

Namn	Brf	Fullmäktige	Kommentar:	Närvaro:	Röstlängd:
John Johansson	Brf Arkitekten	1			X
Ulla Pettersson	Brf Balder	1		X	
Tony Hagman	Brf Berget			X	
Ulla-Britt Sjödahl	Brf Berget	1			X
Johnny Persson	Brf Bjälken	1			X
Gudrun Larsson	Brf Bjälken			X	
Sven Arne Ryberg	Brf Dalliden	1			X
Ola Bergli	Brf Elektrikern	1			X
Thomas Thor	Brf Enhörningen	1			
Lars-Erik Persson	Brf Forsnäs	EJ MEDLEMSFÖRENING LÄNGRE - SKA EJ HA RÖSTKORT	Har ej anmält fullmäktige - ej medlemmar. Ska ej ha röstkort.	X	
Inger Mörk	Brf Hagaborg	1	Två fullmäktige Hagaborg		X
Per-Ove Eriksson	Brf Hagaborg	1	Två fullmäktige Hagaborg		X
Eva Eriksson	Brf Hagaborg			X	
Conny Lillebror Ludvigsson	Brf Hattmakaren	1			
Lennart Andersson	Brf Hugin	1			X
Ingela Carlson	Brf Inspektoren			X	
Iris Westman	Brf Inspektoren			X	
Morgan Bråth	Brf Inspektoren	1			X
Monika Nyqvist	Brf Jakobsbergsskogen 1	1	AVBOKAT		
Anne Nilsson	Brf Jakobsbergsskogen 2	Ska visa fullmakt för röstkort	Fullmäktige är Inga-Lill Söderkvist - FULLMAKT?		X
Jenny Ragnarsson	Brf Jägaren	1			X
Sofia Isaksson	Brf Kontrollanten	1			X
Jesper Nyberg	Brf Krusbäret	1			X
Susanne Kielba	Brf Kärnaren	1	AVBOKAT		
Margareta Björnson	Brf Linnean	1	AVBOKAT		
Börje Holmberg	Brf Loke	1			X
Mona Andrén	Brf Lunna	Mona eller Sara ska visa fullmakt för röstkort	Mona Högberg och Åke Jansson är fullmäktige - FULLMAKT?		X
Sara Larsson	Brf Lunna	Mona eller Sara ska visa fullmakt för röstkort	Mona Högberg och Åke Jansson är fullmäktige - FULLMAKT?		X
Emilie Granfors	Brf Mosippan	1			
Leif Johansson	Brf Mästaren	1			X
Lennart Lind	Brf Parken	Ska visa fullmakt för röstkort	Kerstin Eriksson är fullmäktig - FULLMAKT?	X	
Thomas Larsson	Brf Repslagaren	1			X
Annica Fryksenius	Brf Rud	1	Fem fullmäktige brf Rud		X
Ann-Cathrin Karlsson	Brf Rud	1	Fem fullmäktige brf Rud		X
Mattias Jonsson	Brf Rud	1	Fem fullmäktige brf Rud		X
Britt-Louise Garsing	Brf Rud	1	Fem fullmäktige brf Rud		X
Tomas Törnquist	Brf Rud	1	Fem fullmäktige brf Rud		X
Dick Westman	Brf Rudan			X	
Anders Alin	Brf Rudan	1			X
Jonas Duran	Brf Seminaristen	1	AVBOKAT		
Inger Brandt	Brf Seminaristen		AVBOKAT		
Johnny Skogvoll	Brf Skiftnyckeln	1			X
Mariette Eriksson	Brf Solbacken	1			X
Katarina Ivarsson	Brf Soldattorpet	Ska visa fullmakt för röstkort	Agneta Olsson är fullmäktige - FULLMAKT?		
Magdalena Persson	Brf Solrosen	Fullmakt för Ditte Larsson	Fullmakt		X
Ditte-Larsen	Brf Solrosen	1	AVBOKAT		
Anette Karlsson	Brf Spånet	1			X
Anders Ståhl	Brf Stenåsen	1			X
Einar Andersson	Brf Stocken			X	
Stefan Grahm	Brf Stocken	1			X
Per Spector	Brf Stocken			X	
Jan Svensson	Brf Teknikern	Ska visa fullmakt för röstkort	Annette Lindholm är fullmäktige - FULLMAKT?		X
Sören Persson	Brf Telegrafan	1			X
Åsa Edqvist	Brf Telegrafan			X	
Hjorward Blomberg	Brf Terrassen	1			X
Per Lundin	Brf Vitsippan	VITSIPPAN HAR EJ ANMÄLT FULLMÄKTIGE - Per är ordförande	Har ej anmält fullmäktige - Per är ordförande - får röstkort		X
Per Nilsson	Brf Väduren	1			X
Anders Haster	Brf Vänerblick	1			X
David Brever	Brf Ängen	1			X
Sigurd Gretarsson	Brf Önstad	1			
Eva Hult Johansson	Brf SKALDEN				X
		41			



PROTOKOLL FÖRT VID HSB VÄRMLANDS FÖRENINGSTÄMMA DEN 15 MAJ 2025 KLOCKAN 17:30 PÅ STADSHOTELLET I KARLSTAD

§ 1

Föreningsstämmans öppnande

Sylvia Michel hälsar varmt välkomna till den ordinarie föreningsstämman för år 2025 och förklarar föreningsstämman öppnad.

Sylvia Michel inleder med aktuell information om HSB Värmland.

§ 2

Val av stämмоordförande

I enlighet med valberedningens förslag (bilaga 1) föreslås Tore Olsson till stämмоordförande. Föreningsstämman **beslutar** att välja Tore Olsson till stämмоordförande.

§ 3

Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordförande anmäler Susanne Sander till protokollförare.

§ 4

Godkännande av röstlängd

Förteckning över närvarande fullmäktige upprättas genom avprickning (bilaga 11).

Antalet närvarande fullmäktige är 38 enligt förteckning.

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna upprättad röstlängd.

§ 5

Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma

Föreningsstämman **beslutar** enhälligt att föreningsstämman ska vara öppen för närvarande på stämman utöver fullmäktige.

§ 6

Godkännande av dagordning

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna dagordning (bilaga 12) i enlighet med förslag.

§ 7

Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet I enlighet med förslag utropade av stämman **beslutar** föreningsstämman att protokollet jämte stämмоordföranden justeras av Stefan Grahm och Morgan Bråth.

§ 8

Val av minst två rösträknare

I enlighet med förslag utropade av stämman **beslutar** föreningsstämman att Stefan Grahn och Morgan Bråth väljs till rösträknare.

§ 9

Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsen har kallat genom att skicka ut kallelse digitalt och via brev den 9 april 2025 till samtliga fullmäktige, därutöver har samtliga stämmohandlingar publicerats på hsb.se den 9 april 2025.

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa att kallelse har skett i behörig ordning.

§ 10

Rapport om efterlevnaden av HSB gemensamt utarbetade styrdokument antagna på HSB Riksförbunds föreningsstämma

Föreningsstyrningsrapporten går att finna i HSB Värmlands årsredovisning.

Malin Olin, styrelseledamot, föredrar föreningsstyrelserapporten för 2024.

Föreningsstämman **beslutar** att lägga rapporten till handlingarna.

§ 11

Genomgång av styrelsens årsredovisning och koncernredovisning

Jessika Lundgren, VD HSB Värmland, och styrelsens ordförande Sylvia Michel, redogör för årsredovisningen för 2024 (bilaga 2), verksamheten och väsentliga händelser 2024.

Föreningsstämman **beslutar** att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna.

§ 12

Genomgång av föreningsgranskarens rapport

Föreningsgranskarens rapport har bifogats kallelsen (bilaga 3).

Föreningsgranskaren Mats Eriksson föredrar föreningsgranskarens rapport.

Föreningsstämman **beslutar** att lägga föreningsgranskarens rapport till handlingarna.

§ 13

Genomgång av revisorernas berättelse och koncernens revisionsberättelse

Revisionsberättelsen finns att hitta i HSB Värmlands årsredovisning (bilaga 2).

Sylvia Michel läser valda delar ur revisionsberättelsen.

Föreningsstämman **beslutar** att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ 14

Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Styrelsen har lagt fram förslag till resultaträkning och balansräkning i enlighet med vad som framgår i årsredovisningen, (bilaga 2). Förslaget är tillstyrkt av revisorn.

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa resultaträkning och balansräkning för år 2024.

§ 15

Beslut om fastställande av koncernens resultaträkning och balansräkning

Styrelsens förslag till resultat- och balansräkning har bifogats handlingarna i enlighet med årsredovisningen, (bilaga 2). Förslaget är tillstyrkt av revisorn.

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa koncernens resultaträkning och balansräkning för år 2024.

§ 16

Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Styrelsen föreslår ingen avsättning till reservfonden och att 151 720 688:50 kronor överförs i ny räkning.

Föreningsstämman **beslutar** i enlighet med styrelsens förslag att överföra 151 720 688:50 kronor i ny räkning samt att ingen avsättning sker till reservfonden.

§ 17

Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör

Stämмоordförande informerar att med revisionsberättelsen som grund har styrelse och ledning fullgjort sitt uppdrag och föreslår därför stämman att tillstyrka vd och styrelse ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Föreningsstämman **beslutar** i enlighet med stämмоordförandes förslag att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

§ 18

Beslut om grundtal för val av fullmäktige till föreningen

Se bilaga 4, Grundtal.

Styrelsen föreslår att grundtal till boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen fastställs till 200 lägenheter/medlemmar.

Föreningsstämman **beslutar** i enlighet med styrelsens förslag att grundtal till boendegruppen och medlemsgruppen fastställs till 200 lägenheter/medlemmar.

§ 19

Beslut om medlemsavgift till föreningen

Stadgarnas §10 reglerar medlemsavgift.

Styrelsen föreslår föreningsstämman medlemsavgifter för 2026 enligt bilaga 5.

Föreningsstämman **beslutar** i enlighet med styrelsens förslag
att medlemsavgiften från 2026-01-01 skall vara 450 kr per bostadsrättslägenhet
att den fasta delen av medlemsavgiften skall vara 4 000 kr
att medlemsavgiften för sk. A-medlem fastställs till 400 kr
att medlemsavgiften halveras för ny A-medlem vid inträde efter 1/7 inträdesåret

Föreningsstämman **beslutar** i enlighet med styrelsens förslag.

§ 20

Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, föreningsgranskare och valberedning

Arvoden till styrelsen

Arvodena består av procentuella nivåer av prisbasbeloppet i enlighet med bilaga 1.

Valberedningen föreslår oförändrade procentuella nivåer vilka är kopplade till och följer utvecklingen av prisbasbeloppet. Detta betyder att en ökning av arvoden sker till följd av det förändrade prisbasbeloppet.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter.

Arvoden till föreningsgranskare

Arvodet består av en procentuell nivå av prisbasbeloppet i enlighet med bilaga 1.

Valberedningen föreslår oförändrad procentuell nivå vilken är kopplad till och följer utvecklingen av prisbasbeloppet. Detta betyder en ökning av arvodet till följd av det förändrade prisbasbeloppet.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till föreningsgranskare.

Arvoden till valberedning

Arvodena består av en procentuell nivå av prisbasbeloppet i enlighet med bilaga 1.

Styrelsen föreslår oförändrade procentuella nivåer vilka är kopplade till och följer utvecklingen av prisbasbeloppet. Detta betyder en ökning av arvoden till följd av det förändrade prisbasbeloppet.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla styrelsens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till valberedare.

§ 21

Val av styrelsens ordförande

Valberedningen föreslår att Sylvia Michel (omval) utses till styrelsens ordförande för en tid om ett år, se bilaga 1.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag och utser Sylvia Michel till ordförande för en tid om ett år.

§ 22

Beslut om antal styrelseledamöter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst 5 och högst 11 styrelseledamöter. Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter ska vara 5 stämموالدا styrelseledamöter och inga suppleanter (bilaga 1).

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag gällande att styrelsen ska bestå av 5 stämموالدا styrelseledamöter och inga suppleanter.

§ 23

Val av styrelseledamöter

Valberedningen föreslår enligt följande, bilaga 1.

Mats Sandström, omval, 2 år

Övriga ledamöter kvarstår.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag att utse ovanstående personer till styrelseledamöter enligt föreslagen mandattid.

§ 24

Beslut om antal revisorer

Stadgarna anger att revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två.

Valberedningen föreslår att revisorerna ska vara en till antalet.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag att revisorerna ska vara en till antalet.

§ 25

Val av revisorer

Revisor utses av HSB Riksförbund.

HSB Riksförbund har utsett Linus Sandberg, Grant Thornton.

§ 26 Fastställande av instruktion för föreningsgranskare

Styrelseledamot Sven-Åke Mellgren redogör för instruktionen för föreningsgranskare.

Styrelsen föreslår stämman att fastställa instruktionen för föreningsgranskare, (bilaga 6). Föreningsstämman **beslutar** att bifalla styrelsens förslag till att fastställa instruktion för föreningsgranskare.

§ 27

Beslut om antal föreningsgranskare

Stadgarna anger att föreningsgranskare ska bestå av lägst en och högst fyra (bilaga 1).

Valberedningen föreslår att föreningsgranskarna ska bestå av högst en föreningsgranskare.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag att föreningsgranskaren ska vara en.

§ 28

Val av föreningsgranskare

Valberedningen föreslår nyval av Ann-Cathrin Karlsson som föreningsgranskare för en tid om 1 år, bilaga 1.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag att utse Ann-Cathrin Karlsson till föreningsgranskare.

§ 29

Fastställande av valberedningsinstruktion

Enligt valberedningens förslag föreslås valberedningsinstruktion enl. bilaga 7.

Föreningsstämman föreslås att fastställa instruktion för valberedning, (bilaga 7).

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag att fastställa valberedningsinstruktion.

§ 30

Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stadgarna anger att valberedningen ska bestå av lägst tre ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen, se bilaga 8.

Styrelsen föreslår att kommande valberedning ska bestå av högst tre ledamöter.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av tre ledamöter.

§ 31

Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Styrelsen föreslår enligt bilaga 8, att valberedningen skall bestå av följande:

Hedvig Bergenheim, omval, 2 år

Rolf Nordengren, omval, 2 år

Ulrik Andersson, kvarstår ett år till

Hedvig Bergenheim föreslås till ordförande.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla styrelsens förslag att utse ovanstående personer till valberednings ledamöter och ordförande enligt föreslagen mandattid.

§ 32

Val av fullmäktige och suppleant till HSB Riksförbunds föreningsstämma

Styrelsen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse fullmäktige och biträde till HSB Riksförbunds föreningsstämma, bilaga 8.

Föreningsstämman **beslutar** att bifalla styrelsens förslag att delegera till styrelsen att utse fullmäktige och biträde till HSB Riksförbunds stämma.

§ 33

Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

Ann-Cathrin Karlsson (motionär), Brf Rud, föredrar inkommen motion (bilaga 9) och Mats Sandström, representant för styrelsen, svarar på motionen (bilaga 10).

Tomas Larsson, Brf Repslagaren begär ordet och önskar lägga ett tilläggsyrkande gällande att HSB även ska driva opinion för avdragsrätt för Brf. Detta förslag skulle innebära att tomträttsavgäld skulle vara avdragsgillt för Brf på samma sätt som det är idag för privatpersoner och hyresrätter.

Mats Eriksson, föreningsgranskare, tillstyrker yttrandet från Tomas Larsson.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att inkommen motion bifalles i sin helhet med tilläggsyrkandet från Tomas Larsson på Brf Repslagaren.

Föreningsstämman **beslutar** i enlighet med styrelsens förslag och att punkt 33 därmed är behandlad och motionen besvarad och omhändertagen.

§ 34

Föreningsstämmans avslutande

Sylvia Michel framför föreningens tack till följande som lämnat sina uppdrag.

Maria Frisk, styrelseledamot

Anna Tyrén, styrelseledamot

Mats Eriksson, föreningsgranskare

Stämman avslutas av stämмоordförande.

Sylvia Michel tackar stämмоordförande Tore Olsson för ett väl genomfört fullmäktigesammanträde.

Deltagarna av stämman, tackas för visad uppmärksamhet och intresse.

Samtliga önskas välkomna till en gemensam middag.

Vid protokollet

Ordförande

Susanne Sander

Tore Olsson

Justerare

Stefan Grahn

Morgan Bråth

Bilagor

Bilaga 1	Valberedningens förslag av stämмоordförande, arvoden, styrelse, revisor och föreningsgranskare
Bilaga 2	HSB Värmlands årsredovisning, inklusive föreningsstyrningsrapport och revisionsberättelse
Bilaga 3	Föreningsgranskarens rapport
Bilaga 4	Grundtal
Bilaga 5	Medlemsavgift
Bilaga 6	Instruktion för föreningsgranskare
Bilaga 7	Valberedningsinstruktion
Bilaga 8	Val av valberedning och val till Riksförbundets fullmäktige
Bilaga 9	Motion
Bilaga 10	Styrelsens svar på motion
Bilaga 11	Röstlängd och deltagarlista
Bilaga 12	Kallelse med dagordning till Föreningsstämma



Bilaga 1

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL HSB VÄRMLANDS FÖRENINGSTÄMMA 2025

Nedan följer valberedningens förslag kopplat till dagordningen för HSB Värmlands föreningsstämma 15 maj 2025.

Punkt 2 Val av ordförande

Valberedningen föreslår Tore Olsson till stämмоordförande.

Punkt 20 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden till styrelse och föreningsgranskare och styrelsen föreslår oförändrat arvode till valberedningen.

Arvodena är kopplade till prisbasbeloppet (för 2025 är beloppet 58 800 kronor) Alla procentuella nivåer är oförändrade.

Ersättning för resor, traktamenten och logi föreslås utgå enligt de regler som gäller för tjänstemän inom föreningen.

Ersättning för förlorad arbetsförtjänst föreslås utgå enligt intyg

Arvoden till styrelsen

Årsarvode

Ordförande 150% av pbb

Vice ordförande 100% av pbb

Ledamot 25% av pbb

Sammanträdesarvode: 3% av pbb

Vid deltagande i annat än styrelsesammanträde föreslås ersättning endast utgå för förlorad arbetsförtjänst enligt intyg. Vid möten på lördag, söndag eller helgdag tillkommer 50% på mötesarvodet.

Mötesarvode utgår vid förtroendeuppdrag enligt följande:

- För ordföranden och styrelseledamöter – vid styrelsesammanträden, styrelsens fördjupningsmöten, strategi- och utvärderingsmöten, arbetsgruppsmöten och liknande samt i de fall enskild styrelseledamot på styrelsens uppdrag deltar i aktivitet utanför ordinarie arbetstid
- Deltagare vid ordförandekonferenser anordnade av Riksförbundet
- För valberedning – vid valberedningsarbeten (möten, deltagande vid styrelsemöten, arbetsmöten och valberedningskonferenser) samt intervjuer med nominerade och förtroendevalda
- Vid utbildningar (styrelse, föreningsgranskare och valberedning)

Arvode till föreningsgranskare

Det fastat arvudet till Föreningsgranskare är 20% av pbb.

Arvode till valberedning

Det fasta arvudet till sammankallande för valberedning är 20% av ett prisbasbelopp och 10% av ett prisbasbelopp till övriga ledamöter. Sammanträdesarvudet skall vara 2% av ett prisbasbelopp.

Punkt 21 Val av ordförande

Valberedningen föreslår Sylvia Michel (omval) till ordförande för en tid om 1 år.

Punkt 22 Beslut om antal styrelseledamöter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst 5 och högst 11 styrelseledamöter.

Valberedningens förslag är att antalet styrelseledamöter ska vara 5 stämموالدا styrelseledamöter och inga suppleanter.

Punkt 23 Val av styrelseledamöter

Medlemmarna har haft möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar genom påminnelse i Styrelseposten. Nominering av en person till styrelseledamot har inkommit.

Valberedningens föreslår enligt följande:

Mats Sandström, omval 2 år

Malin Olin, Lars Andersson och Sven-Åke Mellgren kvarstår 1 år.

Punkt 24 Beslut om antal revisorer

Stadgarna anger att revisorerna ska till antalet vara lägst en och högst två. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund.

Valberedningen föreslår att revisorerna ska vara en till antalet.

Punkt 25 Val av revisor

HSB Riksförbund har utsett Linus Sandberg, Grant Thornton.

Punkt 27 Beslut om antal föreningsgranskare

Stadgarna anger att föreningsgranskare ska bestå av lägst en och högst fyra.

Valberedningen föreslår att föreningsgranskarna ska bestå av högst en föreningsgranskare

Punkt 28 Val av föreningsgranskare

Valberedningen föreslår Ann-Cathrin Karlsson (nyval) som föreningsgranskare för en tid om 1 år.

VALBEREDNINGEN HSB VÄRMLAND

REDOGÖRELSE AV ARBETE SAMT FÖRSLAG 2025

UPPDRAG

Valberedningen är föreningsstämmans organ för beredning av föreningsstämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling av dessa ärenden.

Valberedningen ska i sitt arbete med nominering av styrelse och föreningsgranskare tillämpa HSB:s kod för föreningsstyrning. Arbetet styrs av HSB Värmlands stadgar daterad 11 december 2018 samt instruktion för valberedning i HSB Värmland fastställd av föreningsstämman 2024.

Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag till ordförande, styrelseledamöter och föreningsgranskare, samt lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits. Redogörelsen ska också publiceras på HSB Värmlands webbplats.

Valberedningen ska beakta att styrelsen har kompetens om förutsättningar och villkor att bo och verka i en bostadsrättsförening. Valberedningen ska i sina förslag särskilt beakta kravet på kunskap, kompetens, mångsidighet och bredd i styrelsen samt kravet på att eftersträva mångfald och en jämn könsfördelning. Till grund för analys för att fastställa behovet av kunskap och kompetens ska valberedningen ta del av styrelsens utvärdering.

Valberedningen ska också lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan styrelseordförande och övriga ledamöter samt efter vilka grunder ytterligare ersättningar ska utgå. Vidare ska valberedningen lämna förslag på arvode till föreningsgranskaren.

VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

Under perioden 2024/2025 har valberedningen haft följande sammansättning. Samtliga är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Hedvig Bergenheim	ordförande	mandattid 2023–2025
Rolf Nordengren	ledamot	mandattid 2023–2025
Ulric Andersson	ledamot	mandattid 2024–2026

HSB VÄRMLANDS NUVARANDE STYRELSE

HSB Värmlands stämموvalda styrelse består av 7 ledamöter samt en personalrepresentant. VD ingår inte i styrelsen. Alla ledamöter utom personalrepresentanten är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Styrelsen beslutar i frågor som rör föreningens strategiska inriktning, investeringar, finansiering, förvärv och avyttringar samt viktigare policyer.

Riktlinjerna för styrelsens arbete anges i arbetsordningen som också reglerar antalet ordinarie styrelsemöten, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive styrelseordförandens uppgifter.

Styrelsen sammansättning efter årsstämman 2024

Sylvia Michel	ordförande	mandattid 2024–2025
Mats Sandström	vice ordförande	mandattid 2023–2025
Malin Ohlin	ledamot	mandattid 2024–2026
Sven-Åke Mellgren	ledamot	mandattid 2024–2026
Lars Andersson	ledamot	mandattid 2024–2026
Maria Frisk	ledamot	mandattid 2023–2025
Anna Tyrén	ledamot	mandattid 2023–2025

VALBEREDNINGENS ARBETE

Arbetsprocess

Valberedningen har arbetat i linje med dokumentet Instruktion för valberedning i HSB Värmland samt HSB:s kod för föreningsstyrning. För att genomföra uppdraget har valberedningen genomfört åtta valberedningsmöten och intervjuer som en blandning av digitala respektive fysiska möten. Vid ytterligare två tillfällen har valberedningen träffat styrelsen eller del av styrelsen och informerat om arbetet och presenterat förslaget. Medlemmarna har haft möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar genom information via hemsidan samt påminnelse i Styrelseposten och vid besök till Ägarrådet.

Medlemmarnas nomineringar

Medlemmarna har haft möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar genom påminnelse i Styrelseposten. Nominering av en person till styrelseledamot har inkommit till valberedningen.

Intervjuer

För att skapa en bild av arbetet inom styrelsen har valberedningen genomfört intervjuer med samtliga personer i styrelsen, VD från företagsledningen samt föreningsgranskaren. Ordförande och en styrelseledamot med utgående mandattid kandiderar till en ytterligare period. Vidare har samtal genomförts med två personer som nominerats föregående period samt en som nominerats detta år. En av personerna kandiderar som föreningsgranskare. De andra har lagts i en personalbank som tänkbara alternativ för framtida uppdrag. Insamlad information har sedan legat till grund för de framlagda förslagen.

Arvoden och ekonomiska ersättningar

Valberedningen har också till uppgift att bereda och lämna förslag på arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till föreningsstämman i enlighet med gällande stadgar. En omvärldsbevakning och kartläggning av arvoden gjordes föregående år vid sex regionföreningar som har en liknande storlek och sammansättning som HSB Värmland.

Kartläggningen visade att HSB Värmland har lägre arvoden än jämförbara regionföreningar. För vissa befattningar betydligt lägre. Samtidigt visar intervjuer att arvodets storlek för närvarande inte är avgörande för att rekrytera ledamöter till HSB Värmland. Nivån på arvoden kan vara en faktor för att

långsiktigt kunna skapa förutsättningar för att säkerställa rätt sammansättning för styrelsen. Det kan därför finnas anledning att överväga en framtida justering av vissa arvoden. Valberedningen har efter övervägningar valt att inte föreslå några justeringar förutom indexuppräknings enligt prisbasbeloppet (pbb) av arvoden för kommande år.

Under mötes- och förrättningsarvode föreslår valberedningen mindre justeringar och förtydliganden som berör arvodet kopplat till mötets eller förrättningsens längd. Likaså har ett förtydligande gjorts för kostnads- och reseersättning.

Styrelsens utvärdering av sitt arbete 2024

Enligt HSB:s kod för föreningsstyrning skall styrelsen årligen göra en utvärdering av sitt arbete. Valberedningen har tagit del av sammanställningen av styrelsens utvärdering. Vid utvärderingarna har styrelsen använt ett frågeformulär som omfattade tolv frågor med bedömningsalternativ på en skala från 1 till 5 med möjlighet till fritextsvar.

Medelomdömet för de enskilda frågorna varierar från 3,38 (3,16 för 2023) till 4,75 (4,83 för 2023), vilket totalt ger ett medelomdöme på 4,0 (4,04 för 2023). Sammanfattningsvis indikerar utvärderingen att styrelsearbetet fungerar väl. Störst utvecklingspotential finns inom området, medlems- och ägardialog. Där efterfrågas också att det bör finnas representation från bostadsrättsförening i styrelsen.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Två personer, Maria Frisk och Anna Tyrén står inte till förfogande för omval. Valberedningen har efter att ha inhämtat styrelsens syn på framtida förändringar av organisationen valt att föreslå en mindre styrelse än som tidigare varit fallet. Med en mindre styrelse med stor kompetens och lång erfarenhet skapas en flexibilitet att hantera förändringar. Valberedningen bedömer att förändringen är tillfällig och ska inte vara vägledande för framtida sammansättning av styrelsen. De personer som innevarande år varit aktuella för styrelseuppdrag läggs i en personalbank som tänkbara alternativ för framtida uppdrag.

