

HSB MÖLNDAL

ÅRSREDOVISNING 2022



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

Vd:n har ordet	4	Kassaflödesanalys	24
Nyproduktion	5	Noter	25
Miljöansvar	6	Underskrifter	36
Kunder	8	Revisionsberättelse	37
Medlemmar	12	Föreningsstyrningsrapport	39
Medarbetare	14	Föreningsgranskarnas rapport	44
Verksamhetsstyrning	16	Nyckeltal HSB Mölndal	47
Förvaltningsberättelse	17	Styrelse	48
Resultaträkningar	20	Valberedning	49
Balansräkningar	21	Föreningsgranskare och revisor	50

VD:N HAR ORDET

FRAMTIDSTRO I EN OROLIG OMVÄRLD

Året som gått har präglats av stora utmaningar. Inflation, börsoro, höga räntor och energipriser har bidragit till en stor oro i omvärlden. I dessa besvärliga tider sätts vi verkligen på prov, men det är inte första gången i HSBs hundraåriga historia som vi provas. Den kooperativa idén står stark. HSB står för en stor trygghet i många människors liv och jag hoppas att vi kan leva upp till det förtroendet i en orolig omvärld.

Våra bostadsrättsföreningar har naturligtvis drabbats av ökade kostnader som skapar en del bekymmer för en styrelse att hantera. Bekymmer som vi är till för att lösa genom att erbjuda kvalitativa och kostnadseffektiva förvaltningstjänster. Vi förstår att behoven i en förening kan variera och därför kommer vi under nästa år att lansera en ny form av ekonomisk förvaltning med ett baspaket som man kan bygga på efter behov. Förra året lanserade vi ett liknande koncept inom förvaltartjänsten som blivit mycket uppskattat. På årets personalkonferens på Åstad vingård hade vi många givande diskussioner om hur vi tillsammans kan göra våra kunder ännu nöjdare och samtidigt skapa en attraktiv arbetsplats. Det känns som att vi nu har alla förutsättningar att göra det tillsammans.

Vi har fortsatt arbetet att digitalisera verksamheten inom ramen för vår HSB-gemensamma förändringsresa. Det går ibland lite trögt när HSB ska göra saker tillsammans, men min absoluta uppfattning är att när vi väl kommer ut på andra sidan blir det ofta väldigt bra. Några av de verktyg som ska underlätta vardagen för våra kunder har lanserats under året och takten kommer att öka successivt när vi ser att det fungerar. Det känns viktigare att det blir bra än att det går fort – men självklart helst både och.

Även HSB Mölndal står starkt i besvärliga tider men naturligtvis påverkas även vår verksamhet. En konsekvens under året var att vi tvingades skjuta på säljstarten av det efterlängtrade nyproduktionsprojektet HSB brf Prisma. Intresset är rekordstort och därför tror vi att brf Prisma kommer att hitta sina köpare, trots att läget för nyproduktion fortfarande är osäkert. Vi har dessutom tillfört ett nytt spännande projekt vid Spinneriet i Lindome. Där har vi köpt mark som ska detaljplaneras för cirka 160 lägenheter.



David Blücher
VD, HSB MÖLNDAL

Under årets ägarträff diskuterade vi nuläge och framtid för HSB Mölndal. Efter konferensen kan vi konstatera att vårt uppdrag uppskattas och är tydligt för våra ägare:

”Närproducerad hållbar utveckling av fastigheter, föreningar och samhället. Vi gör det med bekymmersfrihet som mål på ett modernt, personligt sätt. En stabil stark ekonomi skapar förutsättningar för en hållbar utveckling och tillväxt.”

Tack alla som bidragit med att förverkliga och omsätta uppdraget i praktik. Nu tar vi hoppfullt sikte på 2023 – då ska vi fira att HSB fyller 100 år!



HÅLLBART FOKUS FÖR FRAMTIDENS BOENDE

Allt vi bygger ska stå i flera generationer framåt. Det som skiljer oss från många andra aktörer är att vi även planerar för att förvalta och fortsätta relationen mellan oss och bostadsrättsföreningen i många år framöver. Flertalet av de föreningar som byggdes i vår regi på 40-talet har fortfarande sin förvaltning hos oss. Att producera nya bostadsrättsföreningar är en viktig del av vårt uppdrag – att skapa det goda boendet.

NÄRMAR SIG SÄLJSTART FÖR HSB BRF PRISMA

På en idag obebyggd tomt på Kämpegatan i Krokslätt planerar vi för den nya bostadsrättsföreningen Prisma. I HSB brf Prisma kommer en unik arkitektur skapa nya möjligheter i en modern förening där hållbarhet står i fokus. Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 58 lägenheter fördelat på två hus med ett underjordiskt garage med 35 parkeringsplatser samt 6 parkeringsplatser ovan mark.

Bygglovet beviljades under året, men den planerade säljstarten fick flyttas fram och planeras nu i stället till våren 2023 med förhoppningen om en produktionsstart innan årsskiftet 2023/24.

HSB PLANERAR FÖR NYA BOSTADSRÄTTER I LINDOME

Under året förvärvade HSB Mölndal mark vid Spinneriet i Lindome. Satsningen är ett gemensamt projekt för HSB Mölndal och HSB Göteborg och avsikten är att i samverkan bygga cirka 160 nya bostadsrätter i området. I Spinneriet, som byggdes 1907, finns en historisk fabriksmiljö med kreativa verksamheter, butiker och den populära restaurangen Lilla Spinneriet.

Planen är nu att tillsammans driva arbetet med detaljplanen för att utveckla destinationen och området genom att varligt förädla Spinneriet och dess verksamheter.

PÅGÅENDE PLANARBETEN

Planarbete för Heljered i Källered pågår och vår förhoppning är att detaljplanen kan gå ut på granskning och vinna laga kraft under 2023 med säljstart året därpå. Planförslaget innebär 166 lägenheter varav 18 i radhus.

NYPRODUKTION I SAMVERKAN

All vår nyproduktion sker i samverkan med HSB Projektpartner AB. Våra projekt hanteras i handelsbolaget HSB Produktion i Mölndal som vi äger tillsammans med HSB Projektpartner. Vårt lokala engagemang är viktigt och därför är den personal som är tänkt att förvalta de nya bostadsrättsföreningarna med så tidigt som möjligt i byggprocessen.

FRAMTIDA PROJEKT

Parallellt med pågående produktion och planarbete arbetar vi med ett antal projektidéer för att kunna hålla en kontinuerlig nyproduktion framöver.



HÅLLBARHET ÄR GRUNDEN I VÅRT UPPDRAG OCH VISION

Hållbarhet är en av HSBs grundläggande värderingar och ett av våra viktiga uppdrag är att skapa en bra boendemiljö för våra medlemmar. Som Sveriges största bostadskooperation har HSB både ett ansvar och en möjlighet att bidra till att minska vår klimatpåverkan.

VÅRA EGNA FASTIGHETER DRIVS AV EL FRÅN SOLCELLSPARKEN

HSB Mölndal har tidigare investerat i HSB Södermanlands solcellspark för att på så sätt delta i energiomställningen och arbetet för att minska de klimatpåverkande utsläppen. De investerade andelarna motsvarar 90 % av elförbrukningen för HSB Mölndals hyresfastigheter. Fastighetselen som våra egna hyresrätter förbrukar drivs från och med 2022 av el från solcellsparken.

– Genom vår investering i solcellsparken skapar vi värde både för våra medlemmar och för samhället. Självklart kommer det att gynna oss även prismässigt, säger Lars-Gunnar Börve, affärsområdeschef teknik och chef för egna fastigheter.

HSBs solcellspark finns i Strängnäs och byggdes i samarbete med solenergiföretaget Energiengagemang. I september 2022 stod den andra etappen klar och solcellsparken omfattar nu 45 hektar. Parken har för närvarande en total installerad effekt på 14 megawatt vilket motsvarar årselanvändningen för cirka 5 000 lägenheter. Solelen är märkt med Bra miljöval och för HSB som samhällsaktör är detta ett bidrag till en hållbar framtid.

SAMHÄLLSANSVAR GENOM AMBITIÖSA KLIMATMÅL

Det övergripande målet för HSBs gemensamma klimatmål är att HSB år 2040 ska ha netto-noll klimatpåverkan genom hela värdekedjan och vara anpassat till det förändrade klimatet. HSBs arbete med miljö, energi och klimat utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och de nationella miljömålen. De inriktar sig på begränsad klimatpåverkan, en giftfri miljö och en god bebyggd miljö.

HSBs förbundsstyrelse beslutade om de nya målen under 2021 och nu arbetar vi gemensamt inom HSB för att nå dessa. 2022 blir första året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt HSBs nya klimatmål. Till skillnad från tidigare omfattar klimatmålen hela värdekedjan. Det innebär att klimatpåverkan beräknas för alla verksamheter och skeenden – allt från när HSB bygger och renoverar bostäder till energianvändningen i bostadsrättsföreningarna och i hyresfastigheterna. Även drivmedel i HSBs fordonsflotta, verksamhetens avfall, inköp av varor och tjänster och medarbetarnas arbets- och pendlingsresor räknas in i klimatpåverkan och omfattas av målen. Rapporteringen av våra koldioxidutsläpp utgår också från ett nytt basår, 2020 i stället för 2008.

UPPDATERAT ELHANDELSAVTAL MED MÖLNDALS ENERGI

Vi erbjuder våra kunder portföljförvaltning för elhandel i samarbete med Mölndal Energi. Det osäkra läget med stigande elpriser under året ledde till att vi tog ett strategiskt beslut tillsammans med Mölndal Energi att skriva om avtalet för elhandeln. Nu handlar Mölndal Energi i stället via terminer på elmarknaden. Det innebär att våra kunder sannolikt kommer att slippa de höga pristopparna som är vid rörligt elpris. Vi fortsätter att ha en tät dialog med Mölndal Energi för att ge våra elhandelskunder de bästa möjliga förutsättningarna även i fortsättningen.

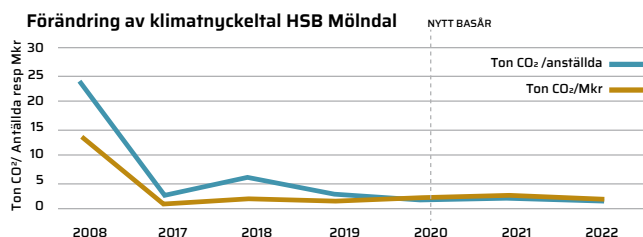
HÅLLBARHET INOM FASTIGHETSSKÖTSEL

Vi arbetar löpande med vårt miljö- och hållbarhetsarbete för att bidra till ett resurseffektivt och hållbart samhälle på alla plan. Det innebär bland annat att ställa om fordon, redskap och maskiner inom fastighetsskötseln till fossilfria varianter. Under året har exempelvis en fossildriven bil bytts ut till en elbil och fler eldrivna handverktyg har införskaffats. För de verktyg som inte är eldrivna används alkylatbensin. Ett bränsle som är bättre än vanlig bensin för både hälsa och miljö.

I anslutning till vårt kontor har vi också tagit fram en bättre station för farligt avfall där vi hanterar avfall från både kunder och våra egna fastigheter. Genom att uppmuntra och stötta våra bostadsrättsföreningar i miljöarbetet kan de också införa hållbara åtgärder och på så sätt bidra till ett mer hållbart samhälle med mindre påverkan på vår omgivning.

VÅRA KLIMATNYCKELTAL

Vi redovisar våra koldioxidutsläpp från 2008 och framåt. Rapporteringen av utsläppen till riksförbundet utgår dock från det nya basåret 2020. Nyckeltalen för egenproducerad sol och effektbelastning gäller våra egna hyresfastigheter och lokaler.



