



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB VÄRMLAND



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Ordförande har ordet 4

VD har ordet6

Det här är HSB.....8

AFFÄRSVERKSAMHETEN

Affärsområde förvaltning10

Nyproduktion14

Medlemsverksamhet16

Personal 18

Styrelse 20

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 21

INLEDNING 21

Tillämpning av HSBs kod för föreningsstyrning2 1

HSBs gemensamma styrdokument2 1

1 HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING 21

1.1 Svensk Kooperation2 1

2 KODENS ÅTTA PRINCIPER22

2.1 Syfte och medlemsnytta22

2.2 Demokratiska processer23

2.3 Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande.....23

2.4 Föreningsstämman 24

Extra föreningsstämma 24

2.5 Valberedningen 24

2.6 Styrelsen25

2.7 Ersättning till ledande befattningshavare26

2.8 Revision, risk och intern kontroll 26

2.8.1 Intern kontroll och finansiell rapportering26

2.8.2 Inlåning och betaltjänstverksamhet27

2.8.3 Revision / Revisor.....27

2.8.4 Föreningsgranskare.....27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 29

RESULTATRÄKNING	KONCERNEN	32
BALANSRÄKNING	KONCERNEN	33
KASSAFLÖDESANALYS	KONCERNEN	36

RESULTATRÄKNING	MODERFÖRETAGET	37
BALANSRÄKNING	MODERFÖRETAGET	38
KASSAFLÖDESANALYS	MODERFÖRETAGET	41

NOTER 42

REVISIONSBERÄTTELSE 56

HSB VÄRMLAND, ÅRSREDOVISNING 2023

Grafisk form: CityTryck i Karlstad AB

Foto: Fredrik Karlsson/Solsta Foto, Pär Schwenk, Peter Pasalic, Studio Superb, Lisa Öberg, Caiaimage, Johnér, HSB

Tryck: CityTryck i Karlstad AB

Papper: Amber Preprint 90 gr

ORDFÖRANDE HAR ORDET

MED UTHÅLLIGHET OCH TÅLAMOD BLIR VI HÅLLBARA IN I FRAMTIDEN

Det är en omtumlande tid vi lever i med stora miljömässiga, ekonomiska och politiska utmaningar. I en tid där demokratin är hotad utmanas vår förmåga att hålla ihop och verka för det vi behöver: stabilitet och trygghet.

Inom HSB Värmland har mycket kraft de senaste åren lagts på att anpassa verksamheten och organisationen efter, och till, nya förutsättningar. Vi är i en brytpunkt där det nya möter det gamla och beprövade för att

tillsammans hitta vägen fram till en balans som vi kan leva med. HSB

Värmland som organisation

har, precis som medlemmar i

alla brf-styrelser, ett gemen-

samt ansvar att hålla oss

uppdaterade om vad som

händer i omvärlden, så

väl internationellt som na-

tionellt och mer regionalt.

Det avgörande för oss är och

kommer att vara ett framtids-

inriktat förhållningssätt, i det lilla

såväl som i det stora. Som medlem

i HSB har vi möjlighet och ansvar att vara

med och påverka vilka utvecklingssteg som ska tas framåt.

Det kan exempelvis göras genom att delta på föreningens

årsstämma, nominera till styrelsen och inte minst engagera

sig i den egna bostadsrättsföreningens styrelse. Vi gläds åt

det ökade intresset för HSB Värmlands ägarråd – ett viktigt

forum att lyfta frågor kopplat till just ägarrollen. Frågor

kring den ökade organiserade kriminaliteten i samhället,

som också var ett huvudämne under höstens ägarrådsmöte,

har stor aktualitet. Här behöver vi öka vår kunskap och

medvetenhet för att tillsammans minimera riskerna. Våra

grundvärderingar, arbetssätt och processer vägleder oss till

att säkerställa ett tryggt boende för alla.

Kunskap är inte tungt att bära. Den ökade satsningen på riktade utbildningsinsatser som gjorts under 2023 kommer fortsätta även under nästkommande år. Kunskap är en stark konkurrensfördel som ger handlingsberedskap och utrymme att möta utmaningar och förändringar på ett mer

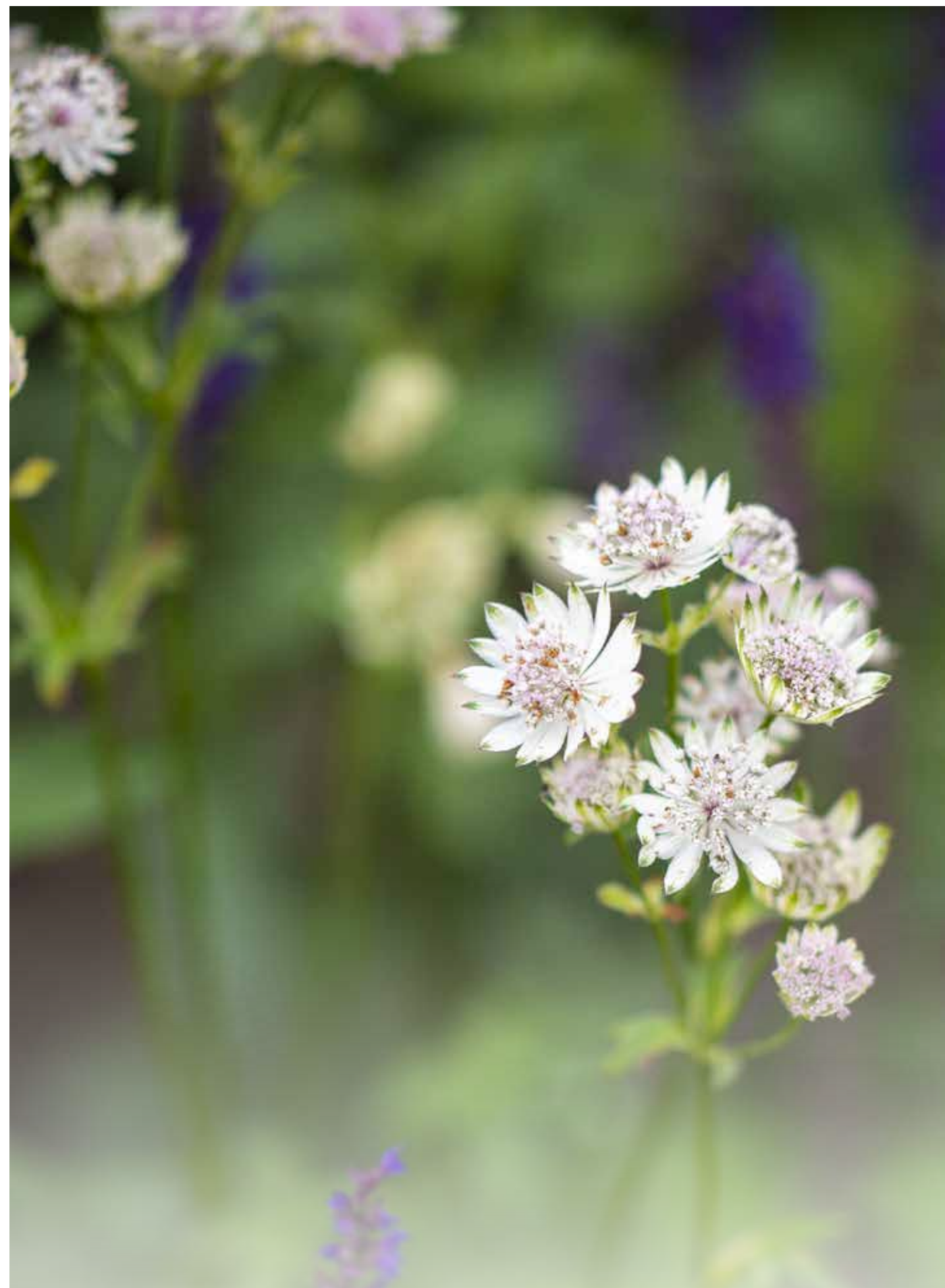
kraftfullt sätt. En av våra största utmaningar är klimatförändringarna. År 2021 fattade HSBs Riksförbund beslut om ett mycket ambitiöst klimatmål: 2040 ska HSB ha netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan. HSB Värmland har under året startat upp ett hållbarhetsprojekt, där vi stärkt upp organisationens kompetens. Målsättningen och ambitionen är att öka kunskapen och stötta våra brf:er i sitt hållbarhetsarbete. Genom att starta upp ett särskilt hållbarhetsnätverk med brf-styrelserna, ligger vi i framkant inom HSB nationellt sett.

Under 2023 var 100-årsjubileet en stor och framgångsrik begivenhet med bland annat aktiviteter i ett sommarfagert Mariebergsskogen. Ett lyckat evenemang som gjorde det tydligt hur betydelsefull HSB har varit i samhällsutvecklingen. Vi behöver fortsätta det goda arbetet och tänka kreativt, innovativt och hålla kvar i det som är HSB - tryggheten och våra grundvärderingar, för att vi ska göra ett lika stort avtryck de kommande hundra åren.

Under 2023 har några ledamöter i HSB Värmlands styrelse gått vidare till nya uppdrag. Nya kompetenser och erfarenheter av allt från Kooperation till politik och ekonomi har fått ta plats och stärker upp styrelsen inför framtidens uppdrag.

I oroliga tider är det viktigt att vi arbetar utifrån det som vi var och en kan bidra med. HSBs styrka finns i möjligheten att vara med och arbeta utifrån vår starka värdegrund med de kooperativa grundprinciperna. Tillsammans har vi en viktig och tung röst som bär med sig ett stort ansvar. Utifrån vårt uppdrag kämpar vi vidare, tillsammans, in i nästa hundra år som organisation.

Sylvia Michel, styrelseordförande HSB Värmland



VI SKAPAR HEMLÄNGTAN I HUNDRA ÅR TILL

Jubileumsåret 2023 har varit innehållsrikt på många sätt. Med exempelvis 100-årsfirande i olika former, inflyttningar i brf Jakobsbergsskogen 2 och hårt arbete som resulterat i att vi nått våra högt uppsatta mål inom förvaltningen. Med bland annat detta, och inte minst ett uppstartat hållbarhetsprojekt i ryggen, tar vi oss in i 2024 med hoppfullt sinne.

De senaste åren har ju varit prövande för oss alla. Krig och upprustning i världen, ökad brottslighet och skjutningar i bostadsområden, dystra klimatrappporter och skenande ränte- och energikostnader. Med utmaningar som dessa gäller det att ta fasta på ljuspunkterna och använda dem för att samla den energi och kraft som behövs.

För att ta sig vidare och göra det man faktiskt kan, tillsammans. Kooperativt företagande, vars kännetecken är trygghet och demokrati, är mer på tapeten nu än någonsin och att då få vara en del av just en sådan organisation känns stort och ansvarsfullt.

I början av 2023 startade inflyttningarna i de nya fina lägenheterna i brf Jakobsbergsskogen 2 i det nya området Jakobsberg i Karlstad. Det har varit ett år med avvaktande försäljning av nyproducerade lägenheter, men med de förväntade räntesänkningarna ser vi förhoppningsvis en lättnad på bostadsmarknaden under 2024. Det är också mycket glädjande att vi snart kan erbjuda nybyggda hyresrätter till HSB Värmlands medlemmar och bosparare. Något som inte hänt på över 30 år. Sida vid sida, bokstavligt talat, ser vi hyresrätterna i HSB Lokstallet och bostadsrättsföreningen Haga Strand ta form. Som bosparare och medlem i HSB har man dubbla förturer, till hyreslägenheter och nyproducerade bostadsrätter i hela landet. Att snart kunna erbjuda hyresrätter, dessutom med centralt läge i Karlstad nära älven, även inom HSB Värmland är otroligt roligt.

