

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB VÄRMLAND



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Ordförande har ordet	4
VD har ordet	6
Det här är HSB	9

AFFÄRSVERKSAMHETEN

Affärsområde förvaltning	10
Hållbarhet	12
Nyproduktion	14
Medlemsverksamhet	16
Personal	18
Styrelse.....	20

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT **21**

INLEDNING **21**

Tillämpning av HSBs kod för föreningsstyrning.....	21
HSBs gemensamma styrdokument	21

1 HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING 21

1.1 Svensk Kooperation.....	21
-----------------------------	----

HSB VÄRMLAND, ÅRSREDOVISNING 2024

Grafisk form: CityTryck i Karlstad AB

Foto: Fredrik Karlsson, Johnér, Studio Superb, Lisa Öberg, HSB

Tryck: CityTryck i Karlstad AB

Papper: Amber Preprint 90 gr

2	KODENS ÅTTA PRINCIPER	22-27
2.1	Syfte och medlemsnytta	22
2.2	Demokratiska processer	23
2.3	Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande	23
2.4	Föreningsstämman	24
	Extra föreningsstämma	24
2.5	Valberedningen	24
2.6	Styrelsen	24-25
2.7	Ersättning till ledande befattningshavare	26
2.8	Revision, risk och intern kontroll	26-27
	2.8.1 Intern kontroll och finansiell rapportering	26-27
	2.8.2 Inlåning och betaltjänstverksamhet	27
	2.8.3 Revision / Revisor	27
	2.8.4 Föreningsgranskare	27
	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	29
	RESULTATRÄKNING	32
	BALANSRÄKNING	33
	KASSAFLÖDESANALYS	36
	RESULTATRÄKNING	37
	BALANSRÄKNING	38
	KASSAFLÖDESANALYS	41
	NOTER	42
	REVISIONSBERÄTTELSE	56

ORDFÖRANDE HAR ORDET

MED MER SAMVERKAN STÅR VI STARKA

Året 2024 har präglats av de tuffa tider som varit; pandemi, orolig omvärld och både miljömässiga och ekonomiska utmaningar. Allt detta påverkar oss alla såklart, inte minst genom osäkerheten på bostadsmarknaden. Inom HSB-världen ser vi positiva initiativ som stavas samverkan – mellan HSB Riksförbund och HSB-regionföreningar såväl som mellan olika HSB-regionföreningar i landet. Detta skapar förutsättningar för HSB att vara konkurrenskraftiga och stå starka över tid.

Inom HSB Värmland har ett stort arbete gjorts för att skapa en tydligare struktur i det ekonomiska arbetet, vilket har resulterat i en bättre överblick som ger en ännu större trygghet. Som ordförande i HSB Värmlands styrelse känner jag hög tillit till det arbete som gjorts och görs.



Under året har medvetenheten och intresset kring ekonomiska frågor ökat hos brf-styrelserna. Man förstår vikten av att ha ett sparande för att kunna hantera framtida underhåll med mera. Det är avgörande att se bostadsrättsföreningen för det den är – en förening men också ett företag, och vilket ansvar som kommer med det. Det är positivt, och viktigt, att HSB fortsätter att bidra till att öka kunskaperna kring

hållbar ekonomisk strategi.

För att HSB, såväl som alla organisationer, ska utvecklas i en positiv riktning krävs engagemang i alla led. Trots en orolig omvärld behöver vi tillsammans hjälpas åt att hålla motivationen uppe och inte tappa fotfästet. Engagemanget behöver genomsyra hela organisationen, från styrelse till medarbetare, HSB-ledamöter, medlemmar och ägare. Och vi ser tecken att vi är på rätt väg, exempelvis genom ökat antal deltagare på träffar, HSB Värmlands årsstämma och ägarråd. Det är också ett stort intresse för HSBs utbildningar för förtroendevalda. Under året höll jag själv en kurs för ordförande i bostadsrättsföreningar med många engagerade kursdeltagare. Det är oerhört glädjande och hoppningivande att se det engagemanget.

Det är intresset att utvecklas, viljan att lära sig mer och nytt, som behöver hållas levande. Och det är viktigt att HSB bidrar till den positiva spiralen. Vårt sätt att arbeta, tänka och tro, med Kooperationen som grundidé, behöver finnas som motvikt till det som i vår omvärld just nu på olika sätt hotar demokratin.

En stor ljuspunkt under året har varit att se de nya husen växa fram i de nya områdena Haga Entré och Jakobsberg. Att dessutom gå in i en ny era där hyresrätter byggs och erbjuds våra medlemmar och bosparrare känns otroligt roligt. Det är spännande för HSB Värmland att axla rollen som hyresvärd. Som redan konstaterats - det är nyfikenheten och drivet att lära nytt som tar oss in i framtiden. Tillsammans.

Sylvia Michel, styrelseordförande HSB Värmland



VD HAR ORDET

ENGAGEMANGET FINNS I HSBS DNA

Positiv resultatutveckling inom affärsområde förvaltning, stort intresse för HSB Värmlands hållbarhetsprojekt och nya hus i fina lägen som står klara för inflyttning. Det är bara några av ljuspunkterna under året 2024. Men även om det lättat på marknaden, både när det gäller försäljning av nyproduktion och våra förvaltningstjänster, så har det ännu inte vänt.

Det är inte strålande sol, snarare lite molnigt - och det är inte så konstigt i de osäkra tider vi på något vis anpassat oss till. Oroliga tider gör det svårare att ta stora beslut, både när det gäller privatpersoners köp av nytt boende eller en bostadsrättsförening som ser över vilka tjänster de behöver.

Glädjande är att det till skillnad från 2023 är mer aktivitet på marknaden och intresset för det HSB

Värmland erbjuder är fortsatt stort. Det visar inte minst antalet besökare på våra visningar. Att vi nu också byggt hyresrätter, i ett så fint, centralt, läge nära älven, känns otroligt roligt.

Resultatutvecklingen inom affärsområde förvaltning går enligt plan och vi ser ut att nå de mål vi satt upp. En framgång starkt

kopplat till det engagemang alla medarbetare visar, varje dag. Och just engagemang finns så starkt i HSBS DNA. Att arbeta i en Kooperation är en form av engagemang för samhällsnytta. Tillsammans bidrar vi till en hållbar utveckling, och aldrig tidigare har väl just det varit viktigare.

Engagemang för HSB Värmlands hållbarhetsprojekt som pågått under året har varit stort och flera bostadsrättsföreningar har deltagit i nätverk och utbildningar. Positivt är också att ett hållbarhetsråd, där HSB Värmland har en av platserna, har skapats inom HSB. En trend inom HSB är just utökade samarbeten. Inom energiområdet har HSB Värmland under lång tid samarbetat och levererat tjänster utanför Värmlandsregionen, och detta har utökats ytterligare under året.

Ethos, HSBS värdegrund, har funnits i över 20 år. Ett lyckat betyg på en värdegrund som håller över tid. Den sitter djupt hos de flesta inom HSB, men den är viktig att påminnas om för att hållas levande. Under 2024 har det internt på HSB Värmland gjorts ett värderingsarbete med alla medarbetare. Tillsammans har vi fått arbeta med varje värdeord; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, för att koppla ihop dem med vad det faktiskt innebär i praktiken. En bra övning för självreflektion och för att utveckla både ledarskap och medarbetarskap, ett arbete som kommer att fortgå framöver.

Att diskutera och reflektera över det mest grundläggande, hur vi ska vara mot varandra, skapar känslor, tankar, funderingar och ett gemensamt engagemang. Ett engagemang som ger glädje och stark drivkraft framåt!

Jessika Lundgren, vd HSB Värmland





VI ÄR KOOPERATIONEN

OM HSB VÄRMLAND

HSB Värmland är en ekonomisk förening som ägs av cirka **10 500 medlemmar**, varav cirka **300** är bosparare.

- » Verksamheten finns i Karlstad, Hammarö, Kil, Forshaga, Munkfors, Hagfors, Grums, Säffle, Arvika och Årjäng.
- » I HSB Värmland är **109 bostadsrättsföreningar** medlemmar.
- » Vi har **72 hyresrätter**.
- » Ungefär **100 medarbetare** (inklusive säsongsarbetare och vikarier) arbetar för Det goda boendet i HSB Värmland.