Mötesordförande

Valberedningen föreslår Tore Olsson, aktiv pensionär med mångårig erfarenhet från landstinget i Värmland, bland annat som landstingsdirektör och tidigare ordförande för HSB Värmland.

Styrelse

Efter utvärdering och övervägningar föreslår valberedningen att styrelsen ska bestå av upp till fem ledamöter enligt följande:

Ordförande

Valberedningen föreslår Sylvia Michel, omval 1 år

Ledamöter

Valberedningen föreslår Mats Sandström, omval 2 år

Malin Olin, Lars Andersson och Sven-Åke Mellgren, kvarstår 1 år.

Föreningsgranskare

Valberedningen föreslår Ann-Cathrin Karlsson, nyval 1 år.

För närvarande ordförande för Brf Rud med 872 lägenheter. Tidigare mångårig erfarenhet som ekonom vid HSB Värmland.

ERSÄTTNINGAR TILL FÖRTROENDEVALDA

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden uttryckt som en procentsats av prisbasbeloppet (pbb). Beloppet har ökat från 57 300 kr 2024 till 58 800 kr 2025. Detta motsvarar en ökning med 2,62 %.

Årsarvode

Årsarvode föreslås enligt följande:

		Belopp
• Styrelsens ordförande	1,50 pbb	88 200 kr
• Styrelsens vice ordförande	1,00 pbb	58 800 kr
• Övriga styrelseledamöter	0,25 pbb	14 700 kr
• Föreningsgranskare	0,20 pbb	11 760 kr

Mötes- och förrättningsarvode

Mötesarvoden 0,03 pbb 1 764 kr

Vid möten eller förrättningar som överstiger 8 timmar per dag utgår dubbel mötesersättning. Vid möten på lördag, söndag eller helgdag tillkommer 50% på mötesarvodet.

Mötesarvode utgår vid förtroendeuppdrag enligt följande.

- För ordföranden och styrelseledamöter – vid styrelsesammanträden, styrelsens fördjupningsmöten, strategi- och utvärderingsmöten, arbetsgruppsmöten och liknande samt i de fall enskild styrelseledamot på styrelsens uppdrag deltar i aktivitet utanför ordinarie arbetstid
- Deltagare vid ordförandekonferenser anordnade av Riksförbundet
- För valberedning – vid valberedningsarbeten (möten, deltagande vid styrelsemöten, arbetsmöten och valberedningskonferenser) samt intervjuer med nominerade och förtroendevalda
- Vid utbildningar (styrelse, föreningsgranskare och valberedning)

Kostnads- och reseersättning

Resekostnader med bil ersätts enligt Skatteverket fastställt skattefritt belopp. Övriga kostnader ersätts enligt redovisning.

Förlorad arbetsinkomst

Ersättning för förlorad arbetsinkomst vid löneavdrag från huvudarbetsgivare sker med faktisk förlorad arbetsinkomst enligt intyg.

KOMMUNIKATION

Valberedningens förslag publiceras i kallelsen till 2025 års föreningsstämma, på föreningens hemsida samt i Styrelseposten. Stämman äger rum den 15 maj.

Karlstad 2024-03-18

Hedvig Bergenheim

Rolf Nordengren

Ulric Andersson

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

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 21

INLEDNING 21

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

1 HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING 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	KONCERNEN	32
BALANSRÄKNING	KONCERNEN	33
KASSAFLÖDESANALYS	KONCERNEN	36

RESULTATRÄKNING	MODERFÖRETAGET	37
BALANSRÄKNING	MODERFÖRETAGET	38
KASSAFLÖDESANALYS	MODERFÖRETAGET	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 hoppgivande 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 bospasare 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 FÖRENINGSSTYRNING

Koden innehåller bland annat stöd till styrelse och valberedning samt medlemmars rätt till insyn och inflytande. Syftet med HSBS kod för föreningsstyrning är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

HSBS VARUMÄRKESRIKTLINJER

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.



HÅLLBARHETSNÄTVERK

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 övertagandestämma, 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 nytilsatta 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 Säfleoperan 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. Responsen 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 resultaten 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

MARIA FRISK
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2023

SYLVIA MICHEL
Ordförande HSB Värmland
Invald 2019

LENA ANDERSSON
Personalrepresentant
Unionen Administration

LARS ANDERSSON
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2020

MALIN OLIN
Styrelseledamot HSB Värmland
Invald 2018

MATS SANDSTRÖM
Vice Ordförande HSB Värmland
Invald 2023

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 bospår som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder.

RAPPORT OM EFTERLEVNADEN AV HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

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

FÖLJ OCH FÖRKLARA

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

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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

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

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

HSBs KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

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

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

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

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

1 HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs kod för föreningsstyrning är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag”, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar.

1.1 SVENSK KOOPERATION

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

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

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som 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:

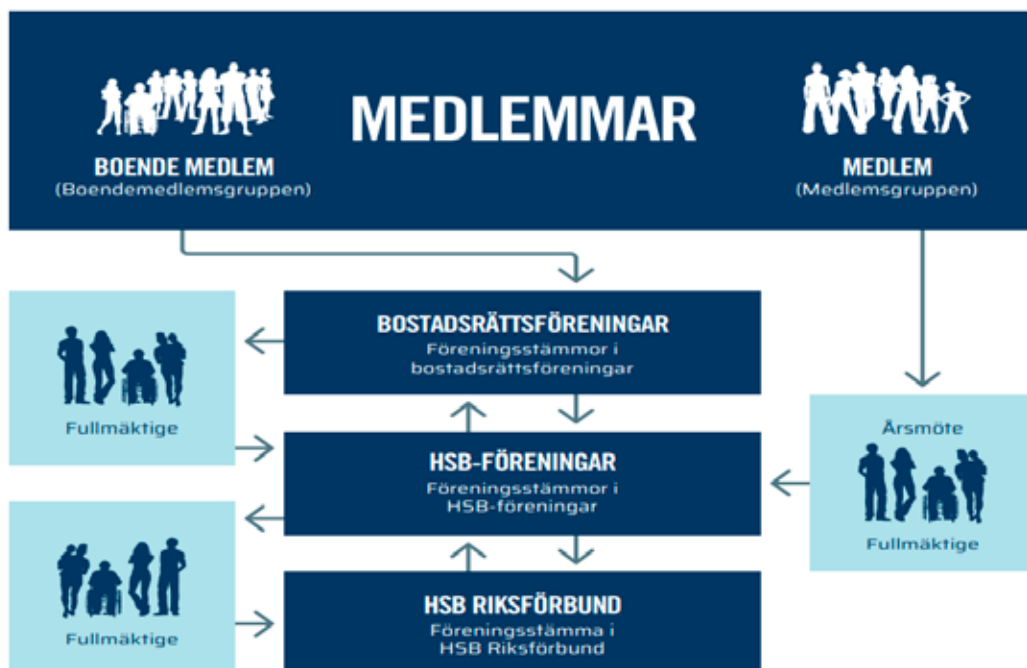
Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte

- 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.

• Motionshantering

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

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

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

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRETAGETS VÄRDESKAPANDE

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

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

HSBs styrka ligger i medlemskapet och vårt arbete mot det goda boendet. Vi har en gemensam affärsmodell med ett erbjudande där styrkan är vår lokala närvaro. Värdet är ett resultat av den besvärsfrihet vårt kvalificerade stöd ger. På så sätt förverkligar vi tryggt bostadsdrömmen för

våra medlemmar och kunder och tar gemensamt ansvar för helheten, något som gör oss unika jämfört med andra på marknaden

Styrelsen följer löpande utvecklingen som också återspeglar 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 stämмоорdförande. 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 samman 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, stämмоорdförande. 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 fastställs av föreningsstämman.

Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedningen och kontaktuppgifter finns på HSB Värmlands hemsida.

De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i 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 föreningsstämma. 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-agarinformation/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 bospärande 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 stämma bostadsrättsföreningen på att få tillbaka sina förskott. HSB Produktion i Värmland HB, som hanterar tvisten åt föreningen, har genstämt på full skada. Ärendet ligger hos Tingsrätten och hanteras av våra bolagsjurister. Av de hävda 14 lägenheterna har vi 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. Risker 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	151 720 688,50
Summa	<u>151 720 688,50</u>

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



Fredrik Nilsson, ekonomichef HSB Värmland

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	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		-7 419	-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				
Summa	31			31
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond		-	-	-
Överföring mellan fria och bundna reserver		-	42	42
Summa		-	42	42
Vid årets utgång	5 209	11 922	151 894	169 026

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				
Summa	12			12
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Avsättning reservfond	-	-	-	-
Överföring mellan fria och bundna reserver		-	-	-
Summa				-
Vid årets utgång	5 209	11 922	159 173	176 304



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

Belopp i tkr	Not	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		
Bundet eget kapital			
Andelskapital		5 252	5 209
Reservfond		11 921	11 921
		17 173	17 130
Fritt eget kapital			
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	23		
Övriga skulder till kreditinstitut		—	—
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	
	Andels- kapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 221	11 922	152 669	169 812
Årets resultat			-949	-949
Förändringar direkt mot eget kapital				
Förändring av andelskapital	31			31
Summa	31		-	31
Omföring mellan poster i eget kapital				
Avsättning reservfond		-	-	
Summa	-	-	-	-
Vid årets utgång	5 252	11 922	151 720	168 894

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels- kapital	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
Förändringar direkt mot eget kapital				
Förändring av andelskapital	12		-	12
Summa	12		-	12
Omföring mellan poster i eget kapital				
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
* 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	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 BFAR 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 utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing*Leasetagare*

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

HSB Värmlands leasingavtal har alla klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkursrisk 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 BFAR 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.

Tjänsteuppdag och entreprenadavtal – löpande räkning

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

Tjänsteuppdag 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 erfordrar 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 röstetallet 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 förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och 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
	<u>109 872</u>	<u>124 501</u>

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
	<u>3 594</u>	<u>43 115</u>

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2024	varav män	2023	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) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 695 tkr (f.å. 668) företagets 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**

<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Inom ett år	3 581	1 635
Mellan ett och fem år	4 828	1 604
	8 409	3 239
	<i>2024</i>	<i>2023</i>
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>		
Värdeförändring andel HSB Riksförbund	—	—
Ränteintäkter, koncernföretag	83	28
Ränteintäkter, övriga	674	1 208
	757	1 236
<i>Moderföretaget</i>		
Värdeförändring 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

			2024-12-31	2023-12-31
	Antal andelar	Andel i % i)	Redovisat värde	Redovisat värde
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>				
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
Koncernen		
<i>Ackumulerade 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
Moderföretaget		
<i>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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

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

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moderföretaget</i>
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	151 720 688,50

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 eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen och Moderföretaget</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	21 840	21 840
	21 840	21 840
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 840	21 840
Eventualförpliktelser		
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 eventualförpliktelser	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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen

garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor

GRANSKNINGSRAPPORT 2024 TILL HSB VÄRMLANDS FÖRENINGSTÄMMA 2025

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

Föreningsgranskaren har för sitt uppdrag träffat styrelsens ordförande, vice ordförande samt Vd vid ett tillfälle samt styrelsen vid ett tillfälle och överlämnade vid det senare tillfället en särskild skrivelse. Kopia på skrivelsen har tillställts revisor Linus Sandberg.

Föreningsgranskaren har tagit del av styrelseprotokollen inkl bilagor samt föreningsstyrningsrapporten och styrelsens beskrivning av hur kodens principer har tillämpats. Föreningsgranskaren har vid sin granskning funnit att styrelsens redovisning av kodens principer beskriver detta.

Beskrivningen har enligt föreningsgranskarens uppfattning varit tillräckliga för att uppfylla syftet med öppenhet gentemot medlemmarna.

Föreningsgranskningen har utförts i företrädesvis publicering av information på föreningens webbplats inför stämman. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

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

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

Karlstad 2025-04-05

Mats Eriksson

Bilaga 4 till punkt 18 på dagordningen

GRUNDTAL

Enligt stadgarnas dagordning ska föreningsstämman besluta om grundtal för val av fullmäktige till föreningen.

Styrelsen föreslår att grundtal är oförändrat.

Grundtal till boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen fastställs till 200 lägenheter/medlemmar.

I HSB Värmlands normalstadgar 2018 för HSB-förening §15 kan du läsa nedanstående om Grundtal och val av fullmäktige till föreningen

§ 15 Val av fullmäktige

Fullmäktige och deras suppleanter väljs på följande sätt.

Boendemedlemsgruppen

Varje bostadsrättsförening som är medlem i föreningen väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtal beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB-föreningen per den 31 december året före valet av fullmäktige.

Medlemsgruppen

Medlemsgruppen i varje distrikt väljer en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. Medlemsantalet bestäms per den 31 december året före valet av fullmäktige. Val sker årligen på möte i februari månad. Kallelse till möte för val av fullmäktige ska senast två veckor innan mötet finnas på föreningens webbplats.

Grundtal för val av fullmäktige för boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen enligt ovan fastställs av föreningsstämman. Även distriktsindelning för medlemsgruppen fastställs av föreningsstämman. Medlemsgruppen får utse högst hälften av antalet fullmäktige.

Mandattiden för fullmäktige och suppleant är ett år eller till dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Fullmäktige och suppleant kan väljas om.

Boendemedlemsgruppen

Beräkningsmodell Grundtal fullmäktige:

1-199 bostadsrättslägenheter/ objekt	1 = 1st fullmäktige
200-399 bostadsrättslägenheter/ objekt	1 = 2st fullmäktige
400-599 bostadsrättslägenheter/ objekt	1 = 3st fullmäktige
600-799 bostadsrättslägenheter/ objekt	1 = 4st fullmäktige
800-999 bostadsrättslägenheter/ objekt	1 = 5st fullmäktige



HSB - där möjligheterna bor

Aktuell objekts lista Bostadsrättsförening 2024-12-31

	Brf	antal br/ objekt	antal fullmäktige
1	Järven	17	1
2	Uret	14	1
3	Väduren	22	1
4	Fasanen	60	1
5	Arkitekten	72	1
6	Rudan	45	1
7	Haga	38	1
8	Elektrikern	110	1
9	Enhörningen	22	1
10	Brobyggaren	22	1
11	Höken	36	1
12	Lunna	248	2
13	Höder	23	1
14	Hjärpetan	48	1
15	Teknikern	15	1
16	Ingenjören	114	1
17	Berget	132	1
18	Bjälken	100	1
19	Bårum	36	1
20	Hugin	58	1
21	Sparven	117	1
22	Jägaren	53	1
23	Druvan	27	1
24	Vittensten	167	1
25	Stocken	180	1
26	Spånet	27	1
27	Mursleven	15	1
28	Seminaristen	36	1
29	Hagaborg	286	2
30	Våxnäs	195	1
31	Önstad	60	1
32	Ghyridskullen	36	1
33	Ollonet	27	1
34	Reparatören	24	1
35	Rud	872	5
36	Bergåsen	172	1
37	Rostugnen	145	1
38	Hyttmeden	57	1
39	Gjuteriet	179	1
40	Vitsippan	76	1
41	Inspektoren	112	1
42	Balder	117	1



HSB - där möjligheterna bor



43	Hästen	126	1
44	Skalden	17	1
45	Boden	59	1
46	Telegrafen	55	1
47	Parken	87	1
48	Höglunda	69	1
49	Apollo	120	1
50	Tallmon	12	1
51	Nolby	87	1
52	Orrkullen	77	1
53	Armén	15	1
54	Bindaren	209	2
55	Mästaren	20	1
56	Lotsen	117	1
57	Fabriken	105	1
58	Humlan	29	1
59	Hammarsgården	51	1
60	Svalan	12	1
61	Terrassen	28	1
62	Backen	26	1
63	Mosippan	96	1
64	Enigheten	38	1
65	Munken	48	1
66	Tallåsen	59	1
67	Hammarsmeden	83	1
68	Sågaren	16	1
69	Stenåsen	36	1
70	Körsbäret	36	1
71	Klara	38	1
72	Körnaren	75	1
73	Skiftnyckeln	123	1
74	Linnéan	19	1
75	Krusbäret	56	1
76	Valhall	9	1
77	Repslagaren	43	1
78	Kontrollanten	126	1
79	Målaren	84	1
80	Västanås	24	1
81	Ängen	22	1
82	Greven	40	1
83	Soldattorpet	76	1
84	Ritaren	68	1
85	Krämaren	32	1
86	Diana	30	1
87	Prästkragen	48	1



HSB - där möjligheterna bor



88	Loke	39	1
89	Björknäs	22	1
90	Resedan	24	1
91	Karlberg	39	1
92	Grässjön	12	1
93	Solbacken	42	1
94	Dalliden	95	1
95	Strand	88	1
96	Spaken	24	1
97	Mörmogärdet	77	1
98	Kvartetten	11	1
99	Åsen	85	1
100	Malmtorget	20	1
101	Hyttmästaren	21	1
102	Solrosen	64	1
103	Hattmakaren	65	1
104	Lillängshamnen	48	1
105	Vänerblick	22	1
106	Jakobsbergsskogen 1	46	1
107	Jakobsbergsskogen 2	48	1
108	Haga Strand	53	1

Summa: 115 st fullmäktige

Medlemsgruppen

HSB Värmland = ett distrikt

Beräkningsmodell Grundtal fullmäktige:

1-199 bosparare/ medlem fria gruppen	1 = 1st fullmäktige
200-399 bosparare/ medlem fria gruppen	1 = 2st fullmäktige
400-599 bosparare/ medlem fria gruppen	1 = 3st fullmäktige
600-799 bosparare/ medlem fria gruppen	1 = 4st fullmäktige
800-999 bosparare/ medlem fria gruppen	1 = 5st fullmäktige

Aktuell objekts lista bosparare/ medlem fria gruppen 2024-12-31

HSB Värmland: 320 st bosparare	2
HSB Värmland: 758 st medlemmar fria gruppen	4

Summa 6 st fullmäktige



HSB - där möjligheterna bor

Punkt 19 på dagordningen

BESLUT OM MEDLEMSAVGIFT TILL FÖRENINGEN

Medlemsavgiften föreslås höjas för A-medlem för 2026 och i övrigt vara oförändrad, enligt följande:

- att medlemsavgiften från 2026-01-01 skall vara 450 kr per bostadsrättslägenhet
- att den fasta delen av medlemsavgiften skall vara 4 000 kr
- att medlemsavgiften för sk. A-medlem fastställs till 400 kr
- att medlemsavgiften halveras för ny A-medlem vid inträde efter 1/7 inträdesåret



Till samtliga HSB-föreningar

Förbundsstyrelsens rekommendation för enhetlig medlemsavgift för medlemsgruppen

Rekommendation

Förbundsstyrelsen har beslutat att:

- Verka för en enhetlig avgift i medlemsgruppen enligt följande:
 - En årlig avgift om motsvarande 400:- /år
 - Att medlemsavgiften halveras för nya medlemmar vid inträde efter 1a juli inträdesåret.
 - Verka för att alla HSB-föreningar inför den nya medlemsavgiften för medlemsgruppen.
- Uppdra till vd att framställa ett informationsmaterial och tillställa HSB-föreningarna detta inför deras respektive stämmor. (Detta underlag.)

Sammanfattning

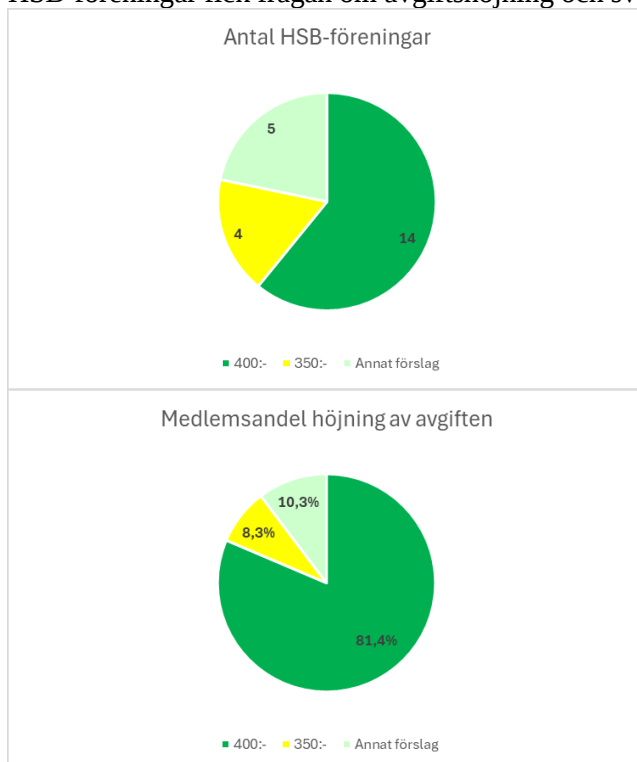
HSB-föreningarna har tillställts en remiss om de kan ställa sig bakom att verka för en höjning av medlemsgruppens avgift. Remissen har besvarats av samtliga HSB-föreningar. Det föreligger en majoritet för att öka medlemsavgiften till 400:-/år för medlemsgruppen och att den inte indexuppräknas.

Bakgrund

Samtliga HSB-föreningar har besvarat remissen. Avgiften berör ungefär 210 000 av 680 000 medlemmar som ingår i Medlemsgruppen. Avgiften för dessa motsvarar ungefär 63 mkr totalt och en höjning av avgiften med 100: - motsvarar ca 21 mkr brutto utan beaktande av eventuellt medlemstapp och återbetalning av insats.

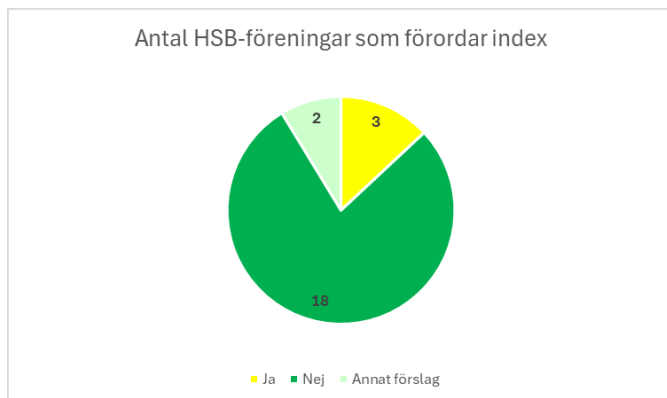


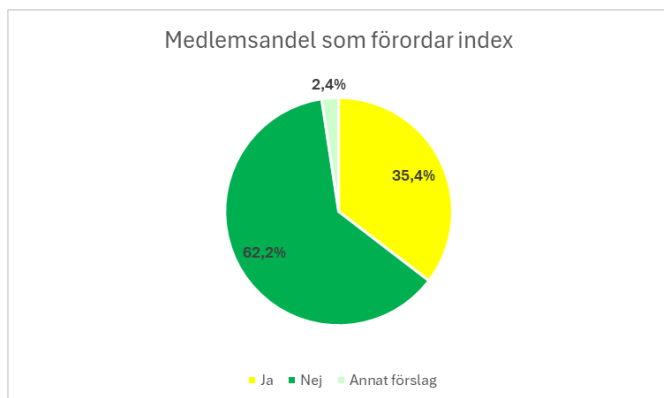
HSB-föreningar fick frågan om avgiftshöjning och svarades i enlighet med nedan:



En klar majoritet ställer sig bakom en höjning av medlemsavgiften till 400:-. Ingen HSB-förening ansåg att höjningen skulle vara 450:-. Av de som angav annat förslag så är argumentationen att frågan borde utredas mer kring medlemskapets värde, att det är en dålig ekonomisk tidpunkt att höja samt en risk att tappa medlemmar. Av de som angett 350:- så synes det viktigaste vara att vi har en enhetlig avgift även om de förordar en mindre höjning. HSB Göteborg och HSB Malmö ställer sig bakom höjningen men vill på grund av fusionen inte verka för att besluta om höjningen förrän 2026. Förbundsstyrelsen fick ta del av samtliga svar.

På frågan om att värdet av ett index för uppräknings är större än risken/problemet med ojämna siffror och eventuellt olika avgifter i HSB-föreningarnas medlemsgrupper så svarades i enlighet med nedan:





En klar majoritet av HSB-föreningarna ställer sig bakom att inte indexuppräknas medlemsavgiften men ett tydligt medskick kring frekventare översyn av avgiften ges.

Risikanalyt

En riskanalys har framställt med avseende på tänkbara risker som en avgiftshöjning för medlemsgruppen medför.

Risk nr	Risk	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde
1	HSB kan tappa befintliga unga medlemmar som har stort behov en bostad men mindre inkomster	Minska	3	3	9	75%	2 836 932	2 127 699
2	Det blir en högre instegströskel/hinder för de som ska börja bospara som endast är medlemmar och inte innehar Bostad	Minska	3	2	6	75%	1 215 828	911 871
3	HSB kan tappa befintliga medlemmar framförallt de som bosparar åt någon annan såsom sina barnbarn (ej familjemedlemskap)	Minska	3	2	6	75%	1 215 828	911 871
4	Infloedet av nya medlemmar kan minska	Utreda/följa upp	2	1	2	33%	405 276	133 741
5	HSB kan tappa äldre medlemmar som bosparar	Utreda/följa upp	2	2	4	33%	1 215 828	401 223
6	HSB kan tappa äldre medlemmar som varken bosparar eller innehar lägenhet	Acceptera	2	1	2	33%	405 276	133 741
7	Om medlemsavgiften höjs upplevs det som mindre attraktivt att bli medlem	Acceptera	2	1	2	33%	405 276	133 741
8	Om det blir dyrare att vara medlem på HSB kan medlemmar välja att gå över till HSBs konkurrenter, tappa medlemmar till konkurrenter	Acceptera	1	1	1	10%	405 276	40 528

Av ovanstående risker har framför allt de som avser morgondagens medlemmar bedömts som störst. Då dessa risker har en stark koppling till bosparare så har även synpunkter från verksamheten kring detta inhämtats.

Bosparverksamhetens synpunkter

HSB Finansstöd delar uppfattningen att en höjning av medlemsavgiften såsom föreslås är rimlig att genomföra. De risker som identifierats ovan delas i huvudsak av bosparverksamheten och då speciellt den avseende risken att tappa befintliga unga medlemmar som har stort behov av en bostad men mindre inkomster och som inte omfattas av familjemedlemskap exempelvis på grund av studier på annan ort och unga utan en långsiktig bostadslösning.

HSB Finansstöds bedömning är att för att motverka riskerna behöver HSB ett konkurrenskraftigt och målgruppsanpassat medlemserbjudande som är enkelt att nyttja.