Vår satsning på fler utbildningar för brf-styrelser har slagit väl ut enligt de positiva utvärderingsresultaten vi fått. Det är hoppgivande att så många deltar i utbildningarna, är engagerade och vill öka kompetensen inom sitt styrelseuppdrag.

Efter några tuffa år med hårt arbete har vi också nått de högt uppsatta målen på förvaltningssidan - förhoppningsvis bara början på en trend. För vi kan se hur fler och fler efterfrågar våra tjänster, inte minst för rådgivning och energieffektivisering. HSBs hundraåriga varumärke är eftertraktat när det är skakigt i omvärlden. Tydligt är att helhetstänket i vårt förvaltningserbjudande skapar den trygghet som många föreningar eftersöker.

Helhetstänket löper som en röd tråd genom HSB Värmlands organisation. Under året har vi startat upp det interna arbetet med friskfaktorer, som kommer fortsätta framgent. Detta med aktiviteter för att främja vår hälsa genom allt från att skapa förutsättningar för en ökad känsla av gemenskap på arbetet till att komma närmare naturen. Målet är att öka ambassadörskapet för HSB Värmland hos våra medarbetare, där det grundläggande är att alla anställda ska må bra både på och utanför jobbet.

Nu lägger vi ett fantastiskt roligt år med firande bakom oss och går med tillförsikt in i 2024 och framåt.

Jessika Lundgren, vd HSB Värmland



DET HÄR ÄR HSB

VI ÄR KOOPERATIONEN FÖR FRAMTIDENS BOENDE

HSB Värmland är en del av Sveriges största bostadskooperation. Vi är en ekonomisk förening och de som är medlemmar hos oss är delägare och har rätt att påverka verksamheten. Vi erbjuder förvaltningstjänster och bostäder till våra medlemmar men även andra fastighetsägare och privatpersoner är välkomna som kunder.

VI VILL SKAPA DET GODA BOENDET HSB

HSB är en medlemsägd organisation och Sveriges största bostadskooperation. Vårt uppdrag är att i samverkan med våra medlemmar skapa det goda boendet. Avkastningen är inte målet för oss utan bara medlet för att kunna fullgöra vårt uppdrag. Vår vision är att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

Våra kärnvärderingar är Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan, ETHOS.

STARK DEMOKRATISK ORGANISATION

Styrkan i HSBs organisation ligger i att kombinera lokalt självbestämmande med en demokratisk samverkan i tre led. De tre leden är bostadsrättsföreningen, den regionala HSB-föreningen och HSB Riksförbund. Din bostadsrättsförening är med och påverkar din regionala HSB-förening. Och din regionala HSB-förening är med och påverkar HSBs riksförbund. HSB har totalt drygt 677 000 medlemmar, HSB Värmland cirka 10 400. Den som är bostadsrättshavare är medlem i någon av landets cirka 4 100 bostadsrättsföreningar, (i HSB Värmland 107 föreningar). Bosparare, bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar är medlemmar i någon av landets 24 regionala HSB-föreningar, varav HSB Värmland är en. HSB-föreningarna är i sin tur medlemmar i HSB Riksförbund. För att påverka verksamheten i en bostadsrättsförening kan medlemmarna skicka motioner till föreningsstämman och sedan vara med och besluta. Medlemmarna väljer även representanter till regionala HSB-föreningens stämma. HSB-föreningen kallar dessa representanter till sin stämma för att bland annat välja den styrelse som ska svara för verksamheten regionalt. Även här kan medlemmarna påverka verksamheten genom att skicka in

motioner. Slutligen kallas de representanter som den regionala HSB-föreningen utsett till HSB Riksförbunds stämma.

VÅRA KUNDER OCH TJÄNSTER

HSB-bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär. Det innebär att vi sköter avisering av månadsavgifter, löpande bokföring, upprättar förslag till budget och årsredovisning, sköter fastigheternas tekniska funktioner och förbrukning av energi samt håller rent och snyggt. Vi utbildar bostadsrättsföreningarnas styrelser i bland annat juridik, ekonomi, miljö och tekniska förvaltningsfrågor. Vi lämnar juridisk och ekonomisk rådgivning samt biträder med bygglidare vid om-, till- och nybyggnationer. Vi strävar också efter att vara en aktiv part i samhället genom miljöhänsyn i förvaltning och vid nyproduktion för att skapa hållbarhet. HSB erbjuder inte bara ett boende utan även en fysisk, ekonomisk och social trygghet. Vi på HSB påverkar och är med och tar samhällsansvar. Med ambitionen att påverka politiker och beslutsfattare satsar vi stor energi på att vi ska öka byggandet, förbättra möjligheterna att bospara, minska bostädernas klimatpåverkan och utveckla framtidens boende.

GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

För att underlätta samverkan och utnyttja den styrka det ger att verka under samma varumärke, finns tre gemensamma styrdokument inom HSB:

- HSBs kompass – vägen mot det goda boendet
- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs varumärkesriktlinjer

Styrdokumenterna utgår från de kooperativa principerna, våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för lärande, utveckling och föreningsstyrning inom HSB.

HSBS KOMPASS – VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Kompassen innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal som underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Koden innehåller bland annat stöd till styrelse och valberedning samt medlemmars rätt till insyn och inflytande. Syftet med HSBs kod för föreningsstyrning 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. Koden ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

HSBS VARUMÄRKESRIKTLINJER

Riktlinjer och stöd för att HSB-organisationen ska vårda, utveckla och använda det gemensamma varumärket på ett effektivt och korrekt sätt.



MED KOOPERATIONEN SOM GRUNDIDÉ KLARAR VI ATT LEVERERA HÅLLBARA TJÄNSTER ÖVER TID

Den väldigt snabbt föränderliga omvärlden, inte minst ekonomiskt, har påverkat såväl HSB Värmland som bostadsrättsföreningar runt om i landet. Bland andra påverkansfaktorer har kraftiga ränteökningar ökat kraven på brf-styrelsemedlemmar. De tvära kasten blir allt fler och efterfrågan handlar om en mer aktiv förvaltning. I oroliga tider behövs den trygghet HSB kan erbjuda inom allt från omfattande analyser till digitala tjänster, rådgivning och underhållsplanering.

HSB VÄRMLAND MÖTER EFTERFRÅGAN AV RÅDGIVANDE TJÄNSTER

Utifrån det ökade behovet av ekonomisk rådgivning och analys bland bostadsrättsföreningarna har HSB Värmland under 2023 påbörjat arbetet med tjänsten Verksamhetsanalys. Det innebär insamlande av all fakta kring en bostadsrättsförening; underhållsplanering, befintliga lån och dess räntor, investeringar, energideklarationer och energikartläggningar, försäkringsskador, budget och hur den ekonomiska situationen ser ut. Utifrån dessa fakta, där även mjuka värden såsom åsikter och röster från medlemmarna tas med i beaktning, tittar HSB Värmland på vilka behov som finns under de kommande tio åren. Vad för underhållsarbete måste göras? Vilket behov av ekonomiskt sparande behöver föreningen? Man arbetar utifrån olika scenarier och gör en noggrann analys för att komma med rekommendationer av till exempel avgiftens storlek över tid och lämpliga investeringar med mera. Detta skapar goda förutsättningar för föreningar att ta viktiga beslut på rätt grunder. Genom ett sådant arbetssätt kan HSB Värmland bidra till den trygghet som många föreningar saknar idag.

UTVECKLANDE SAMARBETEN MED ANDRA HSB-FÖRENINGAR

De energifokuserade samarbetena med andra HSB-före-

ningar har fortsatt – bland annat har samarbetet med HSB Uppsala och HSB Stockholm utvecklats under 2023. Även samarbetet med HSB Östra kring el- och energifrågor har fortsatt, och ett nytt samarbete med HSB Mölndal har inletts. Dessa samarbeten är mycket viktiga då de skapar möjligheter till större projekt och affärer, och dessutom bidrar till större utmaningar för medarbetarna med omväxlande arbetsuppgifter i det dagliga arbetet.



HSB BRF BLIXTEN I UPPSALA – ETT SAMARBETE MED FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVISERING

Ett exempel är i HSB brf Blixten i Uppsala som består av 16 byggnader och totalt 330 lägenheter. Där har HSB Värmland genomfört ett omfattande projekt med en helhetsleverans kring energientreprenad och förvaltning på energisidan. Projektet startade med att föreningen var intresserade av elbilsaddare, och HSB Värmland installerade 104 laddpunkter. Frågan om solceller kom upp i samband med takomläggningen som låg i underhållsplanen - takbyte är ett bra tillfälle att installera solceller i samma entreprenad för att utbyta vinster. Det gav upphov till det mer omfattande projektet med fokus på energieffektivisering. HSB Värmland som totalentreprenör ansvarade för att samköra de olika projekten, med mycket lyckat resultat.

HELHETSANSVARET ÄR GRUNDEN I HÅLLBARHETSARBETET

År 2023 har varit det första året där HSB helt och håller lyft in SCOPE 3 i hållbarhetsarbetet – som innebär att även alla bostadsrättsföreningar räknas in i de gemensamt satta klimatmålen. Det är en stor utmaning, dels när det gäller insamlingen av data på ett effektivt sätt, dels för att hantera all data och genomföra analyser. I slutet av 2023 initierade HSB Värmland ett hållbarhetsprojekt med utökade möjligheter till utbildning inom hållbarhetsområdet. Detta för att kunna nå klimatmålen och för att vara bättre rustade miljömässigt, socialt och ekonomiskt. En ny energiförvaltare anställdes under året som kommer driva och hålla ihop hållbarhetsprojektet under 2024.



Kooperationen som grundidé ÄR hållbar, och därför mycket viktig att hålla fast vid. Inom Kooperationen delar man med sig av goda exempel och hjälper varandra att hålla en hög nivå. På så vis bygger vi också vår förvaltningsverksamhet inom HSB Värmland – genom att vara lyhörda och leverera tjänster utifrån det, och ta ett helhetsansvar. Helheten är grunden i hållbarhetsarbetet.

På individnivå är det viktigaste den sociala biten, trygghet där man bor. Med bra förutsättningar för att hålla ihop i det lilla, som en bostadsrättsförening, skapas det möjligheter för det samma även i ett större samhällsperspektiv. HSB Värmlands uppgift är delvis att stötta och fungera rådgivande för bostadsrättsföreningars styrelser genom att sprida kunskap och goda exempel på hållbara lösningar. I uppdraget ingår också att erbjuda hållbara förvaltningstjänster inom allt från underhåll till ekonomisk planering, och att göra ansvarsfulla val när det kommer till underleverantörer med mera. Den kooperativa grundidén är avgörande för att kunna leverera hållbara tjänster till en rimlig peng – vinsten går tillbaka till boendet och skapar förutsättningar för att utvecklas och leverera ännu bättre tjänster över tid.

