



HSB NORRA BOHUSLÄN

ÅRSREDOVISNING 2021



HSB – där möjligheterna bor

En förening med lokal närvaro

Att framtiden är oviss visste vi om sedan tidigare. De senaste åren har gjort det än mer uppenbart. Alla har drabbats av pandemin. En del mer smärtsamt än andra. När pandemin släppte sitt grepp dök istället ett krig upp i vår närhet -ett krig i Europa.

Trots detta bör vi vara tacksamma som bor i ett land som utgår från demokrati och där vi fortfarande har hög föreningstäthet med massor av förtroendevalda som bär upp vår demokrati. Tyvärr är detta inte något vi kan ta för givet utan ett ständigt pågående uppdrag av vikt som vi måste fortsätta arbeta för.

Avseende pandemin är vi försiktigt optimistiska och det framstår som den akuta hälsorisk som börjar närma sig sitt slut. Både pandemin och det nu pågående kriget påverkar vår verksamhet i viss utsträckning, t ex med stigande priser på byggmaterial. Inflationsförväntningar med höjda räntor och fortsatta extremväder i samband med klimatförändringar kan på sikt också påverka oss.

HSB bildades för snart 100 år sedan, en folkrörelse med en kooperativ idé, att tillsammans arbeta för ett bättre boende och inflytande över den egna boendesituationen. Grundidén är ganska lik vårt uppdrag idag – att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

Genom historien har mycket av drivkraften i HSB grundats av eldsjälarna som arbetat ideellt för att skapa trivsel och goda boendemiljöer i bostadsrättsföreningarna. Frågan är om vi kan lita på att denna typ av eldsjälarna alltid kommer att finnas. Vi ser att engagemanget fortfarande finns, men vi tror att framtidens förtroendevalda kommer att ställa krav på mer flexibla lösningar och andra moderna verktyg och arbetsätt.

Under det senaste året har vi inom HSB jobbat vidare med just dessa lösningar inom ramen för vår förändringsresa. De nya lösningarna kommer successivt att göra tillvaron för våra förtroendevalda mer flexibel, bekymmersfri och digital. Som förtroendevald kommer man att bli mindre beroende av tid och rum och kunna sköta sitt uppdrag när tid finns. Det kommer också att bli möjligt att välja mer vad man vill engagera sig i och vad man vill ha hjälp med.

Just nu pågår intensiva diskussioner om hur HSB ska organiseras i framtiden. Konkurrensen från andra gör att organisationen måste bli effektivare. Därför pågår en diskussion om att slå ihop regionföreningar.

Under 2021 fick Vd:arna i HSB Nordvästra Götaland och HSB Norra Bohuslän ett utredningsuppdrag för att hitta samarbetsformer och se över möjligheterna till en fusion. Informationsbrev har under hösten och i julas presenterats på Mitt HSB. Vi kunde snart konstatera att våra föreningar i mångt och mycket påminner om varandra och att en fusion med HSB Nordvästra Götaland är till fördel för båda parter. Fusionen innebär att vi ökar vår konkurrenskraft, vi samordnar viktiga funktioner som stärker ekonomin. Vi skapar större medlemsnytta och det ger ökade möjligheter för nyproduktion där HSB-medlemmar kan hitta hållbart boende. Genom fusionen stärker vi också vår organisation och vårt inflytande, det ger oss styrkan att kunna fortsätta verka lokalt i vårt geografiska område. Styrelserna i HSB Norra Bohuslän och HSB Nordvästra Götaland har tagit ett inriktningsbeslut, det slutgiltiga beslutet fattas av medlemmarna på årets stämma den 23 maj. Medlemmarna bjöds måndagen den 21:a mars in till medlemsdialog och information på Folkets hus i Uddevalla. 20 bostadsrättsföreningar deltog.

Målbilden är **En förening med lokal närvaro**. Fusionen är planerad till årsskiftet 2022/2023 och vi ser fram emot de möjligheter som en större organisation kan erbjuda.

På många sätt står HSB starkare än någonsin avseende vår grundtanke och vår framtid. Under 2021 fick vi en ny förbundsordförande då Anders Lago avrundade tio framgångsrika år och Johan Nyhus tillträdde. HSB är en fantastisk organisation med ett viktigt uppdrag att på ett ansvarsfullt sätt skapa nytta för dess medlemmar. Vi befinner oss i en spännande förändringsresa som vi vill vara med och bidra till tillsammans med kompetenta och engagerade medarbetare som dagligen arbetar hårt för våra föreningar. År 2023 fyller HSB hundra år och om vi ser tillbaka är samhällsutmaningar inget nytt för oss. Det var för att förbättra och förändra livskvaliteten för vanligt folk som vi en gång bildades.

Vi vill tacka personal, styrelse och medlemmar för att med engagemang, målmedvetenhet och delaktighet skapa förutsättningar för ett framtida HSB Norra Götaland.

Helena Myrberg, tf VD och Roger Johansson, ordförande

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening

Org nr 758500-0792

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<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.

Under året har fastigheten Banmästaren 4 sålts med vinst 2,9 miljoner samt en bostadsrätt i brf Femkanten där HSB Norra Bohuslän tidigare haft sitt kontor med vinst 1,9 miljoner.

