraven i HSB kod.

Vi granskare vill dock framföra att det fortfarande finns utrymmen för förbättringar. Vi vill därför uppmärksamma styrelsen på områden som kan ses över.

När det gäller digitaliseringen gentemot bostadsrättsföreningarna har implementeringen av systemen kantats av problem, som har varit en nackdel för medlemmarna. Vi anser det viktigt att man påskyndar digitaliseringsarbetet.

HSB-ledamöter är en viktig länk mellan HSB Göta och bostadsrättsföreningarna. Vi anser att styrelsen bör se över kanalerna för hur informationen från HSB-ledamöter till styrelsen kan förbättras. Införande av förtroenderåd ses som en åtgärd i rätt riktning. Regionala träffar är viktiga för att sprida möjligheter till påverkan, som vi tidigare har påpekat så bör medlemsfrågorna få större utrymme genom att det finns med som en stående punkt på dagordningen. Detta har tyvärr inte hörtsamats.

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet inom föreningen. Men det är förhållandevis väldigt få bostadsrättsföreningar som medverkar på stämman. Delvis kan detta bero på avstånden till stämman. Styrelsen bör se över om formerna för stämman kan förändras så att deltagarna blir fler, och därigenom öka den demokratiska legitimiteten. Detta är speciellt viktigt då föreningens geografiska område fördubblats genom fusionen.

HSB ledamoten är ryggraden i bostadsrättsföreningens medlemsnytta, som bidrar med erfarenhet och stabilitet i bostadsrättsföreningens styrelse. I vår granskning har det framkommit att ett flertal föreningar saknar en HSB ledamot. Detta bör styrelsen uppmärksamma, då alla bostadsrättsföreningar har rätt till en HSB ledamot.

HSB Göta ägs till absolut största del av anslutna bostadsrättsföreningar och bör därför ha ett starkt inflytande på föreningen. Av styrelsens sju ledamöter är det endast två som har haft stark anknytning till bostadskooperationen genom att också varit bosatt i en HSB bostadsrättsförening. Vi anser att sambandet mellan medlemsföreningarna och HSB också bör avspegla styrelsens sammansättning i större omfattning.

Borås 2025-02-11

Leif Möller

Tomas Tellnor

Hélène Tilstam

DOTTERFÖRETAG

UTDRAG UR DOTTERFÖRETAGENS OCH DOTTERDOTTERFÖRETAGETS ÅRSREDOVISNINGAR
FÖR TIDEN 2024-01-01 - 2024-12-31
ALLA BELOPP I TKR