VÅR VISION

Att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

VÅRT UPPDRAG

Vårt uppdrag är att i samverkan med våra medlemmar och kunder skapa det goda boendet. Avkastningen är inte målet för oss utan bara medlet för att kunna fullgöra vårt uppdrag.

VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

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

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 byggledare 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 lägger 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.



FÖR FRAMTIDENS BOENDE

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

VEM ÄGER HSB?

Alla medlemmar!
Med cirka 680 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation.

VAD GÖR HSB?

HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande vilket ger möjlighet till förtur till HSBs befintliga och nya hyresrätter samt nybyggda bostadsrätter i hela landet.

HUR FUNKAR DET?

Både de boende själva och bostadsrättsföreningarna är medlemmar i, och därmed ägare till HSB-föreningen. HSB Riksförbund ägs av 24 HSB-föreningar, varav HSB Värmland är en.

HUR BÖRJADE DET?

HSB grundades 1923 i bostadskrisens Stockholm. Idén var att ge människor tillgång till fler och bättre bostäder. Genom bosparande kunde man bygga bostäder som medlemmarna sedan fick möjlighet att köpa.

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 FÖRENINGSTYRNING

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

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

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

EN ÖKAD EFTERFRÅGAN AV VÅRA TJÄNSTER

På en marknad som hela tiden utvecklas med produkter, tjänster och nya aktörer ökar konkurrensen ständigt. HSB behöver vara på tårna. Hög och bred kompetens, stort engagemang och ökad efterfrågan på våra avtals-tjänster har resulterat i att HSB Värmland, trots lågkonjunktur, redovisar ett positivt ekonomiskt resultat inom affärsområde förvaltning.

Under året har vi arbetat med att effektivisera processer, för att vara prismässigt konkurrenskraftiga, och att säkerställa kvaliteten i leverans till våra kunder. Efterfrågan på avtals-tjänster, framför allt inom ekonomi och fastighetsservice har ökat. Vi ser fler och fler nischade aktörer på marknaden och konkurrensen gör att vi måste vara i ständig utveckling. Men HSBs grundtanke, att förvaltning och utveckling av en fastighet endast kan ske på ett hållbart vis om du ser den ur ett helhetsperspektiv, står stark. Den trygghet som många kunder idag efterfrågar kan vi ge genom att vi ständigt ökar vår kompetens och tar ett helhetsansvar.

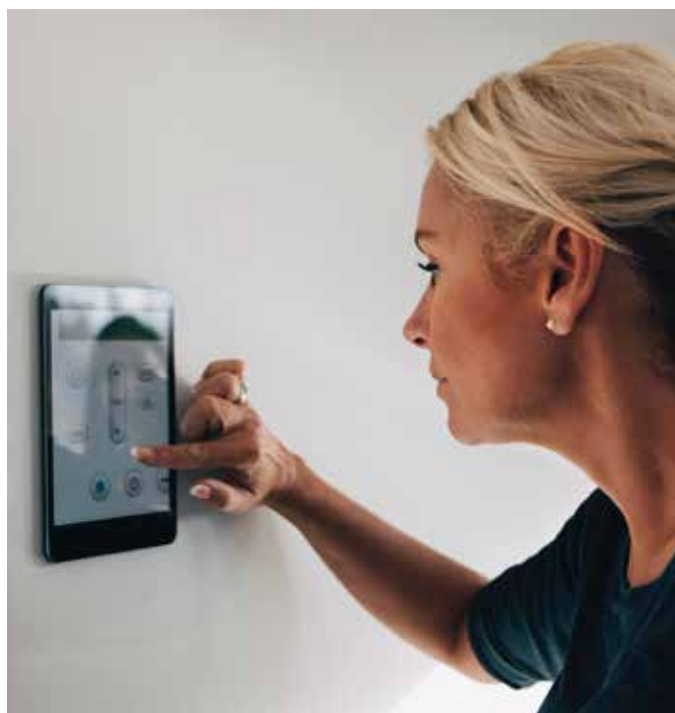


EKONOMI I FOKUS

Det är inte så förvånande med tanke på världsläget att ekonomi har varit i fokus under året. Dels har ämnet för flertalet av våra träffar varit hållbar ekonomisk strategi, likaså har utbildning inom samma område erbjudits. Vi arbetar för att höja kunskapen och förståelsen inom brf-styrelser för hur viktigt det är att tänka långsiktigt ekonomiskt, och i det grunda sina beslut. Internt inom HSB Värmland har vi arbetat mer effektivt med nyckeltalsanalys vilket höjer kvaliteten på det vi levererar ut till kunder. Fler föreningar har tecknat avtal för tjänsten nyckeltalsanalys, vilket visar på en ökad medvetenhet om hur viktigt det är att ha koll på dessa delar som brf-styrelse.

ETT ENAT OCH ENGAGERAT HSB

Mycket av 2024 har också präglats av utvecklande av olika digitala lösningar från HSB Affärsstöd. Det kräver mycket resurser i implementeringen men är nödvändigt för att vi fortsatt ska kunna leverera tjänster med hög kvalitet. Riktningen är att arbeta mer gemensamt inom HSB och kunna erbjuda samma tjänster över hela landet. Arbetet ger billigare och bättre IT-lösningar, ökar möjligheten att dela resurser mellan HSB-regionföreningar och skapar mer användarvänlighet för medlemmar och kunder. En viktig del är utvecklingen av Mitt HSB som har gått framåt under 2024, även om det är en bit kvar till där vi vill tjänsten ska vara. Den ökade digitaliseringen i samhället i stort är vi alla en del av, och HSBs tjänster har syftet att förenkla styrelsearbetet. Genom att erbjuda utbildning i exempelvis digitalt styrelsestöd har vi fått fler att känna sig trygga i användandet.



UTÖKADE SAMARBETEN

Våra samarbeten med HSB Uppsala, HSB Mölndal, HSB Stockholm och HSB Kristinehamn har utvecklats under året. Energiavtal för ungefär 2 000 lägenheter i HSB Stockholm har kommit på plats. Ett nytt samarbetsavtal med HSB Östra slöts under slutet av 2024, och under det kommande året börjar arbetet med implementering. Dessa samarbeten är mycket viktiga och skapar möjligheter till större affärer för HSB Värmland, men framför allt för HSB som organisation. På grund av lågkonjunktur och en orolig marknad ser vi en viss försiktighet hos våra kunder i att

investera i större åtgärder just nu. Vi ser dock en ljusning inför 2025, inte minst med det nya samarbetsavtalet med HSB Östra. Utöver samarbeten med andra HSB-regionföreningar ser vi också en ökad efterfrågan inom Värmland - av alla våra tjänster. HSB Värmland har fördelen att vara en organisation där medarbetare har en mycket hög kompetens inom alla tjänsteområden. Detta gör att vi hävdar oss väl i konkurrensen, och kan gå in i 2025 med tillförsikt och gott mod.

Per Wikstrand, förvaltningschef HSB Värmland



HÅLLBARHET

STORA KLIV FRAMÅT I HÅLLBARHETSARBETET

Klimatfrågan är en av vår tids största utmaningar. Bostadssektorn, från byggprocessen till de boendes livsstil, står för en betydande påverkan på miljö och klimat. Utgångspunkten i HSB Värmlands hållbarhetsarbete är att bidra till att nå det HSB-gemensamma klimatmålet om netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan, och vara anpassade till det förändrade klimatet.



HSB Värmland gör sedan 2023 mer omfattande uppföljning i hållbarhetsarbetet, vilket ger en bättre insikt i hur vår klimatpåverkan ser ut, och gör det möjligt att få fram jämförbara nyckeltal med andra HSB-regionföreningar. HSB Värmland är med i det ny tillsatta nationella Hållbarhetsrådet inom HSB. Det är ett sätt att arbeta mer samordnat med energi-, miljö- och klimatfrågor med förhoppningen att hitta samverkansvinster.