Föreningens VD Mattias Jakobsson är sjukskriven sedan sommaren 2020, tillförordnad VD är förvaltningschef Helena Myrberg. Personalstyrkan har under året växt genom att tjänster för deltidsanställda har utökats. 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 Fastighetsservice 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 Fastighetsservice är det viktigt att bolagets tjänster utvecklas i takt med marknadens efterfrågan. För att möta efterfrågan har personalstyrkan utökats. Verksamheten visar ett överskott före bokslutsdispositioner och skatt med 627 tkr. För att minska den totala skatten i koncernen har koncernbidrag lämnats till modern med 700 tkr.

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. Verksamheten visar ett överskott före bokslutsdispositioner och skatt med 700 tkr. För att minska den totala skatten i koncernen har koncernbidrag lämnats till modern med 600 tkr.

Nyproduktion bedrivs tillsammans med HSB Projektpartner i bolaget HSB Produktion i Norra Bohuslän HB. Handelsbolaget har en pågående tvist i ett garantiärende och resultatet i bolaget är ett underskott på 4 754 tkr varav halva beloppet belastar koncernens resultat.

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.

För att möta framtidens krav och stärka medlems- och kundnyttan pågår arbete med att genomföra en fusion med HSB Nordvästra Götaland.

HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening

Org nr 758500-0792

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021 genom enbart poströstning med 24 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar	Antalet medlemmar var vid årets ingång 3 514 och vid årets utgång 3 559.	
Styrelse	Roger Johansson Orvar Brattberg Birgitta Nilsson Suljo Kurtagic Maria Johansson Karin Stübner Diana Shamoun vakant	ordförande v ordförande ledamot ledamot ledamot ledamot ledamot, personalrepr. Unionen ledamot, personalrepr. Fastighetsanst. Förbund

Ledamöter vars mandattid utgår vid kommande ordinarie föreningsstämma är Roger Johansson, Suljo Kurtagic, Maria Johansson och Karin Stübner.

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

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	Kajsa Hellberg	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 bolagsstämmor i HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB, Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän och Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB.

Vid HSB Riksförbunds årsmöte 19 maj 2021 var föreningen representerad av Roger Johansson (ombud).  

HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening

Org nr 758500-0792

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättning	17 708	13 476	15 052	13 715	13 208
Res efter finansiella poster	3 253	-42	1 372	2 788	-2 341
Årets resultat	2 852	379	1 077	3 767	153
Balansomslutning	189 423	172 560	158 142	142 157	139 575
Medeltal anställda	15	14	14	13	12

Koncernen

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättning	44 299	36 029	86 024	42 290	37 346
Res efter finansiella poster	5 040	2 208	3 168	4 528	1 714
Balansomslutning	256 313	238 108	229 929	213 241	215 997
Medeltal anställda	36	33	32	31	29
Avräkningslikviditet, %	124	122	124	129	134
Soliditet, %	92	87	82	80	76
Över- /undervärden	98 916	71 232	69 802	48 426	45 016

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)

9

PL

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

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, samtidigt som konkurrensen ökar.

Ett intensivt arbete pågår för att uppnå det satta målet från såväl HSB Norra Bohuslän som HSB Nordvästra Götalands styrelse: En förening med lokal närvaro.

Fusionsplan signerades av styrelserna i februari 2022 och registrerades hos Bolagsverket i mars.

Medlemmar har informerats på möte i mars och på stämman i maj ska beslut tas om fusion med HSB Nordvästra Götaland.

Beräknat datum för fusion vid medlemmarnas medgivande är planerat till 2023-01-01.

Koncernen

Verksamheten i HSB Fastighetsservice förväntas även nästa år ha en god orderingång 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. HSB Norra Bohuslän hyresfastigheter ska ha en genomsnittlig direktavkastning på minst 4%.

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

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	1 758 500	5 442 384	57 516 796
Insatsökning under året	22 500		
Årets resultat			4 002 964
Vid årets slut	1 781 000	5 442 384	61 519 760
Moderförening	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	1 758 500	5 353 884	29 000 370
Insatsökning under året	22 500		
Årets resultat			2 851 964
Vid årets slut	1 781 000	5 353 884	31 852 334

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till fritt eget kapital, kronor 31 852 334, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		31 852 334
Summa		31 852 334

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	Koncern		Moderförening	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	2	44 298 741	36 029 195	17 707 989	13 476 003
Kostnad för sålda varor och tjänster		-36 581 770	-29 826 873	-9 037 921	-9 885 404
Bruttoresultat		<u>7 716 971</u>	<u>6 202 322</u>	<u>8 670 068</u>	<u>3 590 599</u>
Försäljningskostnader		-2 682 364	-2 671 909	-2 646 293	-2 635 838
Administrationskostnader		-3 810 868	-4 012 261	-4 991 505	-5 094 704
Rörelseresultat	1, 3	<u>1 223 739</u>	<u>-481 848</u>	<u>1 032 270</u>	<u>-4 139 943</u>
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag	4	0	0	-2 377 000	647 550
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	5 190 683	4 020 404	5 545 473	4 318 218
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	9 231	9 673	9 231	9 513
Räntekostnader och liknande poster	7	-1 383 512	-1 340 371	-956 763	-877 062
Resultat efter finansiella poster		<u>5 040 141</u>	<u>2 207 858</u>	<u>3 253 211</u>	<u>-41 724</u>
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag, erhållna		0	0	1 300 000	500 000
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	-1 009 468	0
Resultat före skatt		<u>5 040 141</u>	<u>2 207 858</u>	<u>3 543 743</u>	<u>458 276</u>
Skatt på årets resultat		-1 037 177	539 488	-691 779	-79 266
Årets resultat		<u>4 002 964</u>	<u>2 747 346</u>	<u>2 851 964</u>	<u>379 010</u>