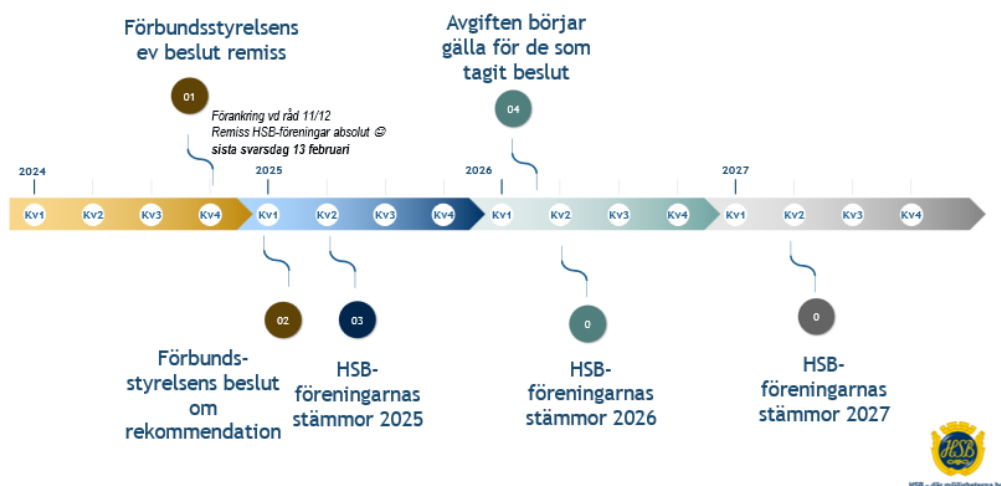
Medlemsrådet

Medlemsrådet har behandlat frågan och remissvaren i beredningen av denna handling. De synpunkter som framkommit var i huvudsak att ett förtydligande kring framtida översyner med exempelvis två-årsintervall vore önskvärt. Dessutom vore en utveckling av medlemskapets värde bra att kunna kommunicera med berörda medlemmar inför att en höjning slår igenom vid årsskiftet.

Summerande kommentarer

Avgiften för medlemsgruppen har inte haft en översyn sedan 2011 med dess rekommenderade införande 2013. Den börjar förutom att vara gammal även spreta mellan HSB-föreningarna då ett antal redan höjt denna avgift. Vid diskussion och under remissprocessen kan konstateras att det är en majoritet av HSB-föreningarna för att såväl höja avgiften till 400:- som att inte införa ett index kopplat till detta men att översyn i framtiden görs betydligt mer frekvent. Det finns HSB-föreningar som inte kommer att ha verkat för ett införande förrän 2027 samt även invändningar kring att tydligheten i medlemskapets värde med fördel hade arbetats fram först. Likaså finns en risk för att vi kan tappa medlemmar och då kanske framför allt unga bosparare vilka kanske är en grupp som är speciellt önskvärd att värna ur ett framtidsperspektiv. Det finns idag ett uppdrag kring att skapa oss bättre medlems-/kundinsikter där affärsrådet gett medlemsrådet i uppdrag att titta på frågan inför ett eventuellt beslut kring att paketera det. Detta har kopplats ihop med att bosparverksamheten samt även att eventuellt få en koppling och avstämning av det målbildsarbete som drivs av ordförande/vd i HSB-föreningarna men faciliteras av vd i HSB Riksförbund. Bedömningen givet ovan är att det finns en tillräcklig majoritet och tidsaspekten som ges, se tidslinje nedan, av att det är HSB-föreningarnas stämmor som beslutar kring frågan blir att det vore önskvärt att en uppdaterad rekommendation togs nu av förbundsstyrelsen.

TIDSLINJE



Punkt 19 på dagordningen

BESLUT OM MEDLEMSAVGIFT TILL FÖRENINGEN

Medlemsavgiften föreslås höjas för A-medlem för 2026 och i övrigt vara oförändrad, enligt följande:

- att medlemsavgiften från 2026-01-01 skall vara 450 kr per bostadsrättslägenhet
- att den fasta delen av medlemsavgiften skall vara 4 000 kr
- att medlemsavgiften för sk. A-medlem fastställs till 400 kr
- att medlemsavgiften halveras för ny A-medlem vid inträde efter 1/7 inträdesåret



Till samtliga HSB-föreningar

Förbundsstyrelsens rekommendation för enhetlig medlemsavgift för medlemsgruppen

Rekommendation

Förbundsstyrelsen har beslutat att:

- Verka för en enhetlig avgift i medlemsgruppen enligt följande:
 - En årlig avgift om motsvarande 400:- /år
 - Att medlemsavgiften halveras för nya medlemmar vid inträde efter 1a juli inträdesåret.
 - Verka för att alla HSB-föreningar inför den nya medlemsavgiften för medlemsgruppen.
- Uppdra till vd att framställa ett informationsmaterial och tillställa HSB-föreningarna detta inför deras respektive stämmor. (Detta underlag.)

Sammanfattning

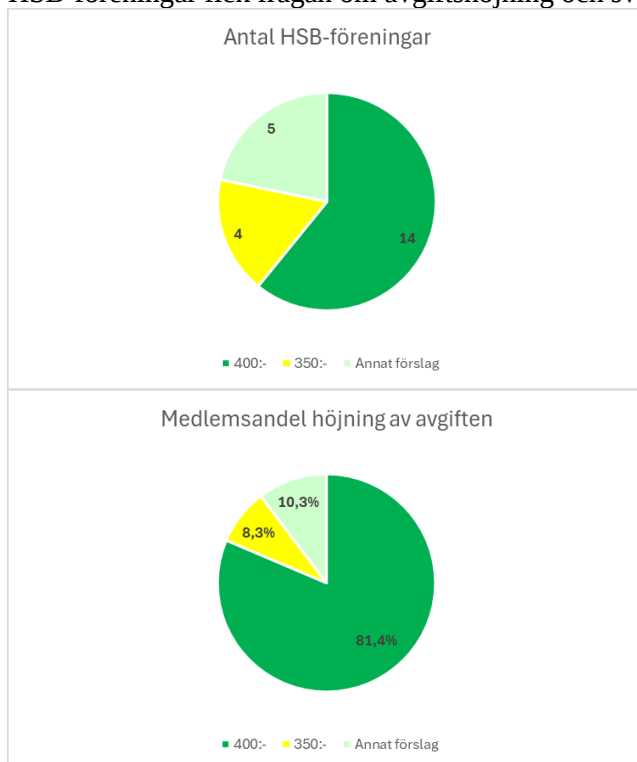
HSB-föreningarna har tillställts en remiss om de kan ställa sig bakom att verka för en höjning av medlemsgruppens avgift. Remissen har besvarats av samtliga HSB-föreningar. Det föreligger en majoritet för att öka medlemsavgiften till 400:-/år för medlemsgruppen och att den inte indexuppräknas.

Bakgrund

Samtliga HSB-föreningar har besvarat remissen. Avgiften berör ungefär 210 000 av 680 000 medlemmar som ingår i Medlemsgruppen. Avgiften för dessa motsvarar ungefär 63 mkr totalt och en höjning av avgiften med 100: - motsvarar ca 21 mkr brutto utan beaktande av eventuellt medlemstapp och återbetalning av insats.

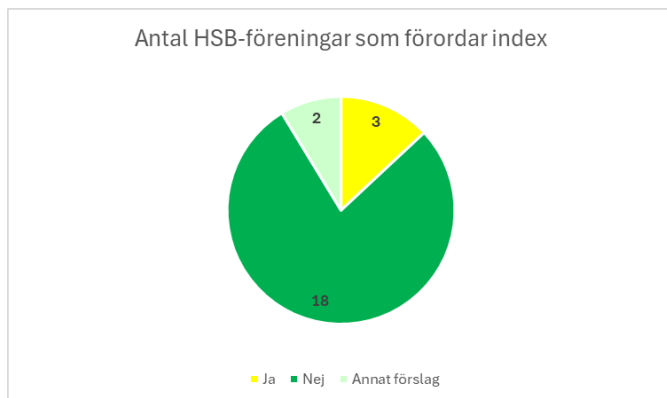


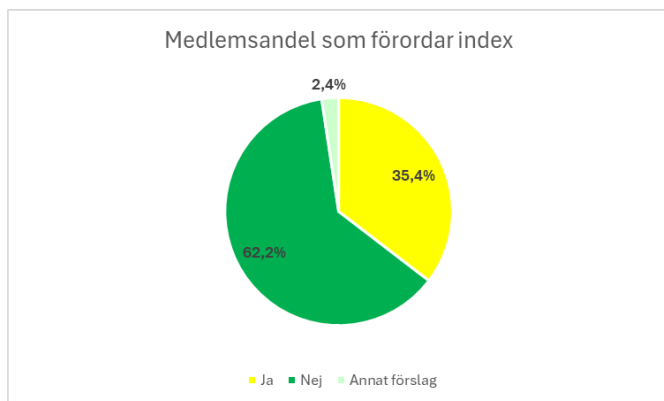
HSB-föreningar fick frågan om avgiftshöjning och svarades i enlighet med nedan:



En klar majoritet ställer sig bakom en höjning av medlemsavgiften till 400:-. Ingen HSB-förening ansåg att höjningen skulle vara 450:-. Av de som angav annat förslag så är argumentationen att frågan borde utredas mer kring medlemskapets värde, att det är en dålig ekonomisk tidpunkt att höja samt en risk att tappa medlemmar. Av de som angett 350:- så synes det viktigaste vara att vi har en enhetlig avgift även om de förordar en mindre höjning. HSB Göteborg och HSB Malmö ställer sig bakom höjningen men vill på grund av fusionen inte verka för att besluta om höjningen förrän 2026. Förbundsstyrelsen fick ta del av samtliga svar.

På frågan om att värdet av ett index för uppräknings är större än risken/problemet med ojämna siffror och eventuellt olika avgifter i HSB-föreningarnas medlemsgrupper så svarades i enlighet med nedan:





En klar majoritet av HSB-föreningarna ställer sig bakom att inte indexuppräknas medlemsavgiften men ett tydligt medskick kring frekventare översyn av avgiften ges.

Risikanalyt

En riskanalys har framställt med avseende på tänkbara risker som en avgiftshöjning för medlemsgruppen medför.

Risk nr	Risk	Hantering	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde	Sannolikhet	Konsekvens	Riskvärde
1	HSB kan tappa befintliga unga medlemmar som har stort behov en bostad men mindre inkomster	Minska	3	3	9	75%	2 836 932	2 127 699
2	Det blir en högre instegströskel/hinder för de som ska börja bospara som endast är medlemmar och inte innehar Bostad	Minska	3	2	6	75%	1 215 828	911 871
3	HSB kan tappa befintliga medlemmar framförallt de som bosparar åt någon annan såsom sina barnbarn (ej familjemedlemskap)	Minska	3	2	6	75%	1 215 828	911 871
4	Infödet av nya medlemmar kan minska	Utreda/följa upp	2	1	2	33%	405 276	133 741
5	HSB kan tappa äldre medlemmar som bosparar	Utreda/följa upp	2	2	4	33%	1 215 828	401 223
6	HSB kan tappa äldre medlemmar som varken bosparar eller innehar lägenhet	Acceptera	2	1	2	33%	405 276	133 741
7	Om medlemsavgiften höjs upplevs det som mindre attraktivt att bli medlem	Acceptera	2	1	2	33%	405 276	133 741
8	Om det blir dyrare att vara medlem på HSB kan medlemmar välja att gå över till HSBs konkurrenter, tappa medlemmar till konkurrenter	Acceptera	1	1	1	10%	405 276	40 528

Av ovanstående risker har framför allt de som avser morgondagens medlemmar bedömts som störst. Då dessa risker har en stark koppling till bosparare så har även synpunkter från verksamheten kring detta inhämtats.

Bosparverksamhetens synpunkter

HSB Finansstöd delar uppfattningen att en höjning av medlemsavgiften såsom föreslås är rimlig att genomföra. De risker som identifierats ovan delas i huvudsak av bosparverksamheten och då speciellt den avseende risken att tappa befintliga unga medlemmar som har stort behov av en bostad men mindre inkomster och som inte omfattas av familjemedlemskap exempelvis på grund av studier på annan ort och unga utan en långsiktig bostadslösning.

HSB Finansstöds bedömning är att för att motverka riskerna behöver HSB ett konkurrenskraftigt och målgruppsanpassat medlemserbjudande som är enkelt att nyttja.



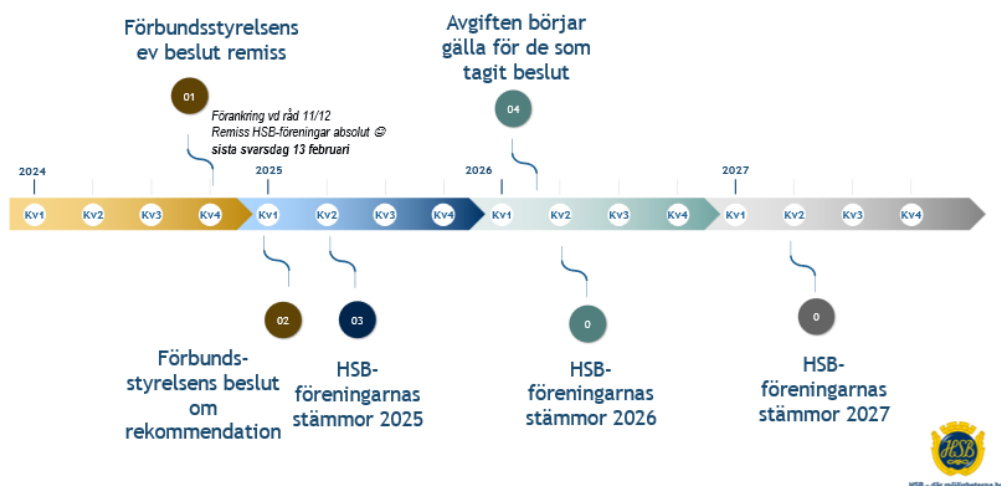
Medlemsrådet

Medlemsrådet har behandlat frågan och remissvaren i beredningen av denna handling. De synpunkter som framkommit var i huvudsak att ett förtydligande kring framtida översyner med exempelvis två-årsintervall vore önskvärt. Dessutom vore en utveckling av medlemskapets värde bra att kunna kommunicera med berörda medlemmar inför att en höjning slår igenom vid årsskiftet.

Summerande kommentarer

Avgiften för medlemsgruppen har inte haft en översyn sedan 2011 med dess rekommenderade införande 2013. Den börjar förutom att vara gammal även spreta mellan HSB-föreningarna då ett antal redan höjt denna avgift. Vid diskussion och under remissprocessen kan konstateras att det är en majoritet av HSB-föreningarna för att såväl höja avgiften till 400:- som att inte införa ett index kopplat till detta men att översyn i framtiden görs betydligt mer frekvent. Det finns HSB-föreningar som inte kommer att ha verkat för ett införande förrän 2027 samt även invändningar kring att tydligheten i medlemskapets värde med fördel hade arbetats fram först. Likaså finns en risk för att vi kan tappa medlemmar och då kanske framför allt unga bosparare vilka kanske är en grupp som är speciellt önskvärd att värna ur ett framtidsperspektiv. Det finns idag ett uppdrag kring att skapa oss bättre medlems-/kundinsikter där affärsrådet gett medlemsrådet i uppdrag att titta på frågan inför ett eventuellt beslut kring att paketera det. Detta har kopplats ihop med att bosparverksamheten samt även att eventuellt få en koppling och avstämning av det målbildsarbete som drivs av ordförande/vd i HSB-föreningarna men faciliteras av vd i HSB Riksförbund. Bedömningen givet ovan är att det finns en tillräcklig majoritet och tidsaspekten som ges, se tidslinje nedan, av att det är HSB-föreningarnas stämmor som beslutar kring frågan blir att det vore önskvärt att en uppdaterad rekommendation togs nu av förbundsstyrelsen.

TIDSLINJE



Fastställs på HSB Värmlands föreningsstämma 2025

INSTRUKTION FÖR FÖRENINGSGRANSKARE

Uppdraget

Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningen ska vid stämman utse föreningsgranskare. Föreningsgranskare är till skillnad mot revisor inte ett lagbundet krav utan ett tillägg inom HSB enligt stadgarna och HSBs kod för föreningsstyrning. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman. Föreningsgranskarna ska i sitt uppdrag tydligt beakta sin insats med hänsyn till såväl verksamhetens omfattning och uppdrag samt vad som granskas av föreningens revisor. Vid uppdragets genomförande kommer föreningsgranskaren att få ta del av och kunskap om aktuella frågor hos medlemmarna och vad som är nyckelfrågor i företagets specifika verksamhet. I dessa sammanhang är granskaren medlemmarnas ”ögon och öron”, men ska inte påverka eller bli en del av beslutsprocessen.

Valberedningen

Föreningsgranskarna väljs av föreningsstämman. Valberedningen föreslår en eller flera, upp till fyra, föreningsgranskare. De personer som valberedningen föreslår till föreningsgranskare ska vara medlemmar i föreningen, företrädesvis kunniga i föreningsliv snarare än att ha erfarenhet av siffror och ekonomi.

Relation till styrelse, ledning och revisorer

Föreningsgranskarna arbetar på uppdrag av föreningsstämman, och lämnar till denna en rapport från sin granskning.

Till ledning och styrelsen ska föreningsgranskaren i god tid före föreningsstämman lämna sin granskningsrapport. Ledning och styrelse ska beredas möjlighet att till föreningsgranskaren lämna sin syn på innehållet i granskningsrapporten.

På förekommen anledning ska föreningsgranskaren till ledning och styrelse även lämna förslag på förbättringar i organisation, arbetssätt med mera, speciellt med fokus på förbättrad föreningsdemokrati, insyn och inflytande för medlemmarna. Detta kan ske i en särskild skrivelse vars innehåll inte måste ingå i granskningsrapporten till föreningsstämman.

Koden anger att styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer. Samverkan med revisorer ska bland annat innebära utbyte av information kring respektives uppdrag, samt genomgående sikta på att eliminera risken för dubbelarbete. Observera även att föreningsgranskarna är tydligt åtskilda från revisorskollegiet som har en lagreglerad tystnadsplikt att förhålla sig till vilket



exempelvis innebär att revisorn kan dela vad de granskar men inte har skyldighet att dela resultatet av granskningen.

Arbetsgången stämma till stämma

Om flera föreningsgranskare utses bör dessa snarast efter föreningsstämman samråda i syfte att:

- Inom sig utse en ordförande
- Tillsammans upprätta en tidplan för granskningsarbetet
- Från ledning/styrelse inhämta föregående års föreningsstyrningsrapport och aktuell verksamhetsplan för året
- Kontakta revisor med en begäran om att få delta i ett gemensamt planeringsmöte (normalt tidigt under hösten). Om revisorn så finner lämpligt också att delta i ett gemensamt planeringsmöte med ledningen inför årets revision och föreningsgranskning. I annat fall boka in ett eget planeringsmöte med ledningen.

Tidigt under verksamhetsåret bör föreningsgranskaren träffa ledningen och eller styrelsen för att diskutera föregående års föreningsstyrningsrapport, aktuell verksamhetsplan med mera. Fokus på detta möte bör vara att diskutera de utmaningar i förhållande till dessa dokument som finns för föreningens arbete innevarande verksamhetsår.

I sin planering bör föreningsgranskaren överväga att lägga in granskningsåtgärder avseende specifika områden. Granskning som kan omfatta varierande områden från det ena året till det andra.

Föreningsgranskaren ska senast 31 januari från ledningen/styrelsen kunna efterfråga en preliminär föreningsstyrningsrapport.

Granskningen av föreningsstyrningsrapporten är en central årlig obligatorisk del i föreningsgranskarens uppdrag.

Före föreningsstämman bör föreningsgranskaren bereda ledningen möjlighet att lämna synpunkter på granskningsrapporten. I vad mån dessa synpunkter ska påverka den slutgiltiga utformningen av granskningsrapporten avgör föreningsgranskaren.

Föreningsgranskaren lämnar sin slutgiltiga rapport över granskningen till styrelsen som en del av det samlade materialet till föreningsstämman.

Föreningsgranskaren meddelar i god tid före föreningsstämman till valberedningen om vederbörande står till förfogande för omval.

Föreningsgranskaren deltar på föreningsstämman. Redovisar granskningsrapporten, och är beredd att svara på frågor från föreningsstämman.

Granskning av föreningsstyrningsrapporten

Granskningen av föreningsstyrningsrapporten kan starta före ledningens preliminära redovisning 31 januari.



HSB – där möjligheterna bor

- Granskningen kan utföras genom att intervjua ledning och styrelse.
- Det är inte nödvändigt att verifiera alla svar vid intervjun med egen granskning.
- Finns det däremot anledning att misstänka/ifrågasätta riktigheten i uppgifterna, bör dessa verifieras, åtminstone stickprovsvis.
- Även om föreningsgranskaren känner sig trygg i alla de svar som ledningen/styrelsen lämnar, bör något svar verifieras också med stickprovsvis kontroll.
- Om föreningsgranskaren inte känner sig trygg kring något svar som lämnas kan denne begära kompletterande uppgifter.
- Om föreningsgranskaren trots detta inte känner sig säker i möjligheten att uttala sig i en granskningsrapport, har denne möjlighet att formulera rapporten enligt detta.

Övrig granskning

Föreningsgranskaren kan årligen välja ut specifika olika områden att specialgranska. Även dessa kan genomföras som analytisk granskning, det vill säga företrädesvis genom intervjuer och samtal. Vid behov kan resultatet av dessa styrkas med direkta granskningsåtgärder.

Fokus i denna övriga granskning kan exempelvis också vara:

- Föreningsdemokrati. Efterlevnaden av de kooperativa principerna.
- Organisation och effektivitet i den parlamentariska organisationen
- Möjlighet för enskilda medlemmar och förtroendevalda till insyn
- Möjlighet till påverkan. I vad mån har enskilda initiativ, motioner med mera lett till förändringar i verksamheten.

Observera dock att föreningsgranskaren i sitt uppdrag tydligt ska beakta sin insats med hänsyn till såväl verksamhetens omfattning och art samt vad som granskas av föreningens revisor. Med detta menas exempelvis att granskningen inte är inriktad på ekonomisk och finansiell information.

Förbättringsförslag

Det är önskvärt att föreningsgranskaren vid behov lämnar eventuella förbättringsförslag till ledningen och styrelsen. Även om dessa i första hand kan gälla förbättringar i demokratifrågor, den parlamentariska modellen, insyn och inflytande för medlemmar, kan det också handla om andra reflektioner kring föreningens verksamhet som granskaren gjort i fullgörandet av sitt uppdrag

Granskningsrapporten till föreningsstämman

Föreningsgranskaren ska i god tid lämna sin granskningsrapport till föreningsstämman. Föreningsgranskaren ska i rapporten:

- Uttala sig om föreningsstyrningsrapporten kan bedömas vara korrekt.
- Uttala sig om eventuella avvikelser, dels sådana som ledningen själv iakttagit, dels sådana som föreningsgranskaren känner osäkerhet kring, eller på annat sätt vill uppmärksamma.



HSB – där möjligheterna bor

- Slutligt uttalande om föreningen så långt föreningsgranskaren kunnat bedöma har tillvaratagit medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning.





HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Instruktion för valberedning i HSB Värmland Ek.för.

Fastställs vid HSB Värmlands föreningsstämma 2025

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning bör föreningsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer beredas genom en av medlemmarna styrd, strukturerad och öppen process, som ger alla medlemmar möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut.

1. Tillsättande av valberedning

HSB Värmland ska ha en valberedning som företräder medlemmarna. Valberedningens ska ha en sammansättning som säkerställer att det finns kunskap om HSB Värmlands verksamhet, om styrelsearbete samt att den har ett utvecklat nätverk i vårt verksamhetsområde.

I valberedningen ska inte ingå personer som bedriver med HSB Värmland konkurrerande verksamhet.

Föreningsstämman ska utse valberedningens ledamöter, en av ledamöterna utses till ordförande i valberedningen. Styrelseledamöter eller verkställande direktören ska inte vara ledamot av valberedningen. Enligt stadgarna ska valberedningen bestå av lägst tre ledamöter.

Mandattiden för valberedare är två år.

2. Valberedningens arbetsuppgifter

Valberedningen är föreningsstämmans organ för beredning av föreningsstämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett bra underlag för föreningsstämmans behandling av dessa ärenden.

Valberedningen ska i sitt arbete med nominering av styrelse och revisor tillämpa HSBs kod för föreningsstyrning.

2.1 Styrelse

Valberedningen ska lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande. Antalet ledamöter regleras i föreningens stadgar, lägst 5 och högst 11 st.

Valberedningen ska eftersträva att minst 30% av ledamöterna sitter kvar vid varje stämma.

Valberedningens grunder för nominering

Valberedningen ska beakta att styrelsen har kompetens rörande förutsättningar och villkor att bo och verka i en brf. Valberedningen ska i sina förslag särskilt beakta kravet på kunskap, kompetens, mångsidighet och bredd i styrelsen samt kravet på att eftersträva mångfald och en jämn könsfördelning. Till grund för analys för att fastställa behovet av kunskap och kompetens ska valberedningen ta del av styrelsens utvärdering

Valberedningen ska också lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan styrelseordförande och övriga ledamöter samt efter vilka grunder ytterligare ersättningar ska utgå.

Valberedningens förslag ska meddelas i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till

föreningsstämman och på HSB Värmlands webbplats.

Valberedningen ska lämna de uppgifter beträffande ledamot som föreslås för nyval eller omval så att HSB Värmland kan lämna följande uppgifter om personen på HSB Värmlands webbplats:

- Ålder
- Huvudsaklig utbildning
- Huvudsaklig arbetslivserfarenhet
- Eventuella uppdrag i föreningen
- Andra väsentliga uppdrag
- Det år ledamoten invaldes i styrelsen (gäller vid omval)
- Om ledamoten enligt valberedningen är att anse som oberoende i förhållande till föreningen och föreningsledningen.
- Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömningen av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende

Valberedningen ska lämna en redogörelse för hur de har bedrivit arbetet som ska publiceras på HSB Värmlands webbplats.

Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag. Valberedningen ska också lämna en redogörelse för hur dess arbete har bedrivits.

2.2 Föreningsgranskare

Valberedningen ska lämna förslag till val och arvodering av Föreningsgranskare. Valberedningens förslag ska meddelas HSB Värmland i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman och på HSB Värmlands webbplats.

Valberedningen ska lämna information om föreslagen Föreningsgranskare på föreningens webbplats avseende:

- Omfattningen av den föreslagna Föreningsgranskarens tjänster till föreningen utöver revision under de senaste åren.
- Det år revisorn invaldes till uppdraget i föreningen (gäller vid omval.)

En redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete ska lämnas på HSB Värmlands webbplats.

Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag samt lämna en redogörelse för hur valberedningens arbete har bedrivits.

2.3 Stämмоordförande

HSB Värmlands valberedning ska lämna förslag till stämмоordförande för ordinarie föreningsstämma. Förslaget ska lämnas i så god tid att det kan presenteras i kallelsen till föreningsstämman samt av valberedningen vid föreningsstämman. Styrelsens ordförande eller annan ledamot ur styrelsen ska inte föreslås till stämмоordförande.

2.4 Förberedelse av val av valberedning

Valberedningen ska förbereda valet av kommande valberedning genom att begära in upplysningar om, samt upplysa föreningsstämman om, vilka nomineringar som inkommit samt vilka av valberedningens ledamöter som avböjt omval.