KARTLÄGGNING, UTBILDNINGAR OCH WORKSHOPS

En stor del av uppstartsarbetet i hållbarhetsprojektet har handlat om att kartlägga vad som gjorts hittills i medlemsföreningarna inom hållbarhetsområdet, hur kunskapsläget ser ut och vad de ser som egna behov. HSB Värmland har också stöttat bostadsrättsföreningar med hur man kan visualisera sin klimatpåverkan, för att kunna göra åtgärder som gör skillnad. Workshops och utbildningar på temat hållbarhet har hållits i ett antal bostadsrättsföreningar, där både styrelse och medlemmar deltagit. Syftet har varit att höja kunskapsnivån, ge en mer konkret bild av vad hållbarhet är och möjliggöra att föreningarna själva hittar fokusområden att arbeta med.



HÅLLBARHETSNETVERK

Under 2023 beslutade HSB Värmlands styrelse att ett nätverk med representanter från HSB Värmland och HSB Värmlands medlemsföreningar skulle skapas. Detta för att i snabbare takt komma längre i hållbarhetsarbetet genom samarbete och delning av erfarenheter. Syftet var även att skapa ökad dialog mellan HSB Värmland och bostadsrättsföreningarna inom hållbarhetsfrågor. På första nätverksträffen, i början av 2024, deltog representanter från åtta bostadsrättsföreningar. Deltagarna fick vara med och bestämma upplägg för nätverket och vad fokus skulle vara. Första temat blev ”Hur kan vi öka engagemanget bland medlemmarna i våra föreningar?”. Hållbarhetsnätverket har blivit en värdefull kanal för HSB att ta reda på vilka behov som finns i bostadsrättsföreningarna och på vilket sätt HSB kan hjälpa till.



UNDERSÖKNING OM VAD SOM PÅVERKAR MEDLEMMARNAS ENGAGEMANG

Utifrån Hållbarhetsnätverkets första huvudfokus kring medlemsengagemang startade ett insamlande av information i gång. Detta med hjälp av en praktikant från Samhällsanalytikerprogrammet vid Karlstads universitet. Hon fick i uppdrag att undersöka och analysera hur medlemmar i HSBs bostadsrättsföreningar upplever sina möjligheter att vara delaktiga och påverka sin förening, med fokus på om det finns några könsskillnader. Totalt genomfördes 48 djupintervjuer med medlemmar från 16 olika bostadsrättsföreningar. Över 150 enkäter har besvarats från medlemmar i fyra bostadsrättsföreningar i Säffle och 12 bostadsrättsföreningar i Karlstad. Slutsatser man kan dra från de inkomna svaren är att oavsett kön finns ett gemensamt behov av förbättrade informationsstrukturer. Medlemmarna efterfrågade tydligare och mer frekvent kommunikation om föreningens ekonomi, stadgar och styrelsens roll. Detta visar att medlemmarna vill känna sig mer delaktiga och informerade, vilket skulle kunna bidra till att stärka deras engagemang och förståelse för föreningens arbete.

EN ALLT MER ELEKTRIFIERAD FORDONSFLOTTA OCH MASKINPARK

HSB Värmlands fordonsflotta har under 2024 elektrifierats i väldigt hög utsträckning. Målet är att ha 100 procent eldrivna fordon, och om arbetet fortsätter i den takt som råder i dag når HSB Värmland målet år 2029. Arbetet mot en fossilfri maskinpark tar längre tid på grund av mindre utbud och större kostnader, men arbete pågår även där. Värmlands allra första kommersiella eldrivna åkgräsklippare köptes in av HSB Värmland, och har börjat användas under 2024.

ÅRETS HÅLLBARHETSPRIS

Sedan år 2021 uppmärksammar HSB Värmland bostadsrättsföreningar som arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor genom att dela ut ett hållbarhetspris. År 2024 gick priset till HSB brf Vänerblick för deras insatser för biologisk mångfald genom att ha anlagt en äng på föreningens mark. Också för deras arbete med social hållbarhet och tillgänglighetsanpassningar.

Ulrika Thorén, Projektledare Hållbarhet HSB Värmland



NYPRODUKTION

FINA BOSTÄDER I OTROLIGT LÄGE STÅR KLARA FÖR INFLYTT

Våra nyproduktionsprojekt har under 2024 fortskridit enligt plan. Trots en avvaktande bostadsmarknad fortsätter vi vårt uppdrag att bygga bostäder för bosparare och medlemmar. Med långsamma kliv går vi hoppfullt in i det nya året.

Alla i bygg- och bostadsbranschen sitter i samma situation med en trög marknad. Det är många nyproducerade bostadsrätter som blir klara inom den närmsta framtiden. Beslut om byggnation grundas på befolkningsökning och marknadsundersökningar - och de visar att det fortsatt finns ett behov av nyproducerade lägenheter i bra lägen. HSB Värmland fortsätter ha örat mot rälsen och följer marknaden.



BOSTADSRÄTTER OCH HYRESRÄTTER I HAGA

Med ett otroligt fint läge, nära Karlstad city, alldeles intill Klarälven, har bygget av de 53 bostadsrätterna i brf Haga strand, och 72 hyresrätter i HSB Lokstallet, gått enligt plan. Husen har blivit i det närmsta färdigställda under 2024. Inflyttning i de båda projekten kommer ske under mars 2025. HSB Värmland kommer att äga, förvalta och hyra ut lägenheterna i HSB Lokstallet. Arbetet med uthyrningen pågår för fullt och det finns ett stort intresse för lägenheterna, men processen till att skriva avtal går något långsamt. En trolig förklaring är det rådande omvärldsläget. Under de nya husen i Haga finns ett garage med 85 parkeringsplatser som delas av bostadsrättsföreningen och hyresgästerna. Gården mellan husen är även den gemensam både för bostadsrättsföreningen och hyresfastigheten. Anläggning av planteringarna på gården görs av HSB Värmland och det är ett stort engagemang och hållbarhetstänk som ligger bakom arbetet. Noggranna val har gjorts - jorden i planteringarna är utblandad med lavasten från Island och innehåller de mineraler som behövs för en grönskande utemiljö anpassad för just detta läge. HSB Värmlands trädgårdsmästare påbörjade arbetet med gården under hösten 2024, och arbetet färdigställs under våren 2025.

BRF JAKOBSBERGSSKOGEN 2

Under 2023 köpte HSB Värmland de lägenheter där avtal hävdes för att föreningens ekonomi inte skulle ta skada. Vid 2024 års slut var endast två av lägenheterna kvar till försäljning - ett bra exempel som visar att HSBs trygghetspaket fungerar. Aktiviteter har gjorts under året, och kommer fortsätta göras under 2025, för att de återstående lägenheterna ska hitta sina köpare. I maj 2024 var det övertagandestämman, vilket är en del i processen där personal från HSB lämnar över hela ansvaret i styrelsen till medlemmar i föreningen.

MARK FÖR ETABLERINGAR OCH MARKBEREDSKAP

HSB Värmland innehar två markområden på Hammarö, Hägensberg och Bråten, där det finns planavtal med kommunen för att ta fram detaljplan. I området Jakobsbergsskogen finns tre etapper där vi ligger i startgroparna, det är ännu inte klart när och med vilken etapp som arbetet startar med. I Haga har vi ytterligare mark med möjlighet att bygga mellan 50 och 70 lägenheter. Tid för byggstart är inte klart, det finns ett avtal med kommunen att bygget ska stå färdigt år 2027-2028. HSB Värmland har en god markberedskap och lägger i nuläget inga resurser på att leta mer mark.

AVYTTRING AV MARK

På Hammarö har HSB Värmland sålt av en del av Tynäsudden till två grannfastigheter, som köpt för att få tomt ända ner till Vänern.

Lars Boman, fastighetschef HSB Värmland



MEDLEMSVERKSAMHET

GENOM KOMMUNIKATION OCH UTBILDNING ÖKAR ENGAGEMANGET

År 2024 var ännu ett år med stort engagemang och flitigt deltagande på våra kurser och medlemsaktiviteter. Kursutbudet har utökats och en ny kommunikationskanal, det digitala nyhetsbrevet HSB Medlemsaktuellt, har tillkommit. Att nu också kunna erbjuda våra medlemmar och bosparare 125 nya lägenheter i Haga är en stor milstolpe i vårt uppdrag - att tillsammans med våra medlemmar skapa Det goda boendet.