2022

Balansräkning

31 december

Not	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Andelskapital	1 781 000	1 758 500	1 781 000	1 758 500
Bundna reserver/reservfond	5 442 384	5 442 384	5 353 884	5 353 884
	<u>7 223 384</u>	<u>7 200 884</u>	<u>7 134 884</u>	<u>7 112 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver/balanserad vinst	57 516 796	54 769 450	29 000 370	28 621 360
Årets resultat	4 002 964	2 747 346	2 851 964	379 010
	<u>61 519 760</u>	<u>57 516 796</u>	<u>31 852 334</u>	<u>29 000 370</u>
	<u>68 743 144</u>	<u>64 717 680</u>	<u>38 987 218</u>	<u>36 112 754</u>
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder			1 009 468	0
			<u>1 009 468</u>	<u>0</u>
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	2 452 367	2 167 959	64 912	0
Reservering för tillkommande entreprenadkostnader	1 392 608	636 481	0	0
	<u>3 844 975</u>	<u>2 804 440</u>	<u>64 912</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	19, 22	15 303 744	8 950 000	0
Skulder till koncernföretag	20	0	0	5 156 466
		<u>15 303 744</u>	<u>8 950 000</u>	<u>5 156 466</u>
				<u>4 857 790</u>
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		17 683 327	25 159 071	0
Leverantörsskulder		2 693 801	4 409 182	657 447
Skulder till koncernföretag		0	0	29 155
Betaltjänstkonto förvaltade företag		47 324 986	36 094 873	47 324 986
Fastränteplaceringar förvaltade företag		93 020 000	90 250 000	93 020 000
Skatteskulder		0	0	72 871
Övriga skulder		3 173 668	1 722 165	989 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 524 928	4 000 219	2 111 290
		<u>168 420 710</u>	<u>161 635 510</u>	<u>144 205 152</u>
		<u>187 569 429</u>	<u>173 389 950</u>	<u>131 589 659</u>
				<u>149 426 529</u>
				<u>136 447 449</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER				
		<u>256 312 573</u>	<u>238 107 630</u>	<u>188 413 748</u>
				<u>172 560 204</u>

PD

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	2,0%	2,6%
Nedlagda kostnader på annans fastighet	4,8%	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.

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 förvärfvas så säkras 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 77 726 tkr vilket motsvarar 119% av de underliggande placeringarnas värde.

Leasing

Leastagare

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 leastagaren. 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.

PD 2

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen.

Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 5,4% (6,0%) av inköpen och 17,0% (21,6%) 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.

Noter

31 december	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Not 1 Anställda och personalkostnader				
Medelantalet anställda				
Antal årsarbetare	36	33	15	14
Varav män	52%	52%	34%	36%
Könsfördelning i företagsledningen				
Andel kvinnor i %				
Styrelsen	57%	57%	57%	57%
Övriga ledande befattningshavare	66%	66%	66%	66%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
<i>Löner och ersättningar</i>				
Styrelse och VD	1 057 226	1 081 993	1 057 226	1 081 993
Övriga anställda	14 234 672	13 155 949	6 373 726	6 515 341
	<u>15 291 898</u>	<u>14 237 942</u>	<u>7 430 952</u>	<u>7 597 334</u>
Sociala kostnader	5 872 023	6 159 314	2 927 360	4 096 441
-varav pensionskostnader	820 716	1 948 190	515 426	1 670 593
Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän				
Administrativ förvaltning	6 464 992	6 253 497	9 468 537	9 168 698
Teknisk förvaltning	21 500 489	17 512 107	1 162 295	1 100 526
Byggadministration	1 359 490	1 663 855	1 359 490	1 663 855
Egna fastigheter	13 976 720	9 614 636	4 720 618	557 824
Medlemsverksamhet	997 050	985 100	997 050	985 100
	<u>44 298 741</u>	<u>36 029 195</u>	<u>17 707 989</u>	<u>13 476 003</u>
Not 3 Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	-48 367	-12 400	-48 367	-12 400
Byggnader och mark	-1 904 269	-1 960 049	-10 832	-44 860
Nedlagda kostnader på annans fastighet	0	0	-122 702	-137 199
Inventarier	-491 618	-445 875	-117 209	-149 729
	<u>-2 444 253</u>	<u>-2 418 324</u>	<u>-299 109</u>	<u>-344 188</u>
Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag				
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	0	0	-2 377 000	647 550
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2 377 000</u>	<u>647 550</u>
Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar				
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	297 000	297 814
Kupongräntor och kursvinster långa placeringar	4 130 144	3 102 703	4 130 144	3 102 703
Försäljning värdepapper	1 060 539	829 657	1 060 539	829 657
Ränteintäkter övriga	40	30	40	30
Avgäld	0	88 014	57 750	88 014
	<u>5 190 723</u>	<u>4 020 404</u>	<u>5 545 473</u>	<u>4 318 218</u>
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
Ränteintäkter, bank	9 231	9 513	9 231	9 513
Ränteintäkter, övriga	0	160	0	0
	<u>9 231</u>	<u>9 673</u>	<u>9 231</u>	<u>9 513</u>