DIGITALISERINGEN - EN FÖRUTSÄTTNING FÖR ATT REKRYTERA NYA STYRELSELEDAMÖTER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

Projektet Automatiserad brf har under 2023 i princip färdigställts med den tydligaste utvecklingen i lanseringen av tjänsten Digitalt styrelsestöd. Många använder tjänsten med framgång och ser fördelarna med hur det gör styrelsearbetet enklare, med exempelvis mallar och möjlighet att skriva protokoll på sittande möte direkt i verktyget. HSB Värmland har hållit utbildning i Digitalt styrelsestöd under året, och fortsätter så även under 2024 för att ännu fler ska nyttja tjänsten och effektivisera styrelsearbetet.

Att arbeta mer digitalt är en del i arbetet med att säkerställa hållbarheten i en bostadsrättsförening. Genom att arbeta med de digitala verktygen på ett strukturerat sätt förenklas rekryteringen av nya styrelsemedlemmar. Detta är själva grunden för att vara en hållbar förening - att du faktiskt kan tillsätta en styrelse och hålla den vid liv över tid.

**Per Wikstrand, förvaltningschef och hållbarhetsansvarig
HSB Värmland**



NYPRODUKTION

VI FORTSÄTTER UPPDRAGET ATT BYGGA FÖR BOSPARARE OCH MEDLEMMAR

Omvärldsläget har påverkat byggbranschen, precis som de allra flesta branscher, och inneburit en inbromsning av försäljningen av nyproducerade lägenheter. HSB Värmlands pågående nyproduktionsprojekt har dock fortskridit som planerat under 2023. HSBs uppdrag, att bygga bostäder till bosparare och medlemmar, har kunnat fortsätta - och med förväntade räntesänkningar under 2024 tas stegen in i det nya året med tillförsikt och optimism.

BOSTADSRÄTTER OCH HYRESRÄTTER I HAGA

Alldeles intill Klarälven har bygget av de 53 bostadsrätterna i brf Haga strand, och 72 hyresrätter i HSB Lokstallet, gått enligt plan. Husen har kommit upp ovan mark och blir i det närmsta färdigt under året. Hyresrätterna i HSB Lokstallet behöver färdigställas för att bostadsrätterna i brf Haga strand ska ges slutbesked. Inflyttning i de båda projekten kommer ske under våren 2025. Hyresrätterna kommer HSB Värmland att äga, förvalta och hyra ut och arbetet med att ta fram underlag för uthyrning har startats upp under år 2023.

Gården mellan husen i brf Haga strand och HSB Lokstallet kommer vara gemensam både för bostadsrättsföreningen och hyresfastigheten, och anläggning av planteringarna på gården görs av HSB Värmland. Val av allt från jord till växter och genomförande av planteringar utförs av HSB Värmlands trädgårdsmästare - allt för att bädda för en grönskande utemiljö anpassad för just detta läge. Ett helhets-tänk och helhetsansvar som detta skapar den trygghet som är en av HSBs styrkor.

BRF JAKOBSBERGSSKOGEN 2

Under mars månad 2023 ägde inflyttningarna i lägenheterna i brf Jakobsbergsskogen 2 rum. De avtal på lägenheter som hävts har handelsbolaget HSB Värmland köpt, så föreningens ekonomi ej lider skada. Ett antal av dessa lägenheter har sålts och ett antal återstår att sälja (jan 2023). Aktiviteter har gjorts under året, och kommer fortsätta göras under 2024, för att de återstående lägenheterna ska hitta

sina köpare. Oberoende värderare har tagits in för att sälja bostäderna till marknadspris. Under och efter inflyttningarna i området är signalerna från de boende att de trivs mycket bra, både i sina lägenheter och i det nya bostadsområdet.

SÅGEN 7

De anpassningar som gjorts av kontorslokalerna på Sågen 7 till ett mer modernt arbetssätt, har använts av medarbetarna under hela 2023 och fungerar bra. Arbeta med att tilläggs-isolera hela övervåningen, samt en del andra förbättringar för att få ner energikostnaderna, har gjorts under året.

UPPFÖLJANDE BESIKTNINGAR

I brf Jakobsbergsskogen 1 har en tvåårsbesiktning genomförts, några mindre åtgärder behövde göras men inga större brister hittades.

MARK FÖR ETABLERINGAR

HSB Värmlands arbete med att leta efter mark för nya etableringar i Karlstad och dess kranskommuner pågår ständigt. I Forshaga är projektet brf Åsmyrsbrinken fortsatt satt på paus, men HSB Värmland har örat mot rälsen för att se vad som händer och bevakar marknaden.

HSB Värmland innehar även två markområden på Hammarö, Hagensberg och Bråten, där det finns planavtal med kommunen för att ta fram detaljplan.

AVYTTRING AV MARK

På Hammarö, västra Tynäs, har HSB Värmland ägt ett område som avyttrats under år 2022. Denna affär slutfördes under 2023.

Lars Boman, fastighetschef HSB Värmland



MEDLEM

EN MODERN HUNDRAÅRING 100 ÅR

Att HSB fyllde hundra år firades tillsammans med HSB-föreningar från norr till söder. Genom samverkan kunde tusentals människor ta del av vår historia men även hur HSB blickar framåt. Med ett utvecklat utbildningsutbud och fortsatt medlemsdialog finns goda förutsättningar för att tillsammans vara moderna under lång tid framöver.

Med start i Lund den 13 april och avslutning i Almedalen den 28 juni firades HSBs 100-års jubileum över hela Sverige. Med en HSB-profilerad trailer laddad med en omfattande historiebeteckning och information om vår verksamhet besöktes 28 platser över hela landet. Den 11-12 juni besökte trailern Mariebergsskogen i Karlstad. Där firades det med födelsedagsfika, godispåsar, tillverkning av fågelholkar och bekantskap med den gamla servicebi-

len Tjorven. Med sina aktiviteter och information fick trailern många besökare. En uppskattad aktivitet där var bland annat möjligheten att besöka ett kök från 30-talet med hjälp av VR-utrustning. Sammanfattningsvis genomförde HSB en välplanerad turné och en väl genomförd marknadskampanj i hela Sverige som lett till ökad medvetenhet om vår verksamhet och bidragit till att stärka HSBs varumärke.

UTBILDNINGAR

Med erfarenheter från det ökade utbudet av utbildningar under 2022 och samarbetet med andra regionföreningar kunde HSB Värmland på nytt erbjuda ett stort urval av utbildningar för våra medlemmar under 2023. Fördelen med att erbjuda utbildningar via digitala plattformar har blivit tydligare. Att slippa resor för att kunna delta har gjort att vi fått fler deltagare. Men att även kunna träffas "på riktigt" är fortfarande viktigt och för vissa utbildningar det bästa alternativet för ett lyckat resultat. Några av våra mest uppskattade utbildningar under året handlade om solceller, elbilsladdning och fastighetsägarens ansvar. En nyhet under året var utbildningen i tjänsten Digitalt styrelsestöd som finns tillgängligt via medlemsplattformen Mitt HSB. Med hjälp av verktyget blir administrationen i samband med styrelsemöten tydligare och kan skötas på ett effektivare sätt, vilket är gynnsamt för styrelsens arbete på kort och lång sikt.

FULLMÄKTIGESAMMANTRÄDE OCH ÄGARDIALOG

Innan fullmäktigesammanträdets öppnande genomfördes vårens ägarråd. Kvällen inleddes med snittar och bubbel för att skapa lite guldkant då HSB firade 100 år. Redan 2021 påbörjades arbetet med ägarråd vid två tillfällen per år för att öka medlemsdialogen. Temat för ägarrådet var en inspirationsföreläsning om HSBs klimatmål som hölls av Per Wikstrand, hållbarhetsansvarig HSB Värmland, tillsammans med HSB Riksförbunds hållbarhetschef Louise Wall. Som avslutning på ägarrådet delades HSB Värmlands årliga hållbarhetspris ut till HSB brf Kontrollanten. Ordförande på årets fullmäktigesammanträde var Monika Bubholz, språkrör, kommunalråd, ordförande i teknik- och fastighetsnämnden samt ordförande Miljöpartiet i Värmland. I inledningen av stämman blickade HSB Värmlands ordförande, Sylvia Michel och vd Jessica Lundgren, tillbaka på året som gått och med spaning in i framtiden. Kvällen avslutades som den startade med guldkant och gemensam middag för att fira HSB 100 år. Under höstens ägarråd, som genomfördes i slutet av november, deltog Cecilia Högberg, vd i HSB Södertälje, med ett föredrag om kriminalitet i brf. Ett ämne som blir allt viktigare att ta i beaktande för styrelser i bostadsrättsföreningar. Ulrika Thorén som är projektledare och energiförvaltare informerade om HSB Värmlands hållbarhetsprojekt som kommer att synas i verksamheten på olika sätt under 2024. Kvällen avslutades med en gemensam middag och en viktig del av ägarrådet - de sociala kontakterna samt utbyte av erfarenheter.

VÄLKOMNANDE AV NYA HSB-LEDAMÖTER

För att stötta HSB ledamöterna i deras viktiga arbete, som stöd till våra medlemsföreningar, genomfördes en träff under våren och en under hösten. Att kunna träffas och utbyta erfarenheter samt diskutera aktuella frågor är värdefullt för att behålla kompetens och engagemang. Efter riktade insatser tillsattes sju nya HSB-ledamöter under hösten. Personer med olika bakgrund men alla med ett stort engagemang för att ge ett bra stöd utifrån sina uppdrag.

Pär Ekholm, chef kommunikation- och medlem HSB Värmland



PERSONAL

ETT ÅR MED TYDLIGA MÅL OCH FOKUS PÅ GEMENSAMT ANSVAR

Arbetet med att förankra och integrera den gemensamma målbilden - Vi skapar hemlängtan - i alla medarbetares arbetsvardag har präglat jubileumsåret 2023. Det har också varit ett år som inneburit en slags återgång till den fysiska arbetsplatsen. Flexibiliteten att kunna arbeta hemifrån är fortfarande viktig, men många uppskattar att komma till kontoret för den energi det ger – gemenskap och samhörighet verkar än mer viktigt när omvärlden på många sätt är skakig.

DEN GEMENSAMMA VISIONEN OM HEMLÄNGTAN



Under år 2022 landade HSB Värmland i den gemensamma målbilden 'Vi skapar hemlängtan'.

Genom ökat fokus under 2023 på att bryta ner målarbetet från styrelsenivå till avdelningsnivå och individnivå, har målbilden och visionen tagit plats och satt sig i det dagliga arbetet. Allt som görs i HSB Värmlands namn, från

gräsklippning, städning av trapphus, energieffektivisering till kundservice och digitala tjänster måste säkerställas att det görs på ett bra sätt, ett sätt som skapar hemlängtan. En väg för att nå det är just fokuserat målarbete, där även personliga utvecklingsmål är en viktig del som påbörjats under året.

MEDARBETARSKAP OCH LEDARSKAP

Den 20 oktober genomfördes Personalens dag i Skoghall, Folkets Hus. Temat var 'Ett HSB' med fokus på medarbetarskap. Här belystes det gemensamma uppdraget att skapa ett bra arbetsklimat, till exempel genom att ta relationellt ansvar.

De chefsträffar som genomförts under året har dels handlat om ledarskap och hur man sätter individuella mål, dels hur man leder mot dem på ett konstruktivt sätt. Vi har också arbetat tillsammans med ett externt företag, Effect management, med utgångspunkt från ett antal friskfaktorer som identifierats på fungerande arbetsplatser. Hur dessa friskfaktorer fungerar på HSB Värmland har också undersökts genom en medarbetarundersökning och detta kommer vidareutvecklas i verksamheten under 2024.