3. Sammanträden

Valberedningen ska sammanträda så ofta som krävs för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Vid valberedningens sammanträden ska protokoll föras. Valberedningen är beslutför om fler än hälften av ledamöterna är närvarande.

Om ledamot i valberedningen begär att valberedningen ska sammankallas ska begäran följas.

4. Sekretess

Mot bakgrund av den information som kan behöva ges till valberedningens ledamöter ska valberedningens

ledamöter underteckna sekretessförbindelse som syftar till att undanröja risk för att sådan information sprids selektivt i medlemskretsen.

5. Arvode

Arvode utgår till valberedningen enligt beslut på föreningsstämma.
Förbundsstyrelsen bereder frågan om arvode till valberedningen.

6. Ändring av instruktionen

Valberedningen ska löpande utvärdera sitt arbete och till föreningsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömt vara lämpliga. Instruktionen fastställs av föreningsstämman

Sylvia Michel
HSB Värmland
2025-01-21

**Motion till HSB Värmlands fullmäktigemöte 2025 från Brf Rud i Karlstad,
om gemensamma krafter mot kommuners regelverk för tomträttsavgäld.**

Bakgrund:

Många bostadsrättsföreningar äger idag inte den mark som deras byggnader står på. Man hyr marken av t ex kommunen. I dessa fall betalar fastighetsägaren en årlig hyra, så kallad tomträttsavgäld till markägaren. 10 åriga avtal är vanligt.

Det finns idag ingen detaljerad lagregel för hur avgälden ska beräknas och kommuner kan därför tillämpa olika beräkningsgrunder. Kommunerna är även olika generösa med avdrag på avgälder. I takt med att värdet på mark ökar, kan det ibland medföra en höjning av tomträttsavgälden med flera hundra procent.

Vid kontakt med Karlstads kommun säger en enhetschef; "Förstår frustrationen hos dem som får rejäla höjningar, men konstaterar att kommunen följer reglerna".

Några bostadsrättsföreningar har med juridisk hjälp nått förlikning efter en dom i Mark- och Miljödomstolen. Vissa har haft kostsamma och utdragna rättsliga processer. Några har med egen kraft nått förlikning med sin kommun.

HSB Riksförbund har på riksnivå, gemensamt med Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige och Riksbyggen lyft frågan och också begärt möte med Justitieministern för samtal i ärendet. (Ännu inget svar per 2025-01-14.)

Vårt förslag:

- Med detta som bakgrund föreslår styrelsen för brf Rud att stämman beslutar att ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag att gemensamt med andra regionföreningar i samverkan med t ex Riksbyggen med flera, driva frågan om ändrat regelverk för beräkning av tomträttsavgäld mot respektive kommun.
- Vi föreslår också stämman att besluta att ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag för VD att driva ärendet vid regionföreningars VD-möten hos Riksförbundet.

Styrelsen för brf Rud anser att regelverket för beräkning av tomträttsavgäld måste ändras och att frågan drivs på kommunal nivå på högre instans, inte bara genom varje berörd bostadsrättsförenings egen kamp mot sin kommuns beslut.

Kommunerna som inte ska vara vinstdrivande, tjänar stora pengar på tomträttsavgälden och de som får betala är våra medlemmar.

Här menar vi att HSB som stor och aktad samhällsaktör med samarbetspartners har mer styrka och inflytande till en förändring.

Med vänlig hälsning
Styrelsen för HSB brf Rud i Karlstad
Gm



Ann-Cathrin Karlsson,
Ordförande brf Rud

Sylvia Michel
HSB Värmland
2025-01-21

**Motion till HSB Värmlands fullmäktigemöte 2025 från Brf Rud i Karlstad,
om gemensamma krafter mot kommuners regelverk för tomträttsavgäld.**

Bakgrund:

Många bostadsrättsföreningar äger idag inte den mark som deras byggnader står på. Man hyr marken av t ex kommunen. I dessa fall betalar fastighetsägaren en årlig hyra, så kallad tomträttsavgäld till markägaren. 10 åriga avtal är vanligt.

Det finns idag ingen detaljerad lagregel för hur avgälden ska beräknas och kommuner kan därför tillämpa olika beräkningsgrunder. Kommunerna är även olika generösa med avdrag på avgälder. I takt med att värdet på mark ökar, kan det ibland medföra en höjning av tomträttsavgälden med flera hundra procent.

Vid kontakt med Karlstads kommun säger en enhetschef; "Förstår frustrationen hos dem som får rejäla höjningar, men konstaterar att kommunen följer reglerna".

Några bostadsrättsföreningar har med juridisk hjälp nått förlikning efter en dom i Mark- och Miljödomstolen. Vissa har haft kostsamma och utdragna rättsliga processer. Några har med egen kraft nått förlikning med sin kommun.

HSB Riksförbund har på riksnivå, gemensamt med Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige och Riksbyggen lyft frågan och också begärt möte med Justitieministern för samtal i ärendet. (Ännu inget svar per 2025-01-14.)

Vårt förslag:

- Med detta som bakgrund föreslår styrelsen för brf Rud att stämman beslutar att ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag att gemensamt med andra regionföreningar i samverkan med t ex Riksbyggen med flera, driva frågan om ändrat regelverk för beräkning av tomträttsavgäld mot respektive kommun.
- Vi föreslår också stämman att besluta att ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag för VD att driva ärendet vid regionföreningars VD-möten hos Riksförbundet.

Styrelsen för brf Rud anser att regelverket för beräkning av tomträttsavgäld måste ändras och att frågan drivs på kommunal nivå på högre instans, inte bara genom varje berörd bostadsrättsförenings egen kamp mot sin kommuns beslut.

Kommunerna som inte ska vara vinstdrivande, tjänar stora pengar på tomträttsavgälden och de som får betala är våra medlemmar.

Här menar vi att HSB som stor och aktad samhällsaktör med samarbetspartners har mer styrka och inflytande till en förändring.

Med vänlig hälsning
Styrelsen för HSB brf Rud i Karlstad
Gm



Ann-Cathrin Karlsson,
Ordförande brf Rud

HSB VÄRMLANDS ÅRSMÖTE 2025

SVAR PÅ MOTION FRÅN HSB BRF RUD I KARLSTAD – OM GEMENSAMMA KRAFTER MOT KOMMUNERS REGLERK FÖR TOMTRÄTTSAVGÄLD

BAKGRUND

HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstad har inkommit med en motion enligt Bilaga 1 ("Motionen").

Motionen föreslår att HSB Värmlands årsmöte beslutar att:

1. Ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag att gemensamt med andra regionföreningar i samverkan med t.ex. Riksbyggen med flera, driva frågan om ändrat regelverk för beräkning av tomträttsavgäld mot respektive kommun ("**Beslutsförslag 1**").
2. Ge styrelsen för HSB Värmland i uppdrag att ge VD i uppdrag att driva ärendet vid regionföreningars VD-möten hos HSB Riksförbund ("**Beslutsförslag 2**").

STYRELSENS BESKRIVNING AV ÄRENDET

Styrelsen anser att Motionen är angelägen och välkomnar HSB bostadsrättsförening Rud i Karlstads initiativ och engagemang i tomträttsfrågan. Frågan är prioriterad inom HSB och opinionsbildning och påverkansarbete pågår enligt beskrivning nedan.

Beslutsförslag 1

HSB har ett antal prioriterade påverkansfrågor som ses över årligen av HSB Riksförbund. Se bilaga 1. HSB Värmland ställer sig bakom att opinionsarbetet bedrivs mest effektivt nationellt, i samverkan med regionföreningarna, vilket även får en påverkan lokalt.

Punkten om tomträtt har utvecklats och förtydligats efter den gemensamma rapport och analys av tomträttsfrågan som HSB tillsammans med Bostadsrätterna, Fastighetsägarna och Riksbyggen släppte i slutet av 2024. Parterna fick bland annat en debattartikel publicerad om rapport i Dagens Industri december 2024. Se bilaga 2 och 3 till detta svar.

Beslutsförslag 2

Frågan om att ändra gällande lagstiftning för tomträttsinstitutet drivs idag inom ramen för VD-möten hos HSB Riksförbund. Det är en fortsatt prioriterad fråga där arbete pågår löpande.



HSB – där möjligheterna bor

ÖVRIG INFORMATION

HSB Värmland erbjuder bostadsrättsföreningar hjälp vid tvist om omprövning av tomträttsavgäld och frågor om friköp. Tomträttsfrågan består av två delar – markens värdering och avgäldsrentan (ersättning för nyttjandet av marken). Otydligheten kring hur tomträttsavgälden ska beräknas är ett stort problem, dessutom är möjligheten till friköp av tomträtt inte för alla. Att friköpa mark med flerbostadshus till rimliga villkor är svårt idag.

För att vi ska kunna starta den här processen så måste föreningen veta kommunens krav och be oss om hjälp. Föreningen kan oftast nyttja sitt rättskydd i sin fastighetsförsäkring i processen.

En av HSB Värmlands medlemsföreningar driver just nu ett ärende mot aktuell kommun. De hoppas få ner avgäldsrentan från 3 till 2 procent och avvaktar dom i Smyrnamålet*. Vad beträffar värderingen av marken har föreningen redan fått rätt mot kommunen.

** Smyrnamålet rör omprövning av tomträttsavgäld för en fastighet i Stockholms innerstad och kommer att bli en prejudicerande dom. Målet aktualiserar främst frågan om vilken avgäldsrenta som ska tillämpas.*

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen för HSB Värmland föreslår HSB Värmlands årsmöte 2025 **besluta** att bifalla motionen i sin helhet.

Karlstad 2025-03-18

Styrelsen HSB Värmland
gm Sylvia Michel, ordförande

Bilagor

- 1. Prioriterade påverkansfrågor ”Så skapar vi ett hållbart boende”
- 2. Rapport ”Är tomträttens syfte satt ur spel? Från bostadssocial reform till ekonomisk rävsax”
- 3. Debattartikel Dagens Industri



PRIORITERADE PÅVERKANSFRÅGOR

SÅ SKAPAR VI ETT HÅLLBART BOENDE

Ända sedan starten 1923 har HSB varit med och tagit ansvar för samhällsutvecklingen. Det ingår i vårt uppdrag att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. En del i det arbetet är att påverka villkoren för boendet genom att ge vår syn på olika politiska förslag och driva frågor som är viktiga för våra medlemmar, bostadsmarknaden och den hållbara staden. Här kan du läsa om de viktigaste frågorna som vi driver.



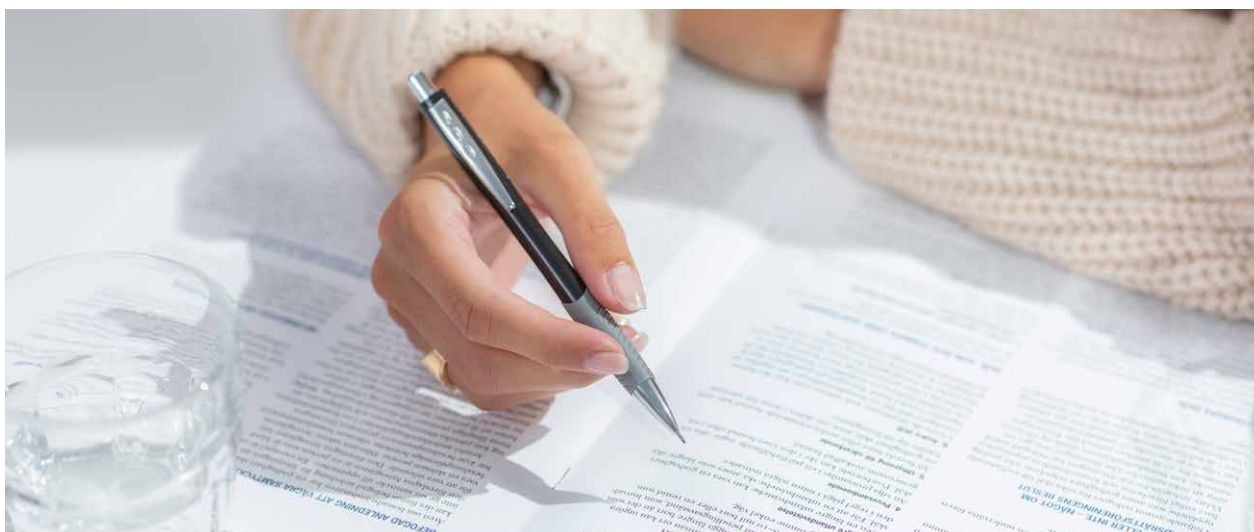
HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

1. Bättre förutsättningar för bostadsrätten	3
2. Fler måste ha möjlighet att hitta ett eget hem	4
3. Bättre villkor för långsiktigt bostadsbyggande	5
4. Minska klimatpåverkan från byggande och boende	6
5. Klimatanpassa städerna	7
6. Energieffektivisering och omställning	8
7. Resurseffektivitet	9
8. Hållbara resor till och från boendet	10
9. Främja kooperativt företagande	11

1. BÄTTRE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrätten är bottenplattan i HSB. En boendeform som kombinerar eget ansvarstagande med gemensam förvaltning av fastigheten. Mycket fungerar väldigt bra i bostadsrätten, men det finns saker som behöver bli bättre. Följande förslag menar vi skulle öka konsumentskyddet, göra lagstiftningen tydligare och öka tryggheten för de som bor i bostadsrätt.



HSB VILL:

- HSB har under många år drivit frågan att det behöver bli lättare att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomiska status. Därför är det välkommet att det nu via lagstiftning införs nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi i årsredovisningen. Utöver detta är det viktigt att regler för bostadsrättsföreningars ekonomi och redovisning är ändamålsenliga och anpassade till bostadsrättsföreningarnas verklighet. Det gör också årsredovisningen till ett verktyg för att föra resone-mang om årsavgifter och underhåll.
- Det behövs bättre regler för tomträtt, för att öka tryggheten och förutsägbarheten för boende och bostadsrättsstyrelser. En statlig utredning behöver tillsättas, för att ge svar på frågor som vad en rimlig avkastning för en tomträtt är, hur de kraftiga höjningarna av markhyran kan begränsas och hur friköpsvillkoren kan förändras så att de innebär en reell möjlighet för bostadsrättsföreningen att friköpa marken.
- Styrelsens tillstånd bör även fortsättningsvis krävas vid andrahandsuthyrning. Det är en avgörande princip och grunden för bostadsrättsformen med gemensamt ansvar för fastigheten och tryggheten i boendet. Dessutom behöver styrelser ges bättre förutsättningar att agera mot systematisk olovlig korttidsuthyrning, exempelvis genom krav på att anmäla inneboende, en omvänd bevisbörda vid påstående om inneboende, en längre giltighetstid för rättelseanmodan vid olovlig uthyrning och ett förverkande vid repetitiva olovliga andrahandsupplåtelser. Det skulle öka möjligheterna att komma tillrätta med olovlig uthyrning och därmed stärka tryggheten i bostadsområden.
- Regeringen vill inrätta ett offentligt bostadsrättsregister. Det är avgörande att medlemshanteringen fortsatt ligger kvar hos bostadsrättsföreningen, och det är positivt att det föreslås ett skriftligt förfarande vid pantsättning av bostadsrätt. Men det finns risk för att ett offentligt register blir dyrt och administrativt krångligt.

2. FLER MÅSTE HA MÖJLIGHET ATT HITTA ETT EGET HEM

Möjligheten för unga vuxna att köpa bostad har försämrats dramatiskt de senaste åren. Singelhushåll och ensamstående med barn nekas bolån i stora delar av Sverige. Samtidigt ökar trångboddheten, särskilt i miljonprogramsområden. Sverige behöver en ny social bostadspolitik som gör att fler kan hitta ett eget hem.

Bostadsbristen har under många år skapat stora samhällsproblem. Även om vi vet att det kostar samhället miljardbelopp i utebliven tillväxt, är det ytterst ett problem för alla de människor som inte kan ta första steget mot att skapa sig ett eget liv. Ett ökande problem idag är att allt fler unga saknar möjligheter att köpa en bostad. Med goda intentioner om en minskad skuldsättning hos hushållen har kreditrestriktioner som bolånetak och amorteringskrav införts. De utgör ett effektivt lås på dörren till bostadsmarknaden för många unga och förstagångsköpare, äldre som söker ett bättre anpassat boende och personer med lägre inkomster eller litet sparkapital.

HSB VILL:

- Se en bred bostadspolitisk överenskommelse. Det är grunden för att skapa en långsiktig bostadspolitik som håller över tid.
- Inför ett statligt garanterat startlån för förstagångsköpare. Ett färdigutrett förslag finns, som är ett välbalanserat och kostnadseffektivt förslag som skulle göra det möjligt för cirka 400 000 förstagångsköpare att köpa en egen bostad.
- Inför skyndsamt förslagen från regeringens utredning om lättnader för bolån. Ett högt bolånetak och ett mildrat amorteringskrav är viktiga delar i att öppna fler dörrar till bostadsmarknaden.
- Inför stöd till bosparande. Med ett avdragsgillt bosparande har fler möjlighet att spara ihop till kontantinsatsen. Samtidigt skapar vi en sund sparandekultur i samhället.
- När bostadsbyggandet sjunker får de som står långt bort från bostadsmarknaden det ännu svårare att komma in. Åtgärder för ett högt och jämnt bostadsbyggande är därmed högst angelägna.
- Utveckla bostadsbidraget. De senaste decennierna har bostadsbidraget urholkats kraftigt. Det behöver utvecklas så att fler hushåll kan ta del av det.
- Förändra flyttskatten. Flyttskatten leder till inlåsnings effekter och att vi inte utnyttjar de bostäder som finns effektivt. Uppskovsräntan har avskaffats, vilket är positivt, men det bör även övervägas andra åtgärder för att öka rörligheten. Till exempel skulle ändrade regler för uppskov för den som byter till billigare bostad, sannolikt underlätta för äldre personers om vill byta bostad. Även reavinstkatten bör ses över vid en eventuell samlad översyn av skatterna för hushåll och enskilda.
- Med en utvecklad stadsplanering kan olika delar i staden länkas samman och fysiska barriärer minska. Det krävs ett tydligare helhetsansvar för utvecklingen i utsatta områden med en kombination av fysiska och sociala åtgärder. Kommunerna måste ta en aktiv roll i att utveckla markpolitiken med en inriktning på en breddning av utbudet av bostäder med olika upplåtelseformer i socioekonomiskt segregerade områden. Även om många åtgärder görs lokalt krävs en verkningsfull politik för integration, arbetsmarknad och skola. Genom satsningar på trygghet, inflytande och platsamverkan får fler möjlighet att känna sig säkra och stolta över sitt område. Det är grundläggande förutsättningar för den sociala hållbarheten.



3. BÄTTRE VILLKOR FÖR LÅNGSIKTIGT BOSTADSBYGGANDE

Enligt Boverket behöver cirka 52 300 bostäder byggas per år fram till 2033. Det är en utmaning att stabilisera nyproduktionsnivån och ge långsiktigt goda villkor för bostadsbyggandet.

HSB VILL:

- Finansieringsvillkoren behöver upp på den politiska agendan. När det tidigare bostadspolitiska systemet utvecklades på 1990-talet innebar det att en allt större del av finansieringen nu ligger på konsumenterna. Samtidigt har bolånetak och amorteringskrav införts. Det måste skapas bättre förutsättningar för att de som har behov av en bostad ska kunna efterfråga det som byggs.
- Digitaliseringen av de processer som styr byggande och planeringsprocessen behöver utvecklas.
- Alla kommuner bör ha en långsiktig planering för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. I detta innefattas att se till att ta fram fler planer, att korta processerna för planering och bygglov, ge byggherrar och byggföretag rimliga villkor samt att ge möjlighet till standardiserat byggande.
- Mandatet och ansvaret i den kommunala organisationen måste vara tydligt för att planprocessen ska drivas framåt, där politiken tydligt pekar ut en riktning och där stuprörstänkande mellan olika förvaltningar och nämnder undviks.
- Samverkan mellan länsstyrelse och kommuner behöver vara tydlig, särskilt viktigt är detta tidigt i planprocessen för att undvika onödiga fördröjningar. Uteblivna eller försenade myndighetsbeslut fördröjer allt fler bostadsprojekt.
- Av kommunerna krävs en markpolitik med fokus på genomförbarhet, långsiktighet och hållbarhet. Genom att erbjuda ett större utbud av tillgänglig mark skulle priserna hållas på en nivå som inte bidrar till att begränsa byggandet.
- Detaljerade krav i detaljplaner och expolateringsavtal driver upp kostnader och försvårar till exempel cirkularitet. Beslut om materialval och gestaltning behöver få tas senare i processerna. Byggregelverket behöver vara ändamålsenligt, enkelt och effektivt samt leda till en hållbar och resurseffektiv samhällsutveckling.



4. MINSKA KLIMATPÅVERKAN FRÅN BYGGANDE OCH BOENDE

Klimatpåverkan är den miljöfråga som är vår generations största utmaning. Och klimatpåverkan från byggandet av bostäder är stor. Det sker framförallt vid tillverkningen av byggmaterial. De befintliga bostäderna står även för en betydande del av samhällets energianvändning och därmed även klimatpåverkan.



Det befintliga byggnadsbeståndet använder stora mängder energi vilket innebär klimatpåverkan från de kvarvarande fossila bränslena och plast i restavfallet som används som bränsle i många kraft- och fjärrvärmesystem. Bostadsbyggandet står även för en stor del av resursutnyttjandet och uppkomsten av avfall i Sverige. Klimatpåverkan från byggprocessen, inklusive tillverkning av byggmaterial, byggtransporter och produktionen på byggarbetsplatserna är högt på branschens agenda. Detta ställer nya krav på bostadsutvecklare, kommuner, regering och myndigheter.

HSB VILL:

- Regeringen bör fortsätta att ge Boverket resurser att kraftfullt stödja bygg och bostadssektorn vad gäller livscykelanalyser och minskad klimatpåverkan vid nybyggande och renovering. Regeringen bör främja kompetensutveckling inom branschen.
- Omfattningen av klimatdeklarationen bör breddas för att minst även inkludera ombyggnad, tillbyggnad och markarbeten samt att krav på gränsvärden för nyproduktion bör införas skyndsamt och att hel byggnad omfattas.
- Regeringen behöver fortsätta satsa medel för att minska processutsläpp vid tillverkning av byggmaterial, framförallt cement, för betong, och stål, bland annat genom ny teknik och infångning och lagring av koldioxid. Det behövs en nationell strategi för detta som innefattar statliga stöd och incitament.
- HSB är positiva till den uppdatering som skett av EU:s byggproduktförordning (CPR) och att det nu är obligatoriskt för tillverkare att ange information om byggprodukters klimatpåverkan, något som HSB har under flera års tid har efterfrågat. Det är nu viktigt att Boverket får medel för att genomföra informations-satsningar och vägledning till branschen som ska uppfylla nya och utökade krav.
- Regeringen bör skapa incitament och styrmedel för att fasa ut de sista fossila bränslena i uppvärmningssektorn samt styrmedel för uppströms åtgärder för att minimera plast i restavfallet som går till energiåtervinning.
- Principen om energieffektivitet först ska beakta vid alla beslut om planering, strategier och investeringar inkluderande stödsystem och energieffektivitet skall ses som ett hållbart alternativ till energiproduktion.

5. KLIMATANPASSA STÄDERNA

Klimatet är under förändring. Det påverkar våra städer, byggnader och boende bland annat genom kraftiga regn och heta somrar. HSB har som ett av sina strategiska fokusområden att 2040 vara anpassat till ett förändrat klimat.

Idag visar forskningen på ett tydligt samband mellan gröna miljöer i städer och bostadsområden och förbättrat välmående. Stadsplanerare och forskare använder begreppet ekosystemtjänster, där avses alla de varor och tjänster människan får från naturen för att kunna överleva och må bra. En grön bostadsgård är till exempel lämplig för lek och utevistelse och bidrar därmed till hälsa och välbefinnande, för både barn och vuxna. Buller dämpas av grönska och grönytor hjälper till att filtrera ned regnvatten genom jordlagren och minska risken för översvämning vid kraftiga regn. Grönytor är också värmereducerande och minskar därmed behovet av kyla. För att få ett bättre skydd mot det förväntade framtida klimatet behöver dagvattenhanteringen förbättras. Detta ställer krav på fastighetsägare och bostadsutvecklare, men även på stat och kommun. Sveriges mål för klimatanpassning är att utveckla ett långsiktigt hållbart och robust samhälle som aktivt möter klimatförändringar genom att minska sårbarheter och ta tillvara möjligheter.



HSB VILL:

- Regeringen bör prioritera uppdrag med fokus på att vägleda hur ekosystemtjänster och klimatanpassning, inklusive lokalt omhändertagande av dagvatten ska löpa genom plan och byggprocessen, samt i förvaltningen av den byggda miljön.
- Regeringen bör ge Naturvårdsverket i uppdrag att ta fram en handlingsplan för investeringar i skydd och återställande av naturen, och i den konkretisera Sveriges åtaganden och åtgärder för uppfyllande av EU:s strategi för biologisk mångfald och avtalet från COP15. Denna strategi tydliggör synergierna mellan klimatfrågan och biologisk mångfald.
- Regeringen bör fortsatt verka för att underlätta samverkan mellan kommunen som fastighetsägare, kommunala VA-bolag och fastighetsägare, samt vid behov föreslå ny eller anpassad lagstiftning som förtydligar och möjliggör långsiktiga ansvars- och finansieringsmodeller utifrån de nya förutsättningarna som följer av ett förändrat klimat.
- Kommunala vatten och avloppsbolag bör premiera fastighetsägare som aktivt arbetar med klimatanpassning för att reducera översvämningens risker genom en reduktion av vattnet. Samtidigt bör ägare av stora hårdgjorda ytor kunna ges höjd taxa. Denna typ av differentiering ger tydliga incitament för hantering av dagvatten på fastigheten.
- Den fysiska miljön har en faktisk påverkan på hur fysiskt aktiva vi är. Forskningen visar att en hälsosam stadsdel är tät, grön, nära och kopplad, dvs den är gång- och cykelvänlig och trafiksäker. Så byggs framtidens hälsosamma stadsdelar.

6. ENERGIEFFEKTIVISERING OCH OMSTÄLLNING

Boende och byggnader står för 35 procent av samhällets energianvändning. Sverige har ett ambitiöst mål på 50 procent minskad energianvändning till 2030. Boendet är en viktig komponent för att nå målet och samtidigt minska kostnader för boende och bostadsrättsföreningar.