KOMMUNIKATION

Hur man skapar engagemang hos medlemmarna i en bostadsrättsförening har varit en stor och viktig fråga på många olika sätt under året. I våra kommunikationskanaler, i den nya kursen Introduktion av nya medlemmar och inte minst i det nytillysta Hållbarhetsnätverket. Hur man ska hitta vägar för att öka intresset och engagemanget kommer alltid att vara högst relevant och en viktig del i vårt uppdrag. Den undersökning som genomförts inom Hållbarhetsprojektet, om vad som påverkar medlemmarnas engagemang, visar att kommunikation är en nyckelfaktor. Det är genom transparens och kommunikation som medlemmarna känner sig delaktiga, och först då kan ta steget att faktiskt engagera sig.

Kanalerna för kommunikationen med våra enskilda medlemmar har förändrats genom ett minskat antal nummer av den tryckta medlemstidningen. Detta har öppnat möjligheter för andra kommunikationsvägar - bland annat har fyra nummer av det digitala nyhetsbrevet HSB Medlemsaktuellt börjat skickas ut under 2024. Ett nyhetsbrev med syftet att uppdatera medlemmar om vad som händer inom HSB, höja kunskapen om exempelvis vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening och kooperativet som bolagsform - med mycket mera. Statistiken visar på ett stort intresse för utskicken, och likaså har läsningen av nyhetsbrevet Styrelseposten som skickas ut till förtroendevalda ökat.



UTBILDNINGAR

Under året har 23 utbildningstillfällen erbjudits med över 300 deltagare totalt. Den digitala sekreteraren hade flest deltagare, följt av kursen Hållbar ekonomisk strategi. Med bakgrund av nyheten i 2023 års normalstadgar, i §22 - att varje styrelse ska utse en ansvarig för introduktion av nya medlemmar i bostadsrättsföreningen, har en kurs på detta ämne tagits fram. Första kurstillfället hölls under våren 2024, och kommer fortsätta erbjudas även under 2025. Andra nya kurser under året var Grön och trygg utemiljö samt Upphandling av avtal för brf. Utvärderingarna från kursdeltagarna är mycket positiva - ett generellt betyg på 4,3 (av 5) när det gäller relevans av innehållet i kurserna. Samverkan med HSB Kristinehamn, och även HSB Riksförbund, är mycket värdefullt för att kunna erbjuda en bredd i kursutbudet.

MEDLEMSAKTIVITETER

Tre uppskattade medlemsresor har genomförts tillsammans med HSB Kristinehamn. Bussresa till Julita gård, musikal på Säfteoperan och en resa till Ransäters julmarknad. Resorna har varit uppskattade och förutom möjligheten att se nya platser och få nya upplevelser är det en möjlighet att träffa nya människor - något som kanske är viktigare nu än någonsin.

Teman för medlemsträffarna, Öppet hus och Ägarråd, speglar de oroliga tider som faktiskt råder i samhället nu. Fokus har varit hållbarhet - socialt och ekonomiskt. Under Öppet hus bjöds på en föreläsning från Civilförsvarsförbundet. Fokus var trygghet, med utgångspunkt från våra grundläggande behov såsom mat, vatten, värme, sömn och information. Detta med syfte att ge verktygen som behövs, både som individ och styrelsemedlem, för att bättre kunna förbereda sig inför eventuella kriser. På Ägarrådet, som arrangerades under hösten, höll Johan Lindén, från HSB Finansstöd, ett föredrag om vikten av en sund och hållbar ekonomi i bostadsrättsföreningen. Responserna från deltagande medlemmar har varit positiv, både när det gäller ämnen för träffarna och möjligheten till erfarenhetsutbyte styrelseledamöter emellan.

HSB-LEDAMÖTER

HSB-ledamöten har en viktig roll som stöd till HSBs bostadsrättsföreningar. Nya HSB-ledamöter har tillkommit under året vilket är positivt - det är viktigt med nya krafter för att driva arbetet framåt. HSB Värmland arrangerar två HSB-ledamötesträffar per år med syfte att kommunicera vad som händer inom HSB, utbilda inom digitala verktyg som underlättar styrelsearbetet och, såklart, möjlighet att träffa andra HSB-ledamöter för att lära av varandra.

Pär Ekholm, ansvarig medlem och kommunikation



PERSONAL

STORT ENGAGEMANG I VÄRDERINGS- ARBETE OCH UNDERSÖKNINGAR

Under hela året har arbetet med att kontinuerligt mäta friskfaktorer och ambassadörskap hos HSB Värmlands medarbetare pågått. Hög svarsfrekvens visar en stark vilja hos medarbetare att vara delaktiga i hur det är, och bör vara, att arbeta på HSB Värmland. Höstens värderingsarbete med aktiviteter och diskussioner visar också på ett stort engagemang inom hela organisationen.

PULSMÄTNINGAR OCH FRISKFAKTORER

Employee Net Promoter Score (eNPS) är ett mått på ambassadörskap och engagemang hos anställda. Pulsmätningar görs bland alla medarbetare genom utskick av 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. På detta sätt kan man följa trender och eventuella förändringar utifrån vilka insatser som görs. Hittills är resultatet en bit från målet, men den sista mätningen under 2024 visar på en trend uppåt. Mätningarna kommer framöver också göras mer frekvent och med tillägsfrågor för att ännu snabbare se trender och kunna göra de åtgärder som krävs.

Mätningen av friskfaktorer grundas på åtta områden som forskare sett att sunda och välfungerande organisationer, med låg och stabil sjukfrånvaro, har gemensamt. Dessa friskfaktorer är: Rättvis och transparent organisation, Närvarande, tillitsfullt och engagerat ledarskap, Delaktighet och inflytande, Kommunikation och återkoppling, Prioritering av arbetsuppgifter, Kompetensutveckling, Systematiskt arbetsmiljöarbete i vardagen och Tidiga insatser och arbetsanpassning. På HSB Värmland har korta enkäter med frågor inom varje område skickats ut. Svarsfrekvensen på dessa har varit hög och visar ett genomsnittligt värde som är över medelvärdet inom alla friskfaktorer. Det är ett tecken på att friskfaktorerna fungerar inom organisationen och att arbetsmiljön är hälsosam.



VÄRDERINGSARBETE

Under hösten har ett värderingsarbete pågått internt inom organisationen. Utgångspunkten har varit HSBs värdegrund Ethos: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. För att lyfta värderingsarbetet på ett lustfyllt sätt har olika aktiviteter arrangerats utifrån varje ord. Allt från pingisturnering (engagemang) till föreläsning om Röda Korsets arbete (omtanke), har genomförts. Den stora delen i värderingsarbetet har handlat om diskussioner inom varje avdelning med olika hypotetiska 'case' för att lyfta hur vi är, och bör vara, mot varandra på arbetsplatsen. Varje grupp har också tillsammans fått konkretisera vad varje ord inom Ethos betyder i praktiken. Dessa diskussioner har varit värdefulla för att göra vår värdegrund mer tydlig och förstå kopplingen mellan värderingar, resultat och måluppfyllelse. Arbetet kommer resultera i ett dokument om vad Ethos innebär på just HSB Värmland. Det stora engagemang som medarbetare uppvisat i detta arbete tas med in i 2025 och framåt – det är något som behöver arbetas med kontinuerligt och hållas vid liv för att skapa en meningsfull och välfungerande arbetsvardag.

CHEFSKONFERENS OM PSYKISK OHÄLSA

I början av året hölls en chefskonferens om psykisk ohälsa. Det är generellt i samhället mer och mer vanligt att man blir sjukskriven för just psykisk ohälsa, och konferensen syftade till att stötta cheferna i hur de ska agera kring dessa ämnen för sina anställda. Ett angeläget ämne som kommer uppmärksammas även framåt.