PULSMÄTNINGAR

Employee Net Promoter Score (eNPS) är ett mått på ambassadörskap och engagemang hos anställda. Under 2023 har HSB Värmland börjat använda detta för att göra pulsmätningar bland alla medarbetare – man skickar då ut en förfrågan om att på en skala mellan ett och tio svara på hur troligt det är att man skulle rekommendera HSB Värmland som arbetsgivare till en vän. Genom att skicka ut endast en fråga, men göra det mer frekvent i stället för att varje år skicka ut en större medarbetarundersökning, kan man på ett enklare sätt följa trender och eventuella förändringar utifrån vilka insatser som görs. ENPS kommer att kompletteras med fler frågor för att hitta orsakerna till att man får ett visst resultat. Inom HSB nationellt, och även inom andra branscher, används just nu eNPS flitigt, vilket skapar bra förutsättningar för att kunna jämföra resultaten med andra arbetsplatser.

SOCIALT HÅLLBARHETSARBETE

Ett antal insatser och förändringar har gjorts under året för att förbättra medarbetarnas arbetsvardag. Bland annat har friskvårdsbidraget höjts med 1 000 kronor, och ett avtal för förmånsbicyklar har tecknats som gör det möjligt att leasa en cykel via HSB Värmland. Utöver detta har HSB Värmland tagit fram en ny personalförmån som utgår från HSBs värdegrund ETHOS. Varje medarbetare erbjuds möjligheten att viga två arbetsdagar per år åt volontärarbete för en ideell organisation. Tanken är att på detta sätt både ge medarbetare möjlighet till självutveckling och nya perspektiv, men också göra nytta i samhället. Under 2023 har två medarbetare utfört volontärarbete på Stadsmissionens brödutdelning, och förhoppningen är att fler ska ta chansen under kommande år.

100-ÅRSKALAS

HSBs 100-årsjubileum firades bland annat med en stor galafest på Elite Stadshotell i Karlstad för personalen med liveband, konferencier och tre-rättersmiddag. En lyckad kväll där HSB Värmlands Trivselgrupp ordnat med bland annat dekorationer och bordsplacering. Festen var gemensam med alla HSB-föreningar i hela Sverige, där vissa föreningar livesände direkt från middagen.

REKRYTERINGAR

Vi har anställt en energiförvaltare som, med bakgrund av HSBs högt ställda klimatmål, under ett års tid ska arbeta med hållbarhetsfrågor för föreningarna.



SJUKSTATISTIK

Sjukfrånvaron under 2023 låg på 5,95%, en markant minskning från föregående år. Det är främst korttidsfrånvaro som minskat, vilket troligtvis är ett tecken på att vi lämnat den omfattande smittspridningen av Covid-19 bakom oss.

Susanne Sander, chef digital transformation och HR HSB Värmland



HSB VÄRMLANDS STYRELSE



SYLVIA MICHEL
Ordförande HSB Värmland
Invald vice ordförande 2019
Ordförande 2020



MALIN OLIN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2018
Vice ordförande 2020



ANNA TYRÉN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2023



SVEN-ÅKE MELLGREN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2016



LARS ANDERSSON
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2020



MARIA FRISK
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2023



MATS SANDSTRÖM
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2023



CAROLA MAXSTADH
Styrelseledamot HSB Värmland
Arbetsagarrepresentant Unionen

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT HSB VÄRMLAND 2023

INLEDNING

HSB är Sveriges ledande federation som ägs och styrs av ca 677 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Det gör vi genom att bygga nya bostads och hyresrätter, utvecklar och förvalta befintliga boenden och erbjuda bospår som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder.

RAPPORT OM EFTERLEVNADEN AV HSBS GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

HSB Värmland följer de av HSB Riksförbunds stämman gemensamt antagna styrdokument; Hantering av HSBS varumärke, HSBS kompass och HSBS kod för föreningsstyrning. HSB Värmland har inte några lokala avvikelser från HSBS kod för föreningsstyrning.

FÖLJ OCH FÖRKLARA

HSBs kod för föreningsstyrning tillämpas enligt principen ”följ och förklara”. Det innebär att förening som tillämpar HSBS kod för föreningsstyrning tydligt ska redovisa och ge en motivering/förklaring till på vilket sätt föreningen följer principerna i HSBS kod för föreningsstyrning. I den årliga föreningsstyrningsrapporten ska föreningen redogöra för hur man tillämpat HSBS kod för föreningsstyrning.

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Syftet med HSBS kod för föreningsstyrning är att den ska utgöra ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar, ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBS kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

HSB Värmland tillämpar HSBS kod för föreningsstyrning bland annat genom att lämna denna föreningsstyrningsrapport. Vi lägger dessutom ut uppgifter om föreningsstämmor, stämmoprotokoll, valberedning med mera på hemsidan <https://hsb.se/varmland>

Styrelsen och valberedningen tillämpar de anvisningar som finns i HSBS kod för föreningsstyrning i sitt löpande arbete. Föreningsstyrningsrapporten har granskats av HSB Värmlands föreningsgranskare.

HSBS KOMPASS – VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

HSBs kompass innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Årsredovisningen kompletteras med föreningsstyrningsrapporten som översiktligt beskriver hur HSB Värmland tillämpar HSBS:s kod för föreningsstyrning.

Uppföljning görs regelbundet och resultatet av arbetet rapporteras årligen till HSB Riksförbund för sammanställning i HSBS hållbarhetsredovisning.

HANTERING AV HSBS VARUMÄRKE

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

1 HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs kod för föreningsstyrning 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.

1.1 SVENSK KOOPERATION

Svensk Kooperation är opinionsbildare för den kooperativa företagsformen. Initiativtagare är LRF, KF, HSB och Arbetsgivarföreningen KFO. Syftet är att sprida kunskap och att bidra till att modernisera bilden av kooperativt företagande. Svensk Kooperation är partipolitiskt obundet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att öka kunskapen om Kooperation, sprida idéer och visioner, driva opinionsbildning och företräda medlemmarna i frågor som rör de kooperativa företagens villkor.

För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Koden är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades

att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som parapy.

2 KODENS ÅTTA PRINCIPER

De nedanstående principerna utgör den del av det styrdokument som årligen ska följas upp och redovisas enligt principen ”följ och förklara”.

2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

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

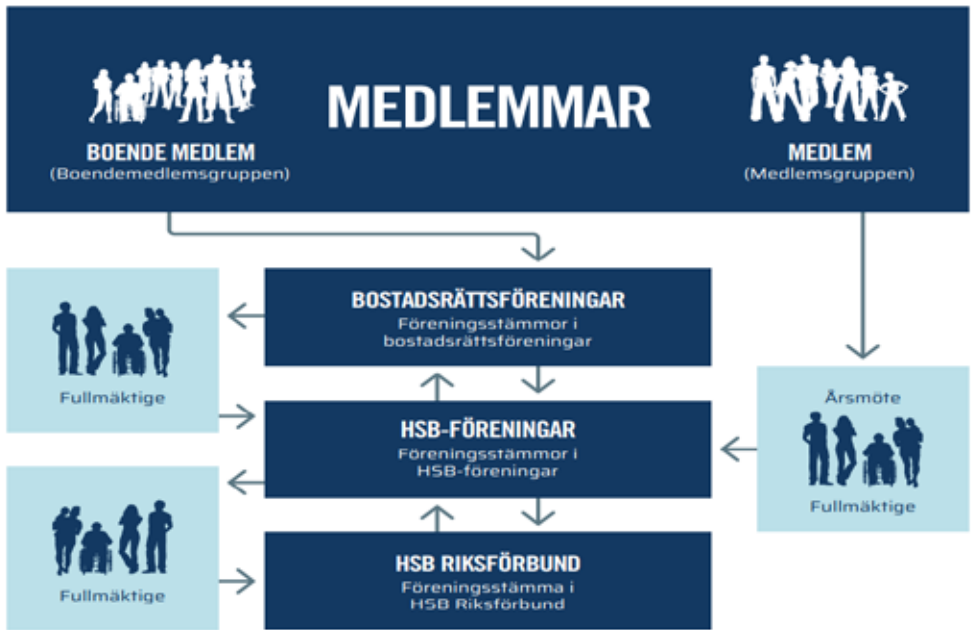
HSB Värmland verkar på styrelsens uppdrag för en tydlig och stark koppling mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Ett normalt verksamhetsår är fyllt av aktiviteter som alla stärker relationen mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Till stöd i arbetet finns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

Exempel på aktiviteter som stödjer en öppen intressentkommunikation – och dialog är:

- Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte
- Utbildningsverksamhet för förtroendevalda och HSB-ledamöter

- Utbildningsverksamhet för medlemmar
- Dialog mellan medlemsföreningars ordförande och styrelse/ledning i HSB Värmland. Under hösten 2022 togs initiativ till att genomföra Ägarrådsmöten med ambition att mötas 2 ggr per år. Under verksamhetsåret 2023 hölls två Ägarrådsmöten, ett i samband med årsstämman i maj och ett i november. Fokus på dessa möten har bl a varit HSB och HSB Värmlands Hållbarhetsarbete. Vid höstens Ägarråd medverkade Cecilia Högberg, Vd HSB Södertälje i syfte att bidra till ökad medvetenhet och kunskap om sina erfarenheter av att hantera organiserad brottslighet samt hur detta kan påverka fastighets- och byggbranschen. Mötena har varit uppskattade och välbesökta.
- Process och fastställande av regionföreningens mål- och verksamhetsplan
- Medlems – och kundeevent tillsammans med samarbetspartners
- Medlems – och kundbesök
- Medlems – och kundundersökningar
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparare och hyresgäster, Mitt HSB och hemsida, stöd i arbetet med brf-hemsidor
- HSB-ledamoträffar
- Ett framgångsrikt 100-årsjubileum med välbesökt arrangemang i Mariebergsskogen. Ett arrangemang som genomfördes över hela landet på initiativ av HSBs Riksförbund.
- Besök av den politiska kommunledningen i flera kommuner i Värmland
- Hållbarhetspris till Brf Kontrollanten.

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

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

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

• Öppet medlemskap för alla

Medlemmarna i HSB Värmland finns representerade i två olika medlemsgrupper. Boendemedlemsgruppen: Består av HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Värmland som innehar bostadsrättslägenhet i HSB bostadsrättsförening. Medlemsgruppen: Består av medlemmar i HSB Värmland som inte innehar bostadsrättslägenhet i HSB bostadsrättsförening.

• Föreningsstämman

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

• Fördelning av fullmäktigeplatser

Fullmäktige och dess suppleanter väljs på följande sätt. Boendemedlemsgruppen: Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Värmland väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen.

Medlemsgruppen: Medlemsgruppen väljer en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. Val sker årligen på medlemsgruppens årsmöte som hålls senast mars månad varje år. Kallelse till möte för val av fullmäktige sker senast två veckor innan mötet på HSB Värmlands hemsida.

Grundtalet fastställs årligen av HSB Värmlands föreningsstämma.

Föreningsstämman år 2022 fastställde grundtalet till 200 lägenheter/medlem för boendemedlemsgruppen respektive medlemsgruppen. Det vill säga en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. HSB Värmland hade 114 fullmäktige på föreningsstämman år 2022.

• Styrelsen

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter med undantag för de som ska utses i enlighet med lag om styrelserepresentation för de privatanställda. Ordförande väljs för en period om ett år och övriga förtroendevalda ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. För att få en kontinuitet i styrelsen så strävar vi efter att välja tre ledamöter per föreningsstämma.