Nyckeltal sammanställning	2008	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ton CO ₂ /Mkr	14,1	1,4	1,76	1,57	2,2	2,3	1,8
Ton CO ₂ /anställda	24,2	2,3	5,69	2,88	2,1	2,2	1,7
Reseintensitet km/anställd	1429	1796	1318	864	142	202	239
Egenproducerad sol kWh/anställd	0			917	845	857	777
Effektbelastning, medel kW/Atemp	0			46,1	37	39,6	30,5

HSB MÖLNDAL HAR
PROJEKTERAT OCH SLUTFÖRT

163

NYA LADDPUNKTER FÖR ELBIL
HOS VÅRA KUNDER OCH
EGNA FASTIGHETER



NYTÄNKANDE FÖRVALTNING SOM GÖR SKILLNAD

HSB Mölndal hjälper bostadsrättsföreningar att sköta förvaltningen på ett professionellt, ekonomiskt och hållbart sätt. Vi erbjuder tjänster för en heltäckande och långsiktig fastighetsförvaltning som bidrar till bekymmersfrihet och trygghet för våra kunder.

ATT GÅ FRÅN ÖVERTID TILL TID ÖVER

Förra året utvecklade vi avtalsformen för den tekniska förvaltningen med ett grundavtal. Ett behovsanpassat avtal som ger styrelsen stor valfrihet och främst passar mindre bostadsrättsföreningar. Grundavtalet fick ett väldigt bra gensvar, men för de bostadsrättsföreningar som önskar ännu mer bekymmersfrihet har vi nu tagit fram ett mer omfattande avtal: Förvaltaravtal Total. Mikael Hjörnhede arbetar som fastighetsförvaltare och teamledare hos oss och har varit drivande i arbetet med att ta fram det nya upplägget.

– En proaktiv förvaltare med beslutsrätt frigör mycket tid och skapar ett bättre flöde i styrelsearbetet. Vi kallar det att gå från övertid till tid över, säger Mikael.

Med totalavtalet är styrelsen ytterst beslutande, men HSBs förvaltare tillåts att agera med stort mandat efter satta regler och rutiner. Styrelsen fattar de stora besluten, medan förvaltaren tar hand om det operativa och tidskrävande arbetet.

– Vi märker att intresset är stort bland föreningarna och nio bostadsrättsföreningar har tecknat nya avtal under 2022. Vi hjälper styrelsen att utveckla föreningen i stället för att bara förvalta den, säger Mikael.

MÖLNDALS STAD NY LOKALHYRESGÄST HOS HSB MÖLNDAL

Under 2022 flyttade Mölndals stads serviceförvaltning in i våra lokaler på Torggatan i Mölndal. Lokalerna på cirka 1850 kvadratmeter anpassades efter verksamheten innan den nya hyresgästen flyttade in.

– Det var en väldigt givande process med ett bra samarbete och dialog mellan oss och Mölndals stad. Det var en stor och viktig uthyrning så det kändes skönt att gå i mål med den, säger Lars-Gunnar Börve, chef för HSB Mölndals egna fastigheter.

Lokalerna nyttjas huvudsakligen som kontor för serviceförvaltningens personal. Mölndals stad har en strategi för att främja återbruk och därför ska även en del av lokalen användas som verkstad för att kunna laga och utföra arbeten inom framför allt trä. Tack vare de generösa ytorna är förhoppningen att detta arbete ska kunna öka som ett led i stadens hållbarhetsarbete.

HSB MÖLNDAL I KORTHET



84 %

av HSB Mölndals medlemsföreningar köper ekonomisk förvaltning av oss.



44

HSB-bostadsrättsföreningar



17

privata bostadsrättsföreningar



237

hyresrätter



42

fastighetsskötselavtal



52

avtal ekonomisk förvaltning
(37 HSB-brf:er och 15 externa förvaltningskunder)



26

förvaltaravtal varav
10 är grundavtal



NYA DIGITALA TJÄNSTER FÖRENKLAR STYRELSEARBETET

HSB satsar stort på digital utveckling och automatiserar mycket av den administration som är tidskrävande och präglar styrelsearbetet. Omvärlden digitaliseras i snabb takt och vi vill möta våra kunder och medlemmars behov och förväntningar. Med det följer nya system och digitala lösningar i vår verksamhet.

ALLA DIGITALA TJÄNSTER SAMLAS I MITT HSB

Mitt HSB är kundportalen som gör styrelsearbetet enklare genom att samla alla våra digitala tjänster på en och samma plats. I Mitt HSB får förtroendevalda en överblick över sitt uppdrag i bostadsrättsföreningen med målsättningen att göra styrelsearbetet väsentligt enklare.

Flera nya tjänster har lanserats och en del tjänster har fått uppdaterade och bättre funktioner. I den nya tjänsten HSB Brf lön och arvode kan nu styrelsen bland annat få en överblick över utbetalningar av arvoden och löner till anställda och förtroendevalda i bostadsrättsföreningen. Styrelsen får information om nuvarande och tidigare anställda samt årets och föregående års utbetalningar månad för månad.

Alla våra bostadsrättsföreningar har också haft möjlighet att signera sin årsredovisning digitalt i Mitt HSB, vilket 92% av föreningarna också gjorde. Efter signeringen delas årsredovisningen automatiskt till medlemmarna i Mitt HSB inför stämman.

FORUM FÖR SAMVERKAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

I Mitt HSB har styrelsen också möjlighet att publicera meddelanden och lägga in kalenderhändelser som syns för bostadsrättsföreningens medlemmar. Meddelandefunktionen har blivit mer flexibel och fått en tydligare plats på startsidan.

Ytterligare en tjänst för att förbättra kommunikationen och gemenskapen i bostadsrättsföreningen är Grannforum. Grannforum är en mötesplats för boende och är till för att alla i bostadsrättsföreningen ska kunna diskutera frågor som har med boendet och föreningen att göra. I Grannforum kan boende utbyta idéer med varandra, be om hjälp och informera varandra om aktiviteter genom att publicera inlägg i forumet. Under året har en av våra bostadsrättsföreningar testat tjänsten och funktionaliteten med goda resultat. Vår målsättning är att kunna lansera tjänsten brett under nästa år.

SLIPP TIDSKRÄVANDE ADMINISTRATION MED HSB DIGITALT STYRELSESTÖD

Mycket av den administration som hör styrelsearbetet till kräver både tid och engagemang från de förtroendevalda. Det är tidskrävande att till exempel planera och kalla till styrelsemöte, skriva och signera protokoll, hantera andrahandsuthyrningar, motioner och mycket annat. Den nya tjänsten HSB Digitalt styrelsestöd gör det både enklare och smidigare att sköta styrelsearbetet, hålla koll på viktiga dokument och inte minst – att göra rätt.

I tjänsten sköter styrelsen alla dessa uppgifter digitalt direkt i Mitt HSB och mycket i flödet är automatiserat. Som de flesta av HSBs digitala tjänster kommer Digitalt styrelsestöd även att ha synergieffekter med andra tjänster i Mitt HSB. Så småningom kommer det exempelvis att finnas en integrerad tjänst för att hantera styrelsearvoden. Även efter att tjänsten har lanserats kommer den fortsätta att utvecklas för att ytterligare förenkla och förbättra styrelsearbetet.

HSB BRF LIVERED HAR TESTAT DIGITALT STYRELSESTÖD

Vi har pratat med Iva Andersson, ordförande, och Lars Grudin, vice ordförande, i HSB brf Lived som har ingått i vårt pilotprojekt för Digitalt styrelsestöd. De har tillsammans med övriga ledamöter i styrelsen testat tjänsten under året.

Varför ville ni aktivera tjänsten?

IVA: En anledning till att vi ville aktivera tjänsten var för att få bättre struktur på våra dokument och ha alla protokoll samlade på ett och samma ställe.

LARS: Jag är nyfiken som person och vill testa nytt. Det finns också en poäng med att lagra saker digitalt. Du behöver inte gå ner i styrelserummet för att leta efter dokument i någon pärm, utan du kan sitta hemma eller på jobbet och hantera dina uppgifter.

Vilka fördelar har Digitalt styrelsestöd?

IVA: En stor fördel är att sekreteraren får ett mycket enklare jobb. Nu kopplar vår sekreterare in datorn och visar protokollet i realtid på skärmen så att alla ser. Allt går snabbare, speciellt justeringen. Det är också väldigt bra att man kan bifoga dokument och bilagor i kallelsen. Jättebra att ha allt samlat!

LARS: I tjänsten har du en redan satt struktur och allt finns samlat på samma ställe. Du kan vara mer flexibel och mobil tack vare det digitala verktyget. Att samla informationen på samma ställe underlättar styrelsearbetet.

Finns det något som har varit svårt?

IVA: Ja, det var några turer fram och tillbaka innan vi förstod systemet helt. Det var lite svårt att sätta sig in i tjänsten till en början, men nu har jag blivit mer varm i kläderna. Det har varit en lärandeprocess tillsammans med HSB.



Har ni fått några reaktioner från era medlemmar?

IVA: Vi nyttjar inte alla funktioner i tjänsten ännu. De delar som riktar sig till medlemmarna har vi till exempel inte använt. Det är ju ytterligare en process, att få medlemmarna att också bli mer digitala.

Skulle ni rekommendera andra styrelser att använda tjänsten?

IVA OCH LARS: Ja, det skulle vi absolut! Till exempel för att bli av med roterande papper och borttappade dokument. Det underlättar också för nya ledamöter i styrelsen som enkelt kan se historiken bakåt när allt arkiveras digitalt på samma ställe.

Har ni några tips till en styrelse som ska aktivera Digitalt styrelsestöd?

IVA: Jag skulle rekommendera att bjuda in en representant från HSB till ett möte när man startar i gång tjänsten så att man gör det tillsammans.

LARS: Man får ge det lite tid och ha tålamod tills man har satt sig in i och lärt sig det nya arbetssättet.

KUNDPORTALEN MITT HSB

Mitt HSB är ett inloggat gränssnitt för alla som har en relation med HSB och fungerar som en digital förlängning av det goda boendet.

VÅR HYRESGÄST BERIT
HAR BOTT I SIN HSB-LÄGENHET I

60 ÅR



I MÖTE MED MEDLEMMAR OCH MÖLNDALSBOR

Hos oss står medlemmarna alltid i fokus och vi arbetar målmedvetet för att öka medlemsnyttan. Som medlem i HSB är du del av en Kooperation och kan på så sätt göra din röst hörd för att påverka ditt boende och samhället i stort. Det är i samverkan med våra medlemmar som vi skapar det goda boendet.

BERIT - VÅR HYRESGÄST I 60 ÅR

I maj uppmärksammade vi en hyresgäst som bott i en av våra hyresrätter i Mölndal i hela 60 år. Hyresgästen Berit flyttade in i lägenheten när hon var 33 år – nu fyller hon snart 94 och stormtrivs fortfarande.

– Jag flyttade in 1962 med min man och våra två barn. Sedan har jag bott kvar själv efter att min man gick bort och barnen flyttade ut. Jag har inga planer på att flytta – här blir jag nog kvar till mina döddagar, säger Berit glatt.

Våra fastigheter i området består av två tvåvåningshus med totalt 30 lägenheter. Berit bor i en lägenhet med tre rum och kök med balkong i huset som byggdes 1948. Mölndals centrum finns inom promenadavstånd och husen är omgivna av grönområden. Grannsämjan i området tycker Berit är god och säger att hon har kontakt med de flesta av sina grannar, framför allt under sommaren.

– Då sitter vi ute på gräsmattan och fikar. Det är jättegoda grannar!

Under de 60 år som Berit har bott i lägenheten har hon inte haft något att klaga på. Hon trivs fantastiskt bra både i sin lägenhet och i området. Grunden i lägenheten är densamma, men vissa ytskikt har fräschats upp.

– Jag har fått det jag har önskat. Nu var det ett tag sedan, men jag har till exempel fått nya tapeter och nytt golv, säger Berit. Det kundansvariga teamet för fastigheten uppmärksammade Berit och hennes tid som trogen hyresgäst genom ett besök med fika och en lång pratstund.