PERSONALENS DAG

Den 12 september var det Personalens dag, som hölls i Örnäs utanför Kil, med fokus på friluftaktiviteter. Det fanns möjlighet att ägna sig åt bland annat fiske, cykling, utomhusbakning och lerduveskytte. Fokus för dagen var att kravlöst umgås, testa nya saker och bygga laganda.

TRIVSEL PÅ ARBETET

Under året har trivselgruppen arrangerat bland annat vinprovning och yoga på kontoret. Ett pingisbord står uppställt på kontoret där många medarbetare spelar efter jobbet eller på raster – en liten men än så viktig trivselhögare. En varuautomat med enklare lunch, mellanmål och snacks har kommit på plats på kontoret som alternativ då det inte finns så mycket restauranger och butiker i området.

SJUKSTATISTIK

Sjukfrånvaron under 2024 låg på ca 4,8%, vilket är en minskning från förra årets 5,95%.

Susanne Sander, HR-chef, HSB Värmland



HSB VÄRMLANDS STYRELSE



Namn uppifrån vänster och ner:

SVEN-ÅKE MELLGREN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2016

SYLVIA MICHEL
Ordförande HSB Värmland
Invald 2019

LARS ANDERSSON
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2020

MATS SANDSTRÖM
Vice Ordförande HSB Värmland
Invald 2023

MARIA FRISK
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2023

LENA ANDERSSON
Personalrepresentant
Unionen Administration

MALIN OLIN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2018

ANNA TYRÉN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2023

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT HSB VÄRMLAND 2024

INLEDNING

HSB är Sveriges ledande federation som ägs och styrs av ca 680 000 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 bospärande 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 EFTERLEVNADE 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 Arbetstyggarföreningen 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 paraply.

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:

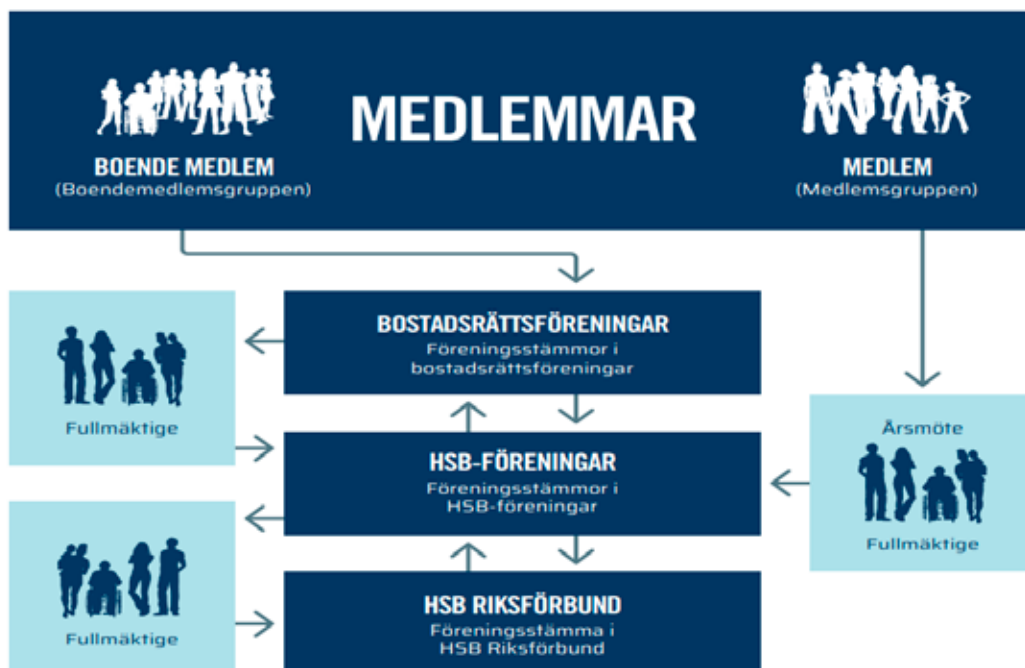
Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte

- 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 två ggr per år. Under verksamhetsåret 2024 hölls två Ägarrådsmöten, ett i samband med årsstämman i maj där Johan Nyhus, ordförande HSB Riksförbund, medverkade och pratade om det utvecklingsarbete som pågår inom HSB nationellt för att stå rustad för framtiden givet stora omvärldshändelser och ett i november. Fokus på dessa möten har bl a varit HSB och HSB Värmlands Hållbarhetsarbete men också lyft viktiga frågor rörande Brf-ernas utmaningar att hantera den tuffa ekonomiska verkligheten. Medverkade gjorde Johan Lindén från HSB Finansstöd som pratade om vikten av långsiktigt hållbar ekonomi i en bostadsrättsförening. Mötena har varit uppskattade och välbesökta.

- Process och fastställande av regionföreningens mål- och verksamhetsplan
- Medlems- och kundevent tillsammans med samarbetspartners
- Medlems- och kundbesök
- Medlems- och kundundersökningar
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparrare och hyresgäster, Mitt HSB och hemsida, stöd i arbetet med brf-hemsidor
- Välbesökta och mycket uppskattade HSB-ledamotsträffar
- Ny uppdaterad och uppskattad ordförandeutbildning med ett 30-tal deltagare från HSB Värmlands Brf-er. Viktiga lärdomar är behov av ökad kunskap kring ekonomi samt hur engagera medlemmar till styrelsearbete
- Hållbarhetspris till Brf Vänerblick.

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.

• Motionshandtering

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 återspeglas 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 FÖRENINGSTÄMMAN

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 motionssvar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen ändring. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till föreningsstämman.

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 granskningsrapport till föreningsstämman. HSB

Värmland har tagit fram en instruktion för föreningsgran-

skare, vilken årligen fastställs av föreningsstämman, med riktlinjer för uppdraget.

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

FÖRENINGSTÄMMA 2024

HSB Värmlands föreningsstämma hölls på Mariebergsskogen, Karlstad den 22 maj. Stämman genomfördes som fysisk stämman med god uppslutning.

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

På stämman deltog 36 fullmäktige.

I enlighet med valberedningens förslag var Linda Larsson, kommunalråd Karlstads kommun, stämмоordförande. Susanne Kielba och Einar Andersson valdes till rösträknare tillika justeringsmän.

Protokoll från föreningsstämman finns tillgängligt på hemsidan sedan den 11 juni 2024.

På stämman 2024 presenterade ordförande och vd årsredovisningen i korthet för att tydliggöra de viktigaste delarna på ett något förenklat sätt.

Vid föreningsstämman avtackades Ann-Kristine Johnsson från valberedningen.

I december 2024 lades det ut information på HSB Värmlands hemsida om att föreningsstämman år 2025 hålls den 15 maj 2025 på Stadshotellet i Karlstad. 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 FÖRENINGSTÄMMA

Någon extra föreningsstämma ägde inte rum under 2024.

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 instruk-

tionens relevans och aktualitet. Instruktionen tillhandahålls på HSB Värmlands hemsida.

HSB Värmlands valberedning representerar föreningens medlemmar och väljs på ordinarie föreningsstämma med en mandattid 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 2024. 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 fastställdes 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 stämmohandlingarna och publicerades på hemsidan.

Information om valberedningen och nomineringsförfarandet presenterades digitalt utskick till samtliga förtroendevalda inom HSB Värmland under hösten 2024. 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://www.hsb.se/varmland/om-hsb/organisation-och-agarin-formation/HSBVarmaland/valberedning/>

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 2024 har styrelsen haft åtta ordinarie styrelsemöten och två strategimöten.

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.

Som inledning till styrelsemötena har tid avsatts för fördjupning kring aktuella och angelägna frågeställningar och/eller teman rörande verksamhet, omvärld mm.

2.6.1 STYRELSENS ARBETSGRUPPER

Styrelsen har inga utskott. Under del av året 2024 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 2024 genomfördes utvärderingen genom enkät och en uppföljande genomgång och diskussion med hela styrelsen utan Vds närvaro. Utvärdering av styrelsens arbete för verksamhetsåret 2024 genomfördes i januari 2025 via en digital enkät.

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-agarin-formation/HSBVarmland/HSB-Varmlands-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 förmånsbil.