• Valberedningen

Föreningsstämman utser tre ledamöter i valberedningen, varav en sammankallande ordförande. Valberedningen redogör för inkomna nomineringar samt vilka av valberedningens ledamöter som står till föreningsstämmans förfogande.

• Nomineringsprocess

Runt årsskiftet begär valberedningen in nomineringar till förtroendeposter. Utskick görs till samtliga förtroendevalda. Valberedningen skickar även förfrågan till styrelseledamöter, revisorer och föreningsgranskare om de står till förfogande för omval. Valberedningen arbetar enligt av föreningsstämman antagen valberedningsinstruktion.

På hemsidan finns valberedningens information om hur nomineringsprocessen går till.

• Motionshantering

Av HSB Värmland stadgar framgår att medlemmarna till föreningsstämman har motionsrätt i alla frågor som rör föreningens verksamhet. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari närmast följande föreningsstämma.

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

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

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRETAGETS VÄRDESKAPANDE

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

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

HSBs styrka ligger i medlemskapet och vårt arbete mot det goda boendet. Vi har en gemensam affärsmodell med ett erbjudande där styrkan är vår lokala närvaro. Värdet är ett resultat av den besvärsfrihet vårt kvalificerade stöd ger. På så sätt förverkligar vi tryggt bostadsdrömmen för våra medlemmar och kunder och tar gemensamt ansvar för helheten, något som gör oss unika jämfört med andra på marknaden

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

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

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

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige, som utses av medlemsgrupperna, genom grundtalet en fullmäktig per 200 lägenheter för bostadsrättsförening respektive per 200 medlem i medlemsgruppen.

HSB Värmlands ordinarie föreningsstämma hålls normalt i maj varje år. Under sista kalendermånaden i verksamhetsåret anslår HSB Värmland på sin hemsida information om datum, tid och plats för kommande års föreningsstämma.

På hemsidan ges information om vilka som har motionsrätt, hur det går till att skriva en motion, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Senast den 31 januari ska motioner ha inkommit till HSB Värmlands styrelse.

Formell kallelse och övriga underlag till föreningsstämman har sådan utformning att fullmäktige kan bilda sig en välgrundad uppfattning om de ärenden som ska behandlas. Inför föreningsstämman ses HSB Värmlands hemsida över och uppdateras med aktuell information om föreningsstyrningsfrågor. Till kallelsen bifogas årsredovisning, föreningsstyrningsrapport med föreningsgranskarnas rapport, valberedningens berättelse och förslag samt inkomna motioner med styrelsens svar och förslag till beslut.

Formell kallelse och övriga underlag skickas, i enlighet med stadgarna, ut senast två veckor innan föreningsstämman.

Av valberedningens instruktion, fastslagen av föreningsstämman, framgår att valberedningen lämnar förslag till val av stämмоordförande. Förslaget intas i kallelsen till föreningsstämman.

HSB Värmland har som ambition att vd, styrelseordförande, hela styrelsen, HSB Värmland auktoriserade revisor, minst en förtroendevald föreningsgranskare, valberedningens samordnare samt företagsledning ska närvara på föreningsstämman.

HSB Värmlands styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motions-svar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen ändring. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till föreningsstämman.

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning väljer HSB Värmlands ordinarie föreningsstämma årligen en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv, och att lägga fram en granskningsrap-

port till föreningsstämman. HSB Värmland har tagit fram en instruktion för föreningsgranskare, vilken årligen fastställs av föreningsstämman, med riktlinjer för uppdraget.

I direkt anslutning till föreningsstämman hölls även ett Ägarråd med Hållbarhetstema.

FÖRENINGSSTÄMMA 2023

HSB Värmlands föreningsstämma hölls på Värmlands Museum, Karlstad den 11 maj. Stämman genomfördes som fysisk stämma med god uppslutning.

Kallelse till föreningsstämman samt poströstningsformulär skickades per post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med fullmäktigehandlingarna på hemsidan.

På stämman deltog 40 fullmäktige.

I enlighet med valberedningens förslag var Monika Bubholz stämмоordförande. Rolf Nordengren och Mariette Eriksson valdes till rösträknare tillika justeringsmän.

Protokoll från föreningsstämman finns tillgängligt på hemsidan sedan den 30 maj 2023.

På stämman 2023 presenterade ordförande och vd årsredovisningen i korthet för att tydliggöra de viktigaste delarna på ett något förenklat sätt.

I december 2023 lades det ut information på HSB Värmlands hemsida om att föreningsstämman år 2024 hålls den 22 maj 2024 på Mariebergskogen i Karlstad. Stående information om medlem och 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, finns på föreningens hemsida. Senast den 31 januari samma år som föreningsstämman hålls ska motionerna vara HSB Värmlands styrelse tillhanda.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

Någon extra föreningsstämma ägde inte rum 2023.

2.5 VALBEREDNINGEN

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

Enligt stadgarna fastslår föreningsstämman årligen instruktion för valberedningen. Valberedningsinstruktionen är anpassad efter HSB Värmlands förhållanden och är så tydlig, utförlig och konkret att den tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Valberedning prövar årligen instruktionens relevans och aktualitet. Instruktionen tillhandahålls på HSB Värmlands hemsida.

HSB Värmlands valberedning representerar föreningens medlemmar och väljs på ordinarie föreningsstämma med en mandatid på två år.

Valberedningen består av tre ordinarie ledamöter som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete. Inom HSB Värmland förekommer endast val av förtroendevalda på central nivå och därmed finns bara en valberedning.

Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete inom ramarna för den ”Instruktion för valberedning” som antagits av föreningsstämman 2023. Det innebär att valberedningen ska:

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.
 - Lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter och samtliga övriga ersättningar för styrelsearbetet.
 - Lämna förslag till val av valberedning.
 - Lämna förslag till val och arvodering av revisor.
 - Lämna förslag till val och arvodering av föreningsgranskare.
 - Lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämma.
 - Upplysa fullmäktigeledamöterna om vilka nomineringar som inkommit till ny valberedning samt vilka av valberedningens ledamöter som avböjt omval.
- Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen. Styrelsen har tagit fram ett förslag på arvode som fastställs av föreningsstämman.
- Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedningen och kontaktuppgifter finns på HSB Värmlands hemsida.

De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämмоhandlingarna och publicerades på hemsidan.

Information om valberedningen och nomineringsförfarandet presenterades digitalt utskick till samtliga förtroendevalda inom HSB Värmland under hösten 2023. Valberedningens förslag skickas ut tillsammans med kallelsen till föreningsstämman. Samtidigt presenteras förslaget på hemsidan. En redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete redovisas på stämman.

För utförlig presentation av valberedning se HSB Värmlands hemsida <https://hsb.se/varmland>

2.6 STYRELSEN

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

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

Styrelsen består av 8 ledamöter. VD ingår inte i styrelsen. 7 ledamöter är förtroendevalda och oberoende i förhållande till föreningen och ledningen medan 1 är facklig personalrepresentant och därmed inte oberoende. Ordförande väljs på ett år och övriga förtroendevalda ledamöter väljs för en mandatperiod på två år. För att få en kontinuitet eftersträvar valberedningen att välja tre ledamöter per föreningsstämma.

Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning, sett med hänsyn till HSB Värmlands verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt samt att göra en samlad bedömning om styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till förening och ledning.

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

I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter, befogenheter och ansvarsområden samt styrelsens sammanträden och arbetsformer. Under 2023 har styrelsen haft sju ordinarie styrelsemöten, ett strategimöte samt två utbildnings/introduktionsdagar.

Till varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, rapport från arbetsgrupper/preciserat uppdrag åt styrelseledamot, finansiell rapportering och skriftlig vd-rapport. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärvs- och försäljningsärenden samt igångsättning av nyproduktion. Handlingar ska enligt arbetsordningen publiceras en vecka innan ordinarie styrelsemöte, på föreningens styrelseportal. Styrelsens ordförande, vice ordförande och vd bereder handlingarna och fastställer dagordning.

Vid tre tillfällen under året har styrelsemötena kompletterats med ett särskilt tema utifrån styrelsens önskemål och behov rörande bl a Kund/Marknad, hållbarhet och ekonomi.

Vid stämman den 11 maj 2023 avtackades styrelseledamöterna Ulf Bemler, Lena Larsson och Thomas Larsson samt Valberedningens ordförande Tore Olsson.

2.6.1 STYRELSENS ARBETSGRUPPER

Styrelsen har inga utskott. Under del av året 2023 har styrelsen haft två mindre arbetsgrupper, för beredning av särskilda träffar för HSB-ledamöter samt ägarrådsmöten.

Arbetsgrupperna bemannas av de förtroendevalda ledamöterna samt av organisationen utsedda resurser. Styrelsen har fattat beslut om arbetsgruppernas inriktning och

sammankallande för varje arbetsgrupp är vd eller av henne utsedd person.

Arvode för möten med arbetsgrupperna ingår i styrelseledamotens fasta arvode.

2.6.2 UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2023 genomfördes utvärderingen genom enkät och en uppföljande genomgång och diskussion med hela styrelsen utan Vds närvaro.

Utvärderingen sker genom en systematisk och strukturerad process. I utvärderingen identifieras utbildningsbehov.

För utförlig presentation av styrelsen se HSB Värmlands hemsida, <https://www.hsb.se/varmland/om-hsb/organisation-och-agarinformation/HSBVarmland/HSB-Varm-lands-Styrelse/>

2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen, efter förslag från styrelseordförande. Vd har fast månadslön, pensionsavsättning, sjukförsäkring samt för-månsbil.

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

2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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

2.8.1 INTERN KONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Finansiell rapportering

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Budget för kommande år
- Månadsrapporter affärsområde förvaltning
- Rapport med prognoser för innevarande år för den löpande verksamheten i koncernen (utfall siste april, augusti och december).
- Årsbokslut med kommentarer och analys av utfall

NÄRVARO ORDINARIE STYRELSEMÖTEN 2023

Styrelseledamot	14/2	21/3	11/5	13/6	13/9	25/10	18/12	Totalt
Sylvia Michel, ordf	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Malin Olin, vice ordf	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Lars Andersson	X	X	X	X	0	X	X	6/7
Sven-Åke Mellgren	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Thomas Larsson	X	X	0	*	*	*	*	2/3
Ulf Bemler	X	X	X	*	*	*	*	3/3
Lena Larsson	X	0	X	*	*	*	*	2/3
Maria Frisk	*	*	*	0	X	X	X	3/4
Anna Tyrén	*	*	*	X	X	X	X	4/4
Mats Sandström	*	*	*	X	X	X	X	4/
Carola Maxstadh, Unionen	X	X	X	X	X	X	0	6/7
Pernilla Hoke, suppleant Unionen	0	0	0	0	0	0	X	1/7

X= närvaro 0 =frånvaro *= ej vald vid aktuellt möte

Internrevision

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

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Värmland upprättar varje år en verksamhetsplan med företagets mål för kommande år. HSB Värmlands mål följs upp löpande under året och fr o m 2022 har dessa rapporterats tillsammans med finansiell delårsrapport till styrelsen tertialvis.

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

2.8.2 INLÅNING OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

Sedan december 2020 är HSB Värmland registrerad med ett vilande tillstånd hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. HSB Värmland har inget tillstånd för betaltjänstverksamhet. Ekonomichefen är ansvarig för inlåningen och compliance (regelefterlevnad).