RESULTATRÄKNINGAR

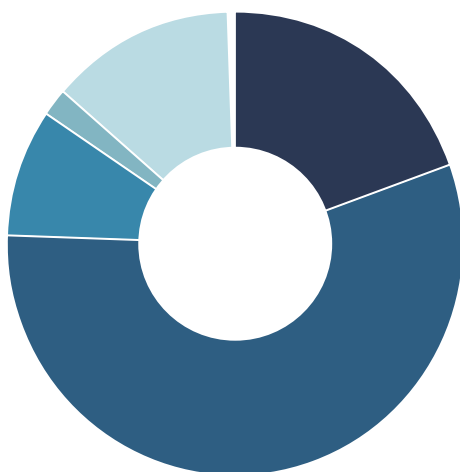
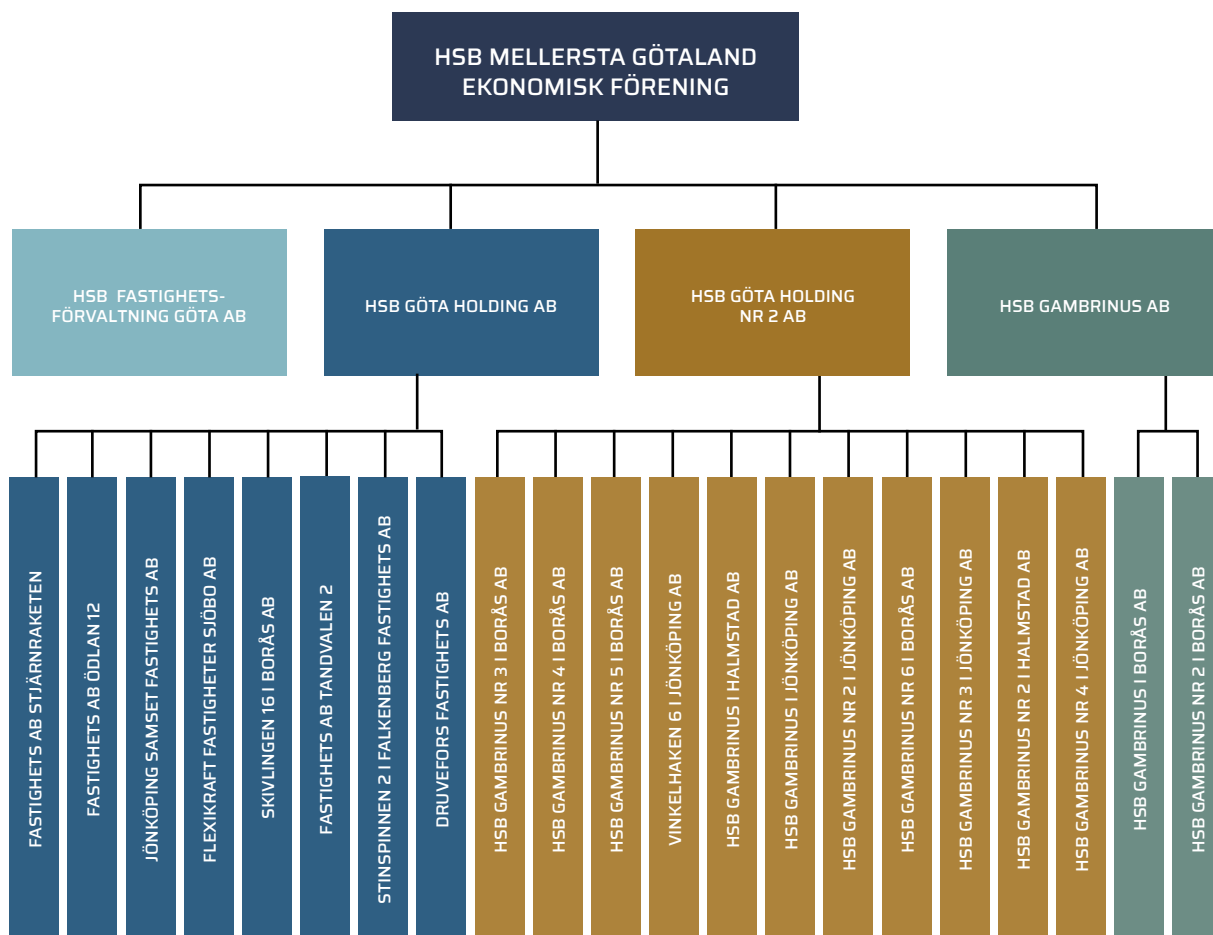
	HSB Fastighets- Förvaltning Göta AB	HSB Gambrinus AB	HSB Gambrinus i Borås AB	HSB Gambrinus nr 2 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 3 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 4 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 5 i Borås AB	HSB Gambrinus i Halmstad AB	HSB Gambrinus i Jönköping AB	HSB Gambrinus nr 2 i Jönköping AB	Vinkelhaken 6 i Jönköping AB	HSB Göta Holding AB	HSB Göta Holding nr 2 AB
Nettoomsättning	276 320	149 298	23 896	9 950	33 455	2 137	1 893	9 747	7 311	2 942	12 296	0	0
Kostnad för sålda varor och tjänster	-279 697	-89 510	-17 007	-6 900	-24 838	-2 170	-2 065	-8 137	-3 601	-1 702	-10 492	-166	-2
Bruttoresultat	-3 377	59 788	6 889	3 050	8 617	-32	-172	1 611	3 710	1 240	1 803	-166	-2
Administrations- kostnader	-3 105	-22 053	-52	-36	-72	-27	-27	-28	-25	-18	-29	0	0
Övriga rörelseintäkter	-272	-21 599	-36	-2	47	-14	-8	-21	11	0	-124	0	0
Rörelseresultat	-6 754	16 137	6 801	3 012	8 592	-73	-206	1 562	3 696	1 222	1 651	-166	-2
Finansiella poster	200	-8 703	-12 974	-2 676	-13 425	-417	-460	-6 623	-3 073	-1 432	-3 303	44 660	-52 274
Resultat efter finansiella poster	-6 554	7 433	-6 174	336	-4 834	-490	-666	-5 062	622	-210	-1 652	44 493	-52 276
Bokslutsdispositioner	128	0	0	0	-7 000	0	0	0	500	0	-1 000	0	2
Skatt på årets resultat	0	-970	-844	-416	169	-5	-55	-804	-1 017	-404	86	0	
Årets resultat	-6 426	6 464	-7 017	-80	-11 665	-495	-721	-5 866	106	-613	-2 566	44 493	-52 274