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

Internrevision

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

NÄRVARO ORDINARIE STYRELSEMÖTEN 2024

Styrelseledamot	14/2	19/3	22/5	19/6	11/9	5/11	11/11	17/12	Totalt
Sylvia Michel, ordf	X	X	X	X	X	X	X	X	8/8
Malin Olin, v. ordf t o m 22 maj	X	0	X	X	X	X	X	X	7/8
Mats Sandström, v. ordf fr o m 22 maj	X	X	X	X	X	X	X	X	8/8
Lars Andersson	X	X	X	X	X	X	X	X	8/8
Sven-Åke Mellgren	X	X	0	X	X	X	X	X	7/8
Maria Frisk	X	X	X	X	X	X	0	X	7/8
Anna Tyrén	0	X	0	X	X	X	X	0	5/8
Lena Andersson, ledamot Unionen fr o m 22 maj	*	*	X	X	X	X	X	X	6/6
Pernilla Hoke, suppleant Unionen t o m 22 maj	X	0	*	*	*	*	*	*	1/2

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

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 22 maj 2024 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 Linus Sandberg, Grant Thornton, som ny auktoriserad revisor för HSB Värmland.

Interims-granskning avseende räkenskapsåret 2024 har rapporterats skriftligt till föreningens styrelse i december 2024. 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 18 mars 2025. 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 22 maj 2024 utsåg Mats Eriksson till föreningsgranskare för HSB Värmland för en mandattid om 1 år. Föreningsgranskarna har fått del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2024. 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
Mats Sandström vice ordförande
Sven-Åke Mellgren
Maria Frisk
Lars Andersson
Malin Olin
Anna Tyrén

Lena Andersson personalrepresentant, Unionen

Jessika Lundgren Verkställande direktör

Föreningens verkställande direktör, Jessika Lundgren, är styrelsens sekreterare

Revisorer

Ordinarie

Grant Thornton 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 2024-01-01	10 452
Inträden	1 039
Utträden	-945
Medlemsantal 2024-12-31	10 546

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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	109 872	124 501	114 499	113 293
Rörelseresultat	-6 696	32 625	8 816	-9 584
Balansomslutning	262 657	215 659	209 621	175 909
Avkastning på totalt kapital %	neg	14	9	0
Avkastning på eget kapital %	neg	19	13	0
Soliditet %	67	91	94	85

Definitioner: se not

Moderföreningen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	109 872	124 501	114 499	113 293
Rörelseresultat	-6 664	32 648	8 859	-9 580
Balansomslutning	189 398	203 749	200 786	169 916
Avkastning på totalt kapital %	neg	19	8	0
Avkastning på eget kapital %	neg	20	12	0
Soliditet %	95	93	88	84

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots räntesänkningar under året som gått har vi ännu inte riktigt sett full effekt av detta. Det är fortfarande en något avvaktande marknad gällande nyproduktion, även om det sakta men säkert går framåt. Investeringsviljan hos våra kunder är fortsatt avvaktande, affärerna tar längre tid. Vi har under året fokuserat mycket på rådgivning till våra medlemmar runt långsiktig ekonomisk hållbarhet i en bostadsrättsförening då vi ser att driftskostnaderna ökar. Det är fortsatt utmanande tider både för HSB Värmland och våra medlemmar.

Byggnationen av 125 lägenheter i Karlstad, Haga Strand, fortlöper enligt plan och inflyttning är i mars 2025.

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 30 lägenheter i Brf Haga Strand till dags dato och uthyrningen av hyresrätterna startade upp under hösten med hjälp av vår systerförening HSB Sydost.

Under året förhandlade vi en presumtionshyra med Hyresgästföreningen för de 72 hyresrätterna om 2183 kr/kvm

Ekonomisk plan för brf Haga Strand registrerades i november 2024 och innebar inga avgiftshöjningar, alla upplåtelseavtal för sålda lägenheter är signerade.

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 2023. Vi fick i samband med tecknande av upplåtelseavtal 14 st hävningar som HSB hävdar är avtalsbrott. Rättspraxis saknas i dagsläget. Under hösten 2023 valde 3 köpare att stämna bostadsrättsföreningen på att få tillbaka sina förskott. HSB Produktion i Värmland HB, som hanterar tvisten åt föreningen, har genstämt på full skada. Årendet ligger hos Tingsrätten och hanteras av våra bolagsjurister. Av de hävda 14 lägenheterna har vi 2 st kvar osålda i skrivande stund. Muntlig förberedande förhandling genomfördes under våren och huvudförhandling sker i början av 2025.

Kommande etapper på Jakobsberg avvaktar vi med tillsvidare men vi hoppas på en säljstart under 2026.

Det är mycket glädjande att vår förvaltningsaffär efter några tuffa år fortsatt 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. HSB Göteborg och HSB Malmö planerar en fusion under 2025 och HSB Sydost och HSB Göta fusionerades i början av 2025.

Personalomsättningen uppgick till 12,76 % under 2024.

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 23 osålda lägenheter och det kommer påverka HSB Värmlands likviditet 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 2 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 god marginal. Vi arbetar sedan november 2024 aktivt med uthyrning av hyresrätterna och i skrivande stund är kontrakt skrivna för 52 % av lägenheterna, uthyrningen har gått trögare än väntat. Vi ser dock att intresset för fastigheten och hyreslägenheterna fortsatt är stor, nya kontrakt tecknas varje vecka, men att processen med att komma till signerade kontrakt är utdragen. Vi kommer att ha en vakansnivå som är högre än beräknat i samband med fastighetens färdigställande i mars 2025 men vi bedömer att vakansnivån kommer att sjunka väsentligt under året. Vi bedömer att vi klarar en högre procentsats gällande vakanser under 2025 utan att det påverkar moderföreningen. Men ett högre ränteläge, och en högre vakansnivå än beräknat över tid från år 2026, kan på sikt komma att påverka moderföreningen negativt.

Den rättsliga processen kopplad till Brf Jakobsbergsskogen 2 är kostsam, tar tid och påverkar vårt varumärke. Oavsett utgång i Tingsrättsförhandlingen så kommer processen troligtvis fortsätta i högre instans.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 151 720 688,50 kronor, disponeras enligt följande:

Till reservfond avsätts		0,00
Balanseras i ny räkning		<u>151 720 688,50</u>
	Summa	151 720 688,50

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

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	2	109 872	124 501
Fastighetskostnader		-4 181	-3 318
Kostnad för sålda varor och tjänster		-108 562	-124 437
Bruttoresultat		-2 871	-3 254
Administrationskostnader		-7 419	-7 236
Övriga rörelseintäkter	3	3 594	43 115
Rörelseresultat	4,5,6	-6 696	32 625
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-3 568	-2 283
Resultat från värdepapper och fordringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	757	1 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6	-777
Resultat efter finansiella poster		-9 513	30 801
Resultat före skatt		-9 513	30 801
Skatt på årets resultat	10	-10	-4 528
Latent skatt	10	2 202	-1 597
Årets resultat		-7 321	24 676

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	–	–
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	–	–
		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	28 071	29 011
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 786	2 758
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	139 905	74 438
		171 762	106 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	–	–
Andelar i intresseföretag	18	43 914	47 381
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12 092	12 092
Uppskjuten skattefordran	20	579	32
Andra långfristiga fordringar	21	–	–
		56 585	59 505
Summa anläggningstillgångar		228 347	165 712
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter		922	922
Färdiga varor och handelsvaror		883	997
		1 805	1 919
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och Kundfordringar		13 666	11 015
Aktuell skattefordran		–	–
Övriga fordringar		412	4 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 609	11 415
		20 687	26 853
Kortfristiga placeringar		–	–
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 818	21 175
Summa omsättningstillgångar		34 310	49 947
SUMMA TILLGÅNGAR		262 657	215 659

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Andelskapital		5 252	5 209
Reserver		11 921	11 921
Balanserat resultat inkl årets resultat		151 853	159 175
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		169 026	176 305
Summa eget kapital		169 026	176 305
Avsättningar			
Avsättning garantireserv		224	724
Uppskjuten skatteskuld		–	1 655
		224	2 379
Långfristiga skulder	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	–
Övriga skulder		67 997	4 300
		67 997	4 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		–	–
Leverantörsskulder		9 413	14 598
Skulder till intresseföretag		–	–
Aktuell skatteskuld		2 435	2 436
Övriga skulder		3 731	3 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 831	12 488
		25 410	32 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 657	215 659