Ett beslut om att erbjuda våra medlemmar inlåning via HSB Värmland utreds.

2.8.3 REVISION / REVISOR

HSB Värmlands stadgar anger att revisorerna till antalet ska vara lägst en och högst två. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund. Föreningsstämman beslutade 11 maj 2023 att revisorerna ska vara en till antalet. Någon revisor utses då inte av föreningsstämman utan endast en av HSB Riksförbund.

HSB Riksförbund meddelade i april månad att de har utsett Peter Rosengren, Lorka Revision AB till revisor för HSB Värmland.

Interims-granskning avseende räkenskapsåret 2023 har rapporterats skriftligt till föreningens styrelse i december 2023. Styrelsen har informerats om att revisorns granskning visade att företagets redovisning är i god ordning.

Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde.26 mars 2024. Styrelsen bereds där möjlighet att ställa frågor till revisorn.

2.8.4 FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna ska till föreningsstämman lämna en granskningsrapport som uttalar sig om föreningens efterlevnad av HSBs kod för föreningsstyrning med fokus på medlemmarnas rätt till insyn och inflytande.

Granskningsrapporten biläggs handlingarna till föreningsstämman.

Föreningsstämman 11 maj 2023 utsåg Mats Eriksson till föreningsgranskare för HSB Värmland för en mandatid om 1 år. Föreningsgranskarna har fått del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2023. Protokollen är beslutsprotokoll vilket gör att föreningsgranskarna kan utläsa att styrelsen har behandlat och beslutat om det som åligger styrelsen. Två möten med föreningsgranskaren och styrelseordförande, vice ordförande och Vd har genomförts under året.

För utförlig presentation av föreningsgranskare se HSB Värmlands hemsida <https://www.hsb.se/varmland/om-hsb/organisation-och-agarinformation/HSBVarmland/valberedning/>



HSB VÄRMLAND EK FÖR
ORG NR 773200-3277
MED SÄTE I KARLSTAD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Ordinarie

Sylvia Michel	ordförande
Malin Olin	vice ordförande
Sven-Åke Mellgren	
Maria Frisk	
Lars Andersson	
Mats Sandström	
Anna Tyrén	

Pernilla Hoke	personalrepresentant, Unionen
---------------	-------------------------------

Jessika Lundgren	Verkställande direktör
------------------	------------------------

Föreningens verkställande direktör, Jessika Lundgren, är styrelsens sekreterare

Revisorer

Ordinarie	
Peter Rosengren	utsedd av HSBs Riksförbund

Föreningsstyrning

Föreningen följer HSBs kod för föreningsstyrning som är utformad särskilt för HSB-organisationen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Föreningen har så vitt är känt ej avvikit från koden för föreningsstyrning.

Verksamhetsinriktning

Föreningen har som verksamhet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

- Verka för bostadskooperationen samt de konsument- och miljöintressen som är relaterade till byggandet och boendet
- Främja bosparande samt medverka i ett rikstäckande turordningssystem för bostadsrätts- och hyreslägenheter
- Bistå vid bildande av bostadsrättsföreningar samt bygga och utveckla goda bostäder
- Genom opinionsbildning främja ett gott boende och slå vakt om bostadsrätten som upplåtelseform
- Tillhandahålla HSB bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare kvalificerade förvaltningstjänster som underlättar styrelsearbetet och i övrigt biträda genom rådgivning, beställning och upphandling
- Äga och förvalta fast egendom
- Äga och förvalta aktier samt andelar i ekonomiska föreningar och bolag
- Genom kompetent rådgivning, bl. a. genom att utse HSB-ledamot och genom att tillhandahålla utbildning av förtroendevalda, skapa förutsättningar för ett framgångsrikt arbete i bostadsrättsföreningens styrelse
- Utöva annan härmed sammanhängande verksamhet
- Lämna en kontinuerlig information till medlemmarna, bedriva en aktiv medlemsrekrytering och öka kunskaperna om de kooperativa idéerna och bostadsrätten som upplåtelseform
- I all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna
Medlemsantalet har under året förändrats enligt följande:

Medlemsantal 2023-01-01	10 426
Inträden	896
Utträden	-870
Medlemsantal 2023-12-31	10 452

Föreningen äger bolagen HSB Hyresrättsfastigheter Holding AB samt HSB Dela i Värmland AB till 100 %.
Föreningen äger dessutom 50% av bolagen Hagapaddan Utveckling AB, Jakobsbergsskogen Holding AB och Mark i Värmland Holding AB samt 50% av andelarna i HSB Produktion i Värmland HB.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	124 501	114 499	113 293	133 345
Rörelseresultat	32 625	8 816	-9 584	3 876
Balansomslutning	215 659	209 621	175 909	172 929
Avkastning på totalt kapital %	14	9	0	5
Avkastning på eget kapital %	19	13	0	6
Soliditet %	91	94	85	89

Definitioner: se not

Moderföreningen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	124 501	114 499	113 293	133 345
Rörelseresultat	32 648	8 859	-9 580	3 881
Balansomslutning	203 749	200 786	169 916	172 900
Avkastning på totalt kapital %	19	8	0	6
Avkastning på eget kapital %	20	12	0	8
Soliditet %	93	88	84	88

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har fortsatt varit ett tufft år med en avvaktande marknad gällande nyproduktion, ökade räntor och ökad försiktighet gällande investeringar hos våra kunder. Affärerna tar längre tid. Det är utmanande tider både för HSB Värmland och våra medlemmar.

Byggnationen av 125 lägenheter i Karlstad, Haga Strand, fortlöper enligt plan. 53 st bostadsrätter i Brf Haga Strand och 72 st hyresrätter i dotterbolaget HSB Lokstallet i Karlstad AB med inflyttning mars 2025. Vi har sålt 25 lägenheter i Brf Haga Strand till dags dato.

Vi har ansökt om och erhållit en donation av HSB:s i Karlstad Stiftelse Hyresbostäder under året avseende medel till finansiering av vårt nyproduktionsprojekt av hyresrätter på Haga Strand i dotterbolaget HSB Lokstallet 2 i Karlstad AB. Medel som HSB Värmland i sin helhet i sin tur gett som aktieägartillskott via HSB Värmland Hyresfastigheter Holding AB till HSB Lokstallet 2 i Karlstad AB under 2023 för finansiering av den pågående nyproduktionen.

Vi har ytterligare en markanvisning i Haga som vi för en diskussion med kommunen om att få förlängning på då vi inte klarar att bygga där inom avsett tidsintervall.

Produktionen av 48 lägenheter i Brf Jakobsbergsskogen 2 färdigställdes under året. Inflyttning under mars månad. Vi fick i samband med tecknande av upplåtelseavtal 14 st hävningar som HSB hävdar är avtalsbrott. Rättspraxis saknas i dagsläget. HSB Produktion i Värmland HB har köpt tillbaka lägenheterna, enligt vår process, och skadan har då kunnat fastställas. Vi har under året förlikats med 9 av de 14 köpare som hävt, utanför domstol. Under hösten 2023 valde 3 köpare att stämma bostadsrättsföreningen på att få tillbaka sina förskott. HSB Produktion i Värmland HB, som hanterar tvisten åt föreningen, har genstämt på full skada. Ärendet ligger hos Tingsrätten och hanteras av våra bolagsjurister. Av de hävda 14 lägenheterna har vi 7 st kvar osålda i skrivande stund.

Kommande etapper på Jakobsberg avvaktar vi med tillsvidare.

Det är mycket glädjande att vår förvaltningsaffär efter några tuffa år nu visar ett positivt resultat och är på god väg mot en än bättre lönsamhet. Vårt mål är bl a mer rådgivande tjänster och ett förändrat arbetssätt där digitaliseringen blir ett viktigt verktyg. Vi justerar organisationen och arbetssätt efter marknadens krav löpande. Vår samverkan med andra HSB-föreningar har fortsatt stärkts under året främst med våra energitjänster där vi tecknat ett antal nya samverkansavtal.

Den avstannade takten av nyproduktion i kombination med ökande räntor gör att allt fler föreningar söker samverkan över föreningsgränserna. Inom HSB Sverige pågår just nu diskussioner om ökad samverkan/fusion mellan ett antal större HSB föreningar såsom HSB Göteborg och HSB Malmö samt HSB Sydost och HSB Göta.

HSB Värmland har, precis som många andra, fått skjuta till en stor summa i extra pensionsavsättning under 2023. Totalt har vår kostnad för de extra inbetalningarna till KP pension de två senaste åren för extra pensionsavsättning utöver de månatliga inbetalningarna uppgått till 10,9 Mkr, vilket påverkar vårt resultat på sista raden.

Personalomsättningen uppgick till 7,71 % under 2023.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I mars 2025 är det dags för inflyttning i Brf Haga Strand. Vi har i skrivande stund 28 osålda lägenheter och det kommer påverka HSB Värmlands likviditet påtagligt om HSB Produktion i Värmland HB tvingas köpa tillbaka dem. Risken för HSB Värmland delas 50/50 med HSB Projektpartner AB och vi får till viss del lån av SHG stiftelsen vid behov. De 7 lägenheterna som är osålda i Brf Jakobsbergsskogen 2 har vi också i dagsläget del av våra medel bundna i. Vi följer vår likviditet med olika scenarios löpande framåt.

Produktionskostnadskalkylen för våra hyresrätter ser ut att hålla med marginal. Ränteläget påverkar driftnettot för våra hyresrätter och vi behöver göra en väl avvägd bedömning om vilken hyra marknaden tål samtidigt som driftnettot tas i beaktande vid vårens hyresförhandling.

Den rättsliga processen kopplad till Brf Jakobsbergsskogen 2 är kostsam, tar tid och påverkar vårt varumärke. Det finns en fortsatt risk att vi behöver höja månadsavgiften även för Brf Haga Strand när vi lägger fram ekonomisk plan under hösten 2024, allt beroende på ränteutvecklingen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 152 670 122,16 kronor, disponeras enligt följande:

Till reservfond avsätts	0,00
Balanseras i ny räkning	152 670 122,16
Summa	152 670 122,16

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Fredrik Nilsson, ekonomichef HSB Värmland

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	124 501	114 499
Fastighetskostnader		-3 318	-3 465
Kostnad för sålda varor och tjänster		-124 437	-124 567
Bruttoresultat		-3 254	-13 533
Administrationskostnader		-7 236	-6 529
Övriga rörelseintäkter	3	43 115	28 878
Rörelseresultat	4,5,6	32 625	8 816
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-2 283	9 084
Resultat från värdepapper och fordringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 236	683
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-777	-152
Resultat efter finansiella poster		30 801	18 431
Resultat före skatt		30 801	18 431
Skatt på årets resultat	10	-4 528	-175
Latent skatt	10	-1 597	-1 608
Årets resultat		24 676	16 648

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	–	–
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	–	–
		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	29 011	28 601
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 758	2 771
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	74 438	4 062
		106 207	35 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	–	–
Andelar i intresseföretag	18	47 381	49 662
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12 092	12 092
Uppskjuten skattefordran	20	32	222
Andra långfristiga fordringar	21	–	–
		59 505	61 976
Summa anläggningstillgångar		165 712	97 410
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter		922	922
Färdiga varor och handelsvaror		997	1 256
		1 919	2 178
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och Kundfordringar		11 015	20 622
Aktuell skattefordran		–	1 753
Övriga fordringar		4 423	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 415	8 372
		26 853	30 973
Kortfristiga placeringar		–	30 295
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 175	48 765
Summa omsättningstillgångar		49 947	112 211
SUMMA TILLGÅNGAR		215 659	209 621