PR

Noter

31 december	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader, fastränteplicering	-674 483	-600 005	-674 483	-600 005
Räntekostnader, fastighetslån	-425 663	-457 719	0	0
Räntekostnader, övriga	-13 245	-11 841	-12 280	-7 057
Övriga finansiella kostnader	-270 214	-270 806	-270 000	-270 000
	<u>-1 383 605</u>	<u>-1 340 371</u>	<u>-956 763</u>	<u>-877 062</u>
Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	148 000	0	148 000	0
Omklassificeringar	149 000	148 000	149 000	148 000
	<u>297 000</u>	<u>148 000</u>	<u>297 000</u>	<u>148 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-12 400	0	-12 400	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	-48 367	-12 400	-48 367	-12 400
	<u>-60 767</u>	<u>-12 400</u>	<u>-60 767</u>	<u>-12 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	236 233	135 600	236 233	135 600
Not 9 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar				
Förskott vid årets början	2 499 658	1 324 939	2 499 658	1 324 939
Under året utbetalade förskott	0	1 322 719	0	1 322 719
Omklassificeringar	-149 000	-148 000	-149 000	-148 000
	<u>2 350 658</u>	<u>2 499 658</u>	<u>2 350 658</u>	<u>2 499 658</u>
Not 10 Byggnader och mark				
Moderföreningen har under år 2021 sålt fastigheten Banmästaren 4.				
I koncernen ingår fastigheterna Silentz 10, Silentz 11, Korpen, Korpen 19 samt Brickan 4.				
Alla fastigheter är förvaltningsfastigheter.				
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	97 155 236	95 453 368	1 885 618	1 885 618
Avyttringar och utrangeringar	-2 240 279	0	-1 885 618	0
Årets investering	1 186 510	1 701 868	0	0
	<u>96 101 467</u>	<u>97 155 236</u>	<u>0</u>	<u>1 885 618</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-32 773 671	-30 813 621	-1 213 155	-1 168 294
Avyttringar och utrangeringar	1 560 521	0	1 227 596	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	-1 904 269	-1 960 050	-14 441	-44 860
	<u>-33 117 419</u>	<u>-32 773 671</u>	<u>0</u>	<u>-1 213 155</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 984 048	64 381 565	0	672 463
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	161 900 000	135 614 000	0	3 500 000
<i>Värderingsmodellen år 2020 bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 5 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut.</i>				
<i>Värderingen år 2021 är gjord av Svefa AB utifrån Ortsprismetoden och Avkastningsmetoden.</i>				
<i>Fastigheten Banmästaren 4 såld mars 2021 för 3,5 miljoner.</i>				
Redovisade värden byggnad	55 489 138	56 762 655	0	548 463
Redovisade värden mark	7 494 910	7 618 910	0	124 000
	<u>62 984 048</u>	<u>64 381 565</u>	<u>0</u>	<u>672 463</u>
Taxeringsvärden, byggnader	75 602 000	77 870 000	0	2 268 000
Taxeringsvärden, mark	19 885 000	20 266 000	0	381 000
	<u>95 487 000</u>	<u>98 136 000</u>	<u>0</u>	<u>2 649 000</u>
Skattemässigt restvärde	47 543 790	49 521 117	0	894 368

PR

Noter

31 december	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Not 11 Förbättringsutgift på annans fastighet				
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	0	0	2 550 693	2 130 773
Nyanskaffningar	0	0	0	419 921
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 550 693</u>	<u>2 550 693</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	0	0	-777 048	-639 849
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	0	0	-122 702	-137 199
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-899 750</u>	<u>-777 048</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0	1 650 943	1 773 645

Not 12 Inventarier

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	3 780 440	3 586 774	1 695 759	1 695 759
Nyanskaffningar	921 001	338 916	0	0
Avyttringar och utrangeringar	-167 063	-145 250	0	0
	<u>4 534 378</u>	<u>3 780 440</u>	<u>1 695 759</u>	<u>1 695 759</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-2 385 542	-2 084 917	-1 523 143	-1 373 414
Avyttringar och utrangeringar	167 062	145 250	0	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärder	-491 618	-445 875	-117 208	-149 729
	<u>-2 710 098</u>	<u>-2 385 542</u>	<u>-1 640 351</u>	<u>-1 523 143</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 824 280	1 394 898	55 408	172 616

Not 13 Pågående ombyggnation

Vid årets början	242 553	1 274 568	0	317 474
Årets anskaffning	733 840	672 028	0	102 446
Överfört till byggnader	-564 885	-1 704 043	0	-419 920
	<u>411 508</u>	<u>242 553</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14 Andelar i koncernföretag