RAPPORT

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

2024-12-31	Andels- kapital	Bundna reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 209	11 922	159 173	176 304
Årets resultat			-7 321	-7 321
				-
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Förändring andelskapital	31			31
Aktieägartillskott				
<i>Summa</i>	31			31
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond		-	-	-
Överföring mellan fria och bundna reserver		-	42	42
<i>Summa</i>		-	42	42
Vid årets utgång	5 209	11 922	151 894	169 026
<hr/>				
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	-		12
Aktieägartillskott				
<i>Summa</i>	12			12
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond	-	-	-	-
Överföring mellan fria och bundna reserver		-	-	-
<i>Summa</i>				-
Vid årets utgång	5 209	11 922	159 173	176 304

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-9 513	30 801
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		5 338	180
		-4 175	30 981
Betald inkomstskatt		-11	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 186	30 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		114	259
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 365	4 120
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-6 463	8 660
Ökning(+)/Minskning(-) av avsättningar		-	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 170	44 002
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-67 870	-73 199
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-56	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
Avyttring av övriga tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67 926	-73 199
Finansieringsverksamheten			
Förändring andelskapital		42	12
Amortering av lån		-	-28 700
Nyupptagna lån		63 697	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 739	-28 688
Årets kassaflöde		-9 357	-57 885
Likvida medel vid årets början*		21 175	79 060
Likvida medel vid årets slut*		11 818	21 175
* Som likvida medel räknas medel i handkassa och på bankkonto som är direkt åtkomligt för bolaget			
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m			
Avgår resultatandel i intressebolag		3 523	2 377
Av- och nedskrivningar av tillgångar		2 315	2 426
Övriga avsättningar		-500	-18
Andra ej likviditetspåverkande poster		-	-4 605
		5 338	180

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING - MODERFÖRETAGET

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2024	2023
Nettoomsättning	2	109 872	124 501
Fastighetskostnader		-4 181	-3 318
Kostnad för sålda varor och tjänster		-108 562	-124 437
Bruttoresultat		-2 871	-3 254
Administrationskostnader		-7 387	-7 213
Övriga rörelseintäkter	3	3 594	43 115
Rörelseresultat	4,5,6,	-6 664	32 648
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag som är anläggningstillgångar	7	-3 523	5 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	674	1 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6	-776
Resultat efter finansiella poster		-9 519	38 816
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		8 032	-6 825
Resultat före skatt		-1 487	31 991
Skatt på årets resultat	10	538	-4 719
Årets resultat		-949	27 272

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	–	–
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	–	–
		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	28 071	29 011
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 786	2 758
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	–	–
		31 857	31 769
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	67 175	67 175
Andelar i intresseföretag	18	43 814	47 236
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12 092	12 092
Uppskjuten skattefordran	20	579	32
Andra långfristiga fordringar	21	–	–
		123 660	126 535
Summa anläggningstillgångar		155 517	158 304
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Exploateringsfastigheter		922	922
Färdiga varor och handelsvaror		883	997
		1 805	1 919
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och Kundfordringar		13 425	11 015
Fordringar hos koncernföretag		801	–
Aktuell skattefordran		–	–
Övriga fordringar		132	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 609	11 415
		20 967	22 603
Kortfristiga placeringar			
		–	–
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 109	20 923
		11 109	20 923
Summa omsättningstillgångar		33 881	45 445
SUMMA TILLGÅNGAR		189 398	203 749

BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		5 252	5 209
Reservfond		11 921	11 921
		17 173	17 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		152 670	125 398
Årets resultat		-949	27 272
		151 721	152 670
		168 894	169 800
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		–	689
Periodiseringsfonder		–	7 344
		–	8 033
Avsättningar			
Avsättning garantireserv		224	724
		224	724
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	–	–
Övriga skulder		–	–
		–	–
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		–	–
Leverantörsskulder		4 453	7 185
Skulder till koncernföretag		–	–
Skulder till intresseföretag		–	–
Aktuell skatteskuld		2 296	2 436
Övriga skulder		3 731	3 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 800	12 418
		20 280	25 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 398	203 749

RAPPORT

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - MODERFÖRETAGET

2024-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andelskapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 221	11 922	152 669	169 812
Årets resultat			-949	-949
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>				
Förändring av andelskapital	31			31
Summa	31		-	31
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond		-	-	
Summa	-	-	-	-
Vid årets utgång	5 252	11 922	151 720	168 894

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andelskapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 209	11 922	125 397	142 528
Årets resultat			27 272	27 272
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>				
Förändring av andelskapital	12			12
Summa	12		-	12
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond		-	-	
Summa	-	-	-	-
Vid årets utgång	5 221	11 922	152 669	169 812

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDESANALYS - MODERFÖRETAGET

Belopp i tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-9 519	38 816
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5 338	1 261
	-4 181	40 077
Betald inkomstskatt	-149	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 330	40 077
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	114	259
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 636	8 923
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 772	1 872
Ökning(+)/Minskning(-) av avsättningar	-	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 352	51 113
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 403	-1 872
Förvärv av finansiella tillgångar	-101	-64 125
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 504	-65 997
Finansieringsverksamheten		
Förändring av andelskapital	42	12
Amortering av lån	-	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42	-32 988
Årets kassaflöde	-9 814	-47 872
Likvida medel vid årets början *	20 923	68 795
Likvida medel vid årets slut *	11 109	20 923
<i>* Som likvida medel räknas medel i handkassa och på bankkonto som är direkt åtkomligt för bolaget</i>		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avgår resultatandel i intressebolag	3 523	2 377
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 315	3 414
Övriga avsättningar	-500	-
Andra ej likviditetspåverkande poster	-	-4 530
	5 338	1 261

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	100-120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	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 uttrangeras. 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 nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

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 minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags 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 förvärvet 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 realiserade 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 realiserade 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

	2024	2023
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltningsverksamhet	104 167	119 340
Byggverksamhet	–	–
Egna Fastigheter	1 251	1 133
Medlemsverksamhet	4 454	4 028
	109 872	124 501

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Realisationsvinster	2 077	–
Aktiverat arbete för egen räkning	779	115
Intäkter från byggnadsprojekt	663	–
Övriga rörelseintäkter	75	–
Donation Stiftelsen	–	43 000
	3 594	43 115

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2024		2023	
		varav män		varav män
Moderföretaget				
Sverige	87	57%	90	59%
Totalt i moderföretaget	87	57%	90	59%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	57%	57%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024		2023	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	45 765	18 863 1) (4 705)	44 567	24 174 1) (10 316)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	45 765	18 863 2) (4 705)	44 567	24 174 2) (10 316)

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 695 tkr (f.å. 668) företags VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 695 tkr (f.å. 668) företags VD och styrelse.