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Andelskapital		5 209	5 197
Reserver		11 921	11 921
Balanserat resultat inkl årets resultat		159 175	134 497
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		176 305	151 615
Summa eget kapital		176 305	151 615
Avsättningar			
Avsättning garantireserv		724	742
Uppskjuten skatteskuld		1 655	249
		2 379	991
Långfristiga skulder	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	–
Övriga skulder		4 300	33 000
		4 300	33 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		–	–
Leverantörsskulder		14 598	8 723
Skulder till intresseföretag		–	–
Övriga skulder		5 589	3 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 488	11 397
		32 675	24 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 659	209 621

RAPPORT

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

2023-12-31	Andels- kapital	Bundna reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 197	11 922	134 497	151 616
Årets resultat			24 676	24 676
				–
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Förändring andelskapital	12			–
Aktieägartillskott				
Summa	12			12
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond		–	–	–
Överföring mellan fria och bundna reserver		–	–	–
Summa		–	–	–
Vid årets utgång	5 209	11 922	159 173	176 305

2022-12-31	Andels- kapital	Bundna reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 120	11 922	117 841	134 883
Årets resultat			16 648	16 648
Justeringspost IB balanserat resultat			7	7
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Förändring andelskapital	77	–		77
Aktieägartillskott				
Summa	77			77
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond	–	–	–	–
Överföring mellan fria och bundna reserver		–	–	–
Summa				–
Vid årets utgång	5 197	11 922	134 497	151 615

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		30 801	18 431
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		180	-15 784
		30 981	2 647
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 981	2 647
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		259	176
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		4 120	-7 670
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		8 660	-4 984
Ökning(+)/Minskning(-) av avsättningar		-18	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 002	-9 831
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-73 199	-4 658
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	28 914
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-10 050
Avyttring av finansiella tillgångar		–	–
Avyttring av övriga tillgångar		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 199	14 206
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		12	77
Amortering av lån		-28 700	-11 089
Nyupptagna lån		–	33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-28 688	21 988
Årets kassaflöde		-57 885	26 363
Likvida medel vid årets början*		79 060	52 697
Likvida medel vid årets slut*		21 175	79 060

* Som likvida medel räknas medel i handkassa och på bankkonto som är direkt åtkomligt för bolaget

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	124 501	114 499
Fastighetskostnader		-3 318	-3 465
Kostnad för sålda varor och tjänster		-124 437	-124 567
Bruttoresultat		-3 254	-13 533
Administrationskostnader		-7 213	-6 486
Övriga rörelseintäkter	3	43 115	28 878
Rörelseresultat	4,5,6,	32 648	8 859
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag som är anläggningstillgångar	7	5 736	6 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 208	683
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-776	-152
Resultat efter finansiella poster		38 816	16 288
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		-6 825	-254
Resultat före skatt		31 991	16 034
Skatt på årets resultat	10	-4 719	-1 731
Årets resultat		27 272	14 303

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	–	–
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	–	–
		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	29 011	28 601
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 758	2 771
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	–	951
		31 769	32 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	67 175	12 150
Andelar i intresseföretag	18	47 236	41 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12 092	12 092
Uppskjuten skattefordran	20	32	222
Andra långfristiga fordringar	21	–	–
		126 535	65 964
Summa anläggningstillgångar		158 304	98 287
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter		922	922
Färdiga varor och handelsvaror		997	1 256
		1 919	2 178
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och Kundfordringar		11 015	20 622
Fordringar hos koncernföretag		–	553
Aktuell skattefordran		–	1 753
Övriga fordringar		173	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 415	8 372
		22 603	31 526
Kortfristiga placeringar		–	30 295
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 923	38 500
		20 923	38 500
Summa omsättningstillgångar		45 445	102 499
SUMMA TILLGÅNGAR		203 749	200 786

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		5 209	5 197
Reservfond		11 921	11 921
		17 130	17 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 398	111 095
Årets resultat		27 272	14 303
		152 670	125 398
		169 800	142 516
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		689	925
Periodiseringsfonder		7 344	283
		8 033	1 208
Avsättningar			
Avsättning garantireserv		724	742
		724	742
Långfristiga skulder			
	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	–
Övriga skulder		–	33 000
		–	33 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		–	–
Leverantörsskulder		7 185	8 048
Skulder till koncernföretag		–	–
Skulder till intresseföretag		–	–
Aktuell skatteskuld		2 436	–
Övriga skulder		3 153	3 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 418	11 391
		25 192	23 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 749	200 786

RAPPORT

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - MODERFÖRETAGET

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Andels-kapital	Reservfond		Bal.res.inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 197	11 922		125 397	142 516
Årets resultat				27 272	27 272
Förändringar direkt mot eget kapital					
Förändring av andelskapita	12				
Summa	12			-	12
Omföring mellan poster i eget kapital					
Avsättning reservfond		-		-	
Summa	-	-		-	-
Vid årets utgång	5 209	11 922		152 669	169 800

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Andels-kapital	Reservfond		Bal.res.inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 120	11 922		111 094	128 136
Årets resultat				14 303	14 303
Förändringar direkt mot eget kapital					
Förändring av andelskapital	77			-	77
Summa	77			-	77
Omföring mellan poster i eget kapital					
Avsättning reservfond		-		-	
Summa	-	-		-	-
Vid årets utgång	5 197	11 922		125 397	142 516

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	38 816	16 288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 261	-13 598
	40 077	2 690
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 077	2 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	259	176
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	8 923	-8 223
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 872	-5 675
Ökning(+)/Minskning(-) av avsättningar	-18	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 113	-11 032
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 872	-1 547
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	28 914
Förvärv av finansiella tillgångar	-64 125	-22 100
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Avyttring av övriga tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 997	5 267
Finansieringsverksamheten		
Förändring av andelskapital	12	77
Amortering av lån	-33 000	-11 089
Nyupptagna lån	-	33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 988	21 988
Årets kassaflöde	-47 872	16 223
Likvida medel vid årets början *	68 795	52 572
Likvida medel vid årets slut *	20 923	68 795

* Som likvida medel räknas medel i handkassa och på bankkonto som är direkt åtkomligt för bolaget

NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

Byggnader
Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod
10-120 år
5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme
- Stomkompletteringar, innerväggar mm
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm

100-120 år
20-50 år
20-40 år
20-50 år
10-20 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

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 leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. HSB Värmlands 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.

Varulager

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

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

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

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

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1 vilket innebär att alla pensionsförpliktelser räknas som avgiftsbestämda. Det innebär att avgifterna kostnadsförs löpande i resultaträkningen.

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

Skatt

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

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

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.

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 åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

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

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och

kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Färdigställandegraden beräknas utifrån utfört arbete.

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

Avsättningar garantireserv

Avsättningar definieras som skulder som är ovissa med avseende på belopp eller tidpunkt då de kommer att regleras. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive 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 tilläggs-köpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets-intresse. 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

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Redovisningsprinciper i 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.

Skatt

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

Anteciperad utdelning

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023	2022
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltningsverksamhet	119 340	109 556
Byggverksamhet	–	–
Egna Fastigheter	1 133	904
Medlemsverksamhet	4 028	4 039
	124 501	114 499

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Realisationsvinster	–	27 736
Aktiverat arbete för egen räkning	115	–
Återbetalning överskott inom Folksam Liv	–	1 142
Donation Stiftelsen	43 000	–
	43 115	28 878

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda

	2023	varav män	2022	varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	90	59%	96	59%
Totalt i moderföretaget	90	59%	96	59%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföretaget</i>		
Styrelsen	57%	50%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023		2022	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	44 567	24 174 (10 316)	42 850	20 521 (7 094)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	44 567	24 174 (10 316)	42 850	20 521 (7 094)

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 668 tkr (f.å. 641) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 668 tkr (f.å. 641) företagets VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2023		2022	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	1 911 (–)	42 655	1 788 (–)	41 062
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 911 (–)	42 655	1 788 (–)	41 062

Avgångsvederlag

VD har särskilt anställningsavtal som innebär undantag från lagen om anställningsskydd. Avtalet innehåller regleringar av uppsägningstid innebärande sex månader från VD's sida. Vid uppsägning från föreningens sida är uppsägningstiden sex månader och avgångsvederlag utgår med tolv månader.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<i>Koncern</i>		
Lorka Revision AB		
Revisionsuppdrag	145	132
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	11	10
<i>Moderföretag</i>		
Lorka Revision AB		
Revisionsuppdrag	127	112
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Andra uppdrag	11	10

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023	2022
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	1 230	1 176
Immateriella anläggningstillgångar	–	8 697
Inventarier, verktyg och installationer	1 196	1 154
	2 426	11 027
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kostnad för sålda varor	1 153	9 851
Fastighetskostnader	1 273	1 176
	2 426	11 027

Not 6Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	1 635	1 178
Mellan ett och fem år	1 604	353
	3 239	1 531
	2023	2022
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 334	3 308

Not 7Resultat från andelar i intresseföretag

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	–
Resultatandel från HB	-2 376	1 012
Förändring eget kapital Hagapaddan Utv. AB	–	–
Resultat från Jakobsbergsskogen Holding AB	81	8 081
Resultat från Hagapaddan Utv.AB	12	-4
Resultat från Mark i Värmland Holding AB	–	-5
	-2 283	9 084
<i>Moderföretaget</i>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	–
Resultatandel från HB	-2 376	1 012
Förändring eget kapital Hagapaddan Utv. AB	-988	-5 114
Utdelning från Jakobsbergsskogen Holding AB	8 100	8 500
Utdelning från Hagapaddan Utv. AB	1 000	2 500
	5 736	6 898

Not 8Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Värdeförändring andel HSB Riksförbund	–	173
Ränteintäkter, koncernföretag	28	–
Ränteintäkter, övriga	1 208	510
	1 236	683
<i>Moderföretaget</i>		
Värdeförändring andel HSB Riksförbund		173
Ränteintäkter, övriga	1 208	510
	1 208	683

Not 9Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, intresseföretag	–	-45
Räntekostnader, övriga	-777	-107
	-777	-152

Not 10Skatt på årets resultat

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad/effekt ändrad skattesats	-4 528	-175
Uppskjuten skatt	-1 597	-1 608
	-6 125	-1 783

	2023	2022
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-4 528	-175
Uppskjuten skatt	-191	-1 556
	-4 719	-1 731

Avstämning av effektiv skatt

	%	
Resultat före skatt		31 991
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-6 590
Ej avdragsgilla kostnader	-2%	-484
Ej skattepliktiga intäkter	8%	2 711
Effekt av förändrade skattesatser	0%	
Skatt hänförlig till ändrad taxering tax-23	-1%	-165
Förändring av temporära skillnader	-1%	-191
Redovisad effektiv skatt	-15%	-4 719

Not 11	Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		5 615	5 615
Investeringar i nytt IT-system, driftsättning 2017		–	–
Vid årets slut		5 615	5 615
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-5 615	-5 171
Årets avskrivning		–	-444
Vid årets slut		-5 615	-5 615
Redovisat värde vid årets slut		–	–
Not 12	Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderbolaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		–	8 253
Årets förskott, avs. Investering i "HSB 4.0" digitaliseringsutveckling		–	–
Direktavskrivning av investering "HSB 4.0" digitaliseringsutveckling		–	-8 253
Vid årets slut		–	–
Redovisat värde vid årets slut		–	–
Not 13	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		39 394	39 840
Nyanskaffningar		1 640	-291
Avyttringar och utrangeringar		–	-155
Vid årets slut		41 034	39 394
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-10 793	-9 617
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		–	–
Årets avskrivning		-1 230	-1 176
Vid årets slut		-12 023	-10 793
Redovisat värde vid årets slut *		29 011	28 601
Varav mark *		2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Årets avyttringar		636	791
Redovisat värde vid årets slut		–	-155
		636	636

* Företaget har ändrat sin bedömning avseende klassificeringen av Exploateringsfastigheter från år 2021. Det innebär att ytterligare 642 tkr nu klassificeras som det jämfört med år 2021 och tidigare. Även jämförelsesiffrorna har ändrats avseende detta.

Not 14	Upplysning om verkligt värde på rörelsefastigheter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
Vid årets början		53 000	76 000
Vid årets slut		143 438	53 000
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>			
Vid årets början		53 000	76 000
Vid årets slut		69 000	53 000

En intern bedömning av marknadsvärdering av fastigheterna görs löpande. I kalkylerna genomförs en nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton. Till summan av dessa driftsnetton adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta och avkastningskrav baseras på individuella bedömningar avseende risknivå och fastighetens marknadsposition. Tomtmark har värderats till gängse tomtpriser på respektive ort. Sågen har värderats av extern part under 2023. I Koncernen värderas fastigheten Lokstallet 2, som är under uppförande, till värdet av faktiskt nedlagda kostnader per 231231 för nyproduktionen.

Not 15	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		17 227	16 622
Nyanskaffningar		1 183	888
Avyttringar och utrangeringar		–	-283
Vid årets slut		18 410	17 227
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-14 456	-13 465
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		–	163
Årets avskrivning		-1 196	-1 154
Vid årets slut		-15 652	-14 456
Redovisat värde vid årets slut		2 758	2 771

Not 16	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
Vid årets början		4 062	261
Omklassificeringar		–	-261
Årets anskaffning		70 376	4 062
Redovisat värde vid årets slut		74 438	4 062
<i>Moderföretaget</i>			
Vid årets början		951	261
Omklassificeringar		-951	-261
Årets anskaffning		–	951
Redovisat värde vid årets slut		–	951

Not 17	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		–	–
Vid årets slut		–	–
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		12 150	12 150
Vid årets slut		67 175	12 150

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Redovisat värde	Redovisat värde
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>
HSB Värmland Hyresfast. Holding AB, 556752-0142, Karlstad	1 000	100,0
HSB Dela i Värmland AB, 559374-4369, Karlstad	500	100,0
HSB Lokstallet 2 i Karlstad AB, 559375-8576, Karlstad	500	100,0
	67 175	12 150

Not 18	Andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		49 662	41 520
Aktieägartillskott		–	50
Anskaffning av andel HB		9 100	10 000
Justeringspost		2	8
Årets andel i intresseföretags resultat		-2 283	9 084
Utdelningar		-9 100	-11 000
Vid årets slut		47 381	49 662
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		52 938	41 876
Aktieägartillskott		–	50
Anskaffning av andel HB		9 100	10 000
Avyttring/Återbetalning av andel HB		–	–
Årets andel av HB resultat		-2 376	1 012
Vid årets slut		59 662	52 938
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-11 438	-6 324
Årets nedskrivningar		-988	-5 114
Vid årets slut		-12 426	-11 438
Redovisat värde vid årets slut		47 236	41 500

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2023-12-31				
<i>Intresseföretag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapitalan-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>delens värde</i>	<i>hos moderföretaget</i>
<i>Direkt ägda</i>				
Hagapaddan Utveckling AB				
556764-2953	41 454	50,0	20 726	20 726
HSB Produktion i Värmland HB				
969748-9103	52 822	50,0	26 411	26 410
Jakobsbergsskogen Holding AB				
559302-2345	398	50,0	199	50
Mark i Värmland Holding AB				
559377-6361	91	50,0	45	50
			47 381	47 236

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2022-12-31				
<i>Intresseföretag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapital-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>andelens värde</i>	<i>hos moderföretaget</i>
<i>Direkt ägda</i>				
Hagapaddan Utveckling AB				
556764-2953	43 427	50,0	21 713	21 713
HSB Produktion i Värmland HB				
969748-9103	39 375	50,0	19 687	19 687
Jakobsbergsskogen Holding AB				
559302-2345	16 434	50,0	8 217	50
Mark i Värmland Holding AB				
559377-6361	90	50,0	45	50
			49 662	41 500

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 19	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		12 092	11 919
Tillkommande tillgångar		–	173
Avgående tillgångar		–	–
Vid årets slut		12 092	12 092
Redovisat värde vid årets slut		12 092	12 092

Not 20 Uppskjuten skattefordran

Redovisad uppskjuten skatt är hänförlig till temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde för byggnader och utgående skattemässigt underskott.

Not 21	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		–	–
Tillkommande fordringar		–	–
Reglerade fordringar		–	–
Vid årets slut		–	–
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		–	–
Reglerade fordringar		–	–
Återförd nedskrivning		–	–
Vid årets slut		–	–
Redovisat värde vid årets slut		–	–

Not 22 Disposition

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 152 670 122,16 kronor, disponeras enligt följande:

Till reservfond avsätts	0,00
Balanseras i ny räkning	152 670 122,16
Summa	152 670 122,16

Not 23	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:			
Övriga skulder till kreditinstitut		–	–
Övriga skulder		4 300	33 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:			
Övriga skulder till kreditinstitut		–	–
Övriga skulder		–	–

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	21 840	21 840
	21 840	21 840
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 840	21 840
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncern och intressebolag	4 300	–
Borgensförbindelse HSB BRF Jakobsbergsskogen 2	121 740	121 740
Borgensförbindelse HSB BRF Haga Strand, inbetalda insatser	5 300	5 300
Borgensförbindelse HSB BRF Haga Strand, byggnadskreditiv	135 181	–
Borgensförbindelse HSB BRF Åsmyrsbrinken	3 200	3 200
Fastigo ansvarsbelopp	828	860
Skulder i HSB Produktion i Värmland HB	29 795	6 870
Pensionsfond KP (2% av aktuell pensionsskuld)	877	786
Summa eventalförpliktelser	301 221	138 756

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi ser att marknaden för försäljning av våra lägenheter i nyproduktion har börjat ljusna något jämfört med under 2023, mycket tack vare det förändrade ränteläget med sjunkande marknadsräntor utifrån Riksbankens prognoser för reporäntan. Intresset för, och försäljning av, lägenheter i såväl HSB BRF Haga Strand som lägenheter i HSB BRF Jakobsbergsskogen nr 2, där HSB Produktion i Värmland HB säljer vidare de lägenheter som köpts under 2023 utifrån föreningens trygghetsgarantiavtal, har ökat vilket givetvis är positivt.

Not 26 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Vid nyproduktion sker det i samarbete med HSB produktion i Värmland HB, HSB Produktion i Värmland HB ägs till 50% av HSB Värmland Ek för och till 50% av HSB Produktion AB. Vinster och förluster i handelsbolaget fördelas lika efter avslutade projekt.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 27	Nyckeltalsdefinitioner
Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på totalt kapital:	$(\text{Rörelseresultat} + \text{finansiella intäkter}) / \text{Balansomslutningen}$
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat före skatt / Genomsnittligt eget kapital
Soliditet:	enligt HSB Kod dvs. $\frac{\text{Eget kapital} + \text{övernärden eller undernärden}}{(\text{Balansomslutning} + \text{ev. övernärden eller undernärden} - \text{likvida medel})}$

Karlstad 2024-03-27

Sylvia Michel <i>Ordförande</i>	Malin Olin
Sven-Åke Mellgren	Maria Frisk
Lars Andersson	Mats Sandström
Anna Tyrén	Jessika Lundgren <i>Verkställande direktör</i>

Pernilla Hoke
Unionen-representant

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Värmland ek. för., org. nr 773200-3277

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Värmland ek. för. för år 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29-55 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 2023 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 1-28. 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, förfälskning, 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 koncernre-

sionen. 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 Värmland ek. för. för år 2023 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 fortlöpande 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:

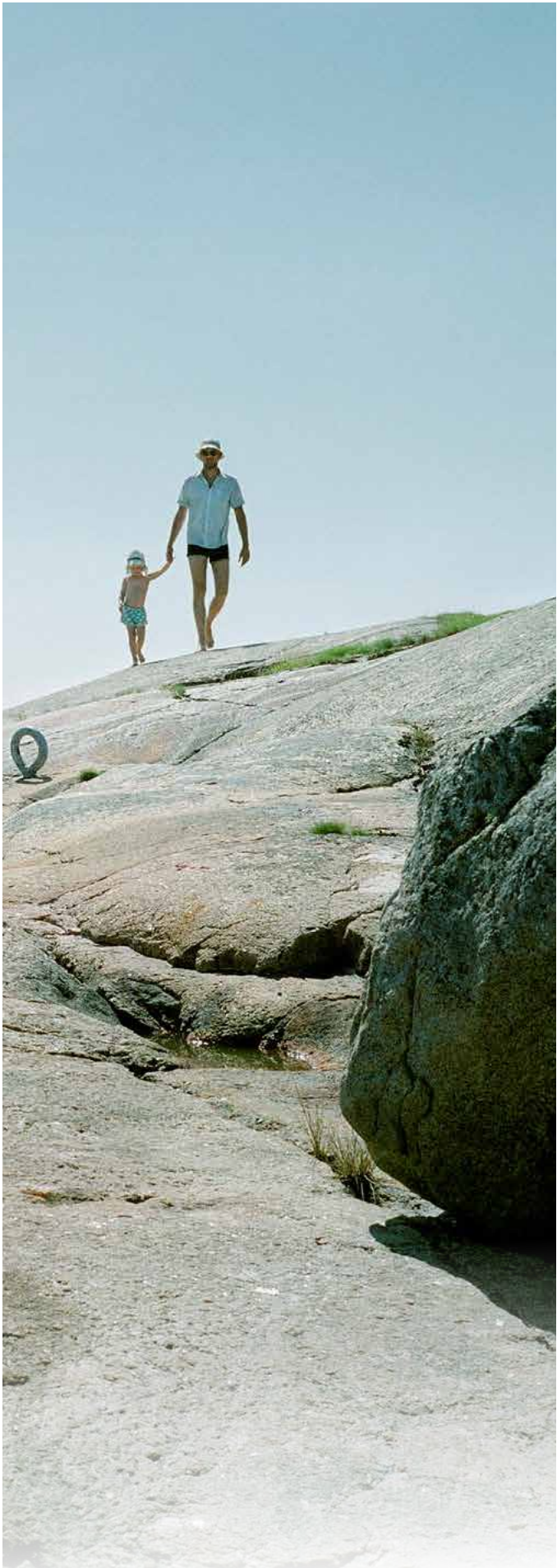
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, 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.

Karlstad 2024-03-27
Peter Rosengren
Auktoriserad revisor





HSB – där möjligheterna bor

HSB Värmland, Lantvärnsgatan 12, Box 141, 651 04 Karlstad
Telefon växel 054-19 84 00, info.varmland@hsb.se

WWW.HSB.SE/VARMLAND