HSB VILL:

- Regeringen bör fortsätta rikta ett stöd och/eller kreditgaranti till energieffektiviserande renoveringar som sänker värmeeffektbehovet och energibehovet, med krav på LCA, exempelvis genom åtgärder i klimatskal och värmeåtervinning i ventilation. Exempelvis återinföra det stöd som tidigare fanns och finansierades via EU:s återhämtningspaket.
- Regeringen bör arbeta för styrmedel som gör att energitaxor har stor del rörliga komponenter, avspeglar resursuttag, trängseln i energisystemet samt avspeglar energins klimatpåverkan.
- Regeringen bör arbeta för utveckling av marknader för flexibilitetstjänster och möjliggöra för fler typer av aktörer att delta.
- Lagstiftning som tillåter virtuell mätning av el bör införas för att skapa bättre förutsättningar för att bilda energigemenskaper och att dela el. Dessutom måste skattelagstiftningen ses över så att det blir mer lönsamt att dela el.
- Regeringen behöver reglera elnätsföretagens intäkter så att de används för nyinvesteringar för att stärka elnätens kapacitet, flexibilitet och mottagande av mer variabel förnybar elproduktion.
- Värderingen av elnäten bör ske utifrån anskaffningsvärde och inte som idag nuanskaffningsvärde, det vill säga man bör övergå från en kapacitetsbavalande princip till en förmögenhetsbevarande princip.
- Tillsynen av och konsumentskyddet på de naturliga monopolmarknaderna behöver stärkas. Exempelvis bör fjärrvärmebolagen vara skyldiga att transparent redovisa resultat- och balansräkningar för varje enskilt fjärrvärmenät istället för som idag på koncernnivå.
- Regeringen bör införa ett tidsbegränsat konverteringsstöd för utfasning av direktverkande el samt de sista oljepannorna i bostadsbyggnader.
- Bredda skattereduktionen till andelsägd sol. Vi behöver ett regelverk så att alla ska ha möjlighet att producera egen förnybar el till samma ekonomiska villkor. Det vill säga de som bor i en byggnad som inte har goda förutsättningar för sol bör kunna investera där det finns goda förutsättningar, exempelvis i en solpark.
- Egenproducerad sol som används för att täcka fastighetens elförbrukning inklusive hushållsel, oavsett storlek på anläggningen, ska vara befriad från energiskatt.
- Lagstiftning som tillåter virtuell mätning av el bör införas för att skapa bättre förutsättningar för att bilda energigemenskaper och att dela el. Dessutom måste skattelagstiftningen ses över så att det blir mer lönsamt att dela el.
- I svensk lagstiftning blir energigemenskaperna en ekonomisk förening. Vi anser att energigemenskaper på flerbostadshus ska tillåtas att skapa virtuella nät. Det innebär att kunderna kan gå samman och låta sina anslutningspunkter till det koncessionspliktiga nätet avräknas som en gemensam punkt.
- Energiskatt bör utgå för denna gemensamma punkt, istället för kundernas individuella. Då skapas incitament att styra, tillföra och dela energi med varandra. Det lokala elnätsbolaget kan ha tariffer som optimerar det lokala elnätet.

7. RESURSEFFEKTIVITET

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av materialanvändningen i Sverige samtidigt som bygg- och rivningsavfall, näst efter gruvavfall, är samhällets viktiga största avfallskategori. Detta avfall behöver minimeras, återbrukas och materialåtervinnas i högre grad. I boendet uppstår hushållsavfall som ska hanteras på ett effektivt och miljöanpassat sätt till lägsta möjliga kostnad. Behovet av att ställa om till en resurseffektiv och cirkulär sektor är därmed stort.

Sverige har ett återvinningsmål om att förberedandet för återanvändning, materialåtervinning och annan återvinning av icke farligt bygg- och rivningsavfall, med undantag av jord och sten, ska årligen fram till 2025 uppgå till minst 70 viktprocent. Boverket visar att bygg och fastighetssektorn står för en tredjedel av mängden genererat avfall i Sverige och att sektorn därför är en viktig aktör för att främja en cirkulär ekonomi. Sverige har även ambitiösa mål om materialåtervinning av förpackningar. Men för att nå dessa mål krävs effektiva styrmedel och åtgärder tidigt i värdekedjan.

HSB VILL:

- Styrmedel ska införas för att redan i byggprodukters design och produktionsfas kravställa andelen återvunnen råvara och hur de ska kunna materialåtervinnas.
- Regeringen bör införa en lag på att upprätta loggbok vid uppförande av nya byggnader och säkerställa att omfattande information om kemiskt innehåll i produkter loggas.
- För att ytterligare säkerställa cirkulära, resurseffektiva och giftfria kretslopp behöver det ske en skärpning och utveckling av EU:s kemikalier regler.
- Producentansvar ska värnas och fler bör utredas.
- Regeringen ska säkerställa att producenter av förpackningar bär kostnaden för insamling och materialåtervinning fullt ut, även vid fastighetsnära insamling (FNI) när kommunen samlar in materialen. Förordningen om producentansvar för förpackningar bör modifieras så att krav ställs på att förpackningar ska gå att materialåtervinna.

- Kommunens avfallsförebyggande roll ska förtydligas. Kommuner bör ges skyldighet att informera kommun invånarna om hur de kan vidta avfallsförebyggande åtgärder och möjliggöra för insamling av återanvänd bara produkter.
- Regeringen bör överväga att införa ett cirkulärt omställningsstöd till företag som investerar i cirkulära lösningar.
- Regeringen bör lagstifta om att ett strafföreläggande för den som inte sorterar bygg- och rivningsavfall enligt gällande regler.
- Regeringen bör införa styrmedel som ger incitament högt upp i kedjan, till exempel redan vid produkt-design, för att styra bort plast från restavfall, förslagsvis genom att införa krav på att tillverkade produkter ska ha ett innehåll och utformning som gör dem möjliga att materialåtervinna.



8. HÅLLBARA RESOR TILL OCH FRÅN BOENDET

Att förflytta oss på ett hållbart sätt i staden är av stor vikt både för miljö och hälsa. Framförallt bilresor till och från vårt boende orsakar klimatpåverkan, buller och luftföroreningar. Det handlar om att planera och bygga ett samhälle som ger hållbara sätt att transportera sig men även förutsättningar för mindre behov av transporter.



HSB VILL:

- Kommuner ska ha flexibla parkeringstal i parkeringsnormen vid nyproduktion. Høgt parkeringstal i parkeringsnorm fördyrar bostadsbyggandet, ökar klimatpåverkan från byggprocessen och parkeringar konkurrerar med ytor för lek och rekreation i boendemiljön. Flexibla parkeringstal innebär att antalet parkeringar räknas ut beroende på flera faktorer så som närhet till kollektivtrafik, bostadsstorlek, cykelanläggningar med mera. Flexibla parkeringstal gör det möjligt för byggaktören att få ett lägre parkeringstal genom att vidta åtgärder som minskar efterfrågan på parkering.
- Regeringen bör fortsätta ge stöd till installation av elbilsaddning i bostadsrättsföreningar.
- Regeringen bör säkerställa lagstadgade kriterier för bilpooler och poolbilar. Kommuner bör ges möjlighet att genom lokala trafikföreskrifter avsätta gatumark som bilpoolsparking.
- Kollektivtrafik och väl planerad cykelinfrastruktur ska finnas på plats när inflyttning sker i nya bostadsområden utan att allt för höga kostnader för detta läggs på de som flyttar in i de nya bostäderna.

9. FRÄMJA KOOPERATIVT FÖRETAGANDE

De kooperativa företagen är en betydande del av arbetsmarknaden och samhällsekonomin i Sverige. Ta bara de 100 största som exempel: omsättning på över 600 miljarder kronor vilket motsvarar 10 procent av Sveriges BNP, nära 100 000 anställda. Kooperationens varumärken representerar ett demokratiskt företagande med angelägna värden som ökad konsumentmakt, ekonomisk transparens, bra arbetsvillkor och hållbar produktion.

Även internationellt är Kooperationen en viktig aktör med över en miljard medlemmar och har visat sig klara ekonomiska kriser bättre än andra företagsformer. HSB är engagerade både i Sverige och internationellt när det gäller frågor som villkoren för kooperativt företagande, kooperativ utveckling och hjälp till självhjälp.

HSB VILL:

- Genomför ett nationellt kooperativt kunskapslyft för att öka kunskapen om den kooperativa företagsformen, radera ut ojämlikheterna mellan företagsformerna och riva hinder för tillväxt.
- Lagstiftningen världen över behöver stötta framväxten av kooperativa verksamheter, eftersom de skapar goda ekonomiska villkor för alla människor, inklusive världens fattiga, unga, kvinnor, småskaliga producenter och entreprenörer. Detta arbetar HSB för genom vårt medlemskap i International Cooperative Alliance.
- Låt en större del av biståndet gå till hjälp till självhjälp, till småskalig och kooperativ verksamhet. Erfarenheterna visar att det ger resultat. HSB stödjer det arbete som We Effect bedriver.



Vi som jobbar med frågorna är:



Johan Nyhus
Förbundsordförande
HSB Riksförbund



Susanne Bergh
Vd
HSB Riksförbund



André Johansson
Marknads- och
kommunikationschef
HSB Riksförbund



Linn Matic
Samhällspolitisk chef
HSB Riksförbund



Mikael Rosén
Energiexpert
HSB Riksförbund



HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se



Är tomträttens syfte satt ur spel?

Från bostadssocial reform till ekonomisk rävsax

evidens:

Foto framsida: Flygbild över Malmö, iStock. Credit: tararchic

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen. Analyserna har genomförts under våren 2024 av ett team av konsulter på Evidens bestående av Ted Lindqvist, Georg Wingstrand och Henrik Österberg.

Text av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand.

Innehåll

Terminologi	1
Förord	2
Rapporten i sammanfattning	3
1. Inledning	5
2. Varför tomträtten infördes och vad den har blivit idag	7
3. Vad är problemet med tomträtt	16
4. Möjliga reformer	25
Referenser	32

Terminologi

avgäldsränta – den ränta på avgäldsunderlaget som ger tomträttsavgälden. Ska motsvara en skälig avkastning på markvärdet.

avgäldsperiod – en period under vilken en viss, oförändrad avgäld ska betalas.

avgäldsunderlag – enligt praxis det underlag, baserat på en markvärdesuppskattning, som multiplicerat med avgäldsräntan ger tomträttsavgälden.

friköp – försäljning av fastigheten till tomträttshavaren.

ortsprismetoden – en metod för att bestämma marknadsvärdet på en fastighet baserat på tidigare försäljningar i den bedömda fastighetens omgivning.

realräntemetoden – en metod i praxis för att uppskatta avgäldsräntan med utgångspunkt i den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden.

reglering (av avgälden) – syftar på den förändring av tomträttsavgälden som sker inför en kommande avgäldsperiod, det vill säga från och med den andra perioden efter nyupplåtelse av tomträten.

tomträtt – definieras enligt jordabalken 13 kap. 1 § som nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid som för visst ändamål upplåts mot årlig avgäld i pengar.

tomträttsupplåtare – staten eller en kommun (i undantagsfall en stiftelse) som i egenskap av fastighetsägare upplåter fastigheten mot en årlig avgäld. I rapporten används även "fastighetsägare" och "markägare" för att syfta på denna roll.

tomträttshavare – innehavaren av en tomträttsupplåtelse och den som har rätt att använda fastigheten.

tomträttsavgäld – den årliga avgift som tomträttshavaren betalar mot att denne får nyttja fastigheten. Benämns ofta *markhyra* i medierna.

triangeleffekt – ett påslag på avgäldsräntan som huvudsakligen motiveras av att tomträttsupplåtaren ska kompenseras för att en förväntad markvärdestegring inte slår igenom under avgäldsperioden då avgälden är oförändrad.

upplåtelseid – tiden från nyupplåtelse till dess att fastighetsägaren har rätt att säga upp tomträten och återta nyttjanderätten till fastigheten. För bostadsändamål är den första perioden minst 60 år, varefter förlängningar på minst 40 år kan göras.

Förord

Höjningar av tomträttsavgälden på flera hundra procent, eller friköp till villkor som inte är möjliga att genomföra. Det har blivit verkligheten för många bostadsrättsföreningar och hyresvärdar vars mark är upplåten med tomträtt. Vad som från början var en bostadssocial reform har nu blivit en rävsax, som är nästan omöjlig att ta sig ur.

När tomträtten infördes 1907 var den tänkt som möjliggörare för att även de med begränsade resurser skulle kunna finansiera ett markköp för att bygga sitt hus på. Samtidigt kunde kommunen behålla ägandet över marken, vilken kunde komma till användning vid framtida förtätning av staden. Tomträtten sågs alltså som något mer tillfälligt. Med tiden förändrades synen i både lagstiftning och praxis.

Utöver några mindre justeringar har lagstiftningen gällande tomträtt inte förändrats nämnvärt sedan 1967. Samtidigt har svårigheterna med tomträttsmodellen blivit allt tydligare. Bostadsrättsföreningar vittnar om utmaningarna att planera långsiktigt när osäkerheten kring tomträttsavgälden är stor samt den höjs kraftigt med jämna intervaller. När en allt större andel av föreningens kostnader består i tomträttsavgäld blir det svårt att därutöver ta ut årsavgifter för att finansiera nödvändigt underhåll och investeringar i exempelvis energieffektiviseringsåtgärder. Motsvarande problem gäller även för hyresvärdar där bruksvärdessystemet inte tillåter justering av hyror med hänsyn till ökad tomträttsavgäld. Inte heller friköp av marken är möjligt på de nivåer som tomträttsupplåtaren begär. Det är tydligt att tomträttsinstitutet inte fungerar i dagens kontext.

Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen, som företräder en stor andel av de

hyresvärdar och föreningar som har mark med tomträtt, anser att det behöver göras en översyn av tomträttsinstitutet. Det är hög tid att ge ökad trygghet och förutsägbarhet för de boende, i linje med övrig lagstiftning inom bostadsområdet som ofta bygger på just boendetrygghet och förutsägbarhet. Hyresrättsområdet präglas av förutsägbarhet och reglering till skydd för de boende, och inom bostadsrättsområdet ställs allt högre krav på till exempel avsättning till underhåll och tydligare redovisning. Den här förutsägbarheten saknas när det gäller tomträtt.

En statlig utredning bör få i uppgift att ta ställning till frågor som:

- Ska kommunerna ha rätt till avkastning på marknadsvärdet för marken oavsett hur högt marknadsvärdet är?
- Hur ska tomträttshavarna skyddas i områden med skenande marknadsvärden?
- Ska det ske genom en rabatt på marknadsvärdet, eller ett tak för avgäldsrentan?
- Hur ska skälighetsavväganden avseende det totala utfallet av avgälden göras?
- Ska ett helt annat system införas, som inte bygger på avgäldsunderlag och avgäldsrenta?
- Hur kan friköp bli en reell möjlighet?

Vi hoppas att denna rapport kan ses som inspiration inför ett sådant arbete.

*Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB
och Riksbyggen
December 2024*

Rapporten i sammanfattning

Syftet med denna rapport är att ge en samlad bild av dagens utmaningar med tomträtten, vad de grundas i och till detta lägga de idéer till reformer som föreslagits i statliga utredningar, från fastighetsbranschen och från intresseföreningar. Rapportens fokus ligger på tomträtt upplåten för kommersiella lokaler och flerbostadshus och vänder sig till politiker och tjänstemän på statlig nivå.

Rapporten visar att tomträttsinstitutet 2024 präglas av ett antal utmaningar. Det är kanske inte så konstigt med tanke på att lagstiftning till stora delar inte förändrats på flera decennier. Senaste större "uppdateringen" skedde 1953. Det behövs därför en ny statlig utredning som kan lösa de alltmer påtagliga problemen vid tillämpningen av tomträttsinstitutet.

För tomträtter upplåtna för kommersiella lokaler har återkommande tvister i domstol blivit vardag och upplevelsen av oförutsägbarhet kan antas hämma investeringstakten i några av landets viktigaste kommersiella miljöer. Bostadsrättsföreningar möter kraftiga och oförutsägbara avgäldshöjningar, i flera fall tre- eller fyrdubblad avgäld och åtskilliga miljoner mer i årlig kostnad. Följden blir drastiska höjningar av föreningsavgifterna, minskat utrymme för underhåll och investeringar och vissa föreningar upplever att deras långsiktiga fortbestånd är hotat. Kontrasten mot politiska bostadssociala målsättningar om boendetrygghet och förutsägbara boendekostnader blir i vissa fall slående – inte ens landets domstolar tycks kunna klargöra hur reglerna ska tolkas. För hyresbostäder skapar avgäldshöjningarna problem i mötet med de årliga hyresförhandlingarna.

En stor del av problematiken och de återkommande tvisterna rör otydligheter i lagstiftningen både om hur avgäldsunderlaget och avgäldsräntan ska fastställas. Dessutom

behöver regler för friköp bli tydligare och anpassade till dagens marknadsmiljö. Till detta kommer problem med långa avgäldsperioder som ger kraftiga ökningar vid övergång till en ny period. En viktig förklaring till dagens situation är att tillämpningen i stor utsträckning vilar på praxis i avsaknad av tydlighet i lagstiftningen.

Utifrån rapportens problembeskrivning lämnas ett antal förslag till hur lagstiftningen kan utvecklas inom ramen för nuvarande grundläggande principer:

- Principer för hur avgäldsunderlaget ska fastställas bör preciseras i lagstiftningen. Särskilt för kommersiella lokaler leder dagens värderingar utifrån ortspriser till stora osäkerheter i illikvida delmarknader. Osäkerheterna handlar både om fundamentalt få försäljningar och om indata till värdeberäkningar i form av osäkerhet om byggkostnader i täta miljöer. Därtill råder viss oklarhet i hur hänsyn tas till att riskbilden – och därmed avkastningskrav – skiljer sig åt mellan ett kalkyltillfälle inför nyproduktion och för redan befintliga fastigheter där bygg- och uthyrningsriskerna förändrats.
- Avgäldsräntan bör förankras i en känd realränta. En lämplig kandidat i sammanhanget är Konjunkturinstitutets vid varje tidpunkt senaste prognoser för den långsiktiga realräntan.
- Friköpsreglerna bör förtydligas och anpassas till dagens problembild, särskilt för bostadsrättsföreningar för vilka tomträtten blir alltmer problematisk i takt med högre priser på bostadsmarknaden. Eftersom det råder ett slags bilateralt monopol mellan köpare och säljare av

marken för flerbostadshus – det finns i praktiken bara en köpare – bör friköpsreglerna ta hänsyn till det. Regelverket bör därför medge friköp till ersättningsnivåer som ligger under 50 procent av marktaxeringsvärdet.

En ny statlig utredning skulle även med fördel kunna utvärdera mer radikala förändringar i lagstiftningen om tomträtt. En möjlighet är att slopa dagens system med avgäldsunderlag och avgäldsränta och i stället låta beräkningar av avgäldens storlek utgå från en fastighets intäkter.

1. Inledning

Det svenska tomträttsinstitutet 2024 präglas av ett antal utmaningar. För tomträtter upplåtna för kommersiella lokaler har återkommande tvister i domstol blivit vardag och upplevelsen av oförutsägbarhet kan antas hämma investeringstakten i några av landets viktigaste kommersiella miljöer. Bostadsrättsföreningar möter kraftiga avgäldshöjningar, i flera fall tre- eller fyrdubblad avgäld och åtskilliga miljoner mer i årlig kostnad. Följden blir drastiska höjningar av föreningsavgifterna, minskat utrymmet för underhåll och investeringar och föreningarna upplever nu att deras långsiktiga bestånd är hotat. Även här finns allt fler exempel på att aviserade avgäldshöjningar leder till tvister och domstolsprocesser i våra större städer. En förening, Brf Smyrna i Stockholm, vägrade acceptera den nya, tre gånger så höga avgälden och efter domar i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har målet beviljats prövningstillstånd i Högsta domstolen. Fallet följs med stort intresse och oro av föreningar och företag runt om i landet.

Utmaningarna med kombinationen av tomträtt och bostadsrätt är idag så pass uppenbara att kommuner idag inte upplåter tomträtter för bostadsrättsandamål. För hyresbostäderna ser framtiden också osäker ut på sikt då tomträttsavgälden och därigenom driftkostnaderna förväntas öka i takt med marknadspriserna, medan intäkterna styrs av bruksvärdes- och förhandlingssystemet. För hyresrätter sker emellertid nyupplåtelse av tomträtter i flera kommuner i landet.

Högsta domstolen påpekade redan i mitten av 1980-talet att *"Det bör eftersträvas att man får en modell för beräkningen av räntan som är användbar inom stora delar av tomträttsmarknaden och som är lätt att tillämpa.*

Ett sådant mera generellt tillämpligt system torde dock kunna uppnås endast genom lagstiftning." Sedan dess har två statliga utredningar (SOU 1990:23 och SOU 2012:71) utrett frågan och kommit med förslag på hur de utmaningar man såg skulle kunna avhjälpas – utan att dessa förslag har lett till lagstiftning.

Delar av den senaste utredningens förslag har letat sig in i domstolsprocesserna och bidragit till den praxis som vuxit fram, men tolkningsutrymmet är stort. Med utgångspunkt i jordabalkens relativt begränsade lagtext, förarbetena från 1953, Konjunkturinstitutets underlag till SOU 2012:71 och tidigare domar har domstolarna idag lämnats hela uppgiften att fastställa ramar och regler för det svenska tomträttsinstitutet. I syfte att mildra en del av effekterna av de språngvisa avgäldshöjningarna, har kommuner i flera fall infört reduktioner och speciallösningar av olika slag, men tillämpningen skiljer sig mycket åt mellan och även inom kommunerna och bidrar i viss mån till att systemet uppfattas som svårförutsägbart. Frågan är om kommunernas val av tillämpningsmodeller och domstolarnas praxisbildande arbete har förmågan att erbjuda mer än tillfälliga och delvisa lösningar på problemen, när mycket av den bakomliggande problematiken inte åtgärdas.

Syftet med denna rapport är att ge en bild av dagens utmaningar med tomträtten, vad de grundas i och till detta lägga de idéer till reformer som föreslagits i statliga utredningar, från fastighetsbranschen och från intresseföreningar. Härigenom är förhoppningen att inspirera till att en ny statlig utredning initieras som på sikt leder till ett transparent och hållbart system där olika intressen kan balanseras mot varandra.

Rapportens fokus ligger på tomträtt upplåten för kommersiella lokaler och flerbostadshus i första hand, då det är kring dessa som de mest uppmärksammade tvisterna sker, medan situationen för småhusen i huvudsak tjänar som referens.

Innehåll och disposition

Rapportens huvuddelar inleds i **kapitel 2** med en kort tillbakablick på tomträttsinstitutets historia och dess ursprungliga syfte. Kapitlet berör sedan kort vad som står i lagen (Jordabalken) och vad som därutöver har kommit att bli praxis idag för hur tomträttsavgälden ska bestämmas. En jämförelse mellan tillämpningarna i landets tre största kommuner sammanfattas i en översikt. Kapitlet avslutas med tomträttens utbredning och ekonomiska betydelse idag.

I **kapitel 3** återges utmaningar och problem med tomträten så som de beskrivits i tidigare utredningar och rapporter och en observation kring hur dessa problem kan hänga ihop görs. En sammanfattning av vad som skett i Brf Smyrna-målet hittills och några upplevda problem för ägare av kommersiella lokaler i centrala Stockholm får exemplifiera problematiken för bostadsrätter och kommersiella lokaler på tomträtt.

Kapitel 4 tar upp de olika idéer och förslag på reformer som förts fram i statliga utredningar och i branschnära initiativ. Därtill beskrivs en idé på hur ett av de mer grundläggande problemen med tomträten skulle kunna hanteras. Kapitlet innehåller också beräkningar av ekonomiska effekter av olika förslag – för ägare av kommersiella lokaler, bostadsrättsföreningar och kommunerna. Avslutningsvis sammanfattas rapportens slutsatser och möjliga vägar framåt.

I slutet av rapporten återfinns en referenslista.

2. Varför tomträtten infördes och vad den har blivit idag

Införandet av tomträttsinstitutet var ursprungligen en bostadssocial reform som dessutom skulle möjliggöra framtida stadsutveckling genom tidsbegränsad upplåtelse av mark, men som ändrat fokus över tid. I dag används tomträtten för att möjliggöra nyproduktion av hyresrätter, medan befintliga tomträtter, både för bostäder och kommersiella lokaler, fått stor betydelse för kommunernas ekonomi. Tillämpningen styrs i stor utsträckning av praxis eftersom lagtexten ger litet stöd för hur avgälderna ska beräknas och villkoren skiljer sig åtskilligt mellan olika kommuner.

Varför infördes tomträtt?

Tomträttsinstitutet i Sverige infördes genom lagen om nyttjande till fast egendom 14 juni 1907. Sedan medeltiden hade det funnits ett system med ofri grund i svenska städer där tomten uppläts "för all framtid". Till skillnad från sin föregångare var tomträtten från början förknippad med stadens expansion och upplåtelseiden var begränsad. Systemet utformades mot bakgrund av den kraftiga urbanisering som skett efter industrialismens intåg. Inflyttningen till städerna under andra halvan av 1800-talet hade varit omfattande, inte minst i Stockholm där befolkningen hade ökat från 90 000 till 300 000 och behovet av nya bostäder var stort.

Tomträttens syfte var att människor med begränsade möjligheter att finansiera ett markköp skulle kunna tilldelas en tomt att bygga sitt hus på och kopplingen till egnahemstanken var stark. Man såg framför sig en möjlighet att tillföra småhusbebyggelse på platser som längre fram skulle omvandlas till tätare stad – samtidigt som staden kunde behålla ägandet och därmed kontrollen över

användningen. 1907 fanns inte de möjligheter som dagens kommuner har att styra stadsutvecklingen via detaljplaner och planmonopol.

Tomträttsinstitutet erbjöd således en möjlighet att "slå två flugor i en smäll" – ett bostadssocialt verktyg och bibehållen kontroll över stadsutvecklingen.

Vad finns kvar av dessa ursprungliga idéer idag? Relativt tidigt i tomträttens historia förändrades synen på tomträtten som en tillfällig "övergångsform" till mer permanent upplåtelse av mark och tomträttsavtalen började förnyas när de gick ut. När det inte bara var småhustomter i utkanten av staden som uppläts med tomträtt, utan även mark för flerfamiljshus och verksamheter (även i centrala lägen), blev det också tydligt att tomträtten fått fler syften. Tomträttens övergång till en permanent upplåtelseform låg i fokus för den statliga utredningen beskriven i SOU 1952:28. Utredningens förslag – som också resulterade i lagstiftning 1953 – innebar att lagen anpassades till den nya situationen och tomträttshavarens rättigheter stärktes.

Med den ursprungliga modellen kunde en kommun tillgodogöra sig markvärdestegringen automatiskt via sitt ägande, i och med att kontrollen över marken gick tillbaka till staden efter upplåtelseidens slut. Med den nya permanenta tomträtten skulle det allmänna tillgodogöra sig markvärdestegringen via avgälden – i och med att avgälden justerades uppåt inför nästkommande avgäldsperiod. Här uppstod behovet av att kunna bestämma markens andel av fastighetens totala värdeökning. Det blev också mer intressant med kortare avgäldsperioder och tioåriga avgäldsperioder infördes 1967. I allt väsentligt är lagen rörande tomträtt oförändrad sedan dess. I stället har tillämpningen av tomträtt i stor utsträckning kommit att regleras i domstolarna och den praxis som vuxit fram.

Hur fungerar tomträtten idag – vad säger lagen?

Jordabalken slår fast att tomträtt endast får upplåtas i fastigheter som tillhör staten, en kommun eller som annars är "i allmän ägo". Undantagsvis kan regeringen godkänna att stiftelser upplåter tomträtt. En tomträtt får inte upplåtas i en del av en fastighet, eller för en grupp av fastigheter. I övrigt har lagen följande att säga om formerna kring upplåtelse och upphörande av tomträtt:

- Tomträttsavtalet kan inte sägas upp av tomträttshavaren. Fastighetsägaren kan dock säga upp tomträtten, men först efter 60 år i en första period, respektive 40 år efter en förlängning – när det gäller bostäder. Tomträtter för övriga ändamål har en upplåtelseid på minst 20 år. Uppsägning får endast ske om det är "av vikt för ägaren att fastigheten

användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare."

- Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Perioden är tio år om man inte kommer överens om en längre period.
- Ändrad avgäld måste överenskommas senast ett år före innevarande avgäldsperiods utgång.

Till skillnad från det tidiga tomträttsinstitutet skiljer man alltså idag mellan en *upplåtelseid* som reglerar när marken – mot inlösen av byggnaderna – kan återgå till markägaren och en *avgäldsperiod* som reglerar hur ofta avgälden kan ändras.

Jordabalken erbjuder mycket begränsad vägledning i hur avgälden ska regleras. Lagen säger att om någon part väcker talan ska rätten bestämma avgälden för den kommande perioden "på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen", samt med hänsyn tagen till ändamålet med upplåtelsen. Av förarbetena till lagändringarna från 1953¹ framgår också att avgälden ska motsvara en 'skälig ränta på markvärdet'.

Det som därutöver gäller på tomträttens område idag är så gott som uteslutande ett resultat av ett antal praxisformande domstolsutslag.

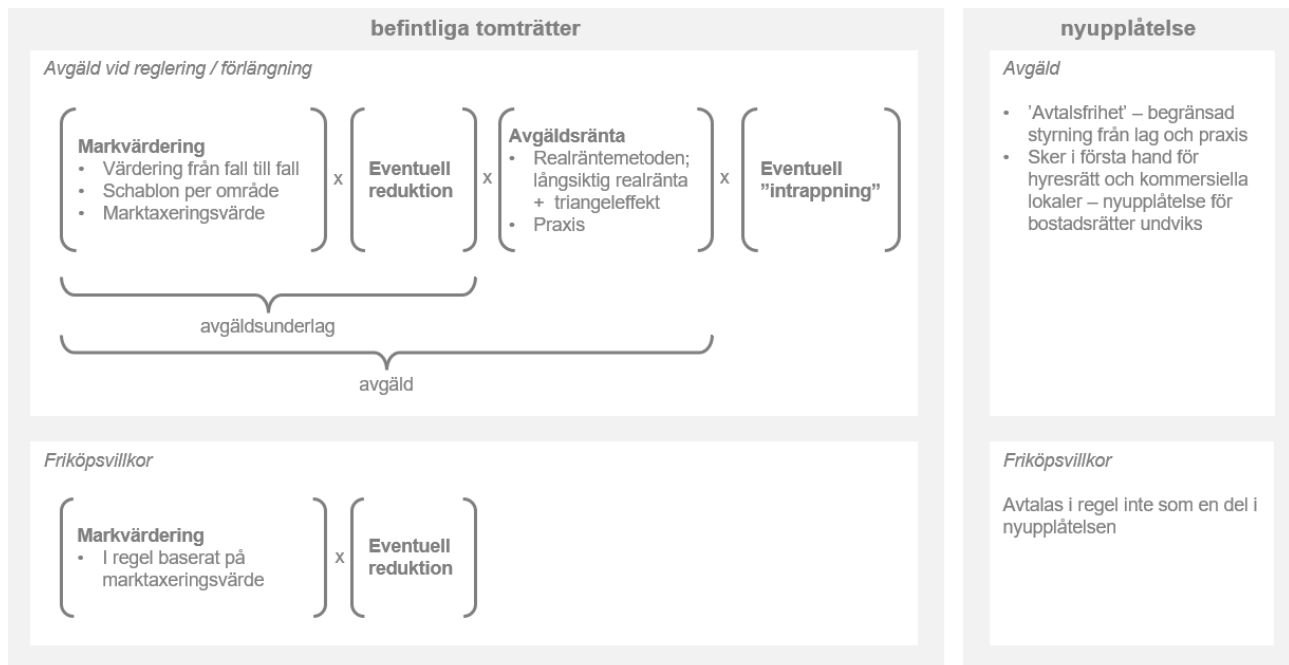
Hur fungerar tomträtten i praktiken idag?

Den praxis för avgäldsregleringen som har vuxit fram under de snart sextio år som gått sedan den senaste lagändringen, går ut på att avgälden ska beräknas utifrån fastighetens markvärde och en ränta som tar sin utgångspunkt i den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden.

¹ NJA II 1953 s. 372 ff.

I praktiken utgör markvärderingen grund för ett *avgäldsunderlag* som multiplicerat med *avgäldsrentan* ger tomträttsavgälden. I tillämpningen från kommunerna finns i många fall reduktioner av olika slag, till exempel av

avgäldsunderlaget eller intrappning av en ny avgäld under ett antal år. Till bilden hör också policyer och regler för friköp och nyupplåtelse. Modellens delar beskrivs översiktligt i figur 1.



Figur 1. Översikt över komponenterna i bestämmandet av tomträttsavgäld och friköpsvillkor

Härutöver tillämpas ibland frysningar av avgälderna under en längre period samt andra former av specialavtal och undantag, främst när det gäller kommersiella lokaler.

Mycket av utmaningarna, otydligheten och tvisterna kopplat till tomträttsinstitutet kan hänföras till följande tre uppgifter – att bestämma markvärdet (och därigenom avgäldsunderlaget), att fastställa avgäldsrentan och att utforma erbjudande om friköp.

Avgäldsrenta

Med utgångspunkt i förarbetena från 1953 ska avgäldsrentan motsvara en skälig ränta på markvärdet. Detta har likställts med det krav på förräntning på det investerade kapitalet som en tänkt köpare av marken, i avröjt skick, skulle

kunna räkna med² – under tomträtts upplåtelsestid. Att bestämma ett specifikt avkastningskrav på marken, skilt från det som byggts på marken, har visat sig så pass svårt, att det i praxis nu har godtagits att man i stället utgår ifrån den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Med långsiktig ränta har tidsperspektivet 30 år antagits. Eftersom avgälden ska vara oförändrad under avgäldsperioden och alltså inte höjs i takt med en eventuell markvärdestegring har det utbildats en praxis där tomträttsupplåtaren kompenseras för detta, enligt vad som kallas "triangeleffekten". För tioåriga avgäldsperioder innebär denna triangeleffekt att avgäldsrentan erhålls genom att det ovanpå den fastställda långsiktiga realräntesatsen läggs 0,25 procentenheter.

² NJA 1975 s. 385

Variation mellan olika ändamål och mellan olika kommuner

I praktiken skiljer sig reglerna åt mellan tomträtter upplåtna för olika ändamål – i huvudsak småhus, flerbostadshus eller kommersiella lokaler. Olika fastighetsägare (kommuner och stat) tillämpar olika nivåer och beräkningsmodeller.

Möjligheterna och villkoren för friköp skiljer sig också åt mellan olika ändamål och mellan olika fastighetsägare. Slutligen använder sig kommunerna av nyupplåtelse av tomträtt i olika utsträckning. Skillnaderna i regler mellan olika kommuner och ändamål illustreras nedan i en översikt över de tre största kommunerna.

Stockholms stad	Göteborgs stad	Malmö stad
Flerbostadshus: Avgäldsränta 3,0 % (10-åriga) Avgäldsunderlag: 30 % av kommunens områdesvis fastställda markvärden. + 15 % för sjönära läge Avgäldshöjningar trappas in fram till år 5.	Flerbostadshus: Avgäldsränta 2,0* % (10-åriga) Avgäldsunderlag: 75 % av marktaxeringsvärdet	Flerbostadshus: Avgäldsränta 3,0 % (10-åriga) Avgäldsunderlag: tas fram av fastighets- o gatukontorets fastighetsvärderare, enligt kommunens praxis ska det vara 'lägre än marknadsvärdet'
Småhus: Avgäldsränta: 3,25 % (10-åriga) Avgäldsunderlag: 40 % av marktaxeringsvärdet Spärregel: höjning max 18 000 kr eller 100 %.	Småhus: Avgäldsränta: 3,5 % (10-åriga) Avgäldsunderlag: 30 % av marktaxeringsvärdet	Småhus: Avgäldsränta: 3,0 % (10-åriga) Avgäldsunderlag: 65 % av marktaxeringsvärdet
Kommersiella lokaler: Värdering i varje enskilt fall	Kommersiella lokaler: Avgäldsränta: 3,0 % (10-åriga) Marknadsvärdering inför varje period.	Kommersiella lokaler: Avgäldsränta: 3,0 % (10-åriga) Avgäldsunderlag: marknadsvärde, fastställs av fastighets- o gatukontoret.
Friköp: Flerbostadshus "lägst 85 %" av marktaxeringsvärdet Småhus 50 %, fritidshus 85 %. Inget friköp för kommersiella lokaler för närvarande.	Friköp: Flerbostadshus: 65 % av marktaxeringsvärdet (första 20 åren i stället marknadsvärdet). Småhus: 65 % av marktaxeringsvärdet (första 10 åren i stället marknadsvärdet).	Friköp: Flerbostadshus och kommersiella lokaler: fullt marknadsvärde, värdering i varje enskilt fall Småhus: 65% av marktaxeringsvärdet.**

Tabell 1. Jämförelse mellan tomträttsmodeller och villkor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

*I en förlikning i Mark- och miljööverdomstolen 2022 gick Göteborgs stad med på att sänka avgäldsräntan till 1,0 procent för fyra bostadsrättsföreningar och en hyresfastighet.

**alternativt 65 procent av avgäldsunderlaget, om det beloppet skulle bli högre. Friköpspriset får aldrig bli lägre än 2008 års marktaxeringsvärde.

Stockholm beslutade om nya avgäldsnivåer 2017 med schabloner för olika områden i staden. Dessa nivåer räknas upp med 2 procent per år (en enskild tomträtt skrivs inte upp under avtalstiden).

Göteborgs stad beslutade 2020 att införa samma friköpsnivåer som tidigare hade tillämpats för småhus, det vill säga 65 procent av marktaxeringsvärdet, men nivån börjar gälla först efter 20 år (10 år för småhus). Inom de första 20 åren gäller friköp till fullt marknadsvärde. Eventuella lokaler som hör till tomträtten friköps även fortsättningsvis till fullt marknadsvärde. Man skriver i tjänsteutlåtandet³ att de nya villkoren förväntas uppmuntra till friköp.

I Stockholm infördes ett friköpsfönster under 2022 som innebar att bostadsrättsföreningar erbjöds friköpa marken till 85 procent av marktaxeringsvärdet, i stället för 100 procent.

Malmö stad beslutade 2019 att friköpspriset av tomträttsupplåtna flerbostadshus ska utgöras av fullt marknadsvärde.

För *nyupplåtelse* av tomträtt (i regel för byggande av hyresrätter) gäller avtalsfrihet och den praxis för till exempel avgäldsräntan som vuxit fram när det gäller omreglering av avgälden gäller inte här. Exempelvis i Stockholm och Nacka tillämpas en avgäldsränta för nyupplåtelse om 4,5 procent.

Tomträttens utbredning och ekonomiska betydelse idag

När den senaste statliga tomträttsutredningen presenterade sitt betänkande 2012 fanns det omkring 62 300 tomträtter i Sverige. Av dessa var cirka 49 100 avsedda för småhusbebyggelse, 6 300 för flerbostadsbebyggelse och 6 800 upplåtna för annat ändamål, till exempel kontor eller industri.

Antalet år 2012 innebar en stadig nedgång under drygt 30 år från 91 500 (1978).

Minskningen kan främst förklaras med att småhusägare köpt loss sina tomter – antalet tomträtter upplåtna för flerfamiljshus hade varit konstant och antalet tomträtter för industri eller kommersiella lokaler hade ökat. Sedan år 2012 har antalet tomträtter fortsatt nedåt och ligger nu (2022) under 49 000.

Det alldeles övervägande antalet fastigheter som är upplåtna med tomträtt ägs av kommunerna. År 2012 fanns det enligt Tomträtts- och arrendeutredningen tomträtter i 159 av landets kommuner. 97 procent av tomträttsavtalen återfanns i omkring 40 kommuner och hälften av alla tomträtter återfanns i någon av följande sju kommuner: Göteborg, Kiruna, Luleå, Malmö, Norrköping, Stockholm och Västerås. Utöver kommunerna upplåter staten via Statens Fastighetsverk ett antal fastigheter med tomträtt och även Svenska kyrkan äger tomträttsfastigheter.

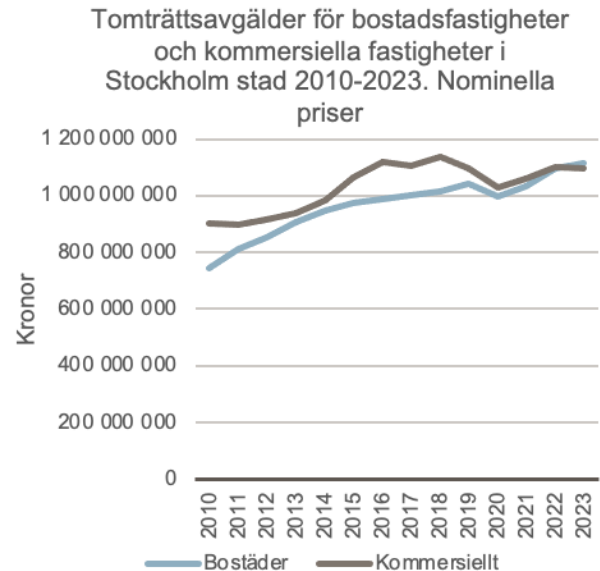
³ Göteborgs stad, dnr 1722/19

Tomträtter och avgäldsintäkter i Stockholm

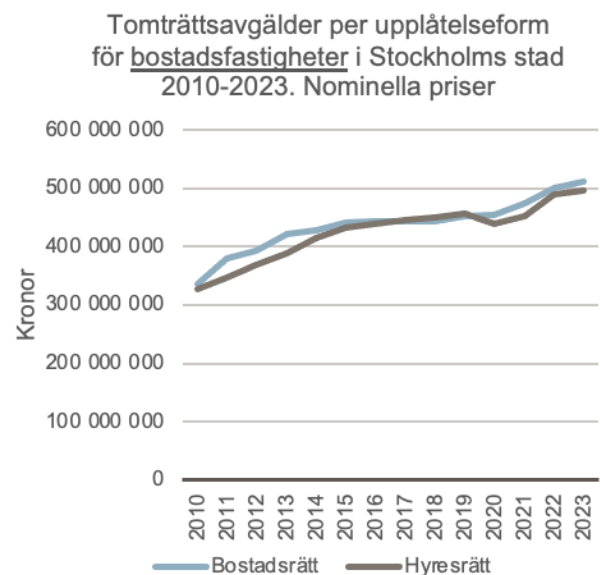
Tomträtterna har i flera kommuner fått en stor betydelse för kommunernas ekonomi. Det har, med något undantag, trots det visat sig svårt att på ett enkelt sätt beräkna kommunernas intäkter från tomträttsavgälder eftersom enkelt tillgänglig statistik saknas. Beräkningarna i denna rapport har utgått från ett material i form av enskilda tomträttsavtal för flerbostadshus och kommersiella fastigheter som kommunerna lämnat ut på begäran⁴. Dessa kontrakt har sedan sammanställts och utgjord grund för beräkningar.

Totalt gav tomträttsavgälderna för flerbostadshus och kommersiella lokaler Stockholms stad intäkter om cirka 2,2 miljarder kronor 2023 (figur 2). Det kan jämföras med stadens skatteintäkter enligt budgeten för 2023 som uppgick till drygt 59 miljarder kronor eller det budgeterade resultatet för staden i 2024 års budget som i princip är noll⁵.

År 2023 gav tomträttsavgälderna från flerbostadshusfastigheter i Stockholm intäkter för staden på 1,1 miljarder kronor (se figur 2 och 3). Från att ha legat på ungefär samma nivå under åren 2015 till 2020 har avgäldsintäkterna ökat mer påtagligt de senaste åren. Beräkningarna visar att avgäldsintäkterna fördelar sig med ungefär lika stora belopp mellan hyres- och bostadsrättsfastigheter. Den geografiska spridningen i staden innebär ungefär lika stora avgäldsintäkter från innerstaden och söderort, medan intäkterna från västerort är något lägre (figur 4).



Figur 2. Källa: Stockholms stad och Evidens.



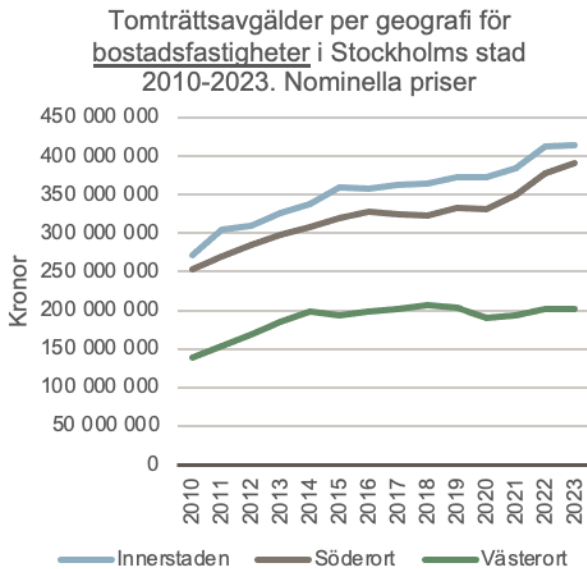
Figur 3. Källa: Stockholms stad och Evidens.

⁴ Skattning baserad på summering av tomträttskontrakt som på begäran erhållits av Stockholms stad. Till denna summa ska sedan läggas tomträttsavgälder för småhus, övriga markarrenden, exempelvis parkering samt industrifastigheter. Intäkterna från dessa tomträttsavtal har dock i möjligaste mån exkluderats i analysen. Avtalen som lämnats ut av staden anger för bostadsfastigheter

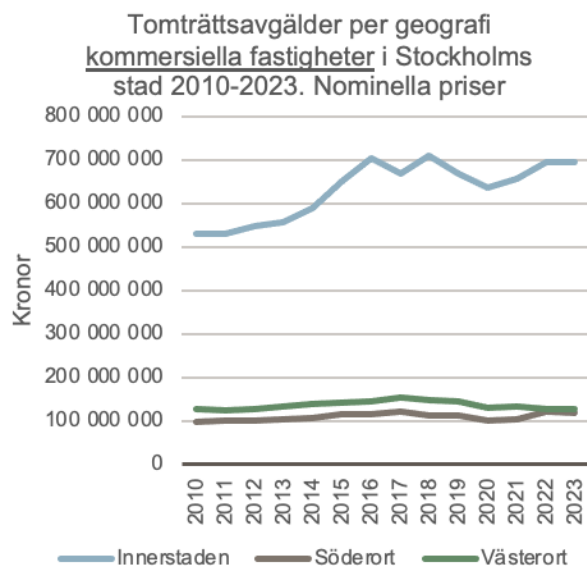
endast "flerbostadshus". Uppdelningen på hyres- respektive bostadsrätter har gjorts med hjälp av fastighetsregistret. Ett mindre antal fastigheter har inte kunnat identifieras utifrån upplåtelseform, varför uppdelningen på upplåtelseformerna i figur 3 inte fullt ut summerar till totala intäkter från flerbostadshus i figur 2.

⁵ Stockholms stads budget, s. 40.

Avgälderna för kommersiella lokaler utgjorde cirka 1,1 miljarder kronor (se figur 2) 2023. Dessa intäkter byggs främst upp av intäkter från fastigheter i Stockholms innerstad som uppgår till ca 700 miljoner kronor av totalt ca en miljard kronor i avgäldsintäkter 2023 (figur 5).



Figur 4. Källa: Stockholms stad och Evidens.



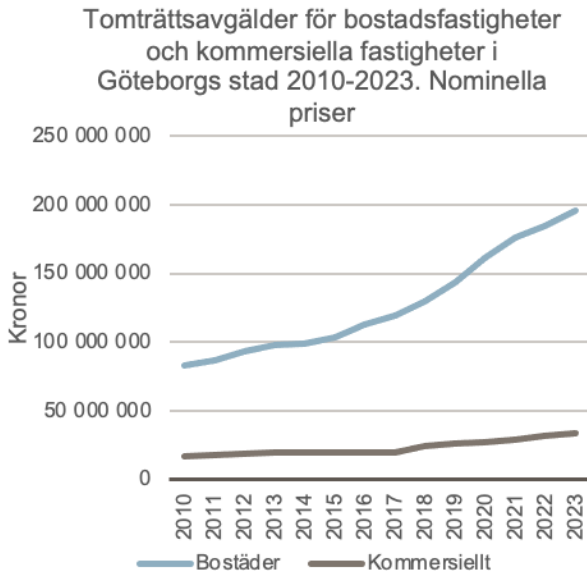
Figur 5. Källa: Stockholms stad och Evidens.

Intäktsnivån för staden har varit relativt stabil över tid sedan 2016. Detta kan förefalla förvånande mot bakgrund av stigande fastighetsvärden under denna period. Samtidigt är intäktsnivåerna kraftigt beroende av enskilda mycket högt värderade fastigheter och olika avsteg från stadens grundprinciper har successivt gjorts i takt med att fastighetsbolag har investerat i Stockholms citys förnyelse. Utan sådana undantag och särskilda överenskommelser hade sannolikt investeringstakten varit väsentligt lägre. Detta utvecklas mer i kommande kapitel.

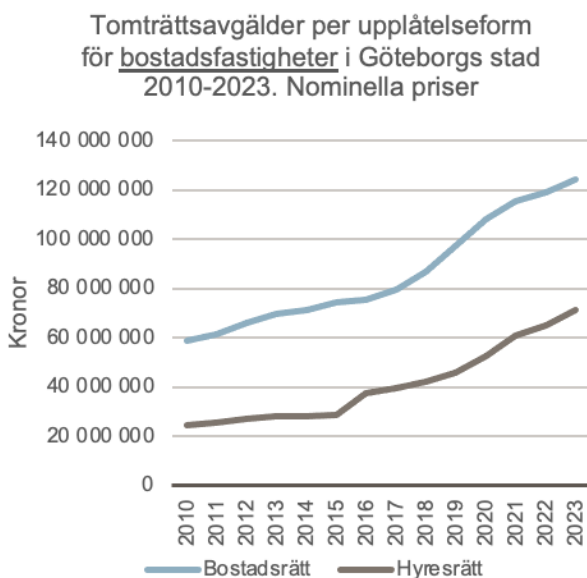
Tomträtter och avgäldsintäkter i Göteborg

I Göteborg spelar tomträttsavgälderna en mindre roll i den kommunala budgeten än de gör i Stockholm. De totala intäkterna från tomträtterna uppgick 2023 till cirka 230 miljoner kronor, varav knappt 200 miljoner kronor härrörde från flerbostadshus och drygt 30 miljoner kronor från kommersiella lokaler (figur 6).

Intäkterna från bostäder fördelas med en större andel från bostadsrättsföreningar än från hyresrättshus (figur 7). Avgälderna från bostadsrättsföreningar uppgick till drygt 120 miljoner kronor och från hyresrättsfastigheter var avgäldsintäkterna drygt 70 miljoner kronor år 2023.



Figur 6. Källa: Göteborgs stad och Evidens.



Figur 7. Källa: Göteborgs stad och Evidens.

Precis som i Stockholm har avgälderna ökat relativt kraftigt i Göteborg de senaste åren och för flerbostadshus har avgälderna fördubblats sedan år 2015. Ökningen är något snabbare för hyresrätterna än för bostadsrätterna, möjligen beroende på en mer omfattande nyproduktion upplåten med tomträtt de senaste åren vad gäller hyresrätter.

Sammantaget har avgäldsintäkterna inte samma betydelse för Göteborgs totala kommunala budget som i Stockholm. 230 miljoner kronor kan sättas i relation till de totala skatteintäkterna som i budgeten för 2024 var drygt 36 miljarder kronor och till det budgeterade resultatet som uppgick till 126 miljoner kronor⁶.

Tomträtter och avgäldsintäkter i Malmö

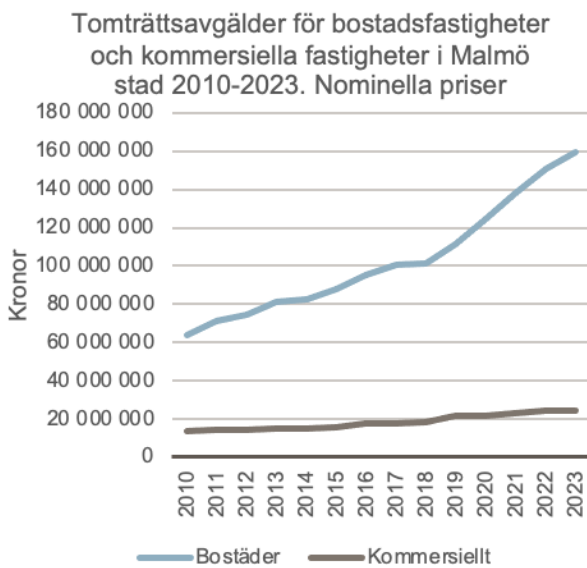
Liksom i Göteborg är de samlade intäkterna från tomträttsavgälder för flerbostadshus och kommersiella lokaler väsentligt lägre i Malmö än i Stockholm. De totala intäkterna var 2023 cirka 185 miljoner kronor, där merparten, 160 miljoner kronor, härrör från flerbostadshus och resterande 25 miljoner kronor från kommersiella lokaler (figur 8).

Avgälderna från bostadsrättsföreningar var betydligt större än från hyresfastigheter. 113 miljoner kronor utgjordes av avgäldsinsbetalningar från bostadsrättsfastigheter, mot 47 miljoner från hyresrätter (figur 9).

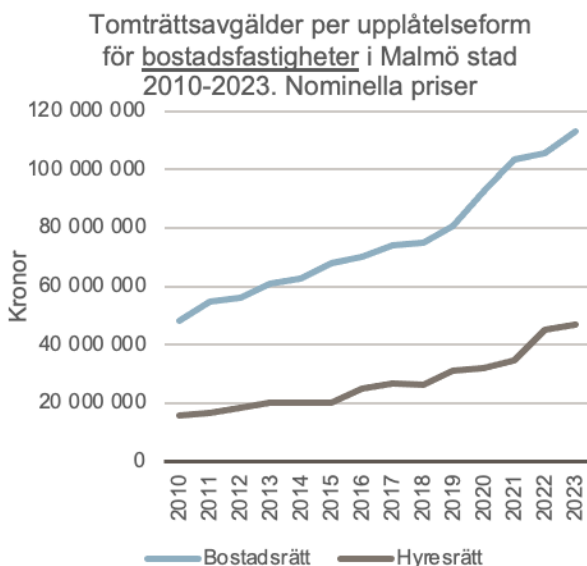
De totala tomträttsavgälderna om 185 miljoner kronor från flerbostadshus och kommersiella lokaler kan ses i relation till stadens budget för år 2024, där skatteintäkterna uppgår till cirka 18 miljarder kronor och det budgeterade resultatet är minus 325 miljoner kronor⁷.

⁶ Göteborgs stads budget för 2024, s. 57.

⁷ Malmö stads budget för 2024, s. 40.



Figur 8. Källa: Malmö stad och Evidens.



Figur 9. Källa: Malmö stad och Evidens.

Precis som i Göteborg, och i viss mån i Stockholm, har avgäldsintäkterna till Malmö stad ökat kraftigt de senaste åren. Sedan 2016 har avgälderna från flerbostadshusen ökat med 60 procent. För bostadsrätterna innebär det en ökning från 70 miljoner till 113 miljoner, det vill säga 43 miljoner kronor, eller 61 procent. Motsvarande tal för hyresrätterna är en ökning från 25 till 47 miljoner kronor, en ökning med 22 miljoner kronor, vilket motsvarar 88 procent.

Sammanfattningsvis visar analysen av tomträttens ekonomiska betydelse för de tre kommunerna att avgäldsintäkterna från flerbostadshus och kommersiella lokaler är avgjort störst i Stockholm, med avgäldsintäkter från dessa segment om ca 2,2 miljarder kronor. Därigenom har tomträttsavgälderna också störst betydelse för den kommunala budgeten i Stockholm. Gemensamt för alla tre studerade kommuner är en relativt kraftig ökning av avgälderna de senaste åren, särskilt för flerbostadshusfastigheter. Ökningen hänger rimligen samman med att markvärden stigit när bostadspriserna ökat och att nya hyresrätter inte sällan upplåts med tomträtt. Genomslaget på de totala intäkterna beror dessutom på när avtalsperioder löper ut och när avgälderna därmed justeras upp.

Även om avgäldsintäkterna i Göteborg och Malmö spelar en mindre roll för dessa kommuners samlade ekonomi än i Stockholm, kan både snabbt stigande avgälder och osäkerhet om avgäldens framtida utveckling och nivå spela stor roll för enskilda tomträttshavare i form av bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag. Frågan är vilka problem som mer specifikt kan uppstå och varför?

3. Vad är problemet med tomträtt

Ett grundläggande problem är en föråldrad lagstiftning som inte uppdaterats på snart 60 år, trots ett antal statliga utredningar som har konstaterat stora problem med avgäldsperioder, språng i avgäldsnivåer samt svårigheter att fastställa markvärde och ränta. Avsaknaden av tydliga regler i lagstiftningen innebär att dagens situation präglas av en brokig och icke-transparent tillämpning, vilket leder till tvister, osäkerhet och ekonomiska problem.

Statliga utredningar

Staten har i flera utredningar pekat ut problemen med tomträttsinstitutet under snart 50 år, utan att detta resulterat i ny och uppdaterad lagstiftning. 1977 tillsattes Tomträttskommittén som lämnade sitt betänkande SOU 1980:49. Därefter har två större utredningar genomförts, 1988 års tomträttsutredning med SOU 1990:23 och den senaste, Tomträtts- och arrendeutredningen med SOU 2012:71.

De utmaningar som utredningarna har pekat på har ändrats en aning mellan utredningarna men många slutsatser återkommer, vilket även noteras i de senare utredningarna. Några problem har särskilt legat i fokus i de statliga utredningarna.

Redan 1980 konstaterade Tomträttskommittén att de kraftiga nominella markprisökningarna som då skett kan leda till så höga avgäldshöjningar att avgälden kommer i konflikt med intresset att hålla tomträttshavarens boendekostnader nere, det vill säga krockar med tomträttsinstitutets ursprungliga bostadssociala syfte. Tomträtten som ett medel att tillföra samhället avkastningsökning på

marken måste kunna vägas mot övriga mark- och bostadspolitiska intressen, ansåg man.

I SOU 1990:23 konstaterar utredningen att:

- Bristande underlag och tillämpliga värderingsmetoder sällan gör det möjligt att bestämma markvärdet med den exakthet som förutsatts när lagen skrevs.
- Inte heller avgäldsräntan kan bestämmas med den precision som ursprungligen avsågs.
- Den dåvarande ordningen har kommit innebära kraftiga och språngvisa avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträttshavare.
- Lagens bestämmelser är så allmänt hållna och domstolarnas beslut så svåra att förutse att resultatet blivit ett stort antal långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och stora kostnader, både för parterna och för samhället.

Efter nästa stora utredning av tomträtten konstaterar man i betänkandet 2012 att utredningen har inneburit att sedan länge kända problem har bekräftats. De utmaningar man lyfter fram är:

- Reglerna ger utrymme för flera olika sätt att beräkna avgälden och nödvändiggör ibland komplicerade beräkningar.
- En särskild komplikation är att avgäldsbestämningen sker med tioåriga eller längre intervall.
- Otydligheten och komplexiteten i regelverket leder till tidsödande och dyra tvister, i synnerhet när det gäller kommersiella lokaler.
- Reglerna uppfattas ibland som orättvisa och orimliga.
- Vid kraftig markvärdesökning och givet de långa avgäldsperioderna blir avgäldsökningarna mycket kraftiga vid ny reglering av avgälden.

Branschnära analyser

Utöver de problembeskrivningar som går att läsa i de statliga utredningarna har aktörer i fastighetsbranschen och intresseföreningar i ett antal publikationer beskrivit sin upplevelse och syn på hur problemen yttrar sig när det gäller kommersiella fastigheter, bostadsrätter och hyresrätter – och även diskuterat orsakerna till att situationen ser ut som den gör.

Nedanstående genomgång baseras i huvudsak på Evidens /Fastighetsägarna (2020), Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna (2021), Evidens / Fastighetsägarna (2023) – samt intervjuer med Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna och fastighetsbolag.

När det gäller flerbostadshusen, i första hand bostadsrätterna, framhålls följande problem:

- Stark prisutveckling på fastigheter har lett till kraftiga avgäldshöjningar. Ökande avgälder som i många fall mångdubblats varje tioårsperiod, riskerar på sikt genom allt högre avgifter att urholka värdet av bostadsrätterna och tränga undan reinvesteringar.
- Man lyfter även frågetecken kring hur marken ska värderas givet att relationen mellan tomträttshavare och fastighetsägare fungerar som ett bilateralt monopol. Det finns i praktiken ingen annan köpare och markens värde blir mycket lågt om fastighetsägaren skulle tvingas köpa sig in i en situation med "avriven tomt".
- Höga priser för friköp för bostadsrättsföreningar när villkoren är förmånligare för småhusägare. Beräkningar har visat att kommunens erbjudanden för friköp av tomträtter (i Stockholm) i praktiken inneburit små möjligheter för de flesta bostadsrättsföreningar att friköpa marken.
- Det ursprungligen bostadssociala syftet har tappats.
- För hyresrätterna lyfter man fram krocken mellan kostnadsutvecklingen i förvaltningen av hyresrätter jämfört med hyresutvecklingen inom bruksvärdessystemet. Tomträttshavaren kan inte kompenseras för högre avgälder i årliga hyresförhandlingar, vilket leder till lägre driftnetto och minskande byggnadsvärden.

För kommersiella lokaler betonas:

- Ett stort antal tvister är ett symptom på att systemet inte fungerar som det är tänkt.
- Låg transparens i fastställande av avgäldsunderlag ger osäkerhet och höga finansiella risker vilket ger uppskjutna investeringar i kommersiella byggnader, inte minst minskad förnyelse i till exempel Stockholms city. Detta anses på sikt hämma regionernas – och Sveriges – tillväxt.

Generella problem som lyfts fram oavsett ändamål är bland annat:

- Lagen är otydlig och otillräcklig vilket lett till att praxis har fått ta över helt. Man konstaterar också det faktum att ett flertal utredningar har kommit med förslag, men så gott som inga justeringar i lagen har gjorts sedan 1967.
- Ett grundläggande problem är svårigheten att värdera fastigheternas markvärden (marknadsvärdet). Ortsprismetoden fungerar bristfälligt särskilt för kommersiella lokaler när underlaget i form av fastighetsförsäljningar är ytterst begränsat i vissa miljöer.
- Låga räntor under längre tid har bidragit till att driva upp markpriserna och därigenom avgäldsunderlaget, medan avgäldsräntan har legat kvar på i stort sett samma nivå under längre tid.

Problemsammanställning

När den samlade problembilden studeras blir det tydligt att flera problemställningar är återkommande i statliga utredningar såväl som i de branschnära publikationerna, även om tonvikten skiftar beroende på avsändare. Man kan också konstatera att de brister, utmaningar och problem som formuleras ligger på olika nivåer och i många fall hänger ihop med orsakssamband.

Några problemformuleringar handlar om hur själva lagarna och reglerna som omger tomträtten ser ut och fungerar i praktiken och har här sorterats under rubriken *tomträttsinstitutets konstruktion* (se tabell 2). En annan grupp problem eller utmaningar utgörs av upplevda och flera fall mätbara *effekter för tomträttshavare (och markägare)* och en tredje grupp problem kan beskrivas som *konsekvenser på sikt/i ett vidare perspektiv*.

Syftet med denna sortering är att illustrera hur de upplevda problemen i den mittersta gruppen, *effekterna*, i stor utsträckning kan härledas till förhållanden i tomträttsinstitutets konstruktion i den första kolumnen. I valet mellan olika åtgärdsförslag kan man mot bakgrund av detta göra bedömningar av huruvida de tänkta åtgärderna i huvudsak inriktar sig på att behandla symtomen (effekterna) eller om åtgärderna också löser de bakomliggande orsakerna i tomträttsinstitutets konstruktion.

Tomträttsinstitutets konstruktion	→ Effekter för tomträttshavare (och markägare)	→ Konsekvenser på sikt/i ett vidare perspektiv
1) Lagen ej anpassad till förändrade förutsättningar och insikter under de senaste 60 åren, exempelvis att markvärde och ränta inte kan bestämmas med avsedd precision. Regleringen överlämnad åt praxis. 2) Avgäldsunderlag och avgäldsränta bestäms oberoende av varandra trots att det finns ett starkt samband mellan fastighetsvärden och räntenivå på marknaden. 3) Särkoppling mellan avgälden (som ska motsvara en avkastning på marken) och den faktiska avkastningen som genereras på fastigheten genom användningen av fastighetens byggnader. 4) Avgäldsperiodernas längd – 10 år eller mer	Kraftiga och sprängvisa höjningar av avgälden Begränsade möjligheter och höga priser för friköp Låg transparens i fastställande av avgäldsunderlag Tvister Osäkerhet kopplat till svårförutsebara domstolsbeslut och inkonsekvens i tomträttsupplåtarnas tillämpning	Underinvestering i viktiga centrala kommersiella miljöer. ...som på sikt kan innebära hämmad samhällsekonomisk tillväxt. Urholkade bostadsrättsvärden och långsiktiga utmaningar med finansieringen. I praktiken kan bostadsrätter på tomträtt gå mot en mellanform och närma sig hyresrättens förutsättningar. För hyresrätterna minskande driftnetto och byggnadsvärden.

Tabell 2. Ett urval av några av de identifierade problemen med tomträttsinstitutet sorterade i tre grupper.

Som nämnts i föregående kapitel kretsar mycket av utmaningarna med dagens tomträttssystem kring uppgiften att bestämma avgäldsunderlaget, det vill säga markvärderingsfrågan, och uppgiften att bestämma avgäldsräntan.

Hur dessa två utmaningar tar sig uttryck i praktiken kan illustreras med ett par exempel. Nedan beskrivs situationen för två bostadsrättsföreningar – Brf Seglaren i Göteborg och den uppmärksammande Brf Smyrna vars tvist med markägaren har nått Högsta domstolen. Därefter beskrivs situationen för tomträttshavare av kommersiella lokaler i centrala Stockholm.

Brf Seglaren

På Seglaregatan i Majorna i Göteborg ligger Bostadsrättsföreningen Seglaren med 415 lägenheter. Husen byggdes 1974 och marken upplåts med tomträtt av Göteborgs stad. År 2021 betalade föreningen en tomträttsavgäld

till kommunen på 1,4 miljoner kronor. Inför 2022 begärde staden att den årliga avgälden skulle höjas till 5,8 miljoner – det vill säga drygt fyra gånger så mycket som under den föregående tioårsperioden. Föreningen accepterade inte höjningen och tillsammans med ett tiotal föreningar ligger Brf Seglaren nu i tvist med staden. I juni 2023 dömde mark- och miljödomstolen till stadens fördel och tretton föreningar överklagade domen via sin gemensamma advokatbyrå. Målen har nu begärts vilande då ett annat tomträttsmål, rörande Brf Smyrna på Gärdet i Stockholm, nu har nått Högsta domstolen.

Brf Smyrna

Bostadsrättsföreningen Brf Smyrna i stadsdelen Gärdet i Stockholm registrerades 1991 och JM Bygg uppförde år 1993 föreningens bostadshus. Huset innehåller 86 lägenheter med totalt 7 358 m² och 50 m² lokaler. Fastighetsägare och tomträttsupplåtare är svenska staten genom Statens fastighetsverk (SFV).



Figur 10. Bild: Brf Smyrna

År 2010 hade den då knappt tjugoåriga föreningen årliga avgiftsintäkter från medlemmarna på 5,4 miljoner kronor och tomträttsavgälden till SFV låg på 434 000 kronor. Under de 17 åren som då hade gått sedan inflyttning hade föreningen använt de överskott som uppstått till att amortera 26 miljoner kronor, motsvarande omkring en tredjedel, av föreningens ursprungliga lån. För tioårsperioden 2011-2020 höjdes den årliga avgälden från 434 000 kr till 1,9 miljoner. Föreningen höjde föreningsavgiften med 25 procent, men avgäldens andel av budgeten gick likväl från 8 procent till 30 procent och utgjorde nu den enskilt största kostnadsposten.

När det var dags att bestämma avgälden för 2021 och tio år framåt, begärde SFV en höjning från 1,9 till 5,4 miljoner kronor, en summa motsvarande 90 procent av de totala föreningsavgifterna. I sammanhanget kan det noteras att SFV inte tillämpar någon reduktion utan tar ut avgäld på 100 procent av det beräknade markvärdet, medan Stockholms stad

Hur hade situationen för Brf Smyrna sett ut idag om föreningen hade ägt marken?

För att skapa sig en bild av detta kan man utgå ifrån det markvärde som fastställdes i hovrättens dom 2023 (167 miljoner). Med hjälp av den kända bostadsprisutvecklingen på platsen kan nivån 2023 räknas bakåt till 1993 och föreningen skulle överslagsvis då ha behövt betala 21 miljoner för marken. Med den amorteringstakt som föreningen tillämpade på sina lån fram till 2010 (omkring 2 procent per år) – och en räntesats satt till 5 procent, innebär det att föreningen idag hypotetiskt skulle ha en årlig *räntekostnad på 400 000 kronor, att ställa mot den begärda avgälden på 5,4 miljoner.*

Räkneexemplet illustrerar hur tomträtten, som till en början kan erbjuda ett attraktivt alternativ till markägande, på sikt blir en allt sämre affär med avgörande inverkan på bostadsrätts-föreningens ekonomi. Efter ett antal avgäldsperioder kommer föreningen att ha betalt hela markvärdet i avgäld, samtidigt som föreningens utgifter för marken är högre än någonsin.

reducerar avgäldsunderlaget med 70 procent för tomträtter med bostadsrätt.

När Brf Smyrna vägrade att gå med på höjningen stämde SFV föreningen i mark- och miljödomstolen i slutet av 2020. Hösten 2021 kom domslutet – den nya avgälden skulle bli 3,3 miljoner. Båda parterna överklagade till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). Domen i MÖD blev ett bakslag för Brf Smyrna som nu enligt domstolen skulle betala 5 miljoner kronor per år, retroaktivt. Föreningen överklagade då på nytt, nu till Högsta domstolen (HD), som i december 2023 beviljade prövningstillstånd.

Vad ligger bakom de stora skillnaderna mellan parternas bud (Brf Smyrna hade begärt en avgäld på 1,9 miljoner mot SFV:s 5,4 miljoner) och mellan de två domstolarnas utslag? Faktum är att parterna var överens både om markvärdet på cirka 20 000 kr/kvm bruttoarea (byggrättsvärde) och om att avgäldsrentan ska baseras på den långsiktiga realrentan. Svaret ligger i olika syn på realrentans nivå.

I en dom från 2017 fastställde MÖD avgäldsrentan till 3,0 procent vilket byggde på en långsiktig realränta på 2,75 procent och tillägg för triangeleffekten på 0,25 procent. De 2,75 procenten härstammade från Tomträtts- och arrendeutredningen (SOU 2012:71) och Konjunkturinstitutets bedömning som var underlag till utredningen.

Med stöd av utlåtanden från sakkunniga och Konjunkturinstitutets senaste bedömningar av realräntorna hävdade nu Brf Smyrna att avgäldsrentan borde sättas till 1 procent eftersom den långsiktiga realräntan gått ner betydligt sedan 2012. SFV å sin sida hänvisade till att MÖD så sent som 2019 bestämt avgäldsrentan till 3,0 procent i en dom och att detta ska anses vara praxis. Mark- och miljödomstolen i Nacka lade sig mitt emellan föreningens och SFV:s bud och bestämde avgäldsrentan till 2,0 procent med triangeleffekten inräknad. Mark- och

miljööverdomstolen gick emellertid på SFV:s linje och bestämde räntan till 3,0 procent.

Exemplen från de båda föreningarna visar att det ur de boendes perspektiv råder en monumental osäkerhet om hur avgiften till föreningarna kommer att utvecklas och hur det påverkar både bostadsrättshavarnas framtida boendekostnader och föreningens möjligheter att planera sin ekonomi. Denna stora osäkerhet står i kontrast mot politiskt formulerade mål om transparens och förutsägbarhet rörande bostadsrättsföreningarnas övriga beslut och åtgärder. Från och med räkenskapsåret 2023 krävs exempelvis information i årsredovisningar om en utvecklad nyckeltalsredovisning och att bostadsrättsföreningen ska upprätta en kassaflödesanalys. För hyresgäster är en förutsägbar framtida hyresutveckling grundläggande för att hyresgästerna ska anses ha ett reellt besittningsskydd. Men när det gäller vilken tomträttsavgäld som bostadsrättsföreningar ska betala – och därmed hur de boendes framtida ekonomi förändras – kan frågan till följd av otydlig lagstiftning inte besvaras utan avgöranden i rättsväsendets högsta instanser. Hur kan då vanliga hushåll förväntas förstå vad det innebär att köpa en bostadsrätt i en förening vars mark är upplåten med tomträtt?

Branschen väntar nu spánt på utslaget i HD som har aviserats komma under 2025 och som kan få stora konsekvenser för många föreningars ekonomi. Brf Smyrna räknar med att behöva höja medlemmarnas avgifter med över 60 procent om HD går på SFV:s linje och föreningens kassör bedömer att bostadsrättsföreningen kommer att gå i konkurs om 10-15 år, när nästa höjning slår igenom. I sammanhanget kan nämnas att Brf Smyrna några år tidigare hade accepterat SFV:s erbjudande om att friköpa marken för 99 000 000 kronor – och säkrat finansieringen. Innan SFV:s behöriga företrädare hann

godkänna affären, höjdes emellertid friköpspriset till 133 000 000 kr.

Den springande punkten i sammanhanget är således om det är själva *metoden*, det vill säga realräntemetoden, som ska tillämpas – eller om räntan ska fixeras på den nivå – 3,0 procent – som blev *resultatet* när samma metod användes 2012. Frågan är högaktuell även när det gäller tomträtter upplåtna för kommersiella lokaler, men här finns även andra utmaningar.

Kommersiella lokaler i Stockholms city

Osäkerheten för många bostadsrättsföreningar är bevisligen stor, när både föreningens ekonomi och de boendes privatekonomi och boendetrygghet hänger på svårförutsägbara domstolsutfall. Detta trots att tomrättsupplåtarnas modeller och underlag för att räkna ut avgälden är relativt transparenta. För tomträtter med kommersiella lokaler är transparensen lägre, upplevelsen av inkonsekvens större och på många platser innebär avgäldsregleringar så gott som alltid tvister.

De mest centrala delarna av Stockholm domineras av kontor och andra kommersiella lokaler. Bland de största ägarna av kommersiella lokaler i city kan nämnas statliga Vasakronan, AMF Fastigheter och Hufvudstaden. Marken ägs däremot till största delen av staden och upplåts med tomträtt. Eftersom staden har behållit marken i sin ägo har det under årtionden skett mycket få försäljningar av fastigheter i dessa miljöer. Därmed blir underlaget mycket tunt för att med ortsprismetoden uppskatta markvärdet och de få försäljningar som sker tillmäts ibland stor betydelse – något som både kommun och fastighetsbolag är medvetna om.

Enligt praxis ska avgäldsunderlaget motsvara marknadsvärdet av marken i avröjt skick, det vill säga ett byggrättsvärde. I tvisterna kan parterna ligga så pass långt ifrån varandra att stadens

uppskattning av byggrättsvärdet är dubbelt så högt som tomträttshavarens. Hur går det att förklara dessa gap i värderingsnivåer? Byggrättsvärdet är det som återstår när ett beräknat framtida driftsnetto (hyresintäkter minus driftskostnader) reduceras med investerarens avkastningskrav och kostnaden för att bygga. Det är i bedömningen av dessa ingående komponenter som skillnaderna mellan parterna uppstår.

Om man vid värderingen utgår ifrån hyror, driftsnetton och avkastningskrav för befintliga kommersiella lokaler på platsen, bör man beakta att situationen för dessa lokaler skiljer sig åt på ett antal punkter jämfört med situationen som en tänkt köpare av en avröjd tomt står inför. Redan byggda och uthyrda lokaler saknar både byggrisk (risken att bygget blir dyrare än förväntat) och hyresrisken (risken att man inte lyckas hyra ut). Eftersom båda dessa risker tillhör ett passerat stadium är avkastningskraven lägre än för en exploatör med en tom tomt. Den senare vill ha högre marginaler för att ta höjd för riskerna, vilket alltså innebär att betalningsviljan för marken blir lägre. Uppskattningen av byggkostnaderna är också central i sammanhanget. Stockholm city tillhör inte de enklaste platserna att bygga på, med omfattande och kostnadsdrivande utmaningar när det gäller till exempel bygglogistiken. Det är därför rimligt att anta att kostnaderna för att bygga här är högre än på andra platser. Eftersom det i dessa miljöer inte på länge byggts nytt i någon större utsträckning är underlaget begränsat. Om byggkostnadsuppskattningen baseras på den nybyggnation som sker, i förmodat mer lättbebyggda miljöer, riskerar byggkostnaden att underskattas. Till detta kan dessutom osäkerheten om den framtida avgäldsnivån läggas, vilken i sig innehåller osäkerhet som rimligen påverkar risktillägget i avkastningskravet. Redan några få räntepunkters högre avkastningskrav till följd av osäkerhet om

framtida avgäldskostnader ger negativa värdeeffekter.

I lag och praxis gäller att avgäldsräntan ska motsvara en skälig avkastning på marken. I andra änden sker däremot ingen skälighetsbedömning av hur hög avgälden för tomträttshavaren kan få vara. Kommersiella lokaler omfattas dessutom inte av några bostadssociala hänsyn. Uppgifter från de stora ägarna av kommersiella lokaler gör gällande att stadens aviserade avgäldsnivåer i flera fall skulle innebära att uppåt 40 procent av nuvarande driftsnetton går till tomtavgäld, när det historiskt legat på omkring 10 procent.

I tvisterna om avgälderna i Stockholm city står således parterna långt ifrån varandra när det gäller uppskattningen av avgäldsunderlaget, vilket också legat i centrum för domstolsprocesserna bakåt i tiden. Sedan en tid tillbaka har emellertid även avgäldsräntan blivit föremål för tvister, liksom i Brf Smyrna-fallet på bostadssidan.

Det är ett välkänt samband att ett lågt ränteläge driver upp fastighetsvärdena i attraktiva lägen. Om de låga räntor som gällt under en längre tid kan kopplas till att den långsiktiga realräntan har gått ner innebär detta att realräntan bidragit till ökade fastighetspriser – och därigenom högre avgäldsunderlag, det vill säga den ena faktorn i beräkningen av tomträttsavgälden. Om avgäldsräntan samtidigt fixeras på den nivå som gällde 2012, skulle det innebära en ”dopning” av tomträttsavgälderna.

Argumentationen från tomträttshavarna går ut på att man i fastställandet av avgäldsräntan bör följa det tillvägagångssätt som tillämpades 2012. Den långsiktiga realräntan på en svensk 10-årig statsobligation bedömdes då ligga på 2,4-3,0 procent. Tidsperspektivet för avgäldsräntan ska enligt praxis ska vara 30 år och man konstaterade att räntan på 30-åriga obligationer i regel låg aningen högre med en skillnad på 0,2-0,4 procentenheter. En rimlig

långsiktig realränta bedömdes då vara 2,75 procent, vilket blev praxis därefter.

I KI:s underlag från 2012 var prognosen för en 10-årig statsobligationsränta om tio år en ränta på 2,60 procent realt, vilket med justering +0,15 procentenheter ger 2,75 procent. KI har sedan dess uppdaterat sina långsiktiga prognoser 2017 och 2019. I december 2022 var prognosen för en 10-årig statsobligationsränta om tio år därför 0,85 procent (i stället för 2,60 procent). Med justering för 30-årsperspektiv (0,2-0,4 procentenheter) skulle man således erhålla en realränta på 1,05-1,25 procent – betydligt under de 2,75 som blivit praxis sedan 2012.

Medskick till en ny statlig utredning

Som exemplet från Brf Seglaren, Brf Smyrna och Stockholm city illustrerar finns det goda anledningar att tvivla på om utvecklingen på tomträttsområde idag går mot långsiktigt hållbara förutsättningar för bostadsrättsföreningar respektive kommersiella lokaler på tomträtt. De inbyggda problemen med tomträttsinstitutet som i vissa fall identifierades redan för flera årtionden sedan, kan idag ha nått en punkt där situationen börjar bli ohållbar. Bostadsrättsföreningar riskerar att gå i konkurs, bostadsrättshus får långsamt en allt sämre underhållsstandard och enskilda hushåll kan förlora stora delar av sina livsbesparingar.

Som Högsta domstolen har påpekat finns det behov av lagstiftning på området. En ny statlig utredning skulle därför behöva utreda hur avgäldsunderlag och avgäldsränta kan bestämmas på ett tydligt, enkelt och förutsägbart sätt. Det är också uppenbart att de möjligheter till friköp som erbjuds i praktiken inte innebär några reella möjligheter för flertalet bostadsrättsföreningar att köpa loss marken – något som annars hade varit en väg ut ur den konstaterat olyckliga kombinationen av tomträtt och bostadsrätt.

Om det skulle visa sig oframkomligt att hitta en långsiktigt välfungerande modell för att fastställa avgäldsunderlag, avgäldsränta och friköpsvillkor, bör möjligheterna att ändra modellen i grunden undersökas. I nästa kapitel undersöks möjliga effekter av ett antal förslag

på hur tomträttens utmaningar kan hanteras inom nuvarande modell med avgäldsunderlag och ränta. Kapitlet beskriver också hur en mer "radikal" förändring av modellen skulle kunna utformas.

4. Möjliga reformer

Flera statliga utredningar och branschnära rapporter har kommit med förslag på reformer för att uppdatera tomträttslagstiftningen och åtgärda sedan länge identifierad problematik. Många förslag riktar in sig på att skapa tydlighet och förutsägbarhet genom att slå fast hur avgäldsunderlag och avgäldsränta ska bestämmas. En ny statlig utredning skulle även kunna utvärdera förslag som går utanför principerna för dagens ordning och bygger på att avgälden knyts till fastighetens intäkter i stället för till markvärdet – för att därigenom komma åt några av de mer grundläggande utmaningarna i dagens system.

Efter flera statliga utredningar samt rapporter från företag och intresseföreningar, råder det inte brist på förslag till hur problemen med tomträttsinstitutet skulle kunna åtgärdas. Några av förslagen inriktar sig på att avhjälpa eller lindra de effekter som uppstår som en följd av hur systemet fungerar, medan andra tar sikte på att ändra systemet på ett mer grundläggande plan.

I sammanhanget bör man också nämna kommunernas justeringar av policyer och villkor som ett sätt att hantera situationen. Stockholms stads beslut att i samband med det senaste större avgäldsuppräknningen införa en 70-procentig reduktion av avgäldsunderlagen för flerbostadshustomträtter var uppenbarligen ett sätt att mildra effekterna av de sprängvisa avgäldsökningarna. Som jämförelsen i tabell 1 visar tillämpas reduktioner av olika slag i samtliga av våra tre största städer. Några av de förslag som förts fram under åren syftar till att i lag fixera dessa villkor (reduktioner) på en viss nivå. Även om sådana lösningar ger ökad enhetlighet och kan innebära en uppskattad förbättring av villkoren för många tomträttshavare i dagens situation, är dessa förslag huvudsakligen inriktade på att lindra symtomen, snarare än att åtgärda den mer

bakomliggande problematiken (se även tabell 2). Frågan blir därför om denna typ av åtgärder på egen hand kommer att vara tillräckliga på sikt, eller om de bara innebär att problemet skjuts på framtiden.

Nedan presenteras först de statliga utredningsförslagen, följt av förslag från de branschnära publikationerna.

Statliga utredningsförslag

Den senaste statliga utredningen av tomträttsinstitutet, Tomträtts- och arrendeutredningen (SOU 2012:71), hade ett tydligt fokus på de otydligheter som bedömdes ha uppstått i frånvaron av lagstiftning under längre tid. Många av förslagen syftar således till att valda delar av den praxis och tillämpning som vuxit fram ska bli lag, för att uppnå enhetlighet och förutsägbarhet. Till att börja med föreslås att modellen att beräkna *tomträttsavgälden som en produkt av ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta* ska bli lag.

Utredningen föreslår därtill att *avgäldsunderlaget* för småhus ska beräknas som 50 procent av marktaxeringsvärdet, för flerbostadshustomträtter som 40 procent av

markens marknadsvärde och för övriga tomträtter ska avgäldsunderlaget vara lika med markens marknadsvärde.

Utredningen förordar inte någon friköpsrätt, men föreslår att om *friköp* erbjuds ska det ske till en ersättning som motsvarar respektive tomträtts avgäldsunderlag enligt ovanstående beräkning.

När det gäller *avgäldsräntan* föreslår man att den ska sättas till 2,75 procent oavsett tomträttsändamål, baserat på Konjunkturinstitutets promemoria till utredningen.

För att motverka de språngvisa avgäldshöjningarna föreslås att avgälden ska justeras årligen. Markvärderingar ska visserligen göras med tioåriga intervall för flerbostadshus och kommersiella lokaler, treåriga intervall för småhus, men avgäldsunderlaget ska kunna räknas om årligen med förändringen av konsumentprisindex. Man konstaterar att spärregler mot kraftiga avgäldshöjningar vore önskvärt men svåra att konstruera i lag.

Förslag i branschnära publikationer

Vilka förslag och idéer har förts fram i rapporter och andra publikationer med koppling till branschen när det gäller avgäldsunderlag, avgäldsränta, och friköpsmöjligheter? Nedanstående genomgång baseras i huvudsak på Evidens/Fastighetsägarna (2020), Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna (2021), Evidens / Fastighetsägarna (2023) – samt intervjuer med Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna och fastighetsbolag.

Avgäldsunderlaget

När det gäller avgäldsunderlaget efterlyses ökad tydlighet kring hur markvärdet beräknas, mot bakgrund av en upplevd brist på transparens framför allt när det gäller kommersiella lokaler. Vilka principer och

antaganden tillämpas av kommunerna i kassaflödesbaserade värderingsmetoder? Går det att införa regler för att ett visst antal oberoende värderingar ska ligga till grund för avgäldsunderlaget? Avgälden har i flera fall justerats ner i samband med utvecklingsprojekt (till exempel i centrala Stockholm) – här efterfrågas *kriterier* för avgäldsnedläggningen för att öka förutsägbarheten och minska den upplevda godtyckligheten.

När det gäller bostäder föreslås att marktaxeringsvärdet ska utgöra utgångspunkt för avgäldsunderlaget för alla tomträtter med bostadsändamål, inte enbart för småhusen.

Friköp

Den stora frågan för organisationer som företräder bostadsrättsföreningar är möjligheten till friköp. Kombinationen av tomträtt och bostadsrätt har visat sig problematisk, vilket exemplen med Brf Seglaren och Brf Smyrna tydligt illustrerar. Friköp skulle innebära en väg ut ur dessa situationer. I sammanhanget efterfrågas friköpsnivåer som ger *reella* möjligheter för föreningar runt om i landet att finansiera ett markköp. Att flerbostadshus får liknande friköpsvillkor som småhus har föreslagits, vilket för närvarande skulle innebära att friköpsnivån hamnar på 50 procent av marktaxeringsvärdet i Stockholm, 65 procent i Göteborg och Malmö.

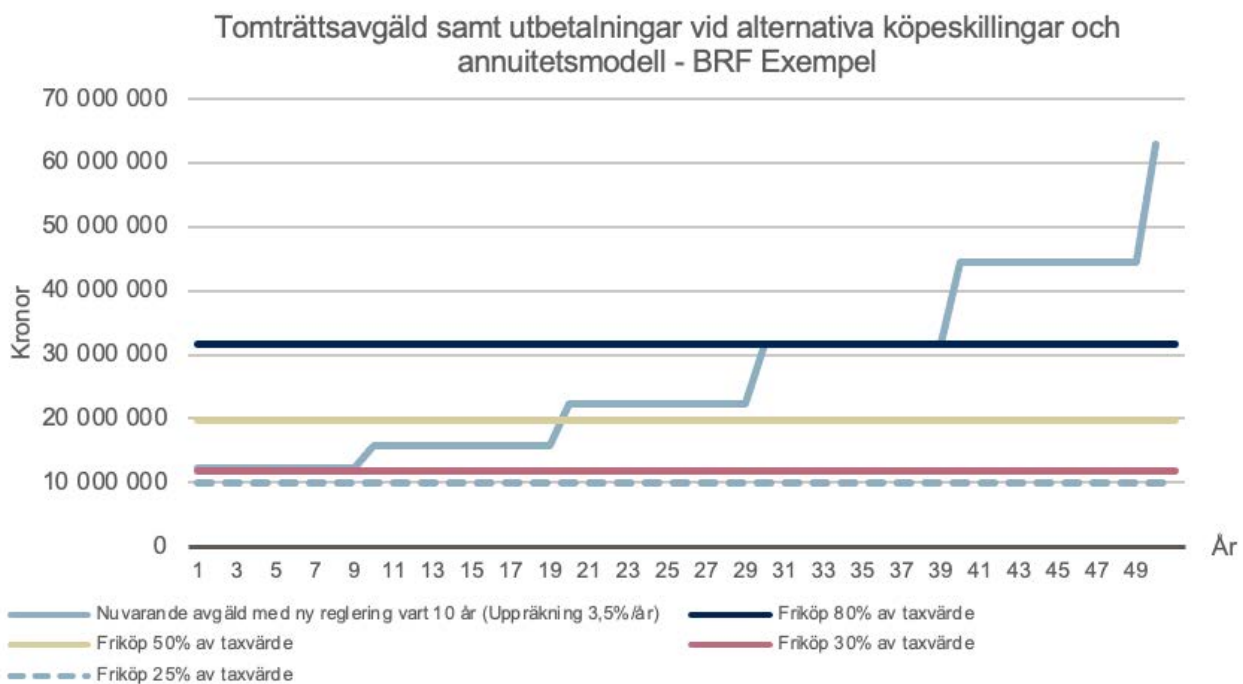
Beräkningar visar emellertid att även 50 procent av marktaxeringsvärdet i vissa fall innebär betydande svårigheter för föreningar att friköpa sin fastighet, särskilt i miljöer med mycket höga taxerade markvärden. Räntekostnaderna för det lån som föreningarna tar för att köpa marken skulle innebära kraftiga avgiftshöjningar och en uppenbar urholkning av möjligheter till framtida underhåll och reinvesteringar. Utöver eventuella effekter av eftersatt underhåll, skulle avgiftshöjningarna i praktiken ge de boende en betydande förlust i form av minskat värde på bostadsrätterna.

Samtidigt visar analyserna i det inledande kapitlet att avgäldsintäkterna är viktiga för den kommunala ekonomin på många håll och att kommunerna därför har behov av att bibehålla sin nivå på tomträttsintäkterna. En möjlighet som skulle kunna undersökas vidare i en kommande statlig utredning är en friköpslösning som bygger på en annuitetsmodell, där den årliga intäkten till kommunen utgörs av en kombination av ränta på markvärdet och en årlig avbetalning av markvärdet. Beräkningar visar att en sådan modell skulle kunna ge kommunen ungefär samma intäkt som dagens avgäldsnivå under en tio- till tjugoårsperiod, samtidigt som föreningen successivt friköper marken till en total kostnadsnivå som föreningen klarar utan kraftiga avgiftshöjningar.

Modellen kan belysas med hjälp av uppgifter från en förening i Stockholms innerstad med en nuvarande tomträttsavgäld om cirka 12 miljoner kronor per år. I kalkylen förutsätts avgälden i genomsnitt öka med 3,5 procent per år (vilket är en lägre ökningstakt än den historiska ökningen som varit ca 6,5 procent). Figur 11 illustrerar hur avgälden därmed skulle öka givet tioåriga

intervall. Redan efter tio år ökar avgälden med ca fyra miljoner kronor. Över tid riskerar avgiftsnivåerna att successivt närma sig en nivå som motsvarar hyresnivån för hyresbostäder.

Om bostadsrättsföreningen i stället kan erbjudas friköp av marken med en annuitetsmodell undviks denna gradvisa urholkning av bostadsrättens värde. Den årliga kostnaden kan beräknas för olika friköpsnivåer (figur 11). Ett friköp till 80 procent av marktaxeringsvärdet ger troligtvis finansiellt hopplösa förutsättningar för föreningen att köpa marken. Avgiften skulle då behöva höjas kraftigt när den årliga markkostnaden ökar från 12 till nästan 32 miljoner kronor. En friköpsmodell med 30 procent av taxeringsvärdet och betalning genom en annuitetsmodell (i beräkningen har en räntesats om 3,25 procent använts i annuitet över 50 år) skulle ge staden en intäkt om 11,9 Mkr årligen i exemplet, vilket är ungefär samma intäktsnivå som den nuvarande avgälden. Samtidigt skapas förutsägbarhet över de framtida markkostnaderna och föreningen kan behålla rådigheten över sin ekonomi samt planera för underhåll och investeringar.



Figur 11.

30 procent av marktaxeringsvärden kan vid en första anblick förefalla lågt. Samtidigt finns i princip bara en möjlig köpare av marken, nämligen bostadsrättsföreningen. Den alternativa situationen, att kommunen i stället återtar kontrollen över marken, skulle innebära att kommunen behöver lösa in, det vill säga köpa föreningens hus, innan kommunen kan sälja fastigheten vidare. Mot bakgrund av detta är det alltså inte orimligt att köpeskillingen tydligt understiger taxeringsvärdet.

Hur en sådan modell fungerar i relation till annan lagstiftning – inte minst kommunallagen – och hur olika typer av bostadsrättsföreningar av olika storlekar, åldrar och med olika taxerade markvärden skulle träffas av ett regelverk som möjliggör denna typ av lösningar, är exempel på frågeställningar som en kommande utredning kan belysa.

Avgäldsrenta

Som nämnts tidigare i rapporten har avgäldsrentan blivit en central fråga i flera uppmärksammade tomträttstvister idag, både när det gäller bostadsrättsföreningar och kommersiella lokaler. Här efterlyser företrädare för tomträttshavare att avgäldsrentan bör förankras i en känd referensrenta, möjligtvis med koppling till marknadsräntorna.

I sammanhanget ligger det nära till hands att räntan bör baseras på Konjunkturinstitutets prognoser för den långsiktiga realräntan. Det skulle innebära att man slår fast att den metod som låg till grund för Tomträtts- och arrendeutredningens föreslagna avgäldsrenta ska bli regel (se avsnittet ovan om *Kommersiella lokaler i Stockholms city*).

Utöver ovanstående förslag har rapporter också föreslagit utökad avtalsfrihet om avgäldsändringarna (för ökad förutsägbarhet), klausuler om friköp i tomträttsavtal vid nyupplåtelse samt ett institut för medling av tomträttstvister.

Löser förslagen de grundläggande problemen?

Att möjliggöra friköp enligt olika modeller erbjuder en definitiv utväg från de utmaningar med tomträtten som blivit uppenbara idag, i synnerhet när det gäller bostadsrätter på tomträtt. Företrädare för bostadsrättsföreningar ser i många fall detta som den enda hållbara lösningen på sikt.

När det gäller de övriga förslag som förs fram kan man ställa sig frågan i vilken utsträckning de hanterar effekter eller symtom och i vilken utsträckning de åtgärdar problemen i grunden, i "tomträttsinstitutets konstruktion" (tabell 2). Två av dessa förhållanden för hur tomträtten är konstruerad och fungerar förtjänar att uppmärksammas då de utgör viktiga bakomliggande orsaker till många av dagens utmaningar. I vilken mån föreslagna lösningar hanterar dessa bakomliggande orsaker kan utgöra en del av bedömningen i valet mellan olika förslag.

Det ena bakomliggande orsaken är tendensen i praxis att hantera avgäldsunderlag och avgäldsrenta separerat från varandra. Avgäldsunderlaget baseras på markvärdet, vilket följer marknadspriserna på mark, medan resonemang kring avgäldsrentan går ut på att den bör fixeras på en viss nivå under överskådlig tid. På marknaden finns emellertid ett starkt samband mellan räntenivån och fastighetspriserna. Effekten under en längre tid av låga räntor, rentav nollränta, blir att fastighetsvärdena och därigenom avgäldsunderlagen ökar. Att avgäldsunderlaget kan öka som ett resultat av låga räntor, samtidigt som avgäldsrentan bibehålls på samma höga nivå, ger avgäldsnivåer som är svåra att acceptera för många tomträttshavare. Huruvida avgäldsrentan ska justeras utifrån sjunkande långsiktiga realräntor ligger också i fokus för de domstolstvister som uppmärksammas på senare tid.

Av denna anledning är det av vikt att framtida lösningar på tomträttens utmaningar adresserar denna särkoppling, till exempel genom att knyta avgäldsrentan till en känd ränta. Räntenivån skulle exempelvis kunna avläsas ur Konjunkturinstitutets aktuella prognoser för den långsiktiga realräntan, som beskrivits tidigare i rapporten.

En annan bakomliggande orsak till tomträttens utmaningar är särkopplingen mellan *avgälden* (som är tänkt att motsvara en avkastning på *marken*) och de *faktiska intäkterna* som genereras på fastigheten genom användningen av de byggnader som står på fastigheten. Så länge dessa två inte är kopplade till varandra, riskerar avgälden att "äta upp" ekonomin för den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Detta gäller oavsett vilket ändamål som tomträtten är upplåten för. När det gäller hyresbostäder blir det en krock med hyressättningen och för kommersiella lokaler blir effekten att investeringar i byggnaderna bekostas av tomträttshavaren men där den påföljande värdeökningen i stor utsträckning faller på marken. Motsvarande effekter uppstår även för bostadsrätter, där föreningen och de boende ansvarar och betalar för underhåll och investeringar, vilket bibehåller eller ökar fastighetens värde, samtidigt som ökande avgälder krymper underhållsutrymmet och urholkar bostadsrättsvärdet.

Ett radikalt alternativ: hyresbaserad tomträttsavgäld

För att komma åt den grundläggande särkopplingen mellan avgälden och fastighetens intäkter, skulle det vara av intresse om en kommande utredning också diskuterar mer radikala alternativ till dagens regler. Eftersom en rad problem i tillämpningen uppstår på grund av svårigheter att antingen klargöra och fastställa principer för beräkning av avgäldsunderlaget eller fastställa en lämplig

räntenivå, bör också helt andra modeller kunna övervägas.

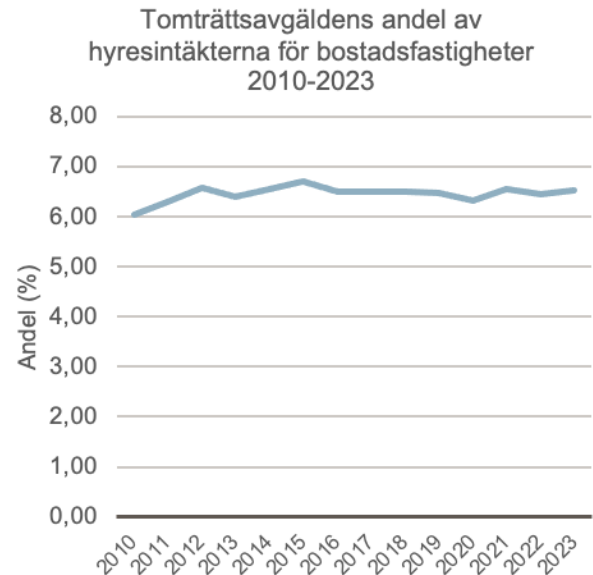
Ett sådant mer radikalt alternativ är att avgälderna fastställs utifrån en fastighets faktiska intäkt och kassaflöde. Fördelar med en intäktsbaserad modell skulle kunna vara:

- Att avgälden förändras i takt med hyresintäkterna i stället för ett återkommande behov av marknadsvärdering. Detta skulle innebära att åtskilliga av dagens tvister försvinner.
- Modellen kan spegla marknadsutvecklingen på den kommersiella lokalmarknaden i och med att hänsyn tas till vakanser och tomställning vid större projekt eller ombyggnader.
- Incitament till ett värdeskapande stadsbyggande skapas och därmed ges en positiv koppling och incitament till stads- och fastighetsutveckling.
- För hyresbostäder undviks dagens komplicerande relation till bruksvärdessystemet.

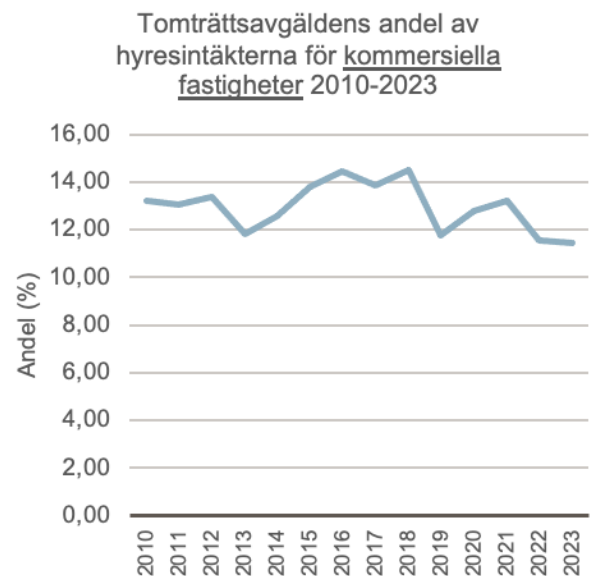
Som utgångspunkt för avgäldsberäkningen skulle de taxerade hyresintäkterna kunna väljas (också bostadsrättsföreningar kan beräkna taxerade hyresnivåer). På detta sätt uppnås transparens både för fastighetsägarna och kommunen.

Överslagsberäkningar genomförda på studerade tomträttsavtal i Stockholms stad visar att en avgäld som motsvarar ca 6,5 procent av de taxerade hyresintäkterna för flerbostadshus skulle ge staden samma intäktsnivå som dagens modell genererar (figur 12).

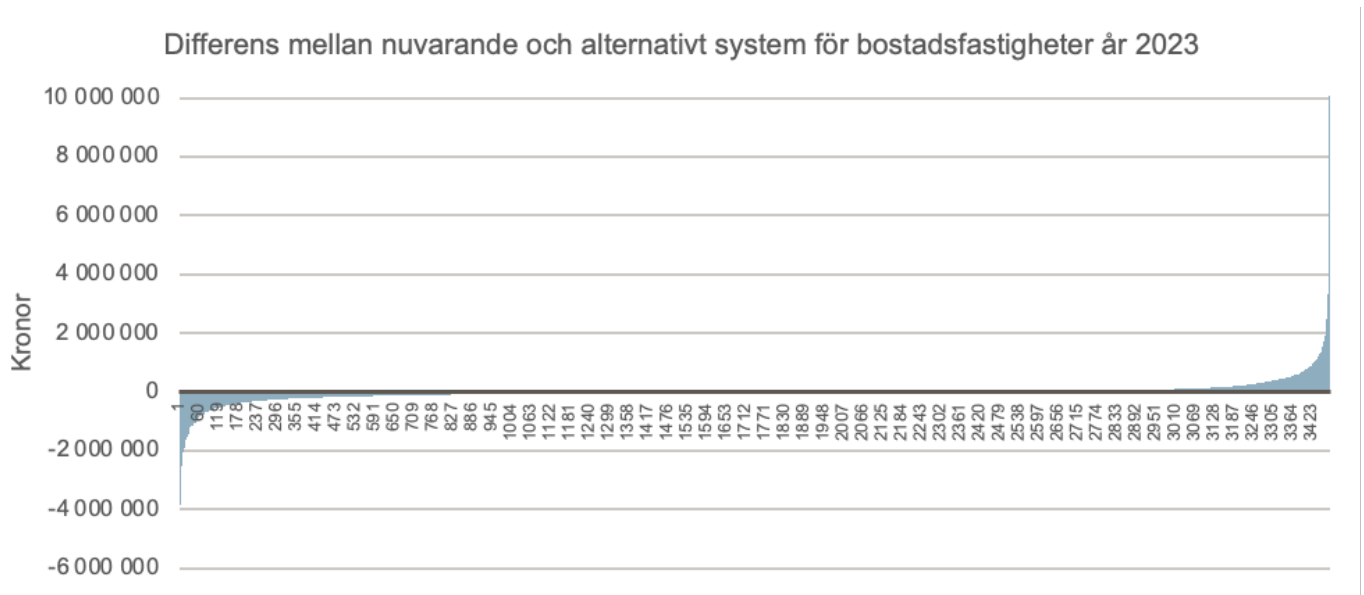
Motsvarande andel av hyresintäkterna för kommersiella lokaler har varierat från knappt tolv till som högst 14 procent (figur 13).



Figur 12.



Figur 13.



Figur 14.

En central fråga i utvärderingen av denna modell är hur olika fastigheter och tomträttshavare påverkas av själva bytet av modell. Beroende på relationen mellan nuvarande avgäldsnivå och fastighetens taxerade hyresintäkter uppstår både "vinnare och förlorare" vid ett byta av modell. Preliminära beräkningar visar dock att den stora majoriteten av knappt 3 500 studerade

tomträttsavtal för flerbostadshus i Stockholms stad skulle få nya avgäldsnivåer som rimmar någorlunda väl med dagens avgäldsnivåer. Men ett fåtal fastigheter skulle få kraftigt ökade eller minskade avgälder (figur 14). En övergång till denna mer radikalt förändrade modell kräver därför sannolikt någon form av utjämnings- eller övergångsregler för en mindre andel berörda tomträttsavtal.

Referenser

SOU 1952:28. Lagberedningens förslag till ny lagstiftning om tomträtt m. m.

SOU 1980:49. Tomträtt – Betänkande av tomrättskommittén

SOU 1990:23. Tomträtsavgäld – Betänkande av 1988 års tomträtsutredning

SOU 2012:71. Tomträtsavgäld och friköp – Delbetänkande av Tomträts- och arrendeutredningen

Jordabalk (1970:994), 13 kap. Tomträtt

Nytt juridiskt arkiv, NJA (ett flertal år, se löpande referenser i texten)

”Fastställande av tomträtsavgäld och friköpspris – Hur generösa kan kommunerna vara gentemot bostadsrättsföreningar?”, Ramberg advokater för HSB, 2020

PM ”Analys och effekter av tomträtsinstitutet i Stockholm – Förslag på tillämpningsprinciper 2.0”, Evidens för Fastighetsägarna, 2020

Gemensamt tomträtsprogram 2021, Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna

Tomträtsberäkningar, Evidens för Fastighetsägarna 2023

Stockholms stad, boende.stockholm

Göteborgs stad, goteborg.se

Göteborgs Stad Fastighetskontoret, tjänsteutlåtande dnr 1722/19

Malmö stad, malmo.se/Bo-och-leva

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/trots-markrabatt-fran-stockholm-stad-fa-foreningar-har-frikopt-sin-tomtratt>

Brf Smyrna, brfsmyrna.bostadsratterna.se/om-brf-smyrna

Brf Seglaren, www.hsb.se/goteborg/brf/seglaren/brf-seglaren/ekonomi/arsredovisning/

DN 2023-03-03, www.dn.se/ekonomi/statliga-markagarens-miljonkrav-hotar-att-knacka-bostadsrattsforeningen/

evidens:



Verifikat

Transaktion 09222115557547450261

Dokument

Röstlängd HSB Värmland stämma 2025

Huvuddokument

150 sidor

Startades 2025-05-22 11:47:26 CEST (+0200) av Pär

Ekholm (PE)

Färdigställt 2025-05-23 10:52:19 CEST (+0200)

Initierare

Pär Ekholm (PE)

HSB Värmland

par.ekholm@hsb.se

+46708192046

Signerare

Tore olsson (To)

Ordförande stämma HSB Värmland 2025

toreolsson@hotmail.com

+466370427

Signerade 2025-05-23 10:52:19 CEST (+0200)

Susanne Sander (SS)

Sekreterare Stämma HSB Värmland 2025

susanne.sander@hsb.se

+46727302526

Signerade 2025-05-22 12:42:26 CEST (+0200)

Stefan Grahn (SG)

Justerare Stämma HSB Värmland 2025

grahn57@yahoo.com

+46761007718

Signerade 2025-05-22 17:17:46 CEST (+0200)

Morgan Bråth (MB)

Justerare Stämma HSB Värmland 2025

mobr1958@gmail.com

+46703851958

Signerade 2025-05-22 18:01:02 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