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

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	1 981 (-)	43 784	1 911 (-)	42 655
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 981 (-)	43 784	1 911 (-)	42 655

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

	2024	2023
<i>Koncern</i>		
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	148	145
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	-15	11
<i>Moderföretag</i>		
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>		
Revisionsuppdrag	120	127
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Andra uppdrag	-13	11

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 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 261	1 230
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	1 053	1 196
	2 314	2 426
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kostnad för sålda varor	951	1 153
Fastighetskostnader	1 363	1 273
	2 314	2 426

Not 6 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 581	1 635
Mellan ett och fem år	4 828	1 604
	8 409	3 239
	2024	2023
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	4 367	3 334

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	–
Resultatandel från HB	-3 523	-2 376
Förändring eget kapital Hagapaddan Utv. AB	–	–
Resultat från Jakobsbergsskogen Holding AB	-8	81
Resultat från Hagapaddan Utv. AB	-7	12
Resultat från Mark i Värmland Holding AB	-30	–
	-3 568	-2 283
<i>Moderföretaget</i>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	–
Resultatandel från HB	-3 523	-2 376
Förändring eget kapital Hagapaddan Utv. AB	–	-988
Utdelning från Jakobsbergsskogen Holding AB	–	8 100

Utdelning från Hagapaddan Utv. AB	–	1 000
	-3 523	5 736

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Värdförändring andel HSB Riksförbund	–	–
Ränteintäkter, koncernföretag	83	28
Ränteintäkter, övriga	674	1 208
	757	1 236
<i>Moderföretaget</i>		
Värdförändring andel HSB Riksförbund	–	–
Ränteintäkter, övriga	674	1 208
	674	1 208

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, intresseföretag	–	–
Räntekostnader, övriga	-6	-777
	-6	-777

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad/effekt ändrad skattesats	-10	-4 528
Uppskjuten skatt	2 202	-1 597
	2 192	-6 125
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-9	-4 528
Uppskjuten skatt	547	-191
	538	-4 719

Avstämning av effektiv skatt

		2024
<i>Koncernen</i>		
Resultat före skatt	%	-9 513
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-131,8%	1 960
Ej avdragsgilla kostnader	79%	-1 177
Ej skattepliktiga intäkter	-70%	1 041
Skatt hänförlig till ändrad taxering tax-24	1%	-10
Förändring av temporära skillnader	-25%	378
Redovisad effektiv skatt	-23%	2 192
<i>Moderföretaget</i>		
Resultat före skatt	%	-1 487
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	306
Ej avdragsgilla kostnader	79%	-1 177
Ej skattepliktiga intäkter	-70%	1 040
Effekt av förändrade skattesatser	0%	–
Skatt hänförlig till ändrad taxering tax-24	1%	-9
Förändring av temporära skillnader	-25%	378
Redovisad effektiv skatt	-36%	538

Not 11	Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	2024-12-31	2023-12-31
<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	-5 615
Årets avskrivning		–	–
Vid årets slut		-5 615	-5 615
Redovisat värde vid årets slut		–	–

Not 12	Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderbolaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		–	–
Årets förskott, avs. Investering i "HSB 4.0" digitaliseringsutveckling		–	–
Direktavskrivning av investering "HSB 4.0" digitaliseringsutveckling		–	–
Vid årets slut		–	–
Redovisat värde vid årets slut		–	–

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		41 034	39 394
Nyanskaffningar		321	1 640
Avyttringar och utrangeringar		–	–
Vid årets slut		41 355	41 034
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-12 023	-10 793
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		–	–
Årets avskrivning		-1 262	-1 230
Vid årets slut		-13 285	-12 023
Redovisat värde vid årets slut *		28 071	29 011

Varav mark *	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	636	636
Årets avyttringar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	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	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	143 438	53 000
Vid årets slut	208 905	143 438
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	69 000	53 000
Vid årets slut	69 000	69 000

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 241231 för nyproduktionen.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 410	17 227
Nyanskaffningar	2 087	1 183
Avyttringar och utrangeringar	-21	-
Omklassificeringar	-10 754	-
Vid årets slut	9 722	18 410
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 652	-14 456
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	15	-
Omklassificeringar	10 754	-
Årets avskrivning	-1 053	-1 196
Vid årets slut	-5 936	-15 652
Redovisat värde vid årets slut	3 786	2 758

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	74 438	4 062
Omklassificeringar	-	-
Årets anskaffning	65 467	70 376
Redovisat värde vid årets slut	139 905	74 438
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	-	951
Omklassificeringar	-	-951
Årets anskaffning	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Vid årets slut	-	-
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 175	12 150
Vid årets slut	67 175	67 175

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
HSB Värmland Hyresfast. Holding AB, 556752-0142, Karlstad	1 000	100,0	67 100	67 100
HSB Dela i Värmland AB, 559374-4369, Karlstad	500	100,0	75	75
HSB Lokstallet 2 i Karlstad AB, 559375-8576, Karlstad	500	100,0	-	-
			67 175	67 175

Not 18	Andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		47 381	49 662
Aktieägartillskott		100	–
Anskaffning av andel HB		–	9 100
Justeringspost		-44	2
Årets andel i intresseföretags resultat		-3 523	-2 283
Utdelningar		–	-9 100
Vid årets slut		43 914	47 381
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		59 662	52 938
Aktieägartillskott		100	–
Anskaffning av andel HB		–	9 100
Avyttring/Återbetalning av andel HB		–	–
Årets andel av HB resultat		-3 523	-2 376
Vid årets slut		56 239	59 662
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-12 426	-11 438
Årets nedskrivningar		–	-988
Vid årets slut		-12 426	-12 426
Redovisat värde vid årets slut		43 814	47 236

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2024-12-31

Intresseföretag / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföretaget
Direkt ägda				
Hagapaddan Utveckling AB 556764-2953	41 436	50,0	20 718	20 726
HSB Produktion i Värmland HB 969748-9103	45 778	50,0	22 889	22 888
Jakobsbergsskogen Holding AB 559302-2345	383	50,0	192	50
Mark i Värmland Holding AB 559377-6361	230	50,0	115	150
			43 914	43 814

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2023-12-31

Intresseföretag / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföretaget
Direkt ägda				
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

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

Not 19	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		12 092	12 092
Tillkommande tillgångar		–	–
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	2024-12-31	2023-12-31
<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, 151 720 688,50 kronor, disponeras enligt följande:

Till reservfond avsätts	0,00
Balanseras i ny räkning	151 720 688,50
Summa	<u>151 720 688,50</u>

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	–
Övriga skulder	67 997	4 300
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	–
Övriga skulder	–	–

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	21 840	21 840
	21 840	21 840
Övriga ställda pantar och säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 840	21 840
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncern och intressebolag	67 997	4 300
Borgensförbindelse HSB BRF Jakobsbergsskogen 2	–	121 740
Borgensförbindelse HSB BRF Haga Strand	195 960	5 300
Borgensförbindelse HSB BRF Haga Strand, byggnadskreditiv	182 960	135 181
Borgensförbindelse HSB BRF Åsmyrsbrinken	3 200	3 200
Fastigo ansvarsbelopp	844	828
Skulder i HSB Produktion i Värmland HB	9 502	29 795
Pensionsfond KP (2% av aktuell pensionsskuld)	938	877
Summa eventalförpliktelser	461 401	301 221

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har sålt ytterligare lägenheter i brf Haga Strand och hållit ett antal välbesökta visningar för både bostads- och hyresrätterna. Uthyrningen av hyresrätterna går trögare än väntat och vi känner av konkurrensen från andra projekt i Karlstad, framförallt de i Tullholmsviken. Tingsrättsförhandlingar har hållits gällande tvisten brf Jakobsbergsskogen 2 under januari 2025. Dom i målet kom den 28/2 2025. Tingsrätten dömde till HSBs fördel och tingsrättens dom gav därmed inte förhandstecknarna rätt att häva förhandsavtal. Detta baserat på bedömningen från tingsrätten att avgiftsförändringarna i HSB BRF Jakobsbergsskogen 2 kopplade till höjda räntor på fastighetslån, inte bedömdes vara väsentliga.

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 0,6 (0) % av inköpen och 0,8 (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 0,8 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 27

Rörelsemarginal:
Balansomslutning:
Avkastning på
totalt kapital:
Avkastning på
 eget kapital:

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseresultat / Nettoomsättning
Totala tillgångar

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Balansomslutningen

Årets resultat före skatt / Genomsnittligt eget kapital

Soliditet:

enligt HSB Kod dvs. Eget kapital+ övervärden eller undervärden /(Balansomslutning
+- ev. övervärden eller undervärden - likvida medel)

Karlstad 2025-03-19

Sylvia Michel
Ordförande

Mats Sandström

Sven-Åke Mellgren

Maria Frisk

Lars Andersson

Malin Olin

Anna Tyrén

Jessika Lundgren
Verkställande direktör

Lena Andersson
Unionen-representant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-19

Linus Sandberg
Auktoriserad revisor

Grant Thornton
Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Värmland ek. för. för år 2024.

Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29 - 55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Värmland ek. för. för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som 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. 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.

Revisorernas ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen

garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser

skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad, 2025-03-19

Grant Thornton Sweden AB

Linus Sandberg

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