



HSB MÖLNDAL

ÅRSREDOVISNING 2021



HSB – där möjligheterna bor



Poäng ____



INNEHÅLL

Vd:n har ordet	4	Kassaflödesanalys	20
Nyproduktion	5	Noter	21
Miljöansvar	7	Underskrifter	32
Kunder	8	Revisionsberättelse	33
Medlemmar	10	Föreningsstyrningsrapport	35
Medarbetare	11	Föreningsgranskarnas rapport	40
Verksamhetsstyrning	12	Styrelse	44
Förvaltningsberättelse	13	Valberedning	45
Resultaträkningar	16	Föreningsgranskare och revisor	46
Balansräkningar	17		

VD:N HAR ORDET

TRYGGHET ÄR VIKTIGARE ÄN NÅGONSIN

I skrivande stund är det akuta läget med pandemin över men har ersatts av en annan oro. Kriget i Ukraina rasar med dårskap som drivmedel. Förutom det direkta hotet för Ukrainas folk sprider sig också en indirekt oro bland oss andra i form av militära hot, skenande priser, ras på börserna och brist på varor.

I denna nya värld är behovet av trygghet viktigare än någonsin. När man frågar allmänheten vad de förknippar med HSB är det just ordet "trygghet" som nämns först. Det blir jag stolt och glad över – för vad kan vara finare att förknippas med? Sedan HSB startades för snart 100 år sedan har trygghet varit en viktig del av vad vi vill stå för. Hemmet är en plats som definitivt behöver vara en lugn och trygg miljö där man kan samla kraft för att orka möta de utmaningar i världen som vi ställs inför varje dag. Just nu känns det, som sagt, viktigare än någonsin.

På det lokala planet har vi under året jobbat med trygghetsfrågor i form av ett branschgemensamt projekt. Syftet med projektet är att skapa en handlingsplan för socialt välmående bostadsområden och att motverka att kriminella grupper får fäste i vår närmiljö. Min reflektion under det arbetet är att visst, just nu är det inte ett stort problem med kriminella nätverk i våra bostadsområden i Mölndal. Men, det är då vi har chans att göra något. När kriminaliteten redan har fått fäste är det betydligt svårare. Slutrapporten från projektet innehåller ett stort antal verktyg för att skapa trygghet och motverka brott och de ska vi nu implementera som en del av vår förvaltning. Insatserna är egentligen inte så stora och åtgärderna är inte revolutionerande, men tillämpar vi dessa verktyg i vardagen kan vi göra skillnad.

Trygghet är ett av våra grundläggande behov som människor och när vi uppnått det kan vi sträva mot en högre grad av välbefinnande. Att uppskattas och utvecklas är viktigt för oss alla, men också att få utrymme att göra det man är bra på och det som man tycker är roligt. För att ni som är förtroendevalda ska kunna ägna er åt det som är roligt, snarare än det som är svårt och jobbigt, har vi fortsatt vår ambition att leverera bekymmersfrihet för våra bostadsrättsföreningar. Genom att erbjuda tjänster på olika nivåer vill vi underlätta för er så att ni kan välja den bekymmersfrihet som passar er.

Grundavtalet inom den tekniska förvaltningen som vi lanserat under året är ett exempel på det. Avtalet har fått ett fantastiskt gensvar, men nu önskar de som provat den bekymmersfriheten ytterligare en nivå. Vi möter detta med ett paket som har arbetsnamnet "Förvaltare 2.0", där förvaltaren tillsammans med övriga medarbetare hjälper styrelsen att förädla och utveckla föreningen – istället för att bara förvalta den.

Utvecklingen av våra tjänster görs både gemensamt på nationell nivå och lokalt i personlig dialog med er kunder. Första steget i den nationella förändringsresan är nu inne i slutfasen och en mängd nya tjänster som underlättar i vardagen har lanserats eller ska lanseras inom kort.

Vi vill vara er självklara, trygga, moderna och personliga partner och hjälpa er mot en högre grad av välbefinnande.

Tack alla som bidragit under året – nu gör vi varandra bättre för en tryggare och mer bekymmersfri värld!



David Blücher
VD, HSB MÖLNDAL



FRAMTIDENS BOENDE I MÖLNDAL

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.

UPPMÄRKSAMMAD TVÄTTSTUDIO I HSB BRF MARIEDAHL

I vårt senaste projekt HSB brf Mariedahl i Kvarnbyn främjas det sociala umgänget mellan grannarna genom en hållbar tvättstudio, något som under året uppmärksammades i medlemstidningen Hemma i HSB. Tvättstudion fungerar som en gemensam lokal där de boende kan umgås och stärka grannsämjan. Utöver den vanliga tvättutrustningen finns en soffgrupp där de boende kan sitta och prata eller titta på tv och en hörna där de kan byta saker med varandra.

– Man behöver inte ha bokat en tvättid, utan man kan vistas i tvättstudion när man vill, berättar Anna Sandelin, ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse.

Inspirationen till tvättstudion kommer från HSB Living Lab, där olika lösningar för framtidens boende utvecklas och testas. Brf Mariedahl blev också nominerade i byggbranschens prestigefulla tävling Årets Bygge 2021 i kategorin bostäder.

KOMMANDE SÄLJSTART FÖR HSB BRF PRISMA

På en idag obebyggd tomt på Kämpegatan i Krokslätt planerar vi för den nya bostadsrättsföreningen Prisma. Detaljplanen vann laga kraft under 2021 och vi har under året utarbetat och lämnat in en bygglovsansökan.

HSB brf Prisma kommer att bestå av 58 lägenheter fördelat på två hus med ett underjordiskt garage med 35 parkerings-

platser samt 6 parkeringsplatser ovan mark. Här kommer en unik arkitektur skapa nya möjligheter i en modern förening där hållbarhet står i fokus. Förberedelserna pågår för att starta försäljningen av HSB brf Prisma och säljstart planeras till hösten 2022. Förväntad produktionsstart innan årsskiftet 2022/2023.

PÅGÅENDE PLANARBETEN

Planarbete för Heljered i Källered pågår och vår förhoppning är att detaljplanen kan vinna laga kraft under 2022. Planförslaget innebär cirka 160 lägenheter.

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.



FOTO: Jonas Weissglas

STORA SATSNINGAR PÅ HÅLLBARHET

Hållbarhet är en av HSBs grundläggande värderingar och ett av våra viktiga uppdrag är att skapa en bra boendemiljö för våra medlemmar. HSB Mölndal driver därför ett aktivt miljö- och hållbarhetsarbete sedan många år tillbaka.



TIO ÅR AV MILJÖDIPLOMERING

Sedan 2011 har HSB Mölndal varit miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas nationella miljöledningsstandard. Det innebär att vi arbetar systematiskt för att minska vår miljöpåverkan och årligen följer upp och redovisar våra resultat.

Miljö- och hållbarhetsfrågor är integrerade i vår verksamhet och vår miljöpolicy är vägledande för vårt arbete. Vår ambition är att alltid arbeta för en god miljö och kvalitet för de som bor i de hus vi bygger och förvaltar. Vi strävar efter att ta miljöhänsyn i alla led – från projektering och produktion till förvaltning. Ett viktigt uppdrag är också att samverka med våra bostadsrättsföreningar för att minska deras energianvändning och därmed miljöbelastning.

– Under de tio år som gått har vi successivt gjort förbättringar och justeringar och bland annat arbetat med energi-effektivisering. Men miljöarbetet omfattar inte bara energi- och klimatfrågor utan även kemikaliehantering och åtgärder för biologisk mångfald, säger Håkan Alnebratt, miljökonsult.

DELÄGARE I EN AV SVERIGES STÖRSTA SOLCELLSPARKER

Under året beslutade HSB Mölndals styrelse att köpa andelar i en av Sveriges största solcellsparker. På så sätt deltar vi i energiomställningen och arbetet för att minska de klimatpåverkande utsläppen.

– Det är en investering som gör skillnad. Andelarna motsvarar 90% av elförbrukningen för HSB Mölndals hyresfastigheter. Det känns riktigt bra att bidra till omställningen till förnybar energi och skapa nytta för medlemmar, klimat och miljö, säger David Blücher, vd HSB Mölndal.

Bakom satsningen av solcellsparken står HSB Södermanland i samarbete med solenergiföretaget EnergiEngagemang. Solcellsparken finns i Strängnäs och är med sina 35 hektar en av Sveriges största. Parken har för närvarande en total installerad effekt på 14 megawatt vilket motsvarar årselanvändningen för cirka 5 000 lägenheter. Sol-elen är märkt med Bra miljöval och för HSB som samhällsaktör är detta ett bidrag till en hållbar framtid.

Miljödiplomeringen innebär att vår verksamhet har

- en aktuell miljöutredning där de betydande miljöaspekterna klarlagts
- en miljöpolicy, mål och handlingsplan
- genomfört konkreta miljöförbättringar
- utbildat samtliga medarbetare i grundläggande miljökunskap
- förankrat och redovisat miljöarbetet
- en dokumenterad rutin för avvikelshantering
- godkänts vid en revision av såväl dokumenterat som praktiskt miljöarbete.



miljödiplomerad
SVENSK MILJÖBAS



TRYGGHET OCH MILJÖ

PROJEKT FÖR TRYGGARE BOENDEMILJÖER

HSB Mölndal har under året deltagit, tillsammans med flera andra fastighetsägare, i ett projekt som syftar till att kartlägga trygghetsproblematiken i Göteborgs och Västsveriges utsatta områden. Projektet har drivits av Fastighetsägarna, Fastighetsakademien och stiftelsen Tryggare Sverige.

Vid sidan av polisen är fastighetsägare en av de samhällsaktörer som kan göra mest i det brottsförebyggande arbetet för att skapa trygghet i samhället. På så sätt har projektet inte bara varit viktigt för oss som fastighetsägare utan har också stor betydelse i den samlade kampen mot brottslighet och otrygghet.

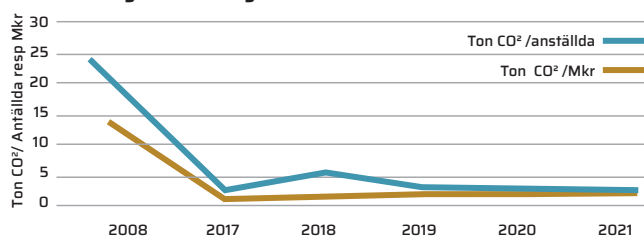
– Vi vill genom vårt deltagande förebygga att problemen uppstår och ta ansvar för ett fortsatt tryggt Mölndal. När problemen redan finns där är det ofta mycket svårare att komma till rätta med situationen, säger David Blücher, vd HSB Mölndal.

Resultatet från projektet ska mynna ut i en handledning för hur fastighetsägare kan förebygga och förhindra brott och otrygghet i dessa miljöer. Handledningen kommer att ge fastighetsägare verktyg för att skapa trygga boendemiljöer.

FORTSATT FOKUS PÅ MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSARBETET

Framöver kommer vi att fortsätta 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. Vi har även märkt en ökad efterfrågan av elbils-laddning hos våra kunder och har därför inlett ett nytt samarbete för elbils-laddning med ChargeNode. 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. HSBs förbundsstyrelse har under 2021 även fattat beslut om

Förändring av klimatnyckeltal HSB Mölndal



Nyckeltal sammanställning	2008	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ton/Mkr	14,1	8,37	1,4	1,76	1,57	2,2	2,3
Ton/anställda	24,2	10,2	2,3	5,69	2,88	2,1	2,2
Reseintensitet km/anställd	1429	940	1796	1318	864	142	202
Effektbelastning, medel KW/Atemp	0	876	862	788	917	845	857
Hygresfastigheter och lokaler	-	-	-	62,5	46,1		39,6

nya och mer ambitiösa klimatmål. Det övergripande målet 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.

TJÄNSTER FÖR HÅLLBAR FASTIGHETS- FÖRVALTNING

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.

FÖRENINGSTÄMMOR GENOM POSTRÖSTNING

Under 2020 infördes en tillfällig lag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor under pandemin. Lagen möjliggjorde att hålla stämmor på distans genom poströstning. Under 2021 paketerade vi därför en tjänst för att stötta våra bostadsrättsföreningar i hanteringen av stämmorna. Vi tog fram ett stämmopaket där vi hanterade allt från att upprätta kallelse och poströstningsformulär, sammanställa och räkna poströsterna, genomföra poströstningsstämma till att upprätta och justera protokollet. Tjänsten blev mycket uppskattad av våra kunder och medlemmar och 62 % våra bostadsrättsföreningar valde att köpa tjänsten i sin helhet.

KOMPETENSUTVECKLING INOM STYRELSEARBETE

Trots ett förändrat och mer digitalt arbetssätt på grund av pandemin har vi i likhet med tidigare år erbjudit våra förtroendevalda möjligheten att stärka kompetensen inom viktiga områden som rör styrelsearbetet. Vissa utbildningar har kunnat ske fysiskt medan andra har skett digitalt.

Juridikwebbinarier med HSBs jurister har blivit ett stående och mycket uppskattat inslag. Webbinarierna hålls som kortare digitala träffar med fokus på olika teman inom bostadsrättsjuridik. Våra förtroendevalda har exempelvis kunnat lära sig mer om GDPR för brf, strukturerat styrelsearbete och andrahandsuthyrning.

I slutet av varje år sammanställer vi resultatet från våra kursutvärderingar. Det totala betyget för våra utbildningar under 2021 landade på 4,4 av 5 – ett väldigt positivt resultat!



NY AVTALSFORM FÖR TEKNISK FÖRVALTNING

Vår övertygelse är att en välskött bostadsrättsförening ökar trivseln, tryggheten och värdet på fastigheten. Därför har vi under 2021 tagit fram ett nytt grundavtal för teknisk förvaltning där styrelsen får stor valfrihet och kan anlita oss för teknisk rådgivning och projektledning vid behov.

– Vi såg att vårt befintliga avtal inte passade alla bostadsrättsföreningar och ville hitta ett koncept där vi kan finnas till för fler. Det nya avtalet passar föreningar som vill prova på tjänsten eller inte har behov av vårt större avtal, säger Robert Hansson, fastighetsförvaltare och projektledare på HSB Mölndal.

Med vårt nya koncept driver förvaltaren projekt på uppdrag av styrelsen och det är deras önskemål och fastighetens behov som styr omfattningen. I dagsläget är det redan sex bostadsrättsföreningar som har tecknat det nya grundavtalet. Avtalet har sin utgångspunkt både i fastighetens långsiktiga värde och i de små och stora problem som kan dyka upp i vardagen.

HSB MÖLNDAL I SIFFROR



44 HSB-
bostadsrätts-
föreningar



17 privata
bostadsrätts-
föreningar



237
hyresrätter



52 fastighets-
köpsavtal



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



17 förvaltaravtal
varav 6 st är
grundavtal

HSBs RESA MOT DIGITALISERING

HSB satsar stort på digital utveckling och vi är mitt uppe i en digital förändringsresa för att utveckla våra tjänster. Omvärlden digitaliseras i allt snabbare takt och vår förändringsresa handlar om att möta våra kunder och medlemmars behov och förväntningar. Med det följer nya system och digitala lösningar i vår verksamhet.

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 uppdraget i bostadsrättsföreningen med målsättningen att göra styrelsearbetet väsentligt enklare.



HSB KÖHANTERING - DIGITALT KÖSYSTEM FÖR BILPLATS, GARAGE OCH FÖRRÅD

För att förenkla uthyrningen av bostadsrättsföreningens bilplatser, garage och förråd har vi under året infört tjänsten HSB Köhantering i ett par av våra föreningar. HSB Köhantering är ett digitalt kösystem som gör köhanteringen smidigare – både för styrelsen och de boende. Tjänsten sköter bevakning och fördelning av bilplatser, garage och förråd automatiskt och de boende kan själva sköta sina köärenden direkt i Mitt HSB. HSB Köhantering skapar en effektiv hantering vid fördelning av lediga objekt, förbättrar tillgängligheten och ger den boende en tydligare överblick över sin aktuella kö.

En av bostadsrättsföreningarna som valt att använda sig av den nya tjänsten är brf Bra Boende i Mölndal.

– Vi är jättenöjda! Tidigare hade vi en manuell hantering av parkeringsplatser och garage och när jag blev invald i styrelsen tog jag över ansvaret för detta. Jag ärvde flera listor och Excelark som gav världens huvudvärk. Sedan vi gick in i HSBs digitala system fungerar allting supersmidigt! Systemet är flexibelt och lätthanterligt och det är ett stort plus att medlemmarna själva kan logga in i Mitt HSB och sköta sina ärenden.



Vi har bara mötts av positiva reaktioner hittills, säger Kawar Amedie, ordförande i brf Bra Boende i Mölndal.

Förhoppningen är att fler bostadsrättsföreningar ska vilja ansluta sig till den digitala köhanteringen framöver.

SMIDIGARE SIGNERING AV ÅRSREDOVISNINGEN

I våras kunde vi erbjuda flera föreningar möjligheten att signera bostadsrättsföreningens årsredovisning digitalt. Styrelse och revisorer fick då signera årsredovisning, förvaltningsberättelse, uttalandebrev och revisionsberättelse digitalt i Mitt HSB. Efter signeringen delas årsredovisningen automatiskt till medlemmarna i Mitt HSB inför stämman. Den digitala signeringen av årsredovisningen är ett led i att effektivisera arbetet för våra styrelser.



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.

TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET

HSB BOSPAR
GER FLERA
FÖRDELAR



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.

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.

Under året har vi förbättrat bosparandet ytterligare tillsammans med vår bankpartner Danske Bank som vi samarbetar med för att kunna erbjuda ett brett bankerbudande med ett stort utbud av sparformer. Bland annat kan våra bosparare nu spara i fonder på ett investeringssparkonto (ISK) – en nyhet som intresserat många bosparare.

Vid årets slut var vi 7903 medlemmar i HSB Mölndal och av dessa var 1100 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.

NY DIGITAL GRUNDUTBILDNING FÖR HSB-LEDAMÖTER

HSB-ledamoten är en av HSBs viktigaste medlemsförmåner för våra bostadsrättsföreningar. Under hösten lanserades en HSB-gemensam digital grundutbildning för HSB-ledamöter som riktar sig till både befintliga och nya HSB-ledamöter. Kursens syfte är att ge en bred introduktion till uppdraget som HSB-ledamot, att skapa samsyn för rollen samt för att vårda varumärket HSB. Den gemensamma grundutbildningen samordnas på nationell nivå och är ett led i att stärka och professionalisera HSB-ledamoten.

NYTT NYHETSRESEN FÖR HYRESGÄSTER

Våra hyresgäster har under året fått ta del av information, nyheter och tips genom vårt nya nyhetsbrev som delats ut till alla hyresgäster. Vår ambition är att våra hyresgäster ska hållas uppdaterade om vad som är på gång och kunna ta del av aktuella händelser i våra områden.

Alla medlemmar får också vår uppskattade medlemstidning Hemma i HSB. Tidningen kommer ut fyra gånger per år och i den tar vi upp angelägna frågor som rör boendet, till exempel boendejuridik, inredningsinspiration och renoveringsfrågor.

ENGAGERADE MEDARBETARE PÅ PLATS

Våra medarbetares engagerade arbete är en förutsättning för företagets utveckling och för att skapa bekymmersfrihet för våra medlemmar och kunder. Med HSBs grundvärderingar som gemensam bas erbjuder vi en flexibel, stimulerande och utvecklingsorienterad arbetsplats. Möt några av våra nya engagerade medarbetare på HSB Mölndal.



LARS GUNNAR BÖRVE, AFFÄRSOMRÅDESCHEF TEKNIK OCH CHEF FÖR EGNA FASTIGHETER

I februari började Lars-Gunnar Börve som har lång erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen i olika roller, bland annat som teknisk chef på HSB Göteborg.

– Att få jobba med både bostadsrättsförvaltning och egna hyresfastigheter lockade mig tillbaka till HSB. En lagom stor organisation och att arbetsplatsen ligger i min hemkommun bidrog också, säger Lars-Gunnar. Mötet med både kunder och medarbetare är viktigt för Lars-Gunnar som ser fram emot att utveckla och förvalta våra fastigheter.

– Jag brinner för att förädla och förvalta fastigheter i kombination med att lyfta och coacha medarbetare så att vi når våra mål, fortsätter Lars-Gunnar.

Framöver väntas flera nya projekt för några av våra egna fastigheter och nya avtal inom den tekniska förvaltningen som riktar sig mot våra bostadsrättskunder.

– Min ambition är att växa gällande den tekniska förvaltningen och det ska bli väldigt roligt att följa projekten som växer fram tillsammans med medarbetarna, avslutar Lars-Gunnar.



EMMA JANSSON, FASTIGHETSSKÖTARE

Ett annat nytt ansikte på HSB Mölndal är Emma Jansson som under sommaren började som praktikant hos oss. Emma hade sedan tidigare erfarenhet av både HSB och fastighetsförvaltning, men ville skaffa sig djupare kunskap inom området och började därför plugga till fastighetsvärd. När det var dags att söka praktikplats var HSB ett självklart val.

– Det kändes tryggt att söka mig till en organisation jag var bekant med sedan tidigare. Nytt, men ändå inte, berättar Emma. Under åtta veckor fick Emma prova på arbetet som fastighetsskötare och när praktiken var slut kunde vi erbjuda henne en fast anställning.

– Det var en självklarhet att tacka ja! Jag lärde mig massor och trivdes från start. Vi är ett bra gäng som jobbar tillsammans också.

Jobbet som fastighetsskötare är varierat och fullt av utmaningar. En arbetsdag består av allt från rutinuppgifter som tillsyn och städning till att ta hand om inkomna felanmälningar och att lösa de problem som kan uppstå.

– När man tror att man har planerat en dag så blir det aldrig så, ingen dag är den andra lik. Men det är just det som är charmen med jobbet – variationen, säger Emma.

Något annat Emma lyfter fram som en stor fördel med jobbet är det sociala. Att få träffa många nya människor och hjälpa dem i deras vardag med saker de inte själva har möjlighet att lösa.

– Det är otroligt viktigt att vara serviceinriktad och jag försöker att alltid göra det lilla extra för våra kunder. Det gör att man kan avsluta dagen med en bra magkänsla. Deras uppskattning och dialogen med dem är det som driver mig.

Nu ser Emma fram emot fler möten, nya lärdomar och att få utveckla sina kunskaper i rollen som fastighetsskötare på HSB Mölndal.

PERSONALSTATISTIK 2021

VID ÅRSSKIFTET 25 ANSTÄLLDA:

- 13 kvinnor, 12 män
- Ledningsgrupp: 3 personer, (1 kvinna, 2 män)
- Personalomsättning: 20 %, 5 st slutade
- Medellålder: 46 år
- Genomsnittlig arbetstid: 5,3 år
- Sjukfrånvaro: 8 %



NY PLAN FÖR FRAMTIDEN



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.

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 styrdokumenten har HSB Mölndals styrelse satt upp övergripande mål för 2020 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 2021

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Mölndal ekonomisk förening får härmed avge årsredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2021, det 85: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 kommanditbolag med bostäder, ett aktiebolag med bostäder samt ett aktiebolag med en större lokalfastighet. Syftet med bostadsfastigheterna är att dessa bl.a. ska vara ett inlägg 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 med tema målstyrning i HSBs förändringsresa.

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
- Resultatprognoser
- 2020 års bokslut
- Budget 2022
- HSB Mölndals policies, 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 7 903 st (7 913 st). 44 st av det totala medlemsantalet utgörs av HSB Mölndals medlemskap i varje HSB-bostadsrättsförening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Coronapandemin har påverkat arbetssätten och vissa tjänster inom föreningen, men de ekonomiska konsekvenserna har varit förhållandevis begränsade.
- 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 positiv inverkan på resultatet.
- Arbetet med nyproduktion har intensifierats under året.

KONCERNEN

Koncernen består vid utgången av 2021 av moderföreningen HSB Mölndal samt de helägda dotterbolagen KB Flodhåsten, KB Labacka, HSB Firrarna AB, HSB Mölndal Lokaler AB samt hälftenägarskap i Sandbäck Holding AB, Koksbacken Holding AB, Grästäppen Holding AB och HSB Produktion i Mölndal HB.

KOMMENTARER RESULTATRÄKNINGEN:

Koncernen redovisar ett positivt resultat innan skatt med 0,3 mkr (5,9 mkr).

Hyresintäkterna i koncernen ökar med 3,4% jämfört med föregående år, huvudsakligen beroende på en vakant lokal i HSB Mölndal Lokaler AB, och utfaller med 22,5 mkr (23,3 mkr).

Övriga intäkter minskar och utfallet är 22,4 mkr (23,0 mkr), orsaken är minskade rörliga intäkter inom teknisk förvaltning.

Kostnader för drift och underhåll ökade till 24,6 mkr (23,3 mkr) vilket beror på ökade kostnader inom förvaltning samtidigt som underhållskostnaderna i fastighetsbeståndet minskade till 3,0 mkr.

Fastighetsskatten är oförändrad jämfört med föregående år, 1,0 mkr (1,0 mkr).

Avskrivningarna ökar något jämfört med föregående år, den genomsnittliga avskrivningen är oförändrat 1,8% (1,8%).

Centrala administrationskostnader ökar till 16,8% (16,2%) främst beroende på lönekostnader.

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

Räntenettot förbättras jämfört med tidigare år och utfaller med -0,1 mkr (-0,4 mkr).

KOMMENTARER BALANSRÄKNINGEN:

Egna kapitalet är nästintill oförändrat 127,2 mkr (127,0 mkr). Koncernen redovisar ett positivt resultat för 2021 och soliditeten minskar till 45,4% (48,1%).

Låneskulden (räntebärande) ökar med 16,5% till 136,7 mkr (117,3 mkr), vilket beror på bostadsrättsföreningarnas inlåning i HSB Mölndal. Den bundna inlåningen från bostadsrättsföreningarna har ökat till 15,5 mkr samtidigt ökar även avräkningsskulden med 7,3 mkr till 106,2 mkr.

KOMMENTARER FINANSIERINGSANALYSEN:

Under 2021 har kassaflödet varit positivt, 9,4 mkr. De likvida medlen har ökat till 74,9 mkr (65,4 mkr).

MODERFÖRENINGEN

Moderföreningen redovisar ett positivt resultat före skatt med 1,2 mkr (5,2 mkr).

AVRÄKNINGSSKULDEN

Skulden till våra ägare (HSBs bostadsrättsföreningar) på avräkningskontot var vid utgången av 2021 106,2 mkr och HSB Mölndals kassa, korta placeringar samt checkräkning (7,5 mkr) uppgick till 131,3 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 107,9 mkr som i sin tur är belånade till 22,5 mkr (inkl checkkrediten). 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 skall 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 2022

Under kommande år fortsätter arbetet i föreningen med HSBs gemensamma satsning på digitalisering. Resultatmässig effekt är att kostnaderna kommer att öka och därför bedöms resultatet före skatt i den löpande verksamheten för 2022 bli nära 0.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

KONCERNEN		2021	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter	tkr	44 989	46 236	44 362	79 754	137 904
Resultat efter finansiella poster	tkr	341	5 875	815	393	39 393
Balansomslutning	tkr	280 172	263 938	251 255	254 004	249 614
Antal anställda	st	23	25	23	25	26
Soliditet	%	45,4	48,1	48,5	47,6	48,0
Soliditet enligt HSBs kod	%	85,1	86,2	86,8	87,9	86,7
Kassalikviditet	%	56,7	56,2	65,8	77,6	93,4

MODERBOLAGET		2021	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter	tkr	22 911	23 588	20 153	21 553	21 897
Resultat efter finansiella poster	tkr	- 1 813	2 714	- 2 510	6 340	50 766
Balansomslutning	tkr	306 842	282 489	264 374	253 427	245 761
Antal anställda	st	23	25	23	25	26

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	120 603 531 kr
Årets resultat	906 269 kr
Summa	121 509 800 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras
så att i ny räkning överförs

	121 509 800 kr
Summa	121 509 800 kr

RESULTATRÄKNINGAR

			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RESULTAT	Belopp i tkr	Not	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	3		44 922	46 205	22 911	23 588
Övriga rörelseintäkter	4		67	31	-	-
			44 989	46 236	22 911	23 588
Rörelsens kostnader						
Drift, underhåll och entreprenadkostnader			-24 648	-23 345	-16 117	-14 721
Fastighetskatt			-994	-992	-	-
Bruttoresultat			19 347	21 899	6 794	8 867
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7		-16 814	-16 171	-17 437	-16 798
Avskrivningar			-3 124	-3 062	-605	-411
Summa rörelsens kostnader			-45 580	-43 570	-34 159	-31 930
Rörelseresultat			- 591	2 666	-11 248	- 8 342
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	8		-	-	8 150	7 474
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9		-	-	-36	-521
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10		1 014	3 629	1 014	3 838
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11		64	-	386	323
Räntekostnader			-146	-420	-79	-58
Summa resultat från finansiella poster			932	3 209	9 435	11 056
Resultat efter finansiella poster			341	5 875	-1 813	2 714
Bokslutsdispositioner	12		-	-	3 044	2 455
Skatt på årets resultat	13		- 211	- 660	- 325	- 431
ÅRETS VINST			130	5 215	906	4 738

BALANSRÄKNINGAR

			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Immateriella anläggningstillgångar						
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14		371	218	371	218
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15		3 829	4 058	3 829	4 058
			4 200	4 276	4 200	4 276
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	16		107 896	108 054	-	-
Förbättringsutgift på annans fastighet	17		-	-	1 454	1 692
Maskiner och inventarier	18		1 142	884	834	535
Pågående projekt	19		2 039	2 039	2 039	2 039
			111 077	110 977	4 327	4 266
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	20		-	-	129 754	121 604
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21		-	-	15 488	15 499
Aktier och andelar	22		62 084	56 448	62 084	56 448
Fordringar hos koncernföretag	23		-	-	10 750	10 748
Uppskjutna skattefordringar	24		291	259	291	259
Andra långfristiga fordringar	25		658	947	658	947
			63 033	57 654	219 025	205 505
Summa anläggningstillgångar			178 310	172 907	227 552	214 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Exploateringsfastigheter						
Exploateringsfastigheter	26		13 947	13 926	-	-
Kortfristiga fordringar						
Hyses- och kundfordringar			1 505	2 189	1 498	2 180
Övriga kortfristiga fordringar			2 527	2 189	1 046	1 025
Aktuella skattefordringar			2 540	2 293	2 262	2 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2 055	1 277	1 443	733
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	27		4 432	3 716	-	-
			13 059	11 664	6 249	5 961
Kassa och bank			74 856	65 441	73 041	62 481
Summa omsättningstillgångar			101 862	91 031	79 290	68 442
SUMMA TILLGÅNGAR			280 172	263 938	306 842	282 489

BALANSRÄKNINGAR

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser		3 952	3 958	3 952	3 958
Annat bundet eget kapital/reservfond		3 077	3 077	3 077	3 077
		7 029	7 035	7 029	7 035
Fritt eget kapital inkl. årets resultat					
Balanserat resultat		120 000	114 785	120 603	115 865
Årets vinst		130	5 215	906	4 738
		120 130	120 000	121 509	120 603
Summa eget kapital		127 159	127 035	128 538	127 638
Obeskattade reserver	28	-	-	-	1 535
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	24	4 038	3 820	3 381	3 024
Övriga avsättningar	29	1 644	2 431	818	1 177
Summa avsättningar		5 682	6 251	4 199	4 201
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		15 000	15 000	-	-
Leverantörsskulder		4 031	5 781	1 671	4 498
Skulder till koncernföretag		-	-	46 451	37 090
Skulder till bostadsrättsföreningarna	30	121 706	102 330	121 706	102 330
Övriga skulder		1 316	1 304	918	830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	5 278	6 237	3 395	4 367
Summa kortfristiga skulder		147 331	130 652	174 105	149 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 172	263 938	306 842	282 489

BALANSRÄKNINGAR

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	ANNAT BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2020-12-31	3 958	3 077	120 000	127 035
Förändring andelskapital	-6			-6
Årets resultat			130	130
Eget kapital 2021-12-31	3 952	3 077	120 130	127 159
MODERFÖRENINGENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	RESERV- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2020-12-31	3 958	3 077	120 603	127 638
Förändring andelskapital	-6			-6
Årets resultat			906	906
Eget kapital 2021-12-31	3 952	3 077	121 509	128 538

KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
KASSAFLÖDESANALYSER	Not	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-591	2 666	-11 248	-8 342
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	32	2 337	2 132	246	-14
Erhållen ränta		64	-	386	323
Erlagd ränta		-146	-420	-79	-58
Erhållen/Betald inkomstskatt		-272	-78	-239	-82
		1 392	4 300	-10 934	-8 173
Ökning/minskning exploateringsfastighet		-21	-42	-	-
Ökning/minskning kundfordringar		684	-634	682	-634
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 832	-477	1 910	325
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 750	1 065	-2 827	789
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		18 429	9 144	26 685	12 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 902	13 356	15 516	4 806
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-2 147	-	-2 147
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 148	-6 426	-590	-1 343
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 319	651	1 319	651
Uttag från intresseföretag		-	-	-	2 500
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-5 652	-	-5 652	-
Investeringar i intresseföretag		-	-	-25	-
Förändring långfristiga fordringar koncernbolag		-	-	-2	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 481	-7 922	-4 950	-337
Finansieringsverksamheten					
Insatskapital		-6	30	-6	30
Erhållet/lämnat koncernbidrag		-	-	-	2 870
Amortering av skuld		-	-2 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6	-1 970	-6	2 900
Årets kassaflöde		9 415	3 464	10 560	7 369
Likvida medel vid årets början		65 441	61 977	62 481	55 112
Likvida medel vid årets slut	33	74 856	65 441	73 041	62 481

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 provas 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.

LIKVIDA MEDEL

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 inkl 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 2021.

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	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltning	20 419	21 048	20 948	21 696
Hysesintäkter	22 540	23 265	-	-
Medlemsintäkter	1 963	1 892	1 963	1 892
Summa	44 922	46 205	22 911	23 588

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Övrigt	67	31	-	-
Summa	67	31	0	0

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

PwC	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdraget	255	304	209	282
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	33	14	33
Summa	269	337	223	315

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	12	12	12	12
Män	11	13	11	13
Totalt	23	25	23	25

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 685	1 832	1 685	1 832
Löner och ersättningar till övriga anställda	11 542	11 202	11 542	11 202
	13 227	13 034	13 227	13 034
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 368	3 652	4 368	3 652
Pensionskostnader	1 395	1 269	1 395	1 269
Totalt	18 990	17 955	18 990	17 955

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	1	1
Män	2	1	2	1
Totalt	3	2	3	2

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	
	2021	2020	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	129	51	129	51
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	102	55	102	55
Summa	231	106	231	106

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	2021	2020	2021	2020
Förfaller till betalning inom ett år	12 145	10 207	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	9 987	6 727	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	10 885	-	-	-
Summa	33 017	16 934	0	0

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

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Resultatandel KB Labacka	3 681	3 831
Resultatandel KB Flodhästen	4 469	3 643
Summa	8 150	7 474

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Resultatandel HSB Produktion i Mölndal HB	- 36	- 521
Summa	-36	-521

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Resultat vid försäljning värdepapper	1 030	-9	1 030	-9
Resultatandel HSB Produktion i Kvarnby HB	-16	3 638	-16	3 847
Summa	1 014	3 629	1 014	3 838

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	64	-	386	323
Summa	64	0	386	323
Varav avseende koncernföretag	-	-	322	322

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	1 535	-415
Erhållet koncernbidrag	2 640	3 350
Lämnat koncernbidrag	-1 131	-480
Summa	3 044	2 455

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-25	-408	-	-269
Uppskjuten skatt	-186	-252	-325	-162
Skatt på årets resultat	-211	-660	-325	-431
Redovisat resultat före skatt	341	5 875	1 231	5 169
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	-70	-1 257	-254	-1 106
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-155	-183	-73	-94
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	2	763	2	763
Skatteeffekt avseende förändrad skattesats	12	17	-	6
Redovisad skattekostnad	-211	-660	-325	-431

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239	-	239	-
Årets omfördelning från förskott avseende immateriala anläggningstillgångar	229	239	229	239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468	239	468	239
Ingående avskrivningar	-21	-	-21	-
Årets avskrivningar	-76	-21	-76	-21
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97	-21	-97	-21
Utgående restvärde enligt plan	371	218	371	218

NOT 15 FÖRSKOTT AVSEENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	4 058	2 150	4 058	2 150
Under året utgivna förskott	-	2 147	-	2 147
Under året genomförda omfördelningar	- 229	- 239	- 229	- 239
Utgående balans	3 829	4 058	3 829	4 058

NOT 16 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	168 913	162 567
Inköp	2 558	6 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 471	168 913
Ingående avskrivningar	-74 674	-71 890
Årets avskrivningar	- 2 716	- 2 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 390	-74 674
Utgående restvärde enligt plan	94 081	94 239
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	107 896	108 054

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 107 896 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	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 815	1 552
Inköp	-	1 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 815	2 815
Ingående avskrivningar	-1 123	-948
Årets avskrivningar	-238	-175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 361	-1 123
Utgående restvärde enligt plan	1 454	1 692

NOT 18 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 197	9 117	7 175	7 095
Inköp	590	80	590	80
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 787	9 197	7 765	7 175
Ingående avskrivningar	-8 313	-8 056	-6 640	-6 425
Årets avskrivningar	-332	-257	-291	-215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 645	-8 313	-6 931	-6 640
Utgående restvärde enligt plan	1 142	884	834	535

NOT 19 PÅGÅENDE PROJEKT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
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	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 604	114 130
Resultatandel från dotterbolag	8 150	7 474
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 754	121 604
Utgående redovisat värde	129 754	121 604

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

Moderföreningen	KAPITAL-ANDEL (%)	RÖSTRÄTTS-ANDEL (%)	ANTAL AKTIER	BOKFÖRT VÄRDE 2021-12-31	BOKFÖRT VÄRDE 2020-12-31
HSB Firrarna AB	100	100	1000	120	120
HSB Mölnadal Lokaler AB	100	100	1000	100	100
Kommanditbolaget Labacka	100	100		60 348	56 667
Kommanditbolaget Flodhästen	100	100		69 186	64 717
Summa				129 754	121 604

NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 631	18 652
Resultatandel från intresseföretag	-36	-521
Lämnat aktieägartillskott	25	-
Uttag ur handelsbolag	-	-2 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 620	15 631
Ingående nedskrivningar	-132	-132
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-132	-132
Utgående redovisat värde	15 488	15 499

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

Moderbolaget Direkt ägda	KAPITAL-ANDEL (%)	RÖSTRÄTTS-ANDEL (%)	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE 2021-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2020-12-31
Grässtäppen Holding AB	50	50	500	399	374
Koksbacken Holding AB	50	50	500	4 050	4 050
Sandbäck Holding AB	50	50	25 000	5 325	5 325
HSB Produktion i Mölnadal HB	50	50		5 714	5 750
Summa				15 488	15 499

NOT 22 AKTIER OCH ANDELAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
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
HSB Produktion i Kvarnby HB	220	5 236	220	5 236
Värdepappersportfölj ränte- och aktiefonder	49 983	39 331	49 983	39 331
Summa	62 084	56 448	62 084	56 448

NOT 23 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 748	10 750
- Tillkommande fordringar	2	-
- Avgående fordringar	-	-2
Utgående anskaffningsvärden	10 750	10 748
Redovisat värde	10 750	10 748

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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Byggnader	-4 038	-3 491	-3 381	-3 024
Obeskattade reserver	-	-329	-	-
	-4 038	-3 820	-3 381	-3 024
Uppskjuten skattefordran				
Pensioner	169	259	169	259
Underskottsavdrag	122	-	122	-
	291	259	291	259

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kapitalförsäkring	658	947	658	947
Summa	658	947	658	947

NOT 26 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mark	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 926	13 884
Inköp	21	42
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	13 947	13 926
Utgående restvärde enligt plan	13 947	13 926
Summa Exploateringsfastigheter	13 947	13 926

NOT 27 UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

Successiv vinstavräkning	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter	4 483	3 764
Avgår delfakturerings	-51	-48
Summa	4 432	3 716

NOT 28 OBESKATTADE RESERVER

	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2018	-	1 000
Periodiseringsfond 2019	-	120
Periodiseringsfond 2020	-	415
Summa	0	1 535

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar garantier	826	1 254	-	-
Avsättningar löneskatt	160	230	160	230
Kapitalförsäkring	658	947	658	947
Summa	1 644	2 431	818	1 177

NOT 30 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Av de räntebärande skulderna till bostadsrättsföreningarna, som består av saldo på avräkningen 106,2 mkr (98,9 mkr) och bunden inlåning 15,5 mkr (3,4 mkr), förfaller allt inom ett år efter balansdagen. Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	12	4	12	4
Förutbetalda hyror	1 253	1 222	-	-
Upplupna löner	-	95	-	95
Upplupna semesterlöner	2 079	2 424	2 079	2 424
Upplupna sociala avgifter	653	751	653	751
Övriga poster	1 281	1 741	651	1 093
Summa	5 278	6 237	3 395	4 367

NOT 32 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDE, M.M

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	3 124	3 062	605	411
Avsättningar	-787	-930	-359	-425
Summa justeringar	2 337	2 132	246	-14

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	74 856	65 441	73 041	62 481
Likvida medel i kassaflödesanalysen	74 856	65 441	73 041	62 481

NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna avsättningar och skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	16 325	62 868	-	-
Pantsatt kapitalförsäkring	658	947	658	947
Summa ställda säkerheter	16 983	63 815	658	947

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	120 603 531
Årets resultat	906 269
	kronor 121 509 800
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	121 509 800
	kronor 121 509 800

NOT 36 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Komplementäransvar för dotterbolagsskulder	-	-	3 173	2 406
KP Pension 2 %	232	226	232	226
Fastigo garantifond	249	227	249	227
Summa eventualförpliktelser	481	453	3 654	2 859

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 2022-04-26



DAVID BLÜCHER
Verkställande direktör



OLIVER TIDBLOM-KJELLBERGER



BERNE HULTIN



BERTIL LEVIN



HANS SAHLQVIST



LENNART SJÖSTRÖM



BRITT JOHANSSON



PETER JOELSSON



LEIF MOE



EVA KARLSSON
Styrelsens ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26
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 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13–32 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–12 samt 35–46. 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 betydande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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.

GÖTEBORG DEN DAG SOM FRAMGÅR AV VÅR ELEKTRONISKA UNDERSKRIFT

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 2021

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 2021

HSB är Sveriges ledande boendeaktör, som ägs och styrs av cirka 670 000 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 bostäder 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

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Mölndals efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument: HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning 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 föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke och har inte några avvikelser från HSBs kod för föreningsstyrning under 2021.

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 föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning 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 föreningsstyrning 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 föreningsstyrning, "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 föreningsstyrning med Svensk Kooperations kod som parapy.

Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning 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 föreningsstyrningsrapporten 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.

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

KODENS ÅTTA PRINCIPER

Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. 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.
- 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, boparare 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 nedan för 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

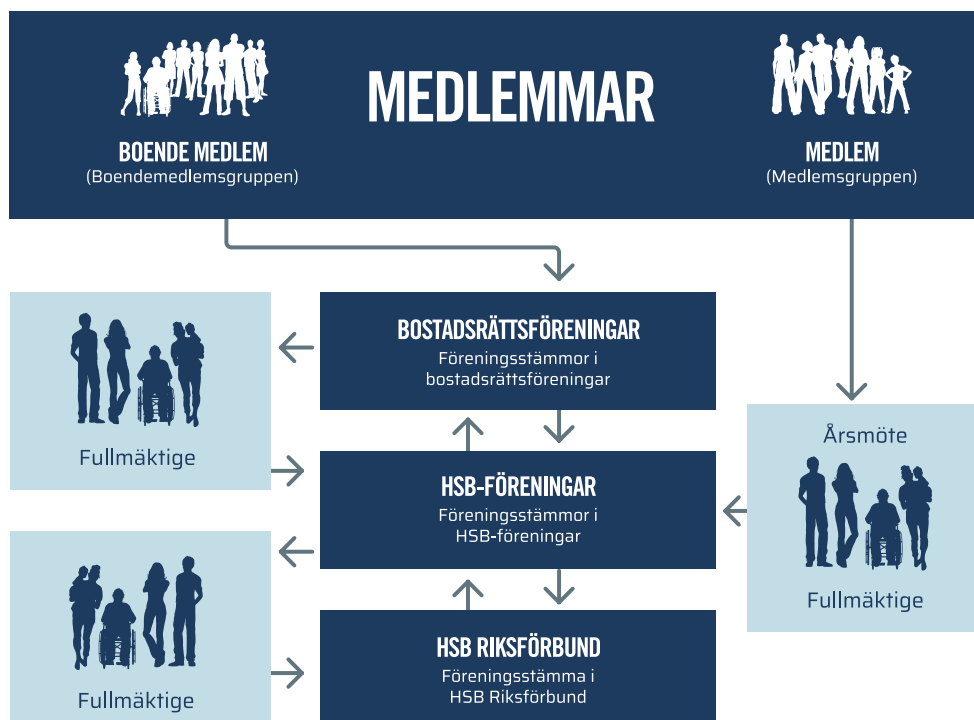
Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Mölndal väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen.

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 2021

HSB Mölndals föreningsstämma hölls den 26 maj 2021 genom enbart poströstning. Under 2020 infördes en tillfällig lag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor under pandemin. Lagen möjliggjorde att hålla stämmor på distans genom poströstning.

HSB Mölndals styrelse beslutade den 20 april 2021 att genomföra stämman med enbart poströstning och att utomstående inte skulle ha rätt att närvara.

Kallelse till föreningsstämman samt poströstningsformulär skickades per post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga stämmohandlingar på föreningens webbplats.

Som ett komplement till årsredovisningen fanns det i stämmohandlingarna en presentation av årsredovisningen i korthet. Den tydliggjorde de viktigaste delarna på ett något förenklat sätt. Ledningen och styrelsens ordförande avsatte även två tillfällen då fullmäktige hade möjlighet att kontakta dem för att få svar på eventuella frågor om det utskickade materialet.

Stämmofunktionärerna samlades för att sammanställa poströstningsresultatet den 26 maj 2021. På ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021 informerade stämмоordförande om att fullmäktige som angivit giltigt poströst upptogs som delta-

gande i röstlängden. Det deltog 27 fullmäktige. Föreningens fullmäktige uppgick år 2021 till 62 stycken. Medlemsgruppen utsåg 2 fullmäktige av 13 möjliga.

I enlighet med valberedningens förslag var Max Olsson stämmoderförande. I enlighet med valberedningens förslag var Mats Hård och Mikael Bengtsson rösträknare tillika protokolljusterare.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på hemsidan.

I december 2021 publicerades information på HSB Mölndals webbplats om att föreningsstämman år 2022 hålls den 24 maj 2022. Med anledning av den vid tillfället pågående pandemin angavs att plats meddelas senare.

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 mandattid 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 2021 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 2021:

- Fredrik Stillberg, ordförande
- Josefin Lundberg
- Margit Norrman
- Anna Holst, suppleant

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 tio styrelsemöten under år 2021.

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.

Styrelsemöten 2021

NÄRVARO	26/1	23/2	23/3	20/4	26/5	3/9	14/9	26/10	23/11	15/12	TOTALT
Eva Karlsson (ordf.)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10
Berne Hultin	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10
Bertil Levin	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10
Britt Johansson	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10
Hans Sahlqvist	X	X		X	X	X	X	X	X	X	9/10
Leif Moe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10
Oliver Kjellberger	X		X	X	X	X		X	X	X	8/10
Lennart Sjöström	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10
Peter Joelsson	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	10/10

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.

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 utfallsscenarier.

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/medlems-undersökning (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 betaltjänstuppdraget 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 2021 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 2021 fastslog föreningsgranskarinstruktionen samt utsåg två föreningsgranskare för HSB Mölndal för en mandattid om ett år. Föreningsstämman utsåg följande personer till föreningsgranskare:

- Solny Carlsson
- Dilip Barai

Föreningsgranskarna har fått del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2021. 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.

Föreningsgranskarna har för sitt uppdrag vid behov kontaktat HSBs samordnare.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av företrädesvis publicering av information på föreningens webbplats inför stämman. Kontroller över styrelsemöten och styrelseprotokoll har genomförts. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman. Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner.

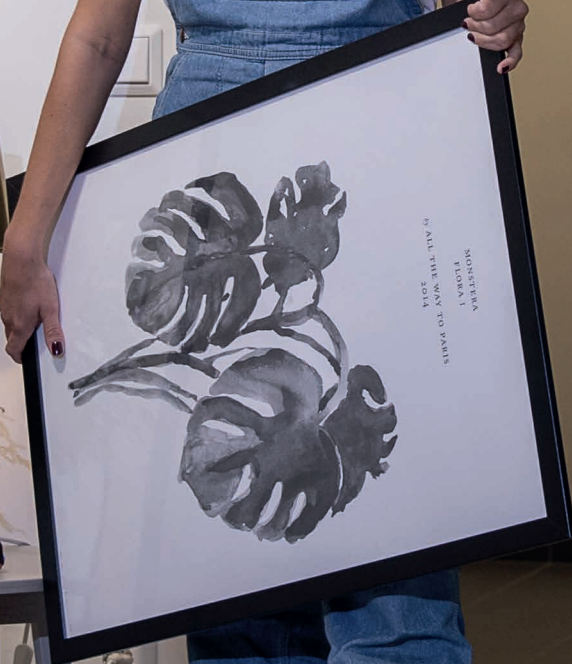
Föreningsgranskarna har deltagit i ett rikstäckande möte med de övriga Föreningsgranskarna som drivs av Charlotte Carlsson och Niklas Widebeck.



Solny Carlsson



Dilip Barai



”Kan lugnt säga att jag är glad att äntligen få slippa underhållet i vårt gamla hus. Servicen från HSB kring vår nya lägenhet är det jag uppskattar mest med vår nya lägenhet.”

Nyinflyttad



NYCKELTAL HSB MÖLNDAL

	2021	2020	2019	2018	2017
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	44 989	46 236	44 362	79 754	137 904
Realisationsresultat, sålda fastigheter, tkr	0	0	0	0	0
LÖNSAMHET					
Resultat efter finansiella poster	341	5 875	815	393	39 393
Avkastning, eget kapital, %	0,3	4,6	0,7	0,3	32,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	0,2	2,4	0,6	0,5	16,9
Vinstmarginal, %	1,1	13,6	3,6	1,5	29,7
FINANSIERING					
Soliditet, %	45,4	48,1	48,5	47,6	48,0
Synligt eget kapital, tkr	127 159	127 035	121 790	121 001	119 759
Kassaflöde	9 415	3 464	-10 495	-8 064	45 424
TILLGÅNGAR					
Bokfört värde, fastigheter, tkr	107 896	108 054	104 492	107 322	109 920
Marknadsvärde, fastigheter, tkr	425 800	425 800	425 800	425 800	312 700
Taxeringsvärde, fastigheter, tkr	290 179	286 567	286 567	223 445	223 445
Låneskuld kreditinstitut, tkr	15 000	15 000	17 000	20 000	20 000
Skuld bostadsrättsföreningar, tkr	121 706	102 330	94 465	87 440	82 537
Kassa och bank, tkr	74 856	65 441	61 977	72 472	80 536
Nettoskuld bostadsrättsföreningarna, tkr	46 850	36 889	32 488	14 968	2 001
*Nettoskuld brf (korrigerad), tkr	-18 166	-69 580	-74 113	-79 336	-105 080
Finansiella anläggningstillgångar, tkr	63 033	57 654	54 769	45 079	14 388
Investeringar, tkr	3 148	7 689	0	904	1 382
FÖRVALTNING					
Underhåll, tkr	2 967	3 510	3 149	6 570	3 428
Vakansgrad bostäder, %	0	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler, %	1	1	0	2	2
Omflyttning bostäder, %	14	13	12	15	7
Antal medlemmar	7 903	7 913	7 856	7 289	6 920
PERSONAL					
Personalomsättning, %	17	12	27	29	13
Sjukfrånvaro, %	7,8	7,9	11,1	9,2	3,4
Arbetstid/årsarbetstid	22,1	21,6	21,6	21,7	23,8

* 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

PETER JOELSSON

BERTIL LEVIN

LENNART SJÖSTRÖM

HANS SAHLQVIST

LEIF MOE

BERNE HULTIN

EVA KARLSSON,
ORDFÖRANDE

BRITT JOHANSSON

OLIVER KJELLBERGER



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: 10 av 10.

Oberoende*: Ja.

BERNE HULTIN

Född: 1943. Invald: 2019.

Befattning: Ledamot.

Utbildning/
arbetslivserfarenhet:
Har arbetat inom bensinbranschen
i 34 år och haft uppdrag som
kommunpolitiker i 12 år. Erfaren-
het från kommunrevisionen,
bolagsstyrelsen för Mölndal Energi
samt kultur- och fritidsnämnden.

Mångårig föreningsvana som
bland annat ordförande och
vice ordförande. För tillfället
ordförande i brf-styrelse.

Mötesnärvaro: 10 av 10.

Oberoende*: Ja.

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 10.

Oberoende*: Ja.

EVA KARLSSON, ORDFÖRANDE

Född: 1966. Invald: 2008.

Befattning: Ordförande.

Utbildning/
arbetslivserfarenhet:
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: 10 av 10.

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: 10 av 10.

Oberoende*: Ja.

BRITT JOHANSSON

Född: 1953. Invald: 2017.

Befattning: Ledamot.

Utbildning/arbetslivserfarenhet:
Förskollärarutbildning och statlig
rektorsutbildning. Förskolechef,
områdeschef förskola/skola samt chef
för elevhälsan i Mölndal. Ordförande
i brf-styrelse.

Mötesnärvaro: 10 av 10.

Oberoende*: Ja.

HANS SAHLQVIST

Född: 1948. Invald: 2014.

Befattning: Vice ordförande

Utbildning/arbetslivserfarenhet:
Gti 1966. Arbetat i byggbranschen
sen 1965. Platschef sen 1972
(Granstedts Byggkomfort, Z Bygg,
JK Bygg, AF Bygg Teambuilder och
Broddeheimer/Malmcrona och
projektchef på AF Byggs från
2013–2015. Mentor för Attacus
i Väst AB under 2017.

Mötesnärvaro: 9 av 10.

Oberoende*: Ja.

OLIVER KJELLBERGER

Född: 1990. Invald: 2020.

Befattning: Ledamot.

Utbildning/arbetslivserfarenhet:
Arbetar som IT-konsult med fokus på
digital affärsutveckling och IT-strategi
mot ägarledda bolag och verksamheter
i Göteborgsregionen. Nuvarande leda-
mot i brf-styrelse.

Mötesnärvaro: 8 av 10.

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 ledar-
skapsutbildningar. 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: 10 av 10.

Oberoende*: Ja.

*Oberoende i förhållande till förening och ledning.

VALBEREDNING

JOSEFIN LUNDBERG

FREDRIK STILLBERG,
ORDFÖRANDE

ANNA HOLST

MARGIT NORRMAN



JOSEFIN LUNDBERG

Född: 1979.
Befattning: Ledamot.
Typ av medlem: Boende
och 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.

ANNA HOLST

Född: 1986.
Befattning: Suppleant.
Typ av medlem: F.d.
ordförande i brf Tällered.
Tid i valberedningen:
Valdes 2017.

*Oberoende i förhållande till förening och ledning.

FÖRENINGSGRANSKARE OCH REVISOR



DILIP BARAI

Född: 1966.
Befattning: Föreningsgranskare
Typ av medlem: Boende i HSB brf Tegen.
Övriga/tidigare uppdrag:
Tidigare styrelseledamot i HSB brf Tegen.
Valdes: 2020.

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 Pricewaterhouse-
Coopers 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