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>					
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 Fastighetservice i Uddevalla AB, 556218-1015, Uddevalla	8 610 118	-81 661	1 000	100,0%	50 000
Fastighets AB HSB N Bohuslän, 556393-6318, Uddevalla	16 317 462	78 944	100	100,0%	100 000
HSB brf Korpen i Uddevalla, 716444-7612, Uddevalla	4 264 433	391 594	35	94,6%	35
Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB, 559034-3314, Uddevalla	200 261	489	500	100,0%	1 486 527
					<u>1 636 562</u>

PR

Noter

31 december	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020

Not 15 Andelar i intresseföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början			6 378 354	5 730 804
förändring			-2 377 000	647 550
Bokfört värde vid årets slut			4 001 354	6 378 354

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr / säte</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Redovisat värde</i>
Direkt ägda					
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	3 333 000	-4 754 000	1	50,0%	1 666 354

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	96 935 635	96 710 834	96 935 635	96 710 834
Tillkommande tillgångar	107 794 113	55 927 415	107 794 113	55 927 415
Avgående tillgångar	-95 039 258	-55 702 614	-95 039 258	-55 702 614
Redovisat värde vid årets slut	109 690 489	96 935 635	109 690 489	96 935 635

Specifikation av värdepapper

Andelar HSB Riksförbund	1 316 300	1 316 300	1 316 300	1 316 300
Övriga andelar	5 554	5 554	5 554	5 554
Långfristiga placeringar	108 368 635	95 613 781	108 368 635	95 613 781
	109 690 489	96 935 635	109 690 489	96 935 635

Marknadsvärdet på balansdagen för delposten Långfristiga placeringar, inklusive valutasäkring, uppgår till cirka 106 421 tkr.

Not 17 Andra långfristiga fordringar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	851 012	1 067 805	35 175	110 631
Årets förändring	-108 526	-216 793	-3 015	-75 456
	742 486	851 012	32 160	35 175

Specifikation av fordringar

Reverslån	32 160	32 160	32 160	32 160
Uppskjuten skattefordran	710 326	818 852	0	3 015
	742 486	851 012	32 160	35 175

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	2 387 483	803 816	250 425	286 213
Upplupna ränteintäkter	757 649	833 862	757 649	833 862
Förutbetalda kostnader	502 753	849 082	32 666	72 418
	3 647 885	2 486 760	1 040 740	1 192 493

Noter

31 december	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020

Not 19 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	15 303 744	8 950 000	0	0
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	0	0	0
	<u>15 303 744</u>	<u>8 950 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 20 Skulder till koncernföretag

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början			4 857 790	4 650 892
Årets förändring			<u>298 676</u>	<u>206 898</u>
Bokfört värde vid årets slut			5 156 466	4 857 790

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	2 398 245	2 136 035	1 351 012	1 261 547
Upplupna sociala avgifter	762 181	678 588	424 488	396 378
Upplupna revisionsarvoden	107 000	118 000	70 000	80 000
Upplupna räntor	97 560	108 654	90 523	100 946
Förutbetalda intäkter	980 120	767 657	0	0
Övriga upplupna kostnader	<u>179 822</u>	<u>191 286</u>	<u>175 267</u>	<u>165 037</u>
Bokfört värde vid årets slut	4 524 928	4 000 219	2 111 290	2 003 907

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	4 137 380	355 127	4 137 380	355 127
Företagskonto Depå	<u>108 368 635</u>	<u>91 991 937</u>	<u>108 368 635</u>	<u>91 991 937</u>
	<u>112 506 015</u>	<u>92 347 064</u>	<u>112 506 015</u>	<u>92 347 064</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>				
Garantibelopp Fastigo	288 908	264 469	135 333	135 695
Ansvarsförbindelse pensionsskuld KP, 2%	325 000	333 000	325 000	333 000
Solidariskt ansvar skuld i delägt handelsbolag	<u>2 885 000</u>	<u>1 342 525</u>	<u>2 885 000</u>	<u>1 342 525</u>
	<u>3 498 908</u>	<u>1 939 994</u>	<u>3 345 333</u>	<u>1 811 220</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.

RL 19

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 2022-04-04



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 2022-04-04



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 2021. 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 2021 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 skyldig 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 upprättandet 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 2021 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 revisionssed 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 fortlö-

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 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

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 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 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, viktiga 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.

Lorka Revision ✓

Uddevalla 2022-04-04

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter Rosengren', with a long horizontal line extending to the right.

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB



FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT FÖR HSB NORRA BOHUSLÄN

INLEDNING

HSB Norra Bohuslän är en kooperativ förening, som ägs och styrs av 34 bostadsrättsföreningar och cirka 3500 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostadsrätter, erbjuda hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bosparande 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 vårt område.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Norra Bohusläns efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

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.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

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. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen ”följ och förklara”. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning (2.1-2.8). I varje avsnitt följer en förklaring kring hur principen har följts under året.

Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Norra Bohusläns föreningsstämma.

2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

HSB Norra Bohusläns verksamhetsidé är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. Vi ska tillhandahålla bostäder med trygg ekonomi. Vidare ska HSB erbjuda högkvalitativa tjänster, service och förvaltning såväl internt som externt. Vi ska också bidra till gemenskap i boenden.

Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS – som står för förtroende. Att HSB Norra Bohuslän gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med medlemmar genom bland annat:

- Föreningsstämman
- Medlems- och kundträffar
- Regelbundna träffar med HSB-ledamöter
- Årlig enkät vart annat år med hyresgäster



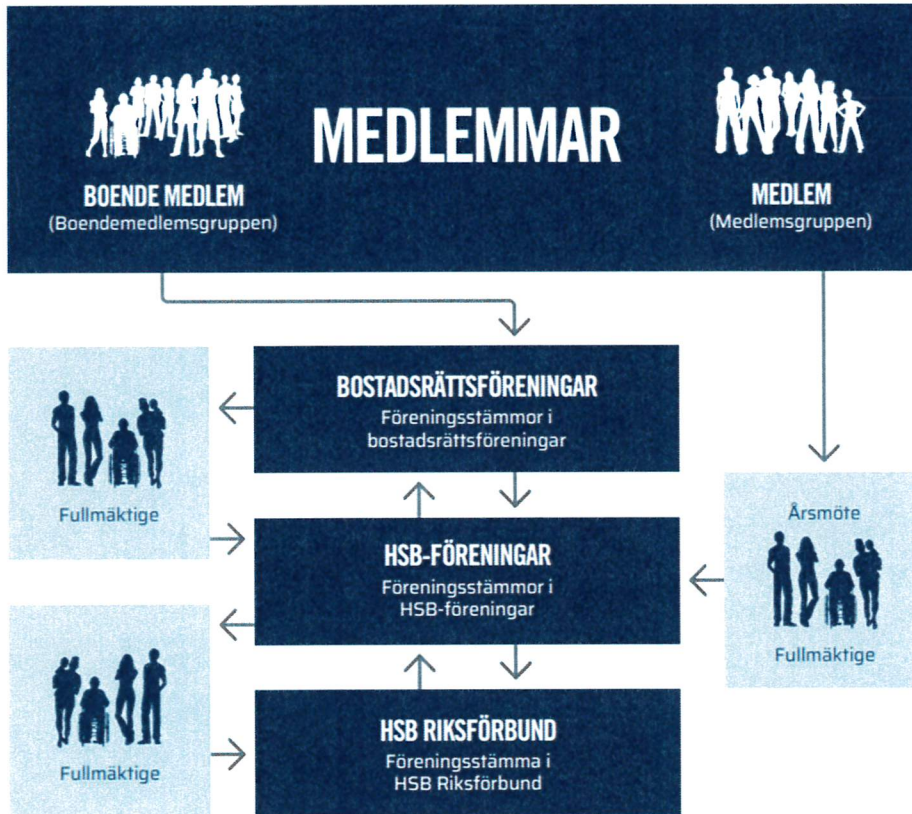
HSB – där möjligheterna bor

HSB Norra Bohuslän har även tagit fram ett antal policys under benämningen HSBs ansvar. HSBs ansvar är en gemensam samling av policier via HSB Riksförbunds försorg där HSB gör vår tolkning av god regelefterlevnad och etik. Det är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad och etik.

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB Norra Bohuslän har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



Fullmäktige

Föreningsstämman är HSB Norra Bohusläns högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. 34 bostadsrättsföreningar har rätten att påverka via röster i fullmäktige.

Nomineringar till förbundsstyrelsen

HSB Norra Bohusläns medlemmar kan nominera till förbundsstyrelsen. Föreningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

Motionshantering

Av HSB Norra Bohusläns stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång. Bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar i HSB kan påverka genom att motionera till sin HSB-förening. Stämman kan besluta om att föra motionen vidare till HSB Riksförbundsstämman/årsmötet.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på webben.



HSB – där möjligheterna bor

NKI

Vart annat år görs en undersökning av Nöjd Kund Index (NKI) för hyresgäster. Undersökningen görs genom att en enkät med diverse frågor sänds ut. Underlaget ligger till grund för strategi- och verksamhetsplaneringen samt rapporteras till styrelsen i samband med detta.

Utbildning

HSB Norra Bohuslän har haft ett samarbete sedan 2020 med HSB Nordvästra Götaland kring utbildningar till våra förtroendevalda som framförallt har varit digitala utbildningar. Medarbetar på HSB Norra Bohuslän har även genomfört utbildningar och genomgångar till våra medlemmar.

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

Enligt stadgar har HSB Norra Bohuslän till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna, policys och riktlinjer. HSB Norra Bohusläns verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar. Vår förening ska samverka med HSB Riksförbund och med övriga HSB-föreningar.

Möte med enskilda medlemmar har skett löpande under året efter behov och önskemål.

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

Redan under hösten 2020 påbörjades planeringen inför 2021 års föreningsstämma särskilt med anledning av pågående pandemi.

HSB Norra Bohusläns styrelse beslutade att föreningsstämman 2021 skulle hållas via poströststämma.

Föreningens stämma hölls den 24 maj 2021 genom enbart poströstning. Poströst ska ha inkommit till föreningen senast den 21 maj 2021. Stämmofunktionärer har samlats för att sammanställa poströstresultatet den 24 maj 2021 kl 18:00. Vid sammanställningen av poströster deltog: Dan Nygren, Linda Andersson, Mikael Gustavsson och Leif G Svensson. Efter förslag från valberedningen valdes Dan Nygren till stämмоordförande. Till justeringsmän samt rösträknare utsågs Mikael Gustavsson och Leif G Svensson. Båda är styrelseledamot i bostadsrättsföreningar.

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, har lämnats på HSB Norra Bohusläns hemsida i december 2021. Dessutom har information skett via Mitt HSB.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på webben.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även varit utsänd.

2.5 VALBEREDNINGEN

Föreningens valberedning väljs på föreningsstämma. Valberedningen består av tre ledamöter, varav en är ordförande.



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Namn	Mandattid t.o.m.
Robert Larsson (ordförande)	2023
Kahrina Blom	2022
Yvonne Hansson	2023

Valberedningen ska arbeta enligt den instruktion som fastställdes på föreningsstämman 2021:

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordföranden.
- Lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande, vice ordförande och övriga ledamöter.
- Lämna förslag till val och arvodering av revisorer.
- Lämna förslag till val av föreningsgranskare.
- Lämna förslag till stämмо-ordförande och två protokolljusterare för ordinarie föreningsstämma.

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

Information om detta meddelades på hemsidan.

Valberedningens förslag publicerades i kallelsen till 2021 års föreningsstämma och på föreningens hemsida. En redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt publicerades samtidigt.

2.6 STYRELSEN

Styrelsen består av åtta ledamöter och inga suppleanter utses, två ordinarie ledamöter är personalrepresentanter varav en vakant. 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.

Styrelsen fastställer varje år dokumentet ”Styrelsens arbetsordning, arbetsfördelning, vd-instruktioner samt ekonomisk rapportering”, där riktlinjerna för styrelsens arbete anges. Arbetsordningen reglerar bland annat antalet ordinarie styrelsemöten, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning och roller inom styrelsen inklusive styrelseordförandens uppgifter samt vd:s instruktioner. Styrelsen har arbetat i enlighet med dessa dokument. Styrelsen har utsett en kapitalplaceringsgrupp som tillsammans med tjänstemän tar fram finanspolicyn, gör stickprovskontroller beträffande placeringsverksamhet och är en länk mot övriga styrelsen inom området placeringar. Sekreterare vid samtliga styrelsemöten har tjänsteman varit.



Styrelsen har under år 2021 hållit fem ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande, ett extra möte och två strategi träffar.

Styrelsen har haft följande sammansättning (ordinarie styrelseledamöter):

Namn	Född	Invald	Befattning	Utbildning/ arbetslivserfarenhet	Mötesnärvaro
Roger Johansson	1953	2015	Ordförande	F.d. Vd Uddevalla Energi	7/7
Orvar Brattberg	1950	2007	Vice ordförande	Byggnads-ingenjör	7/7
Maria Johansson	1976	2017	Ledamot	Jurist	3/7
Karin Stübner	1968	2020	Ledamot	Civilingenjör-maskintekniker	7/7
Suljo Kurtagic	1959	2010	Ledamot	Civilekonom	6/7
Birgitta Nilsson	1953	2019	Ledamot	F.d egenföretagare	7/7
Diana Shamoun	1984	2019	Personalrep. Unionen	Ombud Unionen styrelseuppdrag i flera ekonomiska föreningar Administratör på Internt stöd	6/7
Vakant			Personalrep. Fastighets		—

Styrelsens arvode för styrelsearbetet har under året varit ett fast arvode enligt stämmans beslut.

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.

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.

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.

2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd, beslutas av styrelsen och återfinns i årsredovisningen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt kan bestå av en förmånsbil.



Vd:s lön och andra anställningsvillkor beslutas av AU på uppdrag av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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.

Revisorer

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.

Namn	Född	Invald	Utbildning/arbetslivserfarenhet	Oberoende
Peter Rosengren	1966	2019	Utbildad civilekonom vid Karlstads Universitet. Han har dessutom löpande fortbildning enligt Revisorsnämndens krav för att behålla auktorisation och licensiering. Peter har arbetat i revisionsbranschen sedan 2002 och driver egen revisionsbyrå sedan 2018. Licensierad revisor i finansiella företag med uppdrag som revisor i mindre försäkringsbolag. Vald revisor i ett flertal aktiebolag samt	Ja



			ett stort antal stiftelser, föreningar och bostadsrättsföreningar. Har genomfört ett stort antal konsultuppdrag inom fastighetssektorn och finansbranschen. Revisionsuppdrag i HSB föreningar HSB Värmland HSB Karlskoga HSB Södertälje HSB Norra Bohuslän HSB i Kil	
--	--	--	--	--

Föreningsgranskare

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar. Organet för eningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Dessas uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och förningsstyrningsrapporten. Förningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid förningsstämman.

Föreningsgranskarna får möjlighet att vara med på styrelsesammanträde och får vid behov möjlighet att ta del av alla styrelseprotokoll.

Föreningsgranskningsrapporten bifogas kallelsen till förningsstämman.

På förningsstämman i maj 2021 valdes i enlighet med valberedningens förslag en förningsgranskare Kajsa Hellberg

Namn	Invald	Utbildning/arbetslivserfarenhet	Oberoende
Kajsa Hellberg	2021	Har en ekonomutbildning från Handelshögskolan i Göteborg. Kajsa har arbetat som redovisningskonsult i 35 år. Arbetade med bokföring, bokslut och deklarationer åt mindre företag och föreningar. Driver och äger bolaget Leif Larssons Efr. AB. Sitter med som revisor i Brf Ryd i Uddevalla samt har varit ordförande i en förening på 90-talet	Ja



GRANSKNINGSRAPPORT TILL FÖRENINGSTÄMMAN 2022-05-23, HSB NORRA BOHUSLÄN

Uppdraget för en granskare 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 och valberedning..

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av företrädesvis publicering av information på föreningens webbplats både allmänt under året och inför stämman. 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 föreningsgranskaren att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner.

Uddevalla 2022-04-26

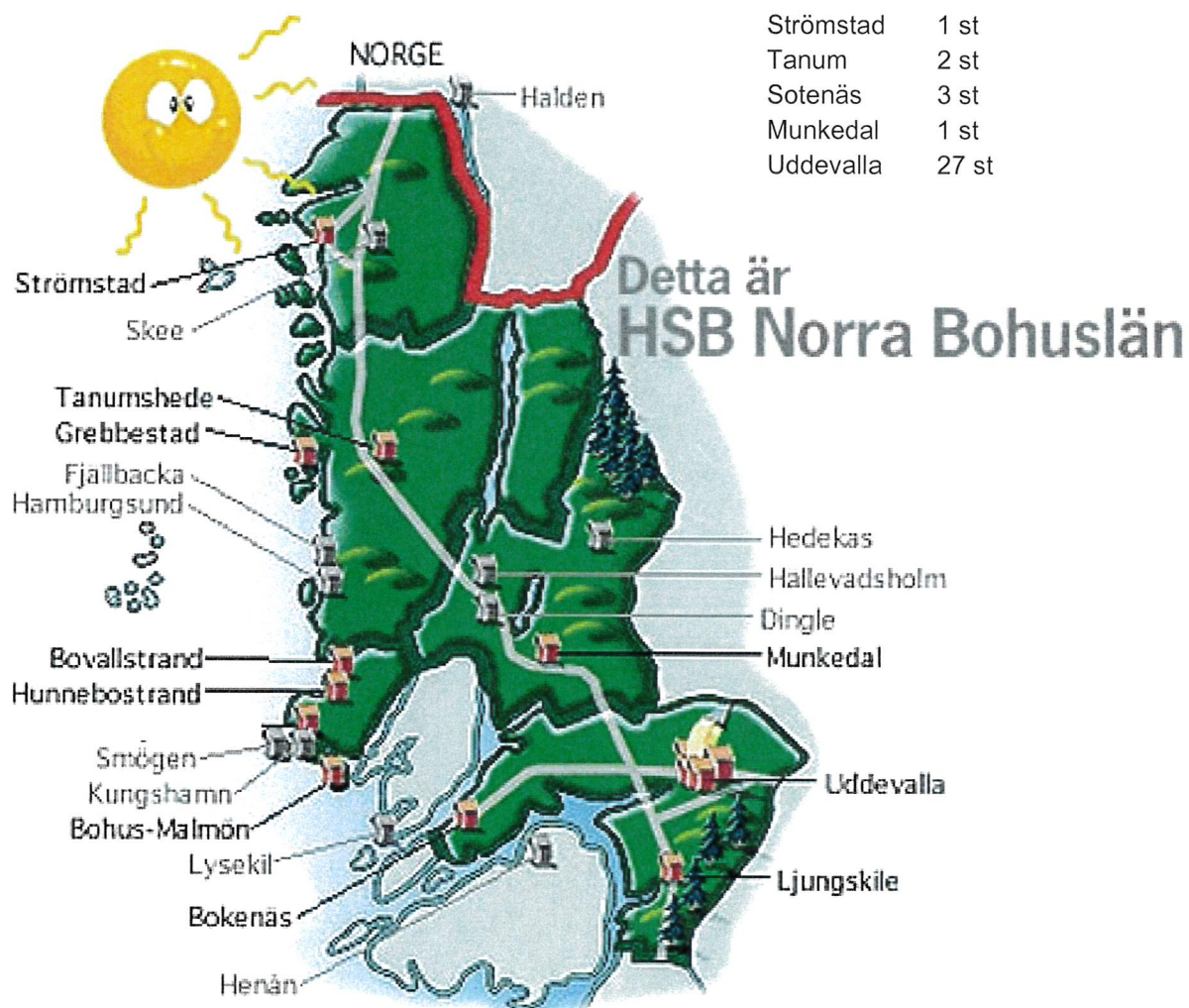
Kajsa Hellberg

Föreningsgranskare

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
www.hsb.se/norrabohuslan



HSB – där möjligheterna bor