– Vi ville göra något extra för att uppmärksamma att Berit bott hos oss så länge. Det är så klart jättekul att vi har hyresgäster som trivs så bra. Det är ju för dem vi finns till, säger Jesper Brink, områdesansvarig fastighetsskötare.

LYCKAT DELTAGANDE PÅ MÖLNDALSDAGARNA

Under en helg i juni firade Mölndal att det var hundra år sedan Mölndal fick sina stadsprivilegier. 100-årsjubileet uppmärksammades med en stor stadsfestival där HSB Mölndal självklart var på plats för att fira och träffa Mölndalsborna. Helgen bjöd på strålände solsken och vi anordnade lekar och tävlingar med fina priser för både stora och små i stadsparken. Nyfikna besökare kunde också ta del av information om vårt kommande nyproduktionsprojekt HSB brf Prisma i Krokslätt. Kön ringlade sig lång till vårt bollplank under festivalens båda dagar och nästan 400 personer deltog i vårt HSB-quiz.

HSB-LEDAMOTEN ÄR EN VIKTIG MEDLEMSFÖRMÅN

En av de främsta fördelarna med att som bostadsrättsförening vara medlem i HSB är HSB-ledamoten. HSB-ledamoten kan vara anställd eller förtroendevald inom HSB och är en del av styrelsen.

Funktionen fungerar som ett stöd för styrelsen i det löpande arbetet och i sitt uppdrag ska HSB-ledamoten till exempel

- ge löpande stöd och rådgivning kring styrelsearbetet
- öka erfarenhetsutbytet mellan bostadsrättsföreningen och HSB
- ta tillvara på alla medlemmars intressen
- vara uppmärksam på att alla behandlas lika och att lagar och förordningar följs.

Tjänsten är en unik och uppskattad medlemsförmån som vi värnar om. Alla våra HSB-ledamöter har nu genomgått en digital HSB-gemensam grundutbildning med syfte att ge en introduktion till uppdraget, skapa samsyn för rollen samt vårda varumärket HSB. Utbildningen var den första av flera i ett utbildningspaket som har samordnas på nationell nivå för att stärka och professionalisera HSB-ledamoten.

HSBs BOSPARANDE - ETT SMART SPARANDE

Att vara medlem i HSB innebär många möjligheter och förmåner. Den smartaste medlemsförmånen är kanske möjligheten att bospara i HSB. Med HSBs bosparande kan du spara till ett framtida boende – antingen till dig själv eller till dina barn. Som bosparare får du också förtur till HSBs hyresrätter och nybyggda bostadsrätter i hela landet. Bosparandet erbjuds tillsammans med vår bankpartner Danske Bank som vi samarbetar med för att kunna erbjuda ett brett bankerbjudande med ett stort utbud av sparformer.

Vid årets slut var vi 7 757 medlemmar i HSB Mölndal och av dessa var 1 200 bosparare.

SNABBA FAKTA OM HSB BOSPAR

- För varje sparad 100 kr får du 1 bosparpoäng.
- Du kan maximalt få 5 poäng per månad, motsvarande 500 kr.
- Du kan spara i en eller flera av de poänggrundande sparformerna: HSB Bosparkonto, HSB Fasträntekonto, HSB Depå, HSB ISK.
- Bosparpoängen kan skänkas till annan familjemedlem och användas över hela landet.

MEDARBETARE MED NYFIKET DRIV



Naomi Lopes, fastighetsförvaltare, och Qendresa Shabani, brf-ekonom, är bland våra nyaste medarbetare på HSB Mölndal.

Under året har ett flertal nya engagerade medarbetare börjat hos HSB Mölndal. Två personer som har startat sin karriär hos oss är Naomi Lopes, fastighetsförvaltare, och Qendresa Shabani, brf-ekonom. Båda två kände till HSB sedan tidigare och hade uppfattningen att HSB är en attraktiv arbetsgivare.

FRÅN VIKARIAT TILL FAST ANSTÄLLNING

Qendresa har alltid älskat matte och siffror och hon började därför studera till civilekonom i Borås. Hon tog examen 2021 och i början av 2022 fick hon ett vikariat som brf-ekonom hos oss. Därefter öppnades en möjlighet till en fast anställning.

– Det är helt sjukt egentligen hur allt flöt på. Jag känner verkligen att jag har hittat rätt och jobbar med något jag trivs med, säger Qendresa.

Naomi kommer senast från Akademiska hus där hon var förvaltningskoordinator för kommersiella lokaler.

– Jag visste att jag ville jobba med hyres- och bostadsrätter, men ville prova på det kommersiella först. Rollen som fastighetsförvaltare ser väldigt annorlunda ut beroende på vilken inriktning man väljer.

Den största skillnaden som Naomi lyfter är kundkontakten. Som förvaltare för hyres- och bostadsrätter arbetar man med människor på ett annat sätt. Hemmet är betydelsefullt och personligt och tillsammans med styrelsen får man möjlighet att påverka fastigheten och förstå föreningens tank långsiktigt.

– Jag har ett utbyte med styrelsen och fungerar som ett extra bollplank. Jag kan se fastighetens behov och föreslå förändringar som gör skillnad för de som bor där. Kommunikationen och kontakten med styrelsen är jätteviktig, säger Naomi.

STORT FOKUS PÅ KUNDKONTAKT OCH DIALOG

Naomi har redan hunnit bygga upp en bra kontakt med sina kunder som hon anser vara otroligt drivna i sitt styrelsearbete. De har lätt för att lösa saker och är duktiga på att kommunicera, vilket är viktigt när det händer mycket i bostadsrättsföreningen. Även Qendresa lyfter kundkontakten som en av de stora fördelarna med jobbet. Det var just kombinationen av ekonomi och kundfokus som gjorde henne nyfiken på att söka jobbet som brf-ekonom.

– Som ekonom är det vanligt att arbeta mycket ensam. Men jag har alltid tyckt om att omge mig av andra människor och det sociala kommer naturligt för mig. Mamma har alltid sagt att jag går ihop med allt och alla, säger Qendresa med ett skratt.

BETYDELSEN AV GODA KOLLEGOR OCH UTVECKLING

Båda är också överens om att det absolut bästa med jobbet är kollegorna. Qendresa menar att det är lättare att få en relation till sina kollegor eftersom arbetsplatsen inte är så stor. Det skapar en trygghet och bra sammanhållning. Naomi lyfter också fördelarna med en mindre arbetsplats:

– Man lär känna alla och förstår helheten. Alla i organisationen spelar en viktig roll och vi arbetar tillsammans för att lösa de utmaningar vi ställs inför.

Framåt siktar Naomi på att ta sig an uppdraget som HSB-ledamot för att förstå styrelsearbetet utifrån en annan roll. Hon vill också fortsätta utveckla HSB Mölndals egna fastigheter som hon ansvarar för.

Möjligheten till utveckling är viktig även för Qendresa som poängterar att det är en bred bransch där man kan fördjupa sig inom flera olika områden.

– Jag vill fortsätta utvecklas i den rådgivande rollen och lära mig mer om hela branschen, Mölndal och våra kunder. Jag vill vara grym på det jag gör helt enkelt, avslutar Qendresa.



UPPSKATTAD PERSONALKONFERENS

I september åkte hela HSB Mölndal till Ästad vingård för en tvådagars konferens. Innehållet under konferensen utgick från våra två viktigaste mål: branschens nöjdaste kunder och branschens attraktivaste arbetsplats.

– Vi vill involvera alla medarbetare för att ta verksamheten till nästa nivå. Vi har en bra utgångspunkt och är på god väg att lyckas nå våra mål, säger David Blücher, vd.

Konferensen präglades av workshoppar, reflektion och samverkan. Det främsta fokuset var att hitta tydliga och konkreta tillvägagångssätt för att nå våra mål och ha en gemensam väg framåt.

AKTIV OCH REGELBUNDEN FRISKVÅRD

Aktiv friskvård är ett viktigt inslag för att förebygga skador och sjukdomar och HSB Mölndal gör därför betydande friskvårdssatsningar för sina medarbetare. Alla anställda har möjlighet att utöva friskvård en timme per vecka på arbetstid och vi ger dessutom friskvårdsbidrag för att uppmuntra till regelbunden träning. Gymmet som finns i våra lokaler är även det en viktig del i vår friskvårdssatsning. Under året har användandet ökat och en del nya redskap har köpts in för att möta det ökade behovet. Vi har även bildat en ny trivselgrupp som kommer att arbeta med både friskvård och andra trivselhöjande aktiviteter för våra anställda.

MEDARBETARE SOM FORTSÄTTER ATT UTVECKLAS

Det är viktigt att våra medarbetare fortsätter att utvecklas – på så sätt utvecklas även HSB Mölndal. Vi arbetar kontinuerligt med våra rutiner och arbetssätt för att utveckla helheten och samarbetet på arbetsplatsen. Att alla medarbetare trivs och utvecklas är en förutsättning för att kunna arbeta för kundens bästa samt lyfta organisationen till nästa nivå.

Medarbetarna deltar i de nätverk som finns inom HSB och annan kompetensutveckling sker löpande vid behov. Som nyanställd i HSB får du möjlighet att delta på HSBs gemensamma introduktionsdag för att få en djupare förståelse och kunskap om organisationen. Alla nyanställda får även gå en grundläggande miljöutbildning för att vår miljödiplomering ska hållas uppdaterad.

HSB ÄR EN AV SVERIGES 100 MEST ATTRAKTIVA ARBETSGIVARE

HSB hamnade 2022 på plats 60 i Academic Works lista över Sveriges 100 mest attraktiva arbetsgivare. Undersökningen Young Professional Attraction Index som ligger till grund för listan visar att HSB är fortsatt populär som arbetsgivare bland unga som befinner sig i början av sin karriär.



PERSONALSTATISTIK 2022

Vid årsskiftet 26 anställda:

- 13 kvinnor, 13 män
- Ledningsgrupp: 3 män, större delen av 2022
- Medelålder: 44 år (46 år)
- Genomsnittlig arbetstid: 5,5 år (5,3 år)
- Sjukfrånvaro: 3,5% (8%)



Vision: Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet och våra kärnvärderingar engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan ska vara tydliga.

NY PLAN FÖR FRAMTIDEN

Vårt lokala målarbete utgår från HSBs nationella styrdokument, vilket säkerställer att alla regionföreningar har samma vision, kärnvärden och uppdrag som grund för vårt arbete.

Utifrån styrdokumentet har HSB Mölndals styrelse satt upp övergripande mål för 2022 och framåt. Personalen har sedan i sin tur arbetat fram HSB Mölndals aktivitetsplaner för det kommande året. Allt arbete utgår från de tre huvudstrategierna som tagits fram gemensamt på nationell nivå:

- Öka effektiviteten
- Öka tillväxten
- Förstärka HSBs roll i samhället

HSBs GEMENSAMMA VERKTYG FÖR STYRNING

Alla HSBs regionföreningar arbetar efter samma styrdokument för att hålla ihop vårt gemensamma varumärke. Dessa verktyg är:

- HSBs kompass – vägen mot det goda boendet
- HSBs kod för föreningsstyrning
- Hantering av HSBs varumärke

HSB MÖLNDALS INTERNA VERKTYG FÖR STYRNING

Vi har även interna styrdokument för HSB Mölndals verksamhet. Dessa är:

- HSB Mölndals stadgar
- HSB Mölndals affärsplan
- HSB Mölndals verksamhetsplan inklusive måldokument

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Mölndal ekonomisk förening får härmed avge årsredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2022, det 86:e verksamhetsåret.

VERKSAMHETEN

HSB Mölndal verkar inom Mölndal stad och verksamheten omfattar de fyra kärnområdena: medlem, förvaltning, fastighetsäggande och nyproduktion. Medlemsverksamheten och förvaltningen drivs inom HSB-föreningen, där även all personal är anställd. Fastighetsägandet bedrivs främst genom fyra dotterbolag som består av två kommanditibolag med bostäder, ett aktiebolag med bostäder samt ett aktiebolag med en större lokalfastighet. Syftet med bostadsfastigheterna är att dessa bl.a. ska vara ett insteg i bostadskarriären för våra yngre medlemmar. Produktionen av nya bostäder utförs i samarbete med HSB ProjektPartner AB och bedrivs i det gemensamma bolaget HSB Produktion i Mölndal HB.

STYRELSEARBETET

Styrelsen har under året genomfört en styrelsekonferens där fokus låg på verksamhetsstyrning och budget kopplat till HSBs förändringsresa samt omvärldssituationens påverkan på HSB Mölndal.

Styrelsen genomförde en ägarträff där HSB Mölndals nuläge och framtid diskuterades.

I övrigt har styrelsens beslut under året handlat om:

- Övergripande mål och verksamhetsstyrning
- Planering och prognostisering på lång sikt
- HSBs gemensamma satsning på digital utveckling
- Säljstart i HSB brf Prisma
- Markförvärv i projektet Spinneriet i Lindome
- Resultatprognoser
- 2021 års bokslut
- Budget 2023
- HSB Mölndals policy, instruktioner och åtgärdsplaner

Styrelsen får kontinuerligt rapporter avseende:

- Likviditet och avräkningsskuld
- Nyproduktion och projektstatus
- Ekonomiska riskanalyser
- Verksamhetsrapporter
- Nyckeltal och lönsamhet

MEDLEMMAR

HSB Mölndal ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet medlemmar vid årets slut uppgår till 7 757 st (7 903 st). 44 st av det totala medlemsantalet utgörs av HSB Mölndals medlemskap i varje HSB-bostadsrättsförening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Koncernens bolag har haft vattenskadorna samt fuktproblematik som genererat oplanerat ökade kostnader.
- HSB Mölndal har haft en ovanligt hög personalomsättning under året vilket inneburit ökade kostnader för både rekrytering, bemanningspersonal och parallellgång inom personalen.
- HSBs gemensamma digitala förändringsresa pågår men med förseningar. För HSB Mölndal har det under året inneburit färre projekt och nya system än väntat, vilket i sin tur haft en marginellt positiv inverkan på resultatet (mindre avskrivningar).
- Kombinationen av kriget i Ukraina, ökade energikostnader och ökad inflation samt kostnadsnivå både i samhället och globalt, har haft försämrad inverkan på främst våra fonderade medel under året.

KONCERNEN

Koncernen består vid utgången av 2022 av moderföreningen HSB Mölndal samt de helägda dotterbolagen KB Flodhästen, KB Labacka, HSB Firrarna AB, HSB Mölndal Lokaler AB samt hälftenägarskap i Sandbäck Holding AB, Koksbacken Holding AB, Grässtappen Holding AB och HSB Produktion i Mölndal HB.

KOMMENTARER RESULTATRÄKNINGEN:

Koncernen redovisar ett negativt resultat innan skatt med -2,1 mkr (0,3 mkr).

Hysesintäkterna i koncernen ökar med 8,7 % jämfört med föregående år, huvudsakligen beroende på en tidigare vakant lokal i HSB Mölndal Lokaler AB, som blivit uthyrd, och utfaller med 24,5 mkr (22,5 mkr).

Övriga intäkter ökar och utfallet är 25,1 mkr (22,4 mkr), orsaken är ökade rörliga intäkter inom teknisk förvaltning.

Kostnader för drift och underhåll ökade totalt till 29,1 mkr (24,6 mkr) vilket beror på ökade kostnader inom förvaltning samt ökade underhållskostnader för flera vattenläckor och fuktskada.

Fastighetsskatten är något lägre jämfört med föregående år, 0,9 mkr (1,0 mkr).

Avskrivningarna ökar något jämfört med föregående år, och beror dels på nya investeringar, dels på aktivering av IT-kostnader inom digitaliseringsprojektet HSB 4.0.

Centrala administrationskostnader ökar till 18,0 mkr (16,8 mkr) främst beroende på ökade lönekostnader och inhyrd personal under året.

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar består i princip enbart av resultat från värdepappersportföljen -0,8 mkr (1,0 mkr).

Räntenettot är oförändrat jämfört med föregående år och utfaller med -0,1 mkr (-0,1 mkr).

KOMMENTARER BALANSRÄKNINGEN:

Egna kapitalet minskar något till 124,6 mkr (127,2 mkr) beroende på att koncernen redovisar ett negativt resultat för 2022 men soliditeten ökar till 46,2 % (45,4 %).

Låneskulden (räntebärande) minskar med 6,5 % till 127,8 mkr (136,7 mkr), vilket beror på bostadsrättsföreningarnas inlåning i HSB Mölndal. Den bundna inlåningen från bostadsrättsföreningarna har minskat till 4,3 mkr (15,5 mkr) samtidigt ökar avräkningsskulden med 2,3 mkr till 108,5 mkr (106,2 mkr).

KOMMENTARER FINANSIERINGSANALYSEN:

Under 2022 har kassaflödet varit negativt, -22,4 mkr. De likvida medlen har minskat till 52,4 mkr (74,9 mkr).

MODERFÖRENINGEN

Moderföreningen redovisar ett negativt resultat före skatt med -1,8 mkr (1,2 mkr).

AVRÄKNINGSSKULDEN

Skulden till våra ägare (HSBs bostadsrättsföreningar) på avräkningskontot var vid utgången av 2022 108,5 mkr och HSB Mölndals kassa och korta placeringar uppgick till 100,1 mkr. Koncernens fastighetsbestånd värderas regelbundet av extern värderingsfirma. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Vid den fastighetsvärdering som utfördes 2018-12-31 framgår att HSB Mölndal har stora övervärden i sitt nuvarande fastighetsbestånd. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt marknadsvärde på 425,8 mkr och är att ställas mot ett bokfört värde på 107,0 mkr som i sin tur är belånade till 15,0 mkr. Dock är inte detta övervärde snabbt omsatt i likvida medel och faller därför utanför likvidavräkningsmetoden. HSB Mölndal har valt att inte öka upplåningen annat än vid behov. Styrelsen har valt att strategiskt konsolidera företaget successivt. Det ska ske genom att uppnå så bra avkastning som möjligt.

LAGEN OM BETALTJÄNSTER OCH LAGEN OM INLÅNINGSVERKSAMHET

HSB Mölndal bedömdes tidigare omfattas av lagen om betaltjänster då vi tillhandahöll genomförandet av betalningstransaktioner via autogiro och andra kontobaserade betalningar. Under 2019 anslöts föreningen till HSB Finansstöd och agerar därefter som ombud under HSBs gemensamma tillstånd.

I och med anslutningen till HSB Finansstöd valde HSB Mölndal att helt och hållet anamma HSBs gemensamma modell för betaltjänster, inlåning, regelefterlevnad och AML. Det resulterade i att föreningen numera är registrerad som inlåningsföretag enligt lagen om inlåningsverksamhet hos Finansinspektionen.

FRAMÅTBlickAR

RESULTAT KONCERNEN 2023

Under kommande år fortsätter arbetet i föreningen med HSBs gemensamma satsning på digitalisering. Avskrivningskostnaderna kommer att öka något. Då det finns en vakans i egna lokaler bedöms resultatet före skatt i den löpande verksamheten för 2023 bli -0,9 mkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

KONCERNEN		2022	2021	2020	2019	2018
Totala intäkter	tkr	50 003	44 989	46 236	44 362	79 754
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 136	341	5 875	815	393
Balansomslutning	tkr	269 554	280 172	263 938	251 255	254 004
Antal anställda	st	26	23	25	23	25
Soliditet	%	46,2	45,4	48,1	48,5	47,6
Soliditet enligt HSBs kod	%	82,7	85,1	86,2	86,8	87,9
Kassalikviditet	%	45,6	56,7	56,2	65,8	77,6

MODERBOLAGET		2022	2021	2020	2019	2018
Totala intäkter	tkr	25 684	22 911	23 588	20 153	21 553
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5 169	-1 813	2 714	-2 510	6 340
Balansomslutning	tkr	303 447	306 842	282 489	264 374	253 427
Antal anställda	st	26	23	25	23	25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	121 509 800
Årets resultat	-2 073 455
kronor 119 436 345	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras
så att i ny räkning överförs

119 436 345
kronor 119 436 345

RESULTATRÄKNINGAR

			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RESULTAT	Belopp i tkr	Not	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	3		49 621	44 922	25 684	22 911
Övriga rörelseintäkter	4		382	67	-	-
			50 003	44 989	25 684	22 911
Rörelsens kostnader						
Drift, underhåll och entreprenadkostnader			-29 089	-24 648	-19 126	-16 117
Fastighetsskatt			-872	-994	-	-
Bruttoresultat			20 042	19 347	6 558	6 794
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7		-17 971	-16 814	-18 609	-17 437
Avskrivningar			-3 342	-3 124	-775	-605
Summa rörelsens kostnader			-51 274	-45 580	-38 510	-34 159
Rörelseresultat			-1 271	-591	-12 826	-11 248
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	8		-	-	8 553	8 150
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9		-	-	-526	-36
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10		-765	1 014	-765	1 014
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11		178	64	493	386
Räntekostnader			-278	-146	-98	-79
Summa resultat från finansiella poster			-865	932	7 657	9 435
Resultat efter finansiella poster			-2 136	341	-5 169	-1 813
Bokslutsdispositioner	12		-	-	3 359	3 044
Skatt på årets resultat	13		-368	-211	-263	-325
ÅRETS RESULTAT			-2 504	130	-2 073	906

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET		
TILLGÅNGAR	Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Immateriella anläggningstillgångar						
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14		85	371	85	371
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15		3 829	3 829	3 829	3 829
			3 914	4 200	3 914	4 200
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	16		106 981	107 896	-	-
Förbättringsutgift på annans fastighet	17		-	-	1 216	1 454
Maskiner och inventarier	18		1 767	1 142	1 159	834
Pågående projekt	19		2 039	2 039	2 039	2 039
			110 787	111 077	4 414	4 327
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	20		-	-	138 368	129 754
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21		-	-	26 087	15 488
Aktier och andelar	22		61 568	62 084	61 568	62 084
Fordringar hos koncernföretag	23		-	-	10 748	10 750
Uppskjutna skattefordringar	24		194	291	194	291
Andra långfristiga fordringar	25		279	658	279	658
			62 041	63 033	237 244	219 025
Summa anläggningstillgångar			176 742	178 310	245 572	227 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Exploateringsfastigheter						
Exploateringsfastigheter	26		22 160	13 947	-	-
Kortfristiga fordringar						
Hyses- och kundfordringar			2 451	1 505	2 408	1 498
Övriga kortfristiga fordringar			3 267	2 527	1 154	1 046
Aktuella skattefordringar			2 891	2 540	2 285	2 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2 672	2 055	1 064	1 443
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	27		6 934	4 432	-	-
			18 215	13 059	6 911	6 249
Kassa och bank			52 437	74 856	50 964	73 041
Summa omsättningstillgångar			92 812	101 862	57 875	79 290
SUMMA TILLGÅNGAR			269 554	280 172	303 447	306 842

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser		3 879	3 952	3 879	3 952
Annat bundet eget kapital/reservfond		3 077	3 077	3 077	3 077
		6 956	7 029	6 956	7 029
Fritt eget kapital inkl. årets resultat					
Balanserat resultat		120 130	120 000	121 509	120 603
Årets resultat		-2 504	130	-2 073	906
		117 626	120 130	119 436	121 509
Summa eget kapital		124 582	127 159	126 392	128 538
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	24	4 295	4 038	3 569	3 381
Övriga avsättningar	28	962	1 644	346	818
Summa avsättningar		5 257	5 682	3 915	4 199
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		15 000	15 000	-	-
Leverantörsskulder		4 196	4 031	1 680	1 671
Skulder till koncernföretag		-	-	54 036	46 451
Skulder till bostadsrättsföreningarna	29	112 765	121 706	112 765	121 706
Övriga skulder		1 316	1 316	1 083	918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	6 438	5 278	3 576	3 395
Summa kortfristiga skulder		139 715	147 331	173 140	174 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 554	280 172	303 447	306 842

BALANSRÄKNINGAR

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	ANNAT BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2021-12-31	3 952	3 077	120 130	127 159
Förändring andelskapital	-73			-73
Årets resultat			-2 504	-2 504
Eget kapital 2022-12-31	3 879	3 077	117 626	124 582
MODERFÖRENINGENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	RESERV- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2021-12-31	3 952	3 077	121 509	128 538
Förändring andelskapital	-73			-73
Årets resultat			-2 073	-2 073
Eget kapital 2022-12-31	3 879	3 077	119 436	126 392

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
KASSAFLÖDESANALYSER	Not	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-1 271	-591	-12 826	-11 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	31	2 660	2 337	303	246
Erhållen ränta		178	64	493	386
Erlagd ränta		-278	-146	-98	-79
Erhållen/Betald inkomstskatt		-365	-272	-1	-239
		924	1 392	-12 129	-10 934
Ökning/minskning exploateringsfastighet		-8 213	-21	-	-
Ökning/minskning kundfordringar		-946	684	-910	682
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-3 859	-1 832	4 400	1 910
Ökning/minskning leverantörsskulder		165	-1 750	9	-2 827
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-7 781	18 429	-1 745	26 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 710	16 902	-10 375	15 516
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 766	-3 148	-576	-590
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		588	1 319	588	1 319
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-458	-5 652	-458	-5 652
Investeringar i koncernföretag		-	-	-60	-
Investeringar i intresseföretag		-	-	-11 125	-25
Förändring långfristiga fordringar koncernbolag		-	-	2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 636	-7 481	-11 629	-4 950
Finansieringsverksamheten					
Insatskapital		-73	-6	-73	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73	-6	-73	-6
Årets kassaflöde		-22 419	9 415	-22 077	10 560
Likvida medel vid årets början		74 856	65 441	73 041	62 481
Likvida medel vid årets slut	32	52 437	74 856	50 964	73 041

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna. Dessa bolag konsolideras enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställs som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Föreningen äger 50 % i HSB Produktion i Mölndal HB, 50 % i Sandbäck Holding AB, 50 % i Kocksbacken Holding AB samt 50 % i Grässtäppen Holding AB där projektering för planerade framtida byggnationer utförs. Innehavet i dessa bolag redovisas i koncernens bokslut enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att koncernens andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i det gemensamt styrda företaget, slås ihop post för post med motsvarande poster i koncernens resultat- och balansräkning.

INTÄKTER

Nettoomsättningen i HSB Mölndal ek. för. består av förvaltningsintäkter och hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

**Koncessioner, patent, licenser, varumärken
samt liknande rättigheter**

5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffnings-

värde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stomme och grund	100 år
Utvändig byggnad	50 år
Invändig byggnad	30-45 år
VVS	30-45 år
El & Tele	10-40 år
Transporter	20-40 år
Styr & regler	20 år
Utrustning	15-40 år

Maskiner och inventarier 5-30 år

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

För uppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört uppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter som innehas för exploatering samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Inneheten innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

AVSÄTTNINGAR

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner: Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgifterna är betalda.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÄRLs indelning.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet enligt HSBs kod

Summa eget kapital + övervärden dividerat med summan av balansomslutning + övervärden - likvida medel.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar inklusive kortfristiga placeringar med avdrag för exploateringsfastigheter och upparbetad men ej fakturerad intäkt dividerat med kortfristiga skulder.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov bedöms finnas för 2022.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal till fast pris

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

NOT 3 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PER RÖRELSEGEN

Rörelsegren:	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltning	23 200	20 419	23 765	20 948
Hysesintäkter	24 502	22 540	-	-
Medlemsintäkter	1 919	1 963	1 919	1 963
Summa	49 621	44 922	25 684	22 911

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Övrigt	382	67	-	-
Summa	382	67	0	0

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

PwC	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdraget	334	255	177	209
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	15	14	15	14
Summa	349	269	192	223

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	12	12	12	12
Män	14	11	14	11
Totalt	26	23	26	23

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 037	1 685	2 037	1 685
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 442	11 542	12 442	11 542
	14 479	13 227	14 479	13 227
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 699	4 368	4 699	4 368
Pensionskostnader	1 691	1 395	1 691	1 395
Totalt	20 869	18 990	20 869	18 990

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	7	7	7	7
Totalt	9	9	9	9
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	-	1	-	1
Män	3	2	3	2
Totalt	3	3	3	3

Den verkställande direktören har ett anställningsavtal som innehåller en uppsägningstid om 12 månader vid uppsägning från föreningens sida och ytterligare avgångsvederlag motsvarande en årslön. Vid uppsägning från vd:s sida är uppsägningstiden 6 månader. Övriga förmåner är tjänstebil, fria drivmedel och pensions-avsättning enligt avtal.

NOT 7 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

HSB Mölndal ekonomisk förening som leasingtagare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	86	129	86	129
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	7	102	7	102
Summa	93	231	93	231

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av leasing av fordon som löper på 36 månader.

HSB Mölndal ekonomisk förening som leasinggivare	2022	2021	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	8 056	12 145	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 756	9 987	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	9 566	10 885	-	-
Summa	27 378	33 017	0	0

I koncernens redovisning utgörs leasingen av uthyrning av bostäder och lokaler.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Resultatandel KB Labacka	3 938	3 681
Resultatandel KB Flodhästen	4 675	4 469
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-60	-
Summa	8 553	8 150

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Resultatandel HSB Produktion i Mölndal HB	-526	-36
Summa	-526	-36

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Resultat vid försäljning värdepapper	-761	1 030	-761	1 030
Resultatandel HSB Produktion i Kvarnby HB	-4	-16	-4	-16
Summa	-765	1 014	-765	1 014

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	178	64	493	386
Summa	178	64	493	386
Varav avseende koncernföretag	-	-	322	322

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-	1 535
Erhållet koncernbidrag	4 129	2 640
Lämnat koncernbidrag	-770	-1 131
Summa	3 359	3 044

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-14	-25	22	-
Uppskjuten skatt	-354	-186	-285	-325
Skatt på årets resultat	-368	-211	-263	-325
Redovisat resultat före skatt	-2 136	341	-1 810	1 231
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	440	-70	373	-254
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-375	-155	-239	-73
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	2	2	2	2
Skatteeffekt härförlig till tidigare års redovisade resultat	-14	-	22	-
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men ej ingår i det redovisade resultatet	66	-	66	-
Skatteeffekt avseende förändrad skattesats	-	12	-	-
Skatteeffekt av ej värderat underskottsavdrag	-487	-	-487	-
Redovisad skattekostnad	-368	-211	-263	-325

NOT 14 KONCESSIONER, PATENT, LICENSER, VARUMÄRKEN SAMT LIKANDE RÄTTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468	239	468	239
Årets omfördelning från förskott avseende immaterialla anläggningstillgångar	-	229	-	229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468	468	468	468
Ingående avskrivningar	-97	-21	-97	-21
Årets avskrivningar	-286	-76	-286	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383	-97	-383	-97
Utgående restvärde enligt plan	85	371	85	371

NOT 15 FÖRSKOTT AVSEENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	3 829	4 058	3 829	4 058
Under året genomförda omfördelningar	-	- 229	-	- 229
Utgående balans	3 829	3 829	3 829	3 829

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 471	168 913
Inköp	1 837	2 558
Försäljningar och utrangeringar	-369	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 939	171 471
Ingående avskrivningar	-77 390	-74 674
Försäljningar och utrangeringar	369	-
Årets avskrivningar	-2 752	-2 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 773	-77 390
Utgående restvärde enligt plan	93 166	94 081
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	13 815	13 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 815	13 815
Utgående restvärde enligt plan	13 815	13 815
Summa Förvaltningsfastigheter och mark	106 981	107 896

Samtliga fastigheter i koncernen betraktas antingen som exploateringsfastigheter eller förvaltningsfastigheter. En av koncernens förvaltningsfastigheter är en kontorsfastighet som innehas för långsiktig uthyrning och hyrs ut till moderföreningen i mindre omfattning. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 106 981 tkr.

För upplysningsändamål görs regelbundet en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Samtliga fastigheter värderades per 2018-12-31 och det bedömda marknadsvärdet uppgår till 425 800 tkr. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 10 år och en diskonteringsränta före skatt på mellan 3,56 % och 5,78 % och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrda i sin helhet. Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet. Ledningen anser att de parametrar som använts vid värderingarna inte har förändrats på något väsentligt sätt och att fastigheternas verkliga värde därför kan anses stämma överens med ovan angivet värde.

NOT 17 FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ ANNANS FASTIGHET

	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 815	2 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 815	2 815
Ingående avskrivningar	-1 361	-1 123
Årets avskrivningar	-238	-238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 599	-1 361
Utgående restvärde enligt plan	1 216	1 454

NOT 18 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 787	9 197	7 765	7 175
Inköp	929	590	576	590
Försäljningar och uttrangeringar	- 642	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 074	9 787	8 341	7 765
Ingående avskrivningar	-8 645	-8 313	- 6 931	-6 640
Försäljningar och uttrangeringar	642	-	-	-
Årets avskrivningar	-304	-332	-251	-291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 307	-8 645	-7 182	-6 931
Utgående restvärde enligt plan	1 767	1 142	1 159	834

NOT 19 PÅGÅENDE PROJEKT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvärvskostnad projekt	2 039	2 039	2 039	2 039
Utgående nedlagda utgifter	2 039	2 039	2 039	2 039

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 754	121 604
Kapitaltillskott	60	-
Resultatandel från dotterbolag	8 614	8 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 428	129 754
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-	-
Nedskrivningar	- 60	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	- 60	0
Utgående redovisat värde	138 368	129 754

Koncernen	ORGANISATIONS NR	SÄTE	KAPITALANDEL (%)
HSB Firrarna AB	556739-6956	Möndal	100
HSB Möndal Lokaler AB	556652-2719	Möndal	100
Kommanditbolaget Labacka	916565-8601	Möndal	100
Kommanditbolaget Flodhästen	916444-4409	Möndal	100

Moderföreningen	KAPITAL-ANDEL (%)	RÖSTRÄTT-ANDEL (%)	ANTAL AKTIER	BOKFÖRT VÄRDE 2022-12-31	BOKFÖRT VÄRDE 2021-12-31
HSB Firrarna AB	100	100	1000	120	120
HSB Möndal Lokaler AB	100	100	1000	100	100
Kommanditbolaget Labacka	100	100		64 286	60 348
Kommanditbolaget Flodhästen	100	100		73 862	69 186
Summa				138 368	129 754

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 620	15 631
Resultatandel från intresseföretag	-526	-36
Lämnat aktieägartillskott	11 125	25
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 219	15 620
Ingående nedskrivningar	-132	-132
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-132	-132
Utgående redovisat värde	26 087	15 488

	ORGANISATIONS NR	SÄTE	KAPITALANDEL (%)
Grässtappen Holding AB	556982-1282	Möndal	50
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Möndal	50
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50
HSB Produktion i Möndal HB	969740-4326	Möndal	50

Moderbolaget Direkt ägda	KAPITAL-ANDEL (%)	RÖSTRÄTT-ANDEL (%)	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE 2022-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2021-12-31
Grässtappen Holding AB	50	50	500	424	399
Koksbacken Holding AB	50	50	500	4 050	4 050
Sandbäck Holding AB	50	50	25 000	13 425	5 325
HSB Produktion i Möndal HB	50	50		8 188	5 714
Summa				26 087	15 488

NOT 22 AKTIER OCH ANDELAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Folkets Hus	30	30	30	30
Andelar i HSB Riksförbund	11 841	11 841	11 841	11 841
Andelar i Fonus	10	10	10	10
Andelar i HSBs Solpark ek. för.	458	-	458	-
HSB Produktion i Kvarnby HB	216	220	216	220
Värdepappersportfölj ränte- och aktiefonder	49 013	49 983	49 013	49 983
Summa	61 568	62 084	61 568	62 084

NOT 23 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 750	10 748
- Tillkommande fordringar	-	2
- Avgående fordringar	-2	-
Utgående anskaffningsvärden	10 748	10 750
Redovisat värde	10 748	10 750

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT**Temporära skillnader**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångar eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld samt uppskjuten skattefordran.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Byggnader	-4 295	-4 038	-3 569	-3 381
	-4 295	-4 038	-3 569	-3 381
Uppskjuten skattefordran				
Pensioner	72	169	72	169
Underskottsavdrag	122	122	122	122
	194	291	194	291

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kapitalförsäkring	279	658	279	658
Summa	279	658	279	658

NOT 26 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mark	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 947	13 926
Inköp	8 213	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	22 160	13 947
Utgående restvärde enligt plan	22 160	13 947
Summa Exploateringsfastigheter	22 160	13 947

NOT 27 UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

Successiv vinstavräkning	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	7 085	4 483
Avgår delfakturerings	-151	-51
Summa	6 934	4 432

NOT 28 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar garantier	616	826	-	-
Avsättningar löneskatt	67	160	67	160
Kapitalförsäkring	279	658	279	658
Summa	962	1 644	346	818

NOT 29 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Av de räntebärande skulderna till bostadsrättsföreningarna, som består av saldo på avräkningen 108,5 mkr (106,2 mkr) och bunden inlåning 4,3 mkr (15,5 mkr), förfaller allt inom ett år efter balansdagen. Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5	12	5	12
Förutbetalda hyror	1 257	1 253	-	-
Upplupna semesterlöner	1 663	2 079	1 663	2 079
Upplupna sociala avgifter	1 228	653	1 228	653
Övriga poster	2 285	1 281	680	651
Summa	6 438	5 278	3 576	3 395

NOT 31 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDE, M.M

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	3 342	3 124	775	605
Avsättningar	-682	-787	-472	-359
Summa justeringar	2 660	2 337	303	246

NOT 32 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	52 437	74 856	50 964	73 041
Likvida medel i kassaflödesanalysen	52 437	74 856	50 964	73 041

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	16 325	16 325	-	-
Pantsatt kapitalförsäkring	279	658	279	658
Summa ställda säkerheter	16 604	16 983	279	658

NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Komplementäransvar för dotterbolagsskulder	-	-	2 646	3 173
KP Pension 2 %	241	232	241	232
Fastigo garantifond	263	249	263	249
Summa eventualförpliktelser	504	481	3 150	3 654

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:**

Balanserade vinstmedel	121 509 800
Årets resultat	-2 073 455
kronor 119 436 345	
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	119 436 445
kronor 119 436 445	

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

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

MÖLNDAL 2023-04-20



DAVID BLÜCHER
Verkställande direktör



EVA KARLSSON
Styrelsens ordförande



BERTIL LEVIN



LEIF MOE



HANS SAHLQVIST



LENNART SJÖSTRÖM



BRITT JOHANSSON



PETER JOELSSON



OLIVER TIDBLOM KJELLBERGER



ROLF OTTOSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



INGER KOLLBERG
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I HSB MÖLNDAL EKONOMISK FÖRENING, ORG.NR 752000-0394

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Mölndal ekonomisk förening för år 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17-36 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-16 samt 39-51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av moderföreningens 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. Risken 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Mölndal ekonomisk förening för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande moderföreningens och koncernens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som moderföreningens 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 fortlöpande bedöma moderföreningens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till 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.

MÖLNDAL 2023-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 2022

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 2022

HSB är Sveriges ledande boendeaktör, som ägs och styrs av cirka 674 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads- och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bospår som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

Rapport om efterlevnaden av HSBs gemensamma styrdokument

Föreningssstyrningsrapporten beskriver HSB Mölndals efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument: HSBs kompass, HSBs kod för föreningssstyrning och Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

HSB Mölndal följer styrdokumenterna HSBs kompass, HSBs kod för föreningssstyrning och Hantering av HSBs varumärke och har inte några avvikelser från HSBs kod för föreningssstyrning under 2022.

HSBs kompass - vägen mot det goda boendet

HSBs kompass innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel.

HSBs kod för föreningssstyrning

HSBs kod för föreningssstyrning utgör ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningssstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett så hållbart och effektivt sätt som möjligt för medlemmarna.

Hantering av HSBs varumärke

Hantering av HSBs varumärke anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

TILLÄMPNING AV HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs kod för föreningssstyrning, "Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar.

Svensk Kooperation har utarbetat "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag" för att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och före-

tagen i Sverige. Svensk Kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningssstyrning med Svensk Kooperations kod som parapy.

Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningssstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer och i den årliga föreningssstyrningsrapporten ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara". Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i den.

Föreningssstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningssstyrningsrapporten har granskats av de granskare som blivit valda på HSB Mölndals föreningsstämma.

KODENS ÅTTA PRINCIPER

Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningssstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året.

2.1 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.

HSB Mölndal verkar på styrelsens uppdrag för en tydlig och stark koppling mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Ett normalt verksamhetsår är fyllt av aktiviteter som alla stärker relationen mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Till stöd i arbetet finns HSBs gemensamt framtagna styrdokument samt de policydokument som är beslutade av styrelsen.

Exempel på aktiviteter som stödjer en öppen intressent-kommunikation och dialog är:

- Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte.
- Utbildningsverksamhet för förtroendevalda.
- Utbildningsverksamhet för medlemmar.
- Mottagandeprocess för nya ordföranden i medlems- och kundföreningar.
- Medlems- och kundevent tillsammans med samarbetspartners.
- Ägarträffar.
- Medlems- och kundbesök.
- Medlems- och kundundersökningar.
- Process och fastställande av regionföreningens mål- och verksamhetsplan.
- HSB-ledamotsträffar.
- Årlig brf-konferens för kunder.
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till kunder, förtroendevalda, medlemmar, bosparare och hyresgäster. Kommunikation via kundportalen Mitt HSB och på webbplatsen.
- Företagsgemensamma möten en gång i månaden och en företagsgemensam konferens.

2.2 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.

HSB Mölndal har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. I illustrationen nedanför redovisas exempel på hur principen tillämpas.

Öppet medlemskap för alla

Medlemmarna i HSB Mölndal finns representerade i två olika medlemsgrupper:

Boendemedlemsgruppen

Består av HSB-bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Mölndal som innehar en bostadsrättslägenhet i en HSB-bostadsrättsförening.

Medlemsgruppen

Består av medlemmar i HSB Mölndal som inte innehar en bostadsrättslägenhet i en HSB-bostadsrättsförening.

Föreningsstämman

Föreningsstämman är HSB Mölndals högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

Fördelning av fullmäktigeplatser

Fullmäktige och dess suppleanter väljs på följande sätt:

Boendemedlemsgruppen

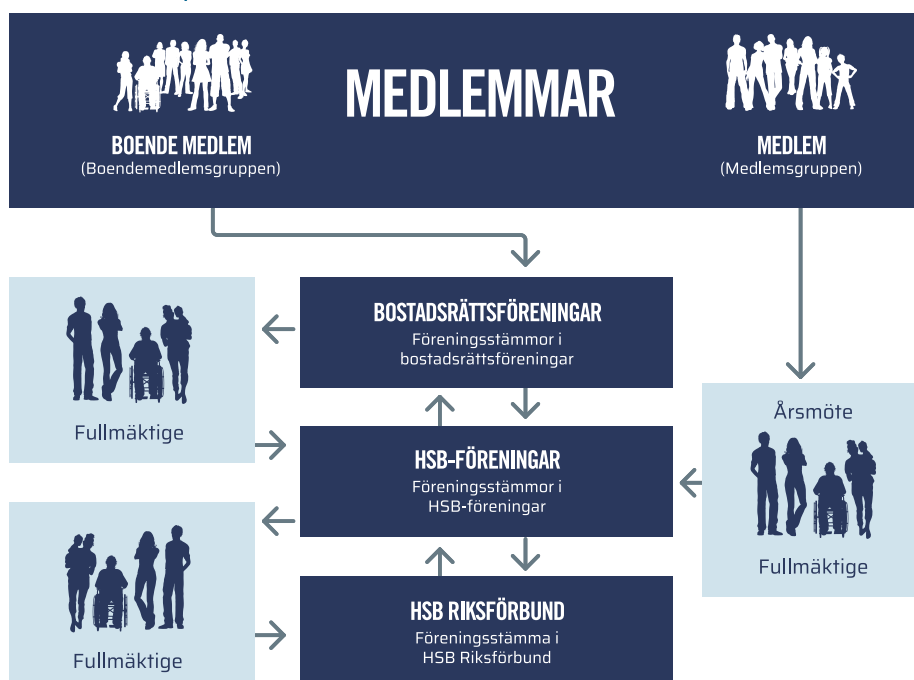
Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Mölndal väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen.

Medlemsgruppen

Medlemsgruppen väljer en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. Val sker årligen på medlemsgruppens årsmöte som hålls i mars varje år. Kallelse till årsmötet sker senast två veckor innan mötet genom utskick via mejl eller personligt brev samt genom information på HSB Mölndals webbplats.

Grundtalet fastställs årligen av HSB Mölndal föreningsstämma.

Parlamentarisk påverkan i HSB



Nomineringar till förtroendeposter

HSB Mölndals medlemmar kan nominera till förtroendeposter. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till genom utskick samt information på HSB Mölndals webbplats.

Valberedningen skickar även förfrågan till nuvarande styrelseledamöter, revisorer och föreningsgranskare om de står till förfogande för omval.

Motionshantering

Av HSB Mölndals stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före mars månads utgång. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på föreningens webbplats.

Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande och förslag tillställas föreningsstämman i samband med kallelse till föreningsstämman.

2.3 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.

HSB Mölndal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Mölndals verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar. Av stadgarna framgår hur medlemmarna ska delta i verksamheten.

HSB Mölndal drivs på styrelsens uppdrag enligt principen om att varje enskilt verksamhetsområde ska bära sina egna kostnader. Den principen säkerställer ett effektivt och kund- och medlemscentrerat arbetssätt. Det ger också en god överblick över föreningens ekonomi. I syfte att öka medlems- och kundnyttan deltar HSB Mölndal i den HSB-gemensamma tjänsteutvecklingen.

Styrelsen följer löpande utvecklingen som också återrapporteras till medlemmarna i samband med föreningsstämman, i nyhetsbrev, på webbplatsen och vid olika former av möten och konferenser som arrangeras under ett verksamhetsår.

2.4 Föreningsstämman

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

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. HSB Mölndals ordinarie föreningsstämma hålls normalt i maj varje år. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige, som utses av medlemsgrupperna. Antalet fullmäktige baseras på varje påbörjat grundtal, vilket fastställs årligen av HSB Mölndal föreningsstämma.

HSB Mölndal skickar under sista kalendermånaden i verksamhetsåret ut information om datum, tid och plats för kommande års föreningsstämma till samtliga valda fullmäktige. Informationen skickas även till HSB Mölndals styrelse, valberedning, föreningsgranskare och revisor. Informationen publiceras också på föreningens webbplats.

På webbplatsen finns information om vilka som har motionsrätt, hur det går till att skriva en motion, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Senast den 31 mars ska motioner ha inkommit till HSB Mölndals styrelse. HSB Mölndals styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionssvar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen ändring. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till föreningsstämman.

Formell kallelse och övriga underlag skickas, i enlighet med stadgarna, ut senast två veckor innan föreningsstämman. Kallelsen och övriga underlag till föreningsstämman har sådan utformning att fullmäktige kan bilda sig en välgrundad uppfattning om de ärenden som ska behandlas. Till kallelsen bifogas årsredovisning, föreningsstyrningsrapport, föreningsgranskarens rapport, valberedningens berättelse och förslag samt inkomna motioner med styrelsens svar och förslag till beslut.

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning väljer föreningsstämman årligen minst en föreningsgranskare med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv. Föreningsgranskaren lägger fram en granskningsrapport till föreningsstämman och arbetar enligt riktlinjer i föreningsgranskarinstruktionen, fastslagen av föreningsstämman. Instruktionen finns tillgänglig på webben.

HSB Mölndal har som ambition att vd, styrelseordförande, styrelseledamöter, revisor, minst en förtroendevald föreningsgranskare, minst en ledamot från valberedningen samt företagsledning ska närvara på föreningsstämman.

Föreningsstämma 2022

HSB Mölndals föreningsstämma hölls den 24 maj 2022 i HSB Mölndals föreningslokal (Järnvägsgatan 2, Mölndal).

Kallelse till föreningsstämman skickades med e-post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga stämmohandlingar på föreningens webbplats.

Föreningens fullmäktige uppgick år 2022 till 61 stycken. Medlemsgruppen utsåg 2 fullmäktige av 12 möjliga. 29 fullmäktige upptogs i röstlängden på föreningsstämman 2022.

I enlighet med valberedningens förslag var Max Olsson stämmoderförande. Josefin Lundberg och Fredrik Stillberg utsågs till rösträknare tillika protokolljusterare.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på hemsidan.

I december 2022 publicerades information på HSB Mölndals webbplats om att föreningsstämman år 2023 hålls den 30 maj 2023 i HSB Mölndals föreningslokal. Platsen ändrades sedan till Scandic Mölndal vilket omgående justerades på webbplatsen samt kommunicerades via nyhetsbrev.

På föreningens hemsida finns information om fullmäktiges rätt att få ett ärende behandlat på stämman och vid vilken tidpunkt en sådan begäran måste ha nått föreningen för att med säkerhet kunna tas in i kallelsen.

2.5 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.

Enligt stadgarna fastslår föreningsstämman årligen en instruktion för valberedningen. Valberedningsinstruktionen är anpassad efter HSB Mölndals förhållanden och tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Valberedningen prövar årligen instruktionens relevans och aktualitet. Instruktionen finns tillgänglig på HSB Mölndals webbplats.

HSB Mölndals valberedning representerar föreningens medlemmar och väljs på ordinarie föreningsstämma med en mandatid på ett år. Valberedningen består av tre ordinarie ledamöter och en suppleant som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete.

Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete inom ramarna för valberedningsinstruktionen som antagits av föreningsstämman. Det innebär att valberedningen ska:

- lämna förslag till ledamöter i styrelsen och förslag till styrelseordförande
- lämna förslag till styrelsearvode
- lämna förslag till val och arvodering av föreningsgranskare
- lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämma
- lämna förslag till valberedning

Styrelsen bereder frågan om arvode för valberedningen.

Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen och intervjuat nuvarande styrelseledamöter, revisorer och föreningsgranskare.

Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedningen och kontaktuppgifter finns på HSB Mölndals webbplats.

Information från valberedningen om nomineringsförfarandet presenterades på webben i december 2022 samt genom digitalt utskick till samtliga ordförande inom HSB Mölndal. Valberedningens förslag skickas ut tillsammans med kallelsen till föreningsstämman. Samtidigt presenteras förslaget på föreningens webbplats tillsammans med en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete.

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2022:

- Fredrik Stillberg, ordförande
- Josefin Lundberg
- Margit Norrman

2.6 Styrelse

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.

Styrelsens uppgift är att tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse. Styrelsen utser vd, vilken har ansvaret för den löpande förvaltningen av bolaget.

HSB Mölndals styrelse består av nio ledamöter och inga suppleanter. Vd ingår inte i styrelsen. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen. Ordförande och förtroendevalda ledamöter väljs för en mandatperiod på högst två år.

Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning, sett med hänsyn till HSB Mölndals verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden. Valberedningen ska också göra en samlad bedömning om styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lagen om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar och HSBs gemensamt beslutade styrdokument. Vidare bedrivs styrelsens arbete i enlighet med den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen årligen fastställer avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd, samt formerna för den finansiella rapporteringen.

I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter, befogenheter och ansvarsområden samt styrelsens sammanträden och arbetsformer. Styrelsen har hållit tolv styrelsemöten under år 2022 – nio ordinarie möten och tre extra.

Styrelsens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. I utvärderingen identifieras utbildningsbehovet hos styrelsen som helhet. En formell utvärdering görs av styrelsens och de enskilda styrelsemedlemmarnas arbete. Resultatet av utvärderingen diskuteras i styrelsen och ligger till grund för förbättringar av styrelsens arbete. Styrelsens utvärdering är överlämnad till valberedningen.

2.7 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.

Principer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen under not 6.

Lön och andra anställningsvillkor för övriga i ledningen beslutas av vd. Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i ledningen.

STYRELSEMÖTEN 2022

NÄRVARO	24/1	21/2	29/3	12/4	26/4	10/5	24/5	16/6	6/9	25/10	19/11	13/12	TOTALT
Eva Karlsson (ordf.)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12/12
Bertil Levin	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X	10/12
Britt Johansson	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12/12
Hans Sahlqvist	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12/12
Leif Moe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12/12
Oliver Kjellberger	X		X	X		X	X	X	X	X			8/12
Lennart Sjöström	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12/12
Peter Joelsson	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12/12
Rolf Ottosson							X	X	X	X	X	X	6/6

2.8 Revision, risk och intern kontroll

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.

Finansiell rapportering

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Rapport per styrelsemöte som visar inlåning av medel från bostadsrättsföreningar samt tillgängliga medel i form av placeringar, tillgodohavande på bank samt belåningsutrymme på obelånade fastigheter. Rapporten visar även aktuella räntor och saldon för företagets fastighetslån.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.
- Prognoser för innevarande år, 3 gånger per år.
- Flerårsprognos med olika tänkbara utfallsscenarioer.

Internrevision

Föreningen har ingen internrevision. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Mölndal upprättar varje år en verksamhetsplan med företagets mål för kommande år. Företagets mål följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Vid varje kvartal redovisas en ekonomisk uppföljning per verksamhetsområde för styrelsen och den görs även månadsvis internt. I årsredovisningen finns ett avsnitt som redogör för hur föreningen följer HSBs gemensamma styrdokument. Nöjd medarbetar-/kund-/medlemsundersökning (NMI/NKI) genomförs kontinuerligt. NKI genomfördes under 2020 och en mindre version av NMI under 2018.

Attestinstruktionen för HSB Mölndal granskas av revisorerna och uppdateras årligen. I slutet av varje räkenskapsår genomför revisorerna en granskning och avlämnar en granskningsrapport till ledning och styrelse.

Samtliga föreningsdokument avseende HSB Mölndal ses årligen över såsom arbetsordning, vd-instruktioner, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll.

Inlåning och betaltjänstverksamhet

HSB Mölndal är anslutet som ombud till det nationella betaltjänstbolaget HSB Finansstöd AB. HSB Finansstöd står under Finansinspektionens tillsyn och tillhandahåller betaltjänster och sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. Ekonomichefen är övergripande betaltjänstansvarig och ansvarig för inlåningen samt regelefterlevnad.

HSB Mölndal som ombud till HSB Finansstöd samt registrerad som inlåningsföretag, genomför årlig utbildning inom AML för styrelsen och relevanta personer inom organisationen. Rutiner för att säkerställa betaltjänstuppsdraget från kunder finns att tillgå från HSB Finansstöd.

Revision

Enligt stadgarna ska revisorerna till antalet vara lägst en och högst två och av dessa utses alltid en av HSB Riksförbund. Föreningsstämman 2022 beslutade att revisorerna ska vara högst en och HSB Riksförbund utsåg Inger Kollberg, PwC, till revisor för HSB Mölndal. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

Föreningsgranskare

Vid sidan av revisorn utser föreningsstämman en eller flera föreningsgranskare. Revisor är ett lagbundet krav medan föreningsgranskare är ett tillägg inom HSB enligt stadgarna och HSBs kod för föreningsstyrning. Föreningsgranskarnas uppdrag är inriktat på granskning ur ett medlemsperspektiv, föreningens styrning samt medlemmarnas insyn och möjlighet till inflytande. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning och föreningsstyrningsrapporten samt övriga gemensamma styrdokument.

Föreningsgranskarna arbetar enligt fastslagen föreningsgranskarinstruktion och ska till föreningsstämman lämna en granskningsrapport som uttalar sig om föreningens efterlevnad av HSBs kod för föreningsstyrning med fokus på medlemmarnas rätt till insyn och inflytande. Granskningsrapporten finns som bilaga till föreningsstyrningsrapporten.

Föreningsstämman 2022 fastslog föreningsgranskarinstruktionen samt utsåg två föreningsgranskare för HSB Mölndal för en mandattid om ett år. Föreningsstämman utsåg följande personer till föreningsgranskare:

- Solny Carlsson
- Hans Berthier

Föreningsgranskarna har fått del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2022. Protokollen är beslutsprotokoll vilket gör att föreningsgranskarna kan utläsa att styrelsen har behandlat och beslutat om det som åligger styrelsen.

GRANSKNINGSRAPPORT TILL FÖRENINGSTÄMMAN

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

Föreningsgranskaren har för sitt uppdrag kontrollerat HSB Mölndals hemsida så att all relevant information finns med. Kontrollerade också i Team Engine information om styrelsemöten och protokoll. Föreningsgranskaren använde HSBs kontrollmall i Excel under granskningen. Föreningsgranskarens slutsats är att allt är korrekt.

Föreningsgranskaren har tagit del av föreningsstyrningsrapporten och styrelsens beskrivning av hur kodens principer tillämpats. Föreningsgranskaren har vid sin granskning funnit att styrelsens redovisning av kodens principer beskriver detta.

Beskrivningen har enligt föreningsgranskarens uppfattning varit tillräckliga för att uppfylla syftet med öppenhet gentemot medlemmarna.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av publicering av information på förenings webbplats inför stämman. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Granskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser föreningsgranskaren/-na att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner.

MÖLNDAL 2023-03-16



Solny Carlsson



Hans Berthier

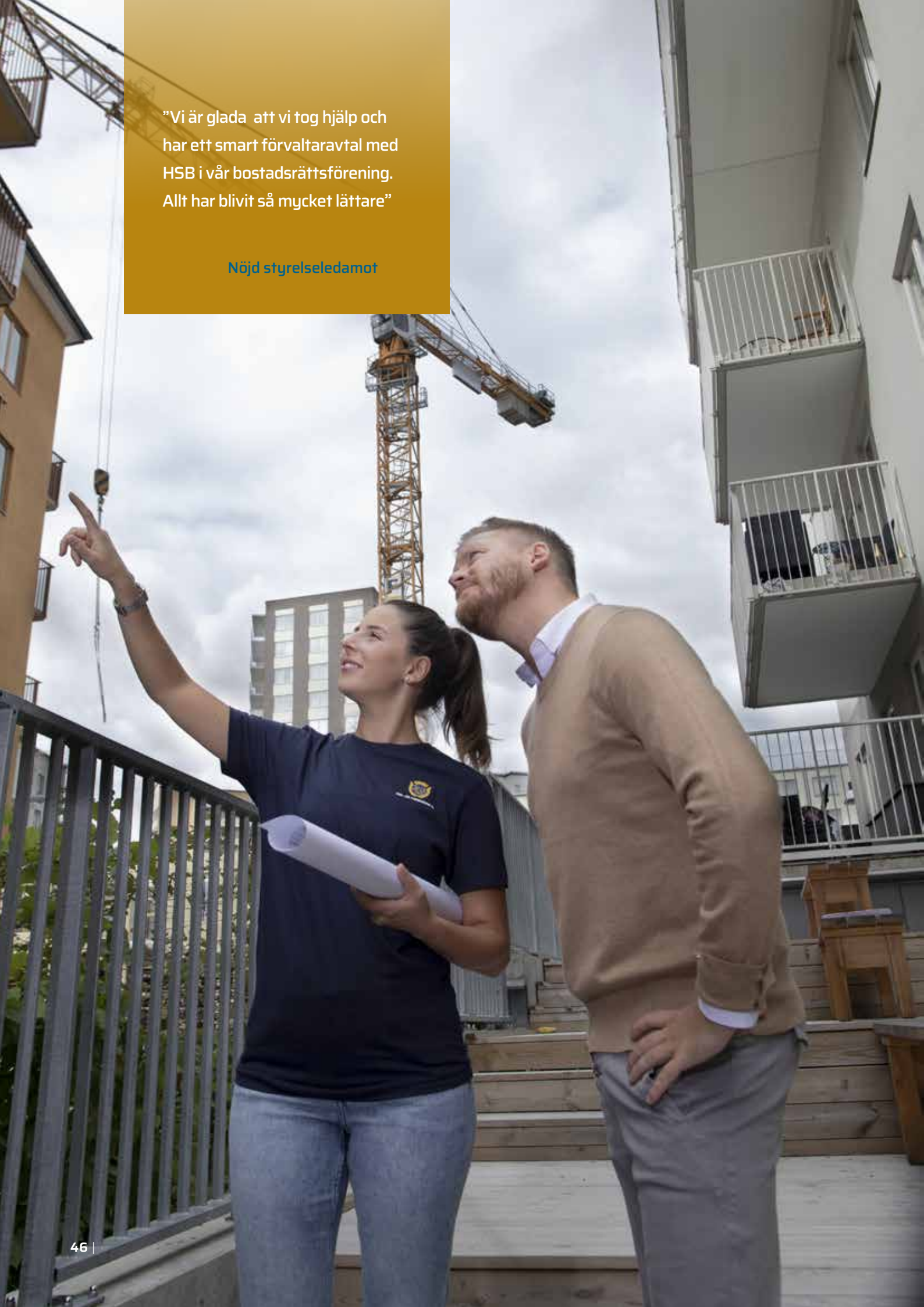


”När Elis föddes öppnade vi ett HSB Bosparkonto åt honom. Det känns bra att spara långsiktigt till ett framtida boende till vårt barn. Det är något jag tagit efter mina egna föräldrar som också tänkte framåt och sparade till mitt boende.”

Mamma till Elis

”Vi är glada att vi tog hjälp och har ett smart förvaltaravtal med HSB i vår bostadsrättsförening. Allt har blivit så mycket lättare”

Nöjd styrelseledamot



NYCKELTAL HSB MÖLNDAL

	2022	2021	2020	2019	2018
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal fastigheter	6	6	6	6	6
Antal lägenheter	237	237	237	237	237
Yta bostäder, m²	13 569	13 569	13 569	13 569	13 569
Yta lokaler, m²	8 304	8 304	8 304	8 304	8 304
EKONOMI					
Nettoomsättning, tkr	50 003	44 989	43 236	44 362	79 754
Realisationsresultat, sålda fastigheter, tkr	0	0	0	0	0
LÖNSAMHET					
Resultat efter finansiella poster	-2 136	341	5 875	815	393
Avkastning, eget kapital, %	-1,7	0,3	4,6	0,7	0,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	-0,7	0,2	2,4	0,6	0,5
Vinstmarginal, %	-4,1	1,1	13,6	3,6	1,5
Balansomslutning	269 554	280 172	263 938	251 232	254 004
Kassalikviditet, %	45,6	56,7	56,2	65,8	77,6
FINANSIERING					
Soliditet, %	46,2	45,4	48,1	48,5	47,6
Synligt eget kapital, tkr	124 582	127 159	127 035	121 790	121 001
Kassaflöde	-22 419	9 415	3 464	-10 495	-8 064
TILLGÅNGAR					
Bokfört värde, fastigheter, tkr	106 981	107 896	108 054	104 492	107 322
Marknadsvärde, fastigheter, tkr	425 800	425 800	425 800	425 800	425 800
Taxeringsvärde, fastigheter, tkr	288 035	290 179	286 567	286 567	223 445
Låneskuld kreditinstitut, tkr	15 000	15 000	15 000	17 000	20 000
Skuld bostadsrättsföreningar, tkr	112 765	121 706	102 330	94 465	87 440
Kassa och bank, tkr	52 437	74 856	65 441	61 977	72 472
Nettoskuld bostadsrättsföreningarna, tkr	60 328	46 850	36 889	32 488	14 968
*Nettoskuld brf (korregerad), tkr	-3 317	-18 166	-69 580	-74 113	-79 336
Finansiella anläggningstillgångar, tkr	62 041	63 033	57 654	54 769	45 079
Investeringar, tkr	2 766	3 148	7 689	0	904
FÖRVALTNING					
Underhåll, tkr	3 792	2 967	3 510	3 149	6 570
Vakansgrad bostäder, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	0	1	1	0	2
Omflyttning bostäder, %	9		13	12	15
Antal medlemmar	7 757	7 903	7 913	7 856	7 289
PERSONAL					
Personalomsättning, %	38	17	12	27	29
Sjukfrånvaro, %	3,5	7,8	7,9	11,1	9,2
Arbetstid/årsarbetstid	22,4	22,1	21,6	21,6	21,7

* Nyckeltalet visar på HSB Mölndals täckning av inlånade medel från bostadsrättsföreningarna. Ett negativt nyckeltal visar på att tillgångarna täcker skulder.

Beräknas enligt:

Skuld brf - Kassa och bank - Finansiella anläggningstillgångar - Ställda panter + Skuld kreditinstitut
Ställda panter motsvarar 15 % av bedömt marknadsvärde.

Avkastning eget kapital: Resultat före bokslutsdisposition och skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital

Vinstmarginal: Resultat efter finansnetto + räntekostnader i förhållande till omsättning

Räntabilitet på sysselsatt kapital: Resultat efter finansnetto + räntekostnader i förhållande till tillgångar - räntefria skulder

STYRELSE



BERTIL LEVIN

Född: 1947. Invald: 2011.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Ekonom med examen från Göteborgs universitet. Lång erfarenhet från ledande befattningar inom privata näringslivet. F.d. ledamot i brf-styrelse.
Mötesnärvaro: 10 av 12.
Oberoende*: Ja.

PETER JOELSSON

Född: 1958. Invald: 2019.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Speciallärarutbildning och nuvarande speciallärare på Kvarnbyskolan. Bred erfarenhet av föreningsliv och nuvarande ordförande i brf-styrelse.
Mötesnärvaro: 12 av 12.
Oberoende*: Ja.

EVA KARLSSON, ORDFÖRANDE

Född: 1966. Invald: 2008.
Befattning: Ordförande.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Företagsekonomi och ledarskap. Ledande befattningar inom detaljhandel samt tjänstesektorn. Ledamot i valberedningen för HSB Riksförbund. Nuvarande anställning: Regionchef på Svensk Fastighetsförmedling AB.
Mötesnärvaro: 12 av 12.
Oberoende*: Ja.

LEIF MOE

Född: 1957. Invald: 2020.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Fil.mag. i ped/ma/fy/ke vid Göteborgs universitet. Diverse telecom- och ledarskapsutbildningar. Arbetat som lärare och studierektor i Mölndal. Varit anställd i 20 år på Ericsson som projektledare, chef och programledare. Ordförande i brf-styrelse 2018–2020.
Mötesnärvaro: 12 av 12.
Oberoende*: Ja.

BRITT JOHANSSON

Född: 1953. Invald: 2017.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Försolläro- och statlig rektorsutbildning. Förskolechef, områdeschef förskola/skola samt chef för elevhälsan i Mölndal. Ordförande i brf-styrelse.
Mötesnärvaro: 12 av 12.
Oberoende*: Ja.

HANS SAHLQVIST

Född: 1948. Invald: 2014.
Befattning: Vice ordförande
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Gti 1966. Arbetat i byggbranschen sen 1965. Platschef sen 1972 (Granstedts Bygghem, Z Bygg, JKBbygg, AF Bygg Teambuilder och Broddheimer/Malmcrona och projektchef på AF Byggs från 2013–2015. Mentor för Attacus i Väst AB under 2017.
Mötesnärvaro: 12 av 12.
Oberoende*: Ja.

OLIVER TIDBLOM KJELLBERGER

Född: 1990. Invald: 2020.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Driver Delecys AB ihop med övriga delägare. Har en bred erfarenhet inom it- och digitaliseringsfrågor och arbetar främst med ägarledda verksamheter i tillväxtfas. Lösningsoorienterad rådgivare som arbetar för att hjälpa kunder att arbeta smartare med hjälp av teknik. Operativt ansvarig för verksamheten och har en ledarbefattning.
Mötesnärvaro: 8 av 12.
Oberoende*: Ja.

LENNART SJÖSTRÖM

Född: 1952. Invald: 2017.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/arbetslivserfarenhet: Har arbetat på Forbo Forshaga i 27 år samt på LO-distriktet i Göteborg, IF Metall och som arbetslivsutvecklare på Utvecklingshuset. Nuvarande ordförande i brf-styrelse.
Mötesnärvaro: 12 av 12.
Oberoende*: Ja.

ROLF OTTOSSON

Född: 1955. Invald: 2022.
Befattning: Ledamot.
Utbildning/Arbetslivserfarenhet: Officer i Kustartilleriet/Amfibiekåren 1977–2005 (överstelöjtnant), verksamhetschef i NU-sjukvården 2006–2009, kliniskchef Kungälv sjukhus 2009–2015, chef verksamhetsuppföljning (controlling) VGR 2015–2020. Friherre, därefter konsultuppdrag. 44 års cheferfarenhet på lokal, regional och centralnivå. Arbetat med ledning och styrning i cirka 30 år. Nuvarande ordförande i brf-styrelse.
Mötesnärvaro: 6 av 6.
Oberoende*: Ja.

VALBEREDNING

JOSEFIN LUNDBERG

FREDRIK STILLBERG,
ORDFÖRANDE

MARGIT NORRMAN



JOSEFIN LUNDBERG

Född: 1979.
Befattning: Ledamot.
Typ av medlem: Boende
och f.d. ordförande i brf Annehill.
Tid i valberedningen:
Valdes 2018.

FREDRIK STILLBERG, ORDFÖRANDE

Född: 1979.
Befattning: Ordförande.
Typ av medlem:
Boende och ordförande
i brf Holmen.
Tid i valberedningen:
Valdes 2018.

MARGIT NORRMAN

Född: 1949.
Befattning: Ledamot.
Typ av medlem: Boende och
f.d. ordförande i brf Enerbacken.
Tid i valberedningen:
Valdes 2018.

FÖRENINGSGRANSKARE OCH REVISOR

SOLNY CARLSSON

INGER KOLLBERG



HANS BERTHIER

Född: 1961.
Befattning: Föreningsgranskare
Typ av medlem: Boende och ledamot i HSB brf Tegen.
Övriga/tidigare uppdrag: Fleråriga förtroendeuppdrag i HSB Mölndal och nuvarande ledamot i HSB brf Tegen
Valdes: 2022.

SOLNY CARLSSON

Född: 1955.
Befattning: Föreningsgranskare, ordförande.
Typ av medlem: Boende och ordförande i HSB brf Gunnebodal.
Övriga/tidigare uppdrag: Fleråriga förtroendeuppdrag och nuvarande ordförande i HSB brf Gunnebodal.
Valdes: 2020.

REVISOR, INGER KOLLBERG

Född: 1968.
Auktoriserad revisor PricewaterhouseCoopers AB. Utsedd av HSB Riksförbund.
Övriga/tidigare uppdrag: Auktoriserad revisor och partner på PricewaterhouseCoopers AB.
Bred erfarenhet av revision av HSB-föreningar samt fastighetsbolag. Arbetar även med revision och rådgivning till entreprenörsledda bolag.



HSB – där möjligheterna bor