BALANSRÄKNINGAR

Anläggningstillgångar	8 572	1 083 720	292 155	69 999	289 171	31 069	27 999	152 693	91 599	18 331	137 288	83 194	442 549
Omsättningstillgångar	65 723	221 517	58 560	11 078	8 180	6 585	15 841	990	1 001	28 775	567	55 757	4 244
Summa tillgångar	74 295	1 305 237	350 715	81 078	297 352	37 654	43 841	153 684	92 600	47 106	137 855	138 951	446 793
Eget kapital	3 091	250 113	13 572	15 554	839	7 735	8 009	659	261	155	953	79 268	2 983
Obeskattade reserver	2 709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar	58	56 548	19 366	2 920	27 888	2 044	1 963	944	1 988	355	7 852	0	0
Långfristiga skulder	0	898 539	165 316	60 343	245 150	27 111	33 265	50 698	87 773	45 598	68 362	59 683	252 120
Kortfristiga skulder	68 437	100 036	152 461	2 261	23 475	764	603	101 383	2 579	998	60 688	0	191 690
Summa eget kapital och skulder	74 295	1 305 237	350 715	81 078	297 352	37 654	43 841	153 684	92 600	47 106	137 855	138 951	446 793

HSB Gambrinus nr 4 Jönköping	Fastighets AB Sfjäraketen	Fastighets AB Ödla 12 Jönköping	Jönköping Samset Fastighets AB	Flexikraft Fastigheter Sjöbo AB	Skiplingen 16 i Borås AB	Fastighets AB Tandvalen 2	HSB Gambrinus nr 6 i Borås AB	HSB Gambrinus nr 3 i Jönköping AB	Stinspinnen 2 i Falkenberg Fastighets AB	HSB Gambrinus nr 2 i Halmstad AB	Druvefors Fastighets AB
9 930	0	0	10	137	0	0	1 483	2 128	28	4 099	0
-45 155	-55	-15	-531	-112	-643	-108	-819	-1 494	-9	-2 531	0
-35 225	-55	-15	-521	25	-643	-108	664	634	19	1 568	0
-10	0	0	-21	-1	-11	-11	-13	-10	0	-34	0
0	0	0	0	-11	0	0	-2	0	0	0	0
-35 235	-55	-15	-542	12	-654	-119	649	624	19	1 534	0
-9 331	64	-9	-113	2	12	-2	-8	-1 021	0	-500	0
-44 566	9	-24	-655	14	-643	-121	642	-397	19	1 033	0
0	0	0	400	-14	0	0	-859	0	-18	-1 553	0
6 536	7	0	0	0	0	0	-37	-331	0	42	0
-38 030	16	-24	-255	1	-643	-121	-255	-729	1	-478	0
288 536	11 705	1 458	9	1 375	1 169	1 519	5 085	25 742	585	29 940	0
41 761	6 824	51	7 390	224	865	301	48	170	50	32 952	25
330 296	18 529	1 508	7 399	1 599	2 034	1 820	5 133	25 912	635	62 892	25
10 389	222	169	1 890	162	758	141	214	168	25	85	25
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	683	0
0	0	0	0	0	0	0	68	421	0	1 227	0
164 450	18 200	936	0	1 318	995	0	0	23 070	584	59 529	0
155 457	107	403	5 509	119	280	1 680	4 851	2 252	26	1 367	0
330 296	18 529	1 508	7 399	1 599	2 034	1 820	5 133	25 912	635	62 892	25

HSB MELLERSTA GÖTALAND KONCERN



NETTOOMSÄTTNING 2024 FÖRDELAT PÅ VERKSAMHETSGRENNAR

TEKNISK FÖRVALTNING	20%	92 062
HYRESFÖRVALTNING	56%	262 463
EKONOMISK FÖRVALTNING	9%	40 979
MEDLEMSVERKSAMHET	2%	9 243
BYGGNADSVERKSAMHET	13%	61 456
ÖVRIGT	0%	1 396
TOTALT		467 599

Telefon: 077-110 10 30
Mail: servicecenter.mg@hsb.se
Webb: www.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor