



# HSB NORRA BOHUSLÄN

ÅRSREDOVISNING 2020



HSB – där möjligheterna bor

# ETT OSANNOLIKT ÅR

Ett år som vi inte kunde föreställa oss. I det närmaste husarrest för många av oss.

Trots alla nödvändiga pandemirestriktioner har vi i HSB Norra Bohuslän levererat de tjänster våra bostadsrättsföreningar förväntar sig. Ett stort tack till alla medarbetare som under dessa omständigheter gjort allt för att leverera det våra bostadsrättsföreningar har rätt att förvänta sig.

Än värre blev det i juli, då vår nytillträdde verkställande direktör, Mattias Jakobsson, drabbades av en svår stroke, endast 40 år gammal. Ung och vältränad, cyklande från Ljungskile till arbetet på kontoret i Uddevalla.

Under semestern, på väg till fjällvandring i Jämtland, slog en stroke till. Svårt att förstå. Skakande.

Förvaltningschefen Helena Myrberg tog på sig uppgiften att vara tillförordnad verkställande direktör, vilket styrelsen tacksamt uppskattade. Ett uppdrag hon sköter föredömligt. Detta år har varit en påfrestning för hela organisationen.

Vår senaste nyproduktion, 43 bostadsrätter i HSB Brf Valencia, kunde ha fått en bättre start. Inflyttningen blev försenad beroende på miljösaneringsbehov i marken. Därefter hade entreprenören svårigheter med att genomföra entreprenaden. Ett antal fel och brister blev uppenbara vid inflyttningen, som skede för tidigt (eller snarare för sent i relation till den ursprungliga planen).

Förhoppningsvis är nu dessa brister avhjälpda. Projektet HSB Brf Valencia har brister som innebär berättigad kritik från bostadsrättshavarna.

Två nya projekt är aktuella. Brf Macken, i korsningen Strömstadsvägen och Bävebäcksgatan, står närmast på tur. Bostadsrätter och hyresrätter i samarbete med HSB Stiftelse Jakobsberg. Ett utmärkt sätt att bidra till bostadsförsörjningen med skilda upplåtelseformer.

Nu verkar det som att trafikproblemen i Herrestad är på väg att lösas. Uddevalla kommun och Trafikverket har kommit överens om en lösning för att avhjälpa den besvärande trafiksituationen på riksväg 44. Det öppnar för en möjlighet att exploatera området i dalen nedanför Herrestads kyrka. Även där en kombination av bostads- och hyresrätter.

Bostadsbristen består och växer. Paradoxalt minskar nyproduktionen av bostäder. Det är naivt att tro att det går att bygga billigare. Alla de regler som gäller för att bygga nytt och kommunernas förväntningar på intäkter från markförsäljningar, gör det i det närmaste omöjligt att bygga billigt.

Det som nu sker, främst i allmännyttan, att hålla nere hyran genom att bygga mindre bostäder. Vad sägs om en etta på 31 kvadratmeter för en hyra på 4 400 kronor? En trea på 60 kvadratmeter för 8 500 Kronor?

Nyproducerade lägenheter är för de flesta inte inträdet på bostadsmarknaden. Det är flyttkedjan som öppnar möjligheten. Varje nyproducerad bostad leder till en flyttkedja på mellan sex och åtta led.

Vad lär vi oss av det? Ta bort hindren för att flytta. Reavinstbeskattning och hyresreglering motarbetar möjligheterna för unga att få en bostad. Ta bort hindren för dem som står utanför bostadsmarknaden. Amorteringskravet och bankernas krav på inkomst för att klara osannolika räntenivåer gör det omöjligt för unga att köpa en bostad.

HSB, liksom andra stora aktörer, arbetar med lösningar för att göra det möjligt för unga att komma in på bostadsmarknaden. Det är nödvändigt. Vi kan inte göra det omöjligt för våra ungdomar, även de med goda och stabila inkomster, att få en egen bostad.

Roger Johansson

Ordförande, HSB Norra Bohuslän

## HSB:S UPPDRAG FORTFARANDE LIKA AKTUELLT

2020 – ett år som började som alla andra med förhoppningar om allt som komma skall, nya mål, framåtanda, glädje och detta år dessutom en ny VD på plats....

Redan under tidig vårvinter stod det klart att det inte skulle bli ett ”vanligt” år. Covid-19 fanns inte bara långt borta i ett avlägset land utan nu även här i vår närhet. 2020 blev året som kommer gå till historien som tungt på många sätt både ekonomiskt, psykiskt, och skulle det visa sig... tungt på ett personligt sätt för oss i HSB Norra Bohuslän då ytterligare elände tillstötte. Vår Vd Mattias blev plötsligt sjuk. Vi har på ett mycket smärtsamt sätt lärt oss att allt kan förändras på ett ögonblick.

Vi lever nu i en tid då förändringar är det nya konstanta. Den digitala omställningen som skyndats på i och med pandemin kräver ett agilt arbetssätt och vi behöver snabbt kunna kasta om och göra förändringar. HSB:s digitaliseringsresa med nya arbetssätt kommer att möjliggöra nya affärer och ge oss möjlighet att stötta våra bostadsrättsföreningar med mer kvalificerade tjänster framöver. Arbetet för att komma dit pågår i detta nu.

Jag är stolt över alla berörda i denna resa, medarbetare, förtroendevalda, medlemmar och kunder, som kämpar och hittar nya digitala vägar tillsammans, som visar förståelse och hjälper varandra för att vi gemensamt ska ta oss framåt. Vägen är inte alltid spikrak men framåt bär det. Det känns mycket bra att i dessa tider kunna säga att man arbetar i en organisation som arbetar för att ställa om – inte ställa in.

I en föränderlig värld står HSB som bostadskooperation som en motpol med sin trygghet. Under 2020 blev hemmet för många av oss hela vår värld. Vi vaknar, äter, tränar jobbar, umgås (i den mån vi kan) samt somnar i hemmet. Boendet har under den senaste tiden spelat en större roll för många, då vi tillbringar den största tiden här. Boendet är den produkt vi på HSB erbjuder. Det ingår i vårt uppdrag att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet, ett boende som ska kunna erbjudas alla. Med HSB-dela och deltagande i samhällsdebatten för att släppa in den nya generationen på bostadsmarknaden känns vårt uppdrag minst lika viktigt och aktuellt idag som vid HSB:s start för snart hundra år sedan.

Bostadsbristen växer och efterfrågan ökar. I HSB Norra Bohuslän fortsätter vi jobba för ytterligare nyproduktion. I Uddevalla centrum med projektet Macken och i Herrestad, väster om Uddevalla med Spinnrocken

Det är med en positiv anda och tillförsikt jag går vidare in i 2021. I HSB Norra Bohuslän har vi haft möten och utbildningar via Teams. Ett exempel på att vi trots vissa omställningar har kunnat leverera. De digitala kontakterna kommer säkert fortgå framöver och kan på sätt och vis ses som ett positivt led i pandemins spår. Mina förhoppningar är dock att vi snart kan starta de fysiska träffarna som vi så väl behöver.

Jag vill avslutningsvis tacka alla medarbetare för deras insats, stöd och engagemang och rikta ett stort tack till vår styrelse för ett bra samarbete under det gångna året.

Helena Myrberg

Tf. Vd, Norra Bohuslän

Styrelsen och verkställande direktören för  
**HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening**  
Org nr 758500-0792

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2 - 6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8 - 9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10 - 17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen bygger sin verksamhet på kooperativa och ekonomiskt sunda principer och kan därigenom ge medlemmarna en god värdeutveckling. Föreningen arbetar, förutom med det direkta medlemsstödet, främst med att ge administrativt och tekniskt stöd till ägarna - bostadsrättsföreningarna, samt producerar tjänster till andra kunder efter affärsmässiga principer.

Fr o m 22 november 2018 är föreningen registrerad i Finansinspektionens register över företag som bedriver inlåningsverksamhet.

Finansinspektionen beslutade den 18 februari 2019, utifrån föreningens egen begäran, att återkalla föreningens tillstånd att tillhandahålla betaltjänster. Föreningen bedriver nu sin verksamhet med betaltjänster som ombud till betalningsinstitutet HSB Finansstöd AB.

Föreningen deltar i HSB:s gemensamma digitala utvecklingsarbete och kommer på så sätt trygga föreningens digitala tjänsteutbud mot medlemmar, föreningar och andra kunder.

Föreningens VD Mattias Jakobsson är sjukskriven sedan sommaren, tillförordnad VD är förvaltningschef Helena Myrberg. Personalstyrkan har under året varit oförändrad.

På grund av Coronaviruset har personalen fått ställa om och jobba hemifrån och blivit än mer digitaliserade. Även möten med styrelser i bostadsrättsföreningarna har i stor utsträckning hållits digitala.

### Koncernen

Koncernen omfattar moderbolaget HSB Norra Bohuslän ek för (org nr 758500-0792), samt de tre helägda dotterbolagen HSB Fastighetservice i Uddevalla AB (org nr 556218-1015), Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän (org nr 556393-6318) och Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB (org nr 559034-3314). I koncernen ingår även HSB brf Korpen, Solgläntan i Uddevalla ek för samt HSB Produktion i Norra Bohuslän HB, Guldus Holding AB och Guldus Mark AB. De tre sistnämnda bolagen är intressebolag hälftenägda med HSB Produktion AB och konsolideras i koncernen enligt klyvningsmetoden.

För en fortsatt positiv utveckling av HSB Fastighetservice är det viktigt att bolagets tjänster utvecklas i takt med marknadens efterfrågan.

Som ett led i en ökad medlemsnytta erbjuds Fastighetsaktiebolagets lägenheter i första hand till HSB:s Bosparare och i andra hand medlemmar i HSB. Våra hyreslägenheter förmedlas genom HomeQ, en webbaserad tjänst för uthyrning av främst bostäder.

Koncernen har under året ökat antalet kunder. För att en fortsatt positiv utveckling av koncernen ska kunna bibehållas gäller det att utveckla nya tjänster, rekrytera kompetent personal samt använda nya effektiva digitala verktyg för att på så sätt svara mot kundernas behov och efterfrågan. Ett fortsatt effektiviseringsarbete är också av vikt för att bibehålla konkurrenskraften.

PR

PR

## HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening

Org nr 758500-0792

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020 med 16 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar Antalet medlemmar var vid årets ingång 3 461 och vid årets utgång 3 514.

Styrelse	Roger Johansson	ordförande
	Orvar Brattberg	v ordförande
	Birgitta Nilsson	ledamot
	Suljo Kurtagic	ledamot
	Maria Johansson	ledamot
	Karin Stübner	ledamot
	Diana Shamoun	ledamot, personalrepr. Unionen
	Stefan Holmberg	tom maj-20 ledamot, personalrepr. Fastighetsanst. Förbund

Ledamöter vars mandattid utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma är Roger Johansson, Orvar Brattberg och Birgitta Nilsson.

Styrelsens arbetsutskott (AU)	Roger Johansson	
	Mattias Jakobsson	VD
	Helena Myrberg	tillförordnad VD from 2020-08-24
	Orvar Brattberg	

Firmatecknare Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Roger Johansson, Orvar Brattberg, Suljo Kurtagic och Mattias Jakobsson, två i förening samt endera Roger Johansson, Orvar Brattberg, Suljo Kurtagic, Mattias Jakobsson i förening med Linda Andersson (ekonomichef) eller Helena Myrberg (förvaltningschef).

Utvärdering av styrelse Styrelsen gör enligt HSBs kod för föreningsstyrning en årlig utvärdering av sitt och VD:s arbete genom en enkät som besvaras av ledamöterna. Resultatet är sedan föremål för behandling i styrelsen och delges föreningens valberedning.

Revisorer Peter Rosengren utsedd av HSB Riksförbund

Föreningsgranskare Åsa Sandberg utsedd av HSB:s fullmäktige

Valberedning Robert Larsson (sammankallande) Yvonne Hansson och Kahrina Blom.

Representation HSB:s ledamöter i styrelserna för dotterbolagen HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB, Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän och Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB har varit Roger Johansson, Maria Johansson, Birgitta Nilsson, Orvar Brattberg, Suljo Kurtagic.

HSB:s ledamöter i styrelsen för HSB:s Stiftelse Jakobsberg har varit Roger Johansson, Orvar Brattberg med Maria Johansson och Birgitta Nilsson som ersättare.

Helena Myrberg har som ombud representerat föreningen vid bolagsstämman i HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB. Verksamheten visar ett överskott med 77 tkr för år 2020.

Helena Myrberg har som ombud representerat föreningen vid bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän. Verksamheten visar ett överskott med 1 757 tkr för år 2020.

Helena Myrberg har som ombud representerat föreningen vid bolagsstämman i Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB. Verksamheten visar ett överskott med 44 tkr för år 2020.

Vid HSB Riksförbunds årsmöte i maj var föreningen representerad av Roger Johansson (ombud).

## Resultat och ställning i tkr

### Värderingsmetoder

Koncernens fastigheter och mark har värderats till verkligt värde utifrån förväntat kassaflöde under fem år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Över- och undervärden redovisas sist i nedanstående tabell. Föreningens finansiella placeringar värderas enligt bokföringsmässiga regler för diskonterings- och kuponginstrument.

### Återbetalningsberedskap

Bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för löpande utbetalning regleras enligt Betaltjänstlagen. Förvaltade medel motsvaras som återbetalningsberedskap av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter.

### Utveckling under 5 år:

#### Moderbolaget

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättning	13 476	15 052	13 715	13 208	11 864
Res efter finansiella poster	-42	1 372	2 788	-2 341	4 845
Årets resultat	379	1 077	3 767	153	6 625
Balansomslutning	172 560	158 142	142 157	139 575	124 568
Medeltal anställda	14	14	13	12	11

#### Koncernen

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättning	36 029	86 024	42 290	37 346	34 686
Res efter finansiella poster	2 208	3 168	4 528	1 714	8 181
Balansomslutning	238 108	229 929	213 241	215 997	189 195
Medeltal anställda	33	32	31	29	27
Avräkningslikviditet, %	122	124	129	134	131
Soliditet, %	82	82	80	76	79
Över- /undervärden	71 232	69 802	48 426	45 016	44 512

Koncernen Guldus Holding AB ingår från år 2016 och är konsoliderad enligt klyvningsmetoden, i ovan angivna nyckeltal.

Avräkningslikviditet är förhållandet mellan likvida medel (kassa, bank, kortfristiga placeringar, långa placeringar som är likvida) och bostadsrättsföreningarnas avräkning respektive inlåning.

Soliditet är ett justerat soliditetstal, korrigerat för dolda tillgångar och risker samt likviditet, enligt HSB Kod.

Beräknat enligt följande:

(Eget kapital enl. balansräkningen +/- ev. övervärden eller undervärden) / (Balansomslutning +/- ev. övervärden eller undervärden - likvida medel)

### **Risker i verksamheten**

Risker och riskhantering är en central del av verksamheten i föreningen. Huvudansvaret för hanteringen av de risker som föreningen är utsatt för ligger på föreningens styrelse. Styrelsen fastställer de riktlinjer som ska gälla för riskhantering, intern kontroll och uppföljning. Syftet är att identifiera, mäta och styra finansiella och operativa risker.

Operativa risker är risker för att det begås fel i den löpande verksamheten. Föreningen hanterar de operativa riskerna genom processarbete. En väl styrd process tydliggör för medarbetarna inom vilka ramar som verksamheten ska bedrivas. En central del i processarbetet är arbetet med ständiga förbättringar där både medarbetares och kunders syn tas tillvara.

De risker föreningen har att hantera finns i första hand i nyproduktion och finansförvaltning. För att begränsa dessa risker används följande strategier:

#### *Nyproduktion*

Nyproduktionsprojekt bedrivs tillsammans med HSB Produktion och försäljningsrisken delas lika mellan parterna och försäkras hos SHG.

För minst 30-50 procent av lägenheterna i nybyggnadsprojekten måste förhandsavtal ha tecknats innan byggstart.

#### *Finansförvaltning*

En stor del av föreningens tillgångar är placerade i olika typer av räntebärande värdepapper vilket innebär olika finansiella risker för föreningen. De risker som föreningen bedömer är mest väsentliga är ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt valutarisk.

Ränterisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Föreningen hanterar ränterisk genom att placera i värdepapper med olika löptid samt i värdepapper på olika marknader.

Kredit- och motpartsrisk är risken för att föreningen inte erhåller betalning enligt överenskommelse på grund av att motparten inte kan fullgöra sitt åtagande. Kredit- och motpartsrisken hanteras genom att föreningen har en väl diversifierad placeringsportfölj samt att samtliga placeringar sker hos emittenter med god rating. Värdepapper ska ha en rating motsvarande A2, BB eller högre.

Placering i annat än räntebärande värdepapper ska göras i kapitalgaranterade produkter.

Valutarisk är risken för verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i valutakurser. Valutrisken hanteras genom att föreningen använder terminssäkring av valutakurser. Denna hantering beskrivs under Redovisningsprinciper i avsnittet säkringsredovisning.

#### *Förvaltning*

I förvaltningen, som står för större delen av omsättningen, är riskerna små. Merparterna av intäkterna kommer från fasta avtal med anslutna bostadsrättsföreningar. Viss risk finns i byggserviceverksamheten där enskilda entreprenader kan orsaka förluster.

#### *Betaltjänster*

Inom ramen för de betaltjänster föreningen erbjuder finns en del risker att hantera, både finansiella, men även otillåtet utnyttjande för exempelvis penningtvätt.

Policy för hur de anställda skall hantera dess risker finns framtagna av HSB Finansstöd AB.

*B PR*



## HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening

Org nr 758500-0792

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Föreningen, som främst arbetar med medlemmar, administrativt stöd till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsbolag samt konsulttjänster inom bygg- och förvaltningsområdet, ser en ökad efterfrågan på våra tjänster, vilket ger bra framtidstro och en ökad försäljning.

#### Koncernen

Verksamheten i HSB Fastighetsservice förväntas även nästa år ha en god ordergång och en utveckling av både Byggservice och Teknisk förvaltning. Fortsatt marknadsföringsåtgärder planeras under nästkommande år för en ökad försäljning av tjänster direkt till bostadsrättsinnehavarna.

Verksamheten i Fastighetsaktiebolaget utgörs till större delen av förvaltning av bolagets fastigheter.

Nyproduktion av bostäder planeras ske kontinuerligt på attraktiva platser utifrån behov och efterfrågan. Föreningen har en markstrategi som tagits fram i samarbete med HSB Projektpartner. I detta arbete har Projektpartner kunskapen om byggprocessen och HSB Norra Bohuslän om marknaden och förvaltningsstrategin.

I den fastställda markstrategin är det specifika målet "byggstart" av ca 50-100 bostäder per år. Målet kommer under de närmsta åren bli svårt att nå då HSB Norra Bohuslän's all nuvarande byggbara mark kräver ändring av befintlig detaljplan vilket tar tid.

HSB Norra Bohuslän's hyresfastigheter ska ha en genomsnittlig direktavkastning på minst 4%.

Projekt i HSB Produktion i Norra Bohuslän HB:

- HSB brf Macken i Uddevalla – Detaljplanearbete pågår, ca 80 lgh
- Herrestad i Uddevalla – Detaljplanearbete pågår och arbete pågår med att lösa trafiksituationen på riksväg 44, ca 80 lgh

### Förändring av eget kapital

Koncern	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	1 733 000	6 223 783	53 685 212
Insatsökning under året	25 500		
Minskning fond yttre underhåll		-781 399	781 399
Omräkningsdifferens			302 839
Årets resultat			2 747 346
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 758 500</b>	<b>5 442 384</b>	<b>57 516 796</b>
Moderförening	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	1 733 000	5 353 884	28 621 360
Insatsökning under året	25 500		
Årets resultat			379 010
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 758 500</b>	<b>5 353 884</b>	<b>29 000 370</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till fritt eget kapital, kronor 29 000 370, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		29 000 370
Summa		29 000 370

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december

		<b>Koncern</b>		<b>Moderförening</b>	
	Not	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	2	36 029 195	86 023 960	13 476 003	15 052 053
Kostnad för sålda varor och tjänster		-29 826 873	-78 035 588	-9 885 404	-9 289 806
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6 202 322</b>	<b>7 988 372</b>	<b>3 590 599</b>	<b>5 762 247</b>
Försäljningskostnader		-2 671 909	-2 542 127	-2 635 838	-2 506 056
Administrationskostnader		-4 012 261	-3 878 224	-5 094 704	-4 895 795
<b>Rörelseresultat</b>	1, 3	<b>-481 848</b>	<b>1 568 021</b>	<b>-4 139 943</b>	<b>-1 639 604</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i intresseföretag	4	0	0	647 550	682 720
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	4 020 404	2 829 008	4 318 218	3 126 008
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	9 673	4 243	9 513	3 057
Räntekostnader och liknande poster	7	-1 340 371	-1 232 863	-877 062	-800 205
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 207 858</b>	<b>3 168 409</b>	<b>-41 724</b>	<b>1 371 976</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag, erhållna		0	0	500 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 207 858</b>	<b>3 168 409</b>	<b>458 276</b>	<b>1 371 976</b>
Skatt på årets resultat		539 488	-1 204 401	-79 266	-294 668
<b>Årets resultat</b>		<b>2 747 346</b>	<b>1 964 008</b>	<b>379 010</b>	<b>1 077 308</b>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

31 december

Not	<b>Koncern</b>		<b>Moderförening</b>		
	2020	2019	2020	2019	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Balanserade utgifter för utvecklings- arbeten och liknande	8	135 600	0	135 600	0
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	9	2 499 658	1 324 939	2 499 658	1 324 939
		<u>2 635 258</u>	<u>1 324 939</u>	<u>2 635 258</u>	<u>1 324 939</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	10	64 381 565	64 639 747	672 463	717 323
Förbättringsutgift på annans fastighet	11	0	0	1 773 645	1 490 924
Inventarier	12	1 394 898	1 501 859	172 616	322 345
Pågående ombyggnation	13	242 553	1 274 568	0	317 477
		<u>66 019 016</u>	<u>67 416 174</u>	<u>2 618 725</u>	<u>2 848 069</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	1 636 562	1 636 562
Fordringar hos koncernföretag		0	0	3 519 160	3 727 708
Andelar i intresseföretag	15	0	0	6 378 354	5 730 804
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16, 23	96 935 635	96 710 834	96 935 635	96 710 834
Andra långfristiga fordringar	17	851 012	1 067 805	35 175	110 631
		<u>97 786 647</u>	<u>97 778 639</u>	<u>108 504 886</u>	<u>107 916 539</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>166 440 921</u>	<u>166 519 752</u>	<u>113 758 869</u>	<u>112 089 547</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Lager och pågående arbeten</b>					
Handelsvaror och pågående arbeten		3 582 547	4 491 415	0	0
		<u>3 582 547</u>	<u>4 491 415</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		6 710 562	10 659 211	1 208 791	3 866 092
Fordringar hos koncernföretag		0	0	1 416 428	1 055 566
Skattefordringar		0	0	261 539	137 180
Övriga fordringar		626 307	3 094 852	9 050	135 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 486 760	1 684 418	1 192 493	1 330 234
		<u>9 823 629</u>	<u>15 438 481</u>	<u>4 088 301</u>	<u>6 524 202</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>58 260 533</u>	<u>43 479 587</u>	<u>54 713 035</u>	<u>39 528 109</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>71 666 709</u>	<u>63 409 483</u>	<u>58 801 336</u>	<u>46 052 311</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>238 107 630</u>	<u>229 929 235</u>	<u>172 560 204</u>	<u>158 141 858</u>

PP  
A

## Balansräkning

31 december

Not	<b>Koncern</b>		<b>Moderförening</b>	
	2020	2019	2020	2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Andelskapital	1 758 500	1 733 000	1 758 500	1 733 000
Bundna reserver/reservfond	5 442 384	6 223 783	5 353 884	5 353 884
	<u>7 200 884</u>	<u>7 956 783</u>	<u>7 112 384</u>	<u>7 086 884</u>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/balanserad vinst	54 769 450	51 721 204	28 621 360	27 544 053
Årets resultat	2 747 346	1 964 008	379 010	1 077 308
	<u>57 516 796</u>	<u>53 685 212</u>	<u>29 000 370</u>	<u>28 621 360</u>
	<u>64 717 680</u>	<u>61 641 995</u>	<u>36 112 754</u>	<u>35 708 244</u>
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjuten skatteskuld	2 167 959	3 020 798	0	0
Reservering för tillkommande entreprenadkostnader	636 481	1 532 140	0	0
	<u>2 804 440</u>	<u>4 552 938</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	19, 22	8 950 000	9 203 744	0
Skulder till koncernföretag	20	0	0	4 857 790
		<u>8 950 000</u>	<u>9 203 744</u>	<u>4 857 790</u>
				<u>4 650 892</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		25 159 071	28 027 327	0
Leverantörsskulder		4 409 182	2 516 676	2 382 163
Skulder till koncernföretag		0	0	218 827
Betaltjänstkonto förvaltade företag		36 094 873	33 117 739	36 094 873
Fastränteplasseringar förvaltade företag		90 250 000	78 731 000	90 250 000
Övriga skulder		1 722 165	3 445 382	639 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 000 219	8 692 434	2 003 907
		<u>161 635 510</u>	<u>154 530 558</u>	<u>131 589 659</u>
		<u>173 389 950</u>	<u>168 287 240</u>	<u>117 782 722</u>
				<u>136 447 449</u>
				<u>122 433 614</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
		<u>238 107 630</u>	<u>229 929 235</u>	<u>172 560 204</u>
				<u>158 141 858</u>

## Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen/koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Värderingsprinciper m m

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

#### Lån

Kommande års amortering samt lån som förfaller kommande år redovisas som kortfristiga. Lån som förfaller senare än 12 månader framåt i tiden redovisas som långfristiga.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Nyttjandeperiod är beräknad till 5 år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastigheternas betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheternas bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Koncern	Moderförening
Byggnader	2,1%	2,6%
Nedlagda kostnader på annans fastighet	5,3%	5,4%
Traktorer	10,0%	-
Inventarier	20,0%	20,0%
Leasing bilar	33,3%	33,3%

#### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärde är det högst av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

PR

PR

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. Eventuell nedskrivning sker vid väsentlig och bestående värdenedgång. Föreningen har valt att klassificera hela värdepappersportföljen (Långfristiga placeringar) som en anläggningstillgång då syftet med värdepappersportföljen är en långsiktig placering av kapital.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överrensstämmer med föreningens mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och föreningens mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås. Föreningen använder valutaterminer för att säkra framtida kassaflöden. När värdepapper i utländsk valuta förvärvas så säkrar bolaget den investerade beloppet och de framtida kassaflödena från investeringen. Bolaget bedömer att säkringsredovisning är tillämplig då en värdeförändring i den underliggande tillgången i princip motsvaras av samma förändring på valutaterminen. Då anskaffningsvärdet för valutaterminerna ingår som en marginell del i valutabeloppet vid det initiala förvärvet har bolaget bedömt att en särredovisning av valutaterminernas anskaffningsvärde skulle innebära ett merarbete som inte motsvaras av upplysningens värde. Säkrat belopp på balansdagen uppgår till 61 666 tkr vilket motsvarar 108% av de underliggande placeringarnas värde.

### **Leasing**

#### *Leasagare*

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasgivaren till leasagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. HSB Norra Bohuslän's leasingavtal har alla klassificerats som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

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

### **Ersättning till anställda**

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställd avgift till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bl a bedömda framtida löneökningar och inflation. Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag. I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

PP  
D

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

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

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

### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50% av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

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

### **Intresseföretag**

Intresseföretag som drivs i form av joint ventures redovisas i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden med proportionell konsolidering. Detta innebär att bolagen redovisas som om de vore dotterföretag med den skillnaden att endast koncernens ägarandel av företagets intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar.

### **Elimineringar av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

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

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen.

### *Koncernuppgifter*

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 6,0% (3,6%) av inköpen och 21,6% (18,3%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

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

### *Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

PP 10

## Noter

31 december

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
<b>Not 1 Anställda och personalkostnader</b>				
<b>Medelantalet anställda</b>				
Antal årsarbetare	33	32	14	14
Varav män	52%	53%	36%	34%
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>				
Andel kvinnor i %				
Styrelsen	50%	50%	57%	50%
Övriga ledande befattningshavare	66%	66%	66%	66%
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>				
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse och VD	1 081 993	1 157 868	1 081 993	1 157 868
Övriga anställda	13 155 949	12 743 238	6 515 341	6 198 030
	<u>14 237 942</u>	<u>13 901 106</u>	<u>7 597 334</u>	<u>7 355 898</u>
Sociala kostnader	6 159 314	5 903 036	4 096 441	3 472 424
-varav pensionskostnader	1 948 190	1 205 063	1 670 593	939 825
<b>Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren</b>				
Administrativ förvaltning	6 253 497	5 632 445	9 168 698	8 394 374
Teknisk förvaltning	17 512 107	16 019 815	1 100 526	901 775
Byggadministration	1 663 855	2 648 998	1 663 855	4 236 790
Egna fastigheter	9 614 636	9 503 874	557 824	549 764
Nyproduktion	0	51 249 478	0	0
Medlemsverksamhet	985 100	969 350	985 100	969 350
	<u>36 029 195</u>	<u>86 023 960</u>	<u>13 476 003</u>	<u>15 052 053</u>
<b>Not 3 Avskrivningar av imateriella och materiella anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	-12 400	0	-12 400	0
Byggnader och mark	-1 960 049	-1 911 818	-44 860	-44 860
Nedlagda kostnader på annans fastighet	0	0	-137 199	-121 035
Inventarier	-445 875	-505 570	-149 729	-221 287
	<u>-2 405 924</u>	<u>-2 417 388</u>	<u>-331 788</u>	<u>-387 183</u>
<b>Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag</b>				
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	0	0	647 550	682 720
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>647 550</u>	<u>682 720</u>
<b>Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>				
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	297 814	297 000
Kupongräntor och kursvinster långa placeringar	3 102 703	751 880	3 102 703	751 880
Försäljning värdepapper	1 011 153	1 952 075	1 011 153	1 952 075
Avgäld	88 044	125 052	88 044	125 052
	<u>4 201 900</u>	<u>2 829 008</u>	<u>4 318 218</u>	<u>3 126 008</u>
<b>Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>				
Ränteintäkter, bank	9 513	3 057	9 513	3 057
Ränteintäkter, övriga	160	1 186	0	0
	<u>9 673</u>	<u>4 243</u>	<u>9 513</u>	<u>3 057</u>



## Noter

31 december	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader, fastränteplacering	-600 005	-473 473	-600 005	-473 473
Räntekostnader, fastighetslån	-457 719	-430 858	0	0
Räntekostnader, övriga	-11 841	-56 867	-7 057	-56 732
Övriga finansiella kostnader	-270 806	-271 665	-270 000	-270 000
	<u>-1 340 371</u>	<u>-1 232 863</u>	<u>-877 062</u>	<u>-800 205</u>
<b>Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande</b>				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	0	0	0	0
Omklassificeringar	148 000	0	148 000	0
	<u>148 000</u>	<u>0</u>	<u>148 000</u>	<u>0</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	0	0	0	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	-12 400	0	-12 400	0
	<u>-12 400</u>	<u>0</u>	<u>-12 400</u>	<u>0</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	135 600	0	135 600	0
<b>Not 9 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar</b>				
Förskott vid årets början	1 324 939	0	1 324 939	0
Under året utbetalade förskott	1 322 719	1 324 939	1 322 719	1 324 939
Omklassificeringar	-148 000	0	-148 000	0
	<u>2 499 658</u>	<u>1 324 939</u>	<u>2 499 658</u>	<u>1 324 939</u>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>				
Moderföreningen innehar fastigheten Banmästaren 4.				
I koncernen ingår dessutom fastigheterna Silentz 10, Silentz 11, Korpen, Korpen 19 samt Brickan 4.				
Alla fastigheter är förvaltningsfastigheter.				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	95 453 368	93 876 847	1 885 618	1 885 618
Årets investering	1 701 868	1 576 521	0	0
	<u>97 155 236</u>	<u>95 453 368</u>	<u>1 885 618</u>	<u>1 885 618</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-30 813 621	-28 901 803	-1 168 294	-1 123 434
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	-1 960 050	-1 911 818	-44 860	-44 860
	<u>-32 773 671</u>	<u>-30 813 621</u>	<u>-1 213 155</u>	<u>-1 168 294</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	64 381 565	64 639 747	672 463	717 324
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	135 614 000	134 442 000	3 500 000	5 238 000
<i>Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Fastigheten Banmästaren 4 såld mars 2021 för 3,5 miljoner.</i>				
Redovisade värden byggnad	56 762 655	57 020 837	548 463	593 324
Redovisade värden mark	7 618 910	7 618 910	124 000	124 000
	<u>64 381 565</u>	<u>64 639 747</u>	<u>672 463</u>	<u>717 324</u>
Taxeringsvärden, byggnader	77 870 000	77 870 000	2 268 000	2 268 000
Taxeringsvärden, mark	20 266 000	20 266 000	381 000	381 000
	<u>98 136 000</u>	<u>98 136 000</u>	<u>2 649 000</u>	<u>2 649 000</u>
Skattemässigt restvärde	38 969 427	40 264 727	894 368	916 258

## Noter

31 december

Koncern  
2020

2019

Moderförening  
2020 2019

### Not 11 Förbättringsutgift på annans fastighet

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	0	0	2 130 773	2 130 773
Nyanskaffningar	0	0	419 921	0
	0	0	2 550 693	2 130 773

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan*

Vid årets början	0	0	-639 849	-518 814
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	0	0	-137 199	-121 035
	0	0	-777 048	-639 849

**Redovisat värde vid årets slut**

0 0 1 773 645 1 490 924

### Not 12 Inventarier

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	3 586 774	3 631 774	1 695 759	1 740 759
Nyanskaffningar	338 916	0	0	0
Avyttringar och utrangeringar	-145 250	-45 000	0	-45 000
	3 780 440	3 586 774	1 695 759	1 695 759

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan*

Vid årets början	-2 084 917	-1 579 347	-1 373 414	-1 169 627
Avyttringar och utrangeringar	145 250	17 500	0	17 500
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	-445 875	-523 070	-149 729	-221 287
	-2 385 542	-2 084 917	-1 523 143	-1 373 414

**Redovisat värde vid årets slut**

1 394 898 1 501 857 172 616 322 345

### Not 13 Pågående ombyggnation

Vid årets början	1 274 568	1 331 805	317 474	0
Årets anskaffning	672 028	1 103 684	102 446	317 474
Överfört till byggnader	-1 704 043	-1 160 921	-419 920	0
	242 553	1 274 568	0	317 474

### Not 14 Andelar i koncernföretag

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

**Redovisat värde vid årets början och slut**

1 636 562 1 636 562

**Spec av föreningens innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Eget kapital	Årets resultat	Antal andelar	Kapitalandel	Redovisat värde
HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB, 556218-1015, Uddevalla	8 691 779	76 699	1 000	100,0%	50 000
Fastighets AB HSB N Bohuslän, 556393-6318, Uddevalla	16 238 518	1 757 450	100	100,0%	100 000
HSB brf Korpen i Uddevalla, 716444-7612, Uddevalla	3 872 840	529 663	35	94,6%	35
Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB, 559034-3314, Uddevalla	199 771	44 242	500	100,0%	1 486 527
					1 636 562

## Noter

31 december

Koncern  
2020

2019

Moderförening  
2020 2019

### Not 15 Andelar i intresseföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Inköp

Bokfört värde vid årets slut

5 730 804	4 973 084
647 550	757 720
<u>6 378 354</u>	<u>5 730 804</u>

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr / säte	Eget kapital	Årets resultat	Antal andelar	Kapitalandel	Redovisat värde
<b>Direkt ägda</b>					
Guldus Holding AB, 559044-2413, Uddevalla	4 672 800	0	1 000	50,0%	2 335 000
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB, 969748-4492, Uddevalla	8 088 711	1 295 100	1	50,0%	4 043 354

### Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Tillkommande tillgångar

Avgående tillgångar

Redovisat värde vid årets slut

96 710 834	92 175 597	96 710 834	92 175 597
55 927 418	36 959 644	55 927 418	36 959 644
-55 702 614	-32 424 407	-55 702 614	-32 424 407
<u>96 935 638</u>	<u>96 710 834</u>	<u>96 935 638</u>	<u>96 710 834</u>

Specifikation av värdepapper

Andelar HSB Riksförbund

Övriga andelar

Långfristiga placeringar

1 316 300	1 316 300	1 316 300	1 316 300
5 554	5 554	5 554	5 554
<u>95 613 781</u>	<u>95 388 980</u>	<u>95 613 781</u>	<u>95 388 980</u>
96 935 635	96 710 834	96 935 635	96 710 834

Marknadsvärdet på balansdagen för delposten Långfristiga placeringar, inklusive valutasäkring, uppgår till cirka 95 584 tkr.

### Not 17 Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Årets förändring

1 067 805	4 256 837	110 631	116 840
-216 793	-3 189 032	-75 456	-6 209
<u>851 012</u>	<u>1 067 805</u>	<u>35 175</u>	<u>110 631</u>

Specifikation av fordringar

Reverslån

Uppskjuten skattefordran

32 160	32 160	32 160	32 160
818 852	1 035 645	3 015	78 471
<u>851 012</u>	<u>1 067 805</u>	<u>35 175</u>	<u>110 631</u>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

Förutbetalda kostnader

803 816	383 854	286 213	248 519
833 862	1 048 901	833 862	1 048 901
849 082	251 663	72 418	32 814
<u>2 486 760</u>	<u>1 684 418</u>	<u>1 192 493</u>	<u>1 330 234</u>

## Noter

31 december

	Koncern		Moderförening	
	2020	2019	2020	2019
<b>Not 19 Skulder till kreditinstitut, långfristiga</b>				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 950 000	9 203 744	0	0
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
	<u>8 950 000</u>	<u>9 203 744</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### Not 20 Skulder till koncernföretag

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början			4 650 892	5 059 291
Årets förändring			206 898	-408 398
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<u>4 857 790</u>	<u>4 650 892</u>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	2 136 035	2 020 405	1 261 547	1 251 519
Upplupna sociala avgifter	678 588	641 621	396 378	393 227
Upplupna revisionsarvoden	118 000	108 754	80 000	67 000
Upplupna räntor	108 654	92 326	100 946	84 658
Förutbetalda intäkter	767 657	1 894 929	0	135 992
Reserv avräknade entreprenader	0	3 468 894	0	0
Övriga upplupna kostnader	191 286	465 505	165 037	185 828
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<u>4 000 219</u>	<u>8 692 434</u>	<u>2 003 907</u>	<u>2 118 224</u>

### Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter för fastighetslån</i>				
Fastighetsinteckningar	55 842 265	55 842 265	0	0
<i>Ställda säkerheter för värdepappersinnehav</i>				
Företagskonto Swedbank	355 127	653 419	355 127	653 419
Företagskonto Depå	91 991 937	84 153 735	91 991 937	84 153 735
	<u>92 347 064</u>	<u>84 807 154</u>	<u>92 347 064</u>	<u>84 807 154</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>				
Garantibelopp Fastigo	264 469	245 047	135 695	120 278
Ansvarsförbindelse pensionsskuld KP, 2%	333 000	334 460	333 000	334 460
Borgensförbindelser, avser brf Korpen	0	0	0	9 350 000
Solidariskt ansvar skuld i delägt handelsbolag	1 342 525	10 047 049	1 342 525	10 047 049
	<u>1 939 994</u>	<u>10 626 556</u>	<u>1 811 220</u>	<u>19 851 787</u>

Avtal har träffats med HSB bostadsrättsförening Valencia om att ta över ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år efter inflyttning som var våren 2019.

Ansvar delas med HSB ProjektPartner AB.

Per bokslutsdagen äger HSB Norra Bohuslän, med anledning av detta avtal, inga bostadsrätter.

## Underskrifter

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

Uddevalla 2021-03-22



Roger Johansson  
Ordförande



Orvar Brattberg

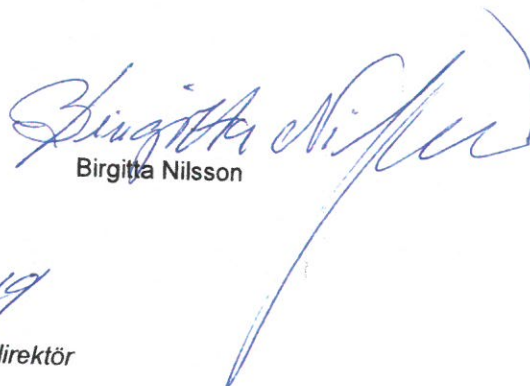
Karin Stübner



Suljo Kurtagic



Maria Johansson



Birgitta Nilsson

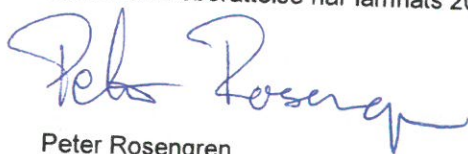


Diana Shamoun  
Representant Unionen



Helena Myrberg  
Tillförordnad verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Norra Bohuslän ek. för., org. nr 758500-0792

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norra Bohuslän ek. för. för år 2020. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-20 i detta dokument.

Enligt min 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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-2 och 24-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upp-rättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norra Bohuslän ek. för. för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlö-

pande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uddevalla 2021-04-22



Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
Lorka Revision AB





HSB - där möjligheterna bor

# FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 2020

## Inledning

HSB Norra Bohuslän tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning som är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. HSBs kod för föreningsstyrning började gälla den 1 januari 2008 och har genom åren utvecklats. Ny reviderad kod gäller fr.o.m. 2020-01-01. Syftet med koden är att den ska vara ett verktyg för att i praktiken kunna verkställa en öppen demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. HSBs kod för föreningsstyrning omfattar både HSB-föreningar, HSB nationella bolag samt HSB Riksförbund. Koncernerna för dessa verksamheter ska präglas av öppenhet och transparens i enlighet med kodens intentioner.

Utifrån föreningens organisation och förmåga efterlever föreningen HSBs gemensamt utarbetade styrdokument: HSBs-Kompass - vägen mot det goda boendet, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer.

HSB Norra Bohuslän följer HSBs kod för föreningsstyrning enligt principen "Följ eller förklara". Det innebär att om föreningen avviker från del av koden ska skälen för avvikelserna redovisas i föreningsstyrningsrapporten. Begreppet förening innefattar även HSB-bolag.

Denna Föreningsstyrningsrapport ingår också i årsredovisningen för 2020 och beskriver översiktligt hur föreningen tillämpat och följt HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret 2020.

Föreningsstyrningsrapporten har granskats av föreningsgranskaren men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

## Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högst beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige. Föreningens fullmäktige uppgick 2020-12-31 till 35 stycken.

Föreningen informerade i december månad 2020 på hemsidan att föreningsstämman för år 2021 hålls den 24 maj 2021.

Medlem och fullmäktig, som önskar visst ärende behandlat på årsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före januari månads utgång.

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 anges i föreningens stadgar §13. Informationen finns på föreningens hemsida.

### Föreningsstämma 2020

Föreningsstämman hölls den 29 juni 2020 på Hotel Carlia i Uddevalla. Vid föreningsstämman deltog 16 fullmäktige.

Vid föreningsstämman var sex av styrelsens åtta ledamöter närvarande samt valberedning, VD och en av föreningens revisorer.

Efter förslag från valberedningen valdes Dan Nyberg till stämмоordförande. Till justeringsmän utsågs Charlotta Wilhelmsson och Dan Hjortskog, inte någon av dem är anställd i föreningen.

Fullmäktige gavs möjlighet att ställa frågor, kommentera och lämna förslag till beslut.



HSB – där möjligheterna bor

På föreningens hemsida finns föreningens stadgar samt Årsredovisningar och Stämmoprotokoll från de tre senaste åren tillgängliga. Årsredovisningarna innehåller även revisionsberättelse och föreningsstyrningsrapport för respektive år.

## Valberedning

Föreningens valberedning väljs på föreningsstämma. Valberedningen består av tre ledamöter, varav en är ordförande, och har haft följande sammansättning 2020.

- Robert Larsson, f -85, ordförande tel. 073-526 97 30, Skandiavägen 1A i Uddevalla. Robert är vicevärd samt ordförande i HSB brf Bohusgårdens styrelse. Invald i valberedningen 2018.
- Kahrina Blom, f -56, tel. 0731-811814, Måltemyrsvägen 5 i Uddevalla. Kahrina arbetar som Administratör och är ledamot i HSB brf Äsperöds styrelse. Invald i valberedningen 2010.
- Yvonne Hansson, f -46, tel. 0705-348424, Loftvägen 8 i Uddevalla. Pensionär och tidigare ledamot i HSB brf Loftstugans och HSB Norra Bohusläns styrelse och ingår numer i brf Loftstugans valberedning. Invald i valberedningen 2009.

Valberedningen ska i enlighet med sin instruktion

- lämna förslag på styrelseordföranden och förslag på ledamöter i styrelsen.
- lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter.
- lämna förslag till val och arvodering av revisor.
- lämna förslag till ordförande och två protokolljusterare för ordinarie föreningsstämma.





Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Förslag kan skickas med e-post till [info.nbohuslan@hsb.se](mailto:info.nbohuslan@hsb.se) eller lämnas till HSB-kontoret, för vidare befordran till valberedningen.

Valberedningens förslag publiceras på föreningens hemsida och i kallelsen till föreningsstämman. En redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete publiceras samtidigt i valberedningens rapport.






HSB – där möjligheterna bor

## Styrelse

	<b>Roger Johansson</b>	<b>Orvar Brattberg</b>	<b>Maria Johansson</b>	<b>Karin Stübner</b>
				
Född år	1953	1950	1976	1968
Invald	2015	2007	2017	2020
Befattning	Ordförande	V. ordförande	Ledamot	Ledamot
Utbildning /yrke	F.d. Vd Uddevalla Energi	Byggnads- ingenjör	Jurist	Civilingenjör- maskinteknik
Mötesnärvaro	5/5	5/5	4/5	5/5
Oberoende	Ja	Ja	Ja	Ja

	<b>Suljo Kurtagic</b>	<b>Birgitta Nilsson</b>	<b>Diana Shamoun</b>
			
Född år	1959	1953	1984
Invald	2010	2019	2019
Befattning	Ledamot,	Ledamot	Ledamot, utsedd av Unionen
Utbildning /yrke	Civilekonom	F.d egenföretagare	Administratör på Internt stöd
Mötesnärvaro	4/5	5/5	4/5
Oberoende	Ja	Ja	Anställd

Styrelsen består av åtta ledamöter varav en vakant från arbetstagarrepresentanter, inga suppleanter utses. VD är föredragande och ingår inte i styrelsen.



Sex ledamöter är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen. Två ledamöter är personalrepresentanter och utsedda av Fastighetsanställdas Förbund (vakant) och Unionen.

Riktlinjerna för styrelsens arbete anges i styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen fastställs årligen och reglerar antalet ordinarie styrelsemöten, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive styrelseordförandens uppgifter.

Styrelsen har under år 2020 hållit fem stycken ordinarie styrelsemöten och en strategiträff. Till styrelsen har utbetalats sammanlagt 186 760 kr kronor i arvode 2020.

#### **Utvärdering av styrelsens arbete**

Styrelsens och VD:s arbete utvärderas kontinuerligt genom intern dialog och dokumenterad uppföljning. Utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete sker i en systematisk och strukturerad process en gång per år. Valberedningen tar årligen del av utvärderingen.

#### **Finansiell rapportering**

Vid styrelsemöten skall VD lämna tertialrapport för föreningens finansiella läge och utveckling. Sådan redogörelse skall beakta föreningens ekonomiska ställning och utveckling. Föreningens finansiella rådgivare lämnar kontinuerligt finansiella rapporter och träffar styrelsen en gång per år. Upprättade ekonomiska rapporter skall genom VD:s försorg överlämnas till styrelsen och revisor.

Styrelsen fastställer årligen föreningens Finanspolicy med därtill hörande Placeringsreglemente.

#### **Intern kontroll**

Styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning. Därtill finns ett antal policydokument och instruktioner som reglerar ansvarsfördelning inom organisationen.

HSB Norra Bohuslän är ombud för HSB Riksförbund avseende betaltjänster.

#### **Arbetsutskott**

Styrelsen utser arbetsutskott (AU) med uppgift att förbereda styrelsemöte, handlägga löpande ärenden mellan styrelsens möten och föreningens lönefrågor. I AU ingår ordförande, vice ordförande samt VD.

Au har haft sju stycken möten under året. Samtliga tre ledamöter har varit närvarande vid dessa möten.

#### **Utbildning**

Styrelsens AU bereder och lämnar förslag till styrelsen på lämpliga utbildningar och kompetenshöjande åtgärder som är anpassade efter organisationens behov och enskilda ledamöters behov.

Vid behov utarbetas lämpliga och strukturerade utbildningsprogram för befintlig och potentiell ledningspersonal.

Under 2020 har styrelsens nya ledamöter genomgått webbaserad utbildning om penningtvätt och finansiering av terrorverksamhet.



HSB – där möjligheterna bor

## **VD**

Mattias Jakobsson, född 1979, är föreningens VD. Mattias tillträdde som Vd 2020-01-01.

Mattias är utbildad civilingenjör från KTH i Stockholm och NUS i Singapore.

Vid sidan av VD-tjänsten på HSB Norra Bohuslän är Mattias Jakobsson även VD i föreningens dotterbolag samt VD i HSB Norra Bohusläns Stiftelse Jakobsberg och dess dotterbolag Lostif Fastighet AB. VD representerar föreningen i föreningens intressebolag.

VD skall rapportera till styrelsen och vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring skall fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

VD har fast månadslön och genom avtal möjlighet till tjänstebil.

Styrelsen fastställer årligen VD-instruktion och Styrelsens arbetsordning

## **Ledningsgrupp**

HSB Norra Bohusläns koncernledningsgrupp bestod under verksamhetsåret 2020 av Mattias Jakobsson, VD, Helena Myrberg, förvaltningschef samt Tf VD, Linda Andersson, ekonomichef.

## **Principer för ersättning och andra förmåner till ledande befattningshavare**

Tjänstemän i ledande befattning har fast månadslön. Årlig lönerrevision sker utifrån I-avtalet mellan Fastigo och Unionen.

## **Föreningens föreningsgranskare**

Vid föreningsstämman 2020 valdes Åsa Sandberg till föreningsgranskare. Åsa är revisor i HSB brf Cellon i Uddevalla.

## **Föreningens revisor**

HSB Riksförbund har utsett Peter Rosengren, auktoriserad revisor på Lorka Revision AB till revisor.

Styrelsens ordförande träffar vald revisor minst en gång per år för genomgång och dialog. Föreningens ledning träffar revisorn regelbundet, minst två gånger per år. Revisorn avger en granskningsrapport som ledning och styrelse tar del av och som ligger som underlag för mötet med revisorerna.

## **Föreningens avvikelser från Koden 2020.**

En av styrelsens ledamöter var inte närvarande på föreningens årsstämma 2020-06-29.

## GRANSKNINGSRAPPORT TILL FÖRENINGSSTÄMMAN 2021-05-24.

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

Föreningsgranskaren har för sitt uppdrag haft kontakt med föreningens revisor, styrelsens ordförande och tf vd för 2020.

Föreningsgranskaren har vid sin granskning funnit att styrelsen anger att föreningen avviker på en punkt i HSBs kod för föreningsstyrning vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten. Styrelsen har inte motiverat skälet för avvikelsen men det har dock inte enligt föreningsgranskaren uppfattning, påverkat öppenheten gentemot medlemmarna.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av företrädesvis publicering av information på förenings webbplats båda allmänt under året och inför stämman 2020. Det finns inget väsentligt att anmärka på ang. information som lämnats till medlemmarna. Ett svårt år på många sätt, där tydliga rutiner inom organisationen är ett starkt stöd för alla inblandade.

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

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

2021-04-19 Uddevalla



Åsa Sandberg

Föreningsgranskare

## Lägenhetsbestånd m.m.

Bostadsrätt		År	Antal	Lokaler	P-platser	Garage	Prod.kostnad
Brf			läg			-	kkkr
Rydholm	Uddevalla	1943	32	1	1	-	589
Holmryd	"	1944	24	1	2	-	643
Ryd	"	1945	33	1	-	-	830
Holm	"	1946	48	1	-	-	1 253
Kaparen	"	1947	72	5	-	-	2 061
Yrdholm	"	1948	24	2	31	-	755
Piraten	"	1949	64	3	35	-	1 924
Silverlod	"	1952-03	19	10	13	-	904
Håljuteberget	"	1954	139	-	107	14	4 941
Blomman	"	1954	44	-	32	13	1 779
Bohusgården	"	1956	202	1	114	46	8 504
Domherren	Strömstad	1956	18	3	10	8	834
Herrestad	Uddevalla	1958	26	-	10	13	1 616
Äsperöd	"	1959-63	282	2	210	67	12 390
Altfiolen	"	1963	20	-	20	-	1 375
Cellon	"	1965	56	-	10	47	5 399
Stickan	"	1966-68	367	12	349	-	34 475
Femkanten	"	1982-83	144	1	-	140	83 478
Pricken	"	1982-83	145	-	43	109	66 840
Barken	"	1986	6	-	8	-	2 356
Finntorp	Sotenäs	1988	17	-	-	17	12 947
Myren	Tanum	1988	37	-	38	-	23 658
Gryningen	Uddevalla	1989	53	-	-	54	53 500
Hästedalen	Sotenäs	1989	32	-	-	32	30 140
Lilla Foss	Munkedal	1990	54	1	-	54	51 600
Slingan	Uddevalla	1990	26	-	-	26	23 032
Loftstugan	"	1990	52	1	-	52	46 270
Petterhagen	Tanum	1991	26	-	-	26	26 418
Rönnen	Uddevalla	1991	20	-	-	20	20 550
Simhopparen	"	1992	34	1	-	34	37 036
Ljungberget	Sotenäs	1992	42	-	36	25	46 298
Korpen	Uddevalla	1994	37	1	-	39	42 581
Kronolotsen	Uddevalla	2012	45	-	-	34	115 057
Valencia	Uddevalla	2019	43	13	-	44	149 660
<b>Summa</b>			<b>2283</b>	<b>60</b>	<b>1069</b>	<b>914</b>	

### FÖRVALTADE FASTIGHETER

Södra Klinten	Uddevalla	1959	40	1	9	14	3 220
Porfyren	Uddevalla	1963	150	18	79	76	9 635
Capri	Strömstad	1977-78	89	1	-	-	35 353
Kastanjen	Uddevalla	1954	35	1	36	11	1 954
Orust Marina	Orust	2018	12	-	-	-	44 240
Stenhuggaren	Kungshamn	2019	9	1	-	2	13 110
Golfkusten nr 1	Fjällbacka	2012	16		16	-	20 796

### HSB:s Stiftelse Jakobsberg

Jakobsberg		1949	87	6	47	9	2 509
Walkeskroken		1952 o. -57	114	5	14	16	4 530
Bokenäs servicehus		1990	15	1	-	-	15 914
Gruppbofastad, Norgården		1990	8	1	-	-	4 905
Logen, Norgården		1992	95	1	-	76	83 115
Ljungskile servicehus		1992	45	2	-	-	65 933
<b>Summa</b>			<b>364</b>	<b>16</b>	<b>61</b>	<b>101</b>	

Lostif Fastighet AB		2013	37	1	3	-	77 552
---------------------	--	------	----	---	---	---	--------

Egna							
Edingsvägen 14		1986	Gruppbofastad				

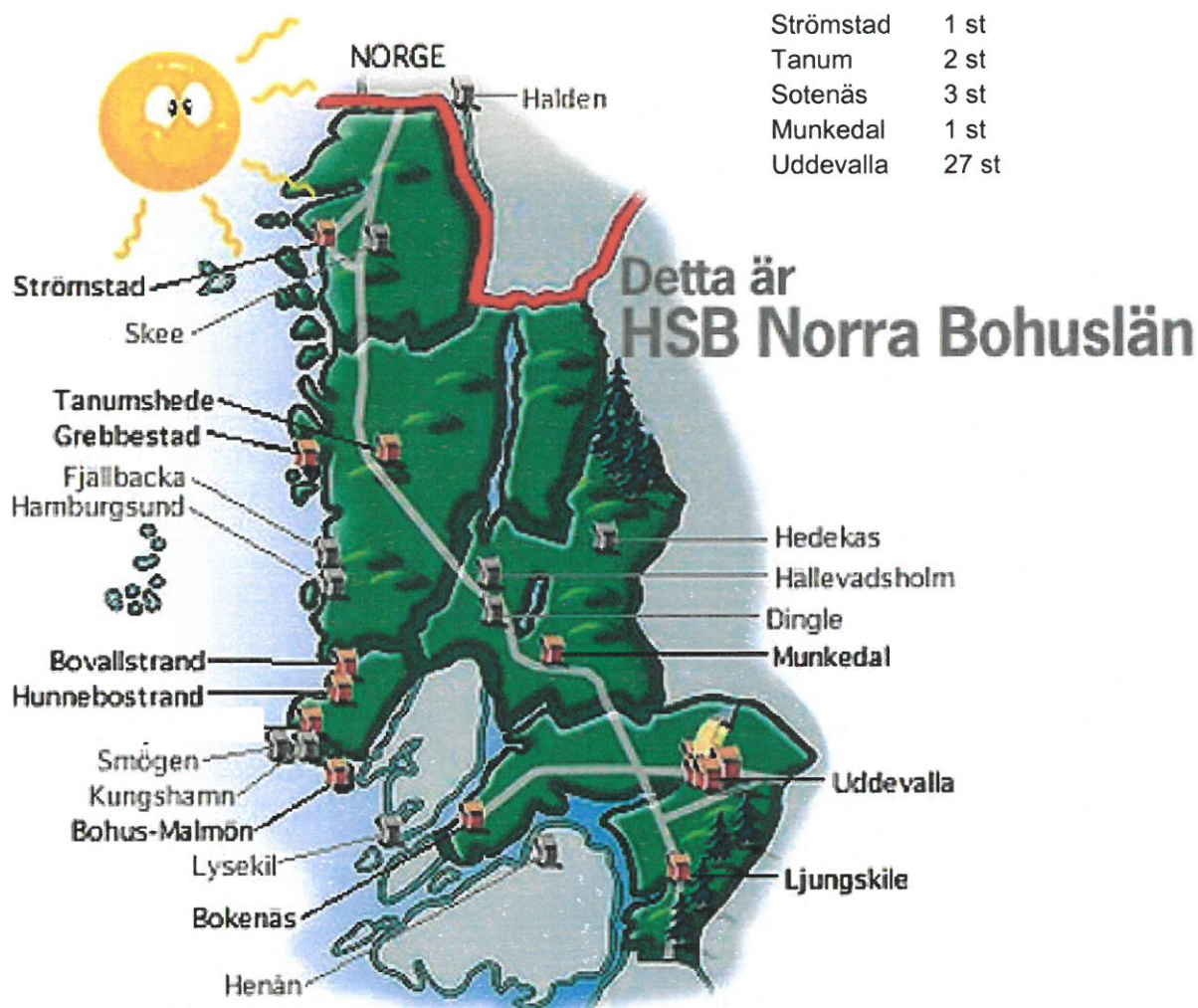
N:a Drottninggatan 23-25	1994	10	2	-	-
Strömstadsvägen 30	1947	29	1	23	7
Strömstadsvägen 34	1946	37	1	16	-



Vårt geografiska verksamhetsområde här på Västkusten hör till de mest attraktiva i hela Sverige.

Bostadsrättsföreningar i kommunerna

Strömstad	1 st
Tanum	2 st
Sotenäs	3 st
Munkedal	1 st
Uddevalla	27 st



HSB Norra Bohuslän  
Norra Drottninggatan 23-25, 451 31 Uddevalla  
Telefon 0522-986 00  
e-post: [info.nbohuslan@hsb.se](mailto:info.nbohuslan@hsb.se)  
[www.hsb.se/norrabohuslan](http://www.hsb.se/norrabohuslan)



**HSB – där möjligheterna bor**