

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs av 75 117 medlemmar, varav 74 829 enskilda medlemmar.

## VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Verksamheten bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag.

Koncernen är organiserad i affärsområdena förvaltning, marknad/medlem, hyresfastigheter och nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, utvecklingsarbete och finansverksamhet.

Föreningens förvaltningskunder finns i Göteborg, Kungälv, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Vårgårda, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Lysekil och Öckerö.

Föreningens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungälv och Stenungsund. Nyproduktion av bostäder pågår i Göteborg och Partille.

HSB Göteborg arbetar mot visionen ”Ett hållbart boende i världsklass” genom att skapa vackra, trygga, funktionella och hållbara bostäder och boendemiljöer. Föreningen erbjuder värdeskapande tjänster som ger god ekonomisk framförhållning och trygghet för bostadsrättsföreningar och medlemmar.

## Affärsområde Förvaltning

HSB Göteborg bedriver förvaltningsverksamhet i moderföreningen. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar men kundkretsen består även av andra bostadsrättsföreningar och samfälligheter.

I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar cirka 35 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar samt cirka 1 600 lägenheter i koncernens egna hyresfastigheter.

## Affärsområde Medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2021 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv.

Till varje medlemsförenings styrelse utses en HSB-ledamot. HSB-ledamoten är en unik medlemsförmån och ger de boende medlemmarna en oberoende resurs i styrelsearbetet.

Inom ramen för medlemsverksamheten bedriver HSB Göteborg även omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet.

Medlemmar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår cirka en fjärdedel i bospargruppen. Bosparandet organiseras gemensamt för samtliga HSB-föreningar genom HSB Riksförbund.

## Affärsområde Hyresfastigheter

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag. Målet för affärsområdet är att inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare. Koncernen förvärvar och förädlar bostadsfastigheter och planerar även för nyproduktion av hyresfastigheter. Innehavet av hyresfastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan på hyreslägenheter, men bidrar också till värdeutveckling av föreningens kapital.

## Affärsområde Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder bedrivs i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Målet för affärsområdet är att kunna påbörja byggnation av i genomsnitt 300 lägenheter per år.

Under 2021 färdigställdes 122 lägenheter (241) och två projekt sålstartade. Av projekt under försäljning har

57 procent (52) sålts till bosparare/medlemmar. Mark-innehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungsbacka och Kungälv. Inom koncernen arbetas intensivt med att löpande utveckla nya projekt för att tillgodose medlemmarnas efterfrågan. Målsättningen är att markportföljen ska spegla medlemmarnas och bospararnas efterfrågan på bostäder.

### Hållbarhet

HSB Göteborgs hållbarhetsarbete handlar om att förbättra HSB som organisation och att bidra till en hållbar omvärld genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar i alla led.

Föreningen är sedan våren 2013 verifierad enligt ISO 26000, en internationell standard för socialt ansvarstagande. Standarden beskriver vad företag och organisationer kan göra för att bidra till en hållbar framtid. Arbetet sker genom ett ansvarsfullt, transparent och etiskt beteende med respekt för mänskliga rättigheter, internationella uppförandenormer och rättsstaters och intressenternas intressen.

Koncernen har en nollvision om klimatpåverkande utsläpp i den egna verksamheten och har som ett led att nå detta beslutat att förvärva andelar i HSB Södermanlands solcellspark med tillträde 2022.

HSB Göteborg har i enlighet med ÅRL 6 kap 11§ valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport.

Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 8–28.

### Forskning och utveckling

HSB Göteborg är en innovativ samhällsbyggare med ambition att ständigt utveckla produkter och tjänster för boende.

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostadsforskningsprojektet HSB Living Lab. HSB Living Lab består av 29 lägenheter där de boende lever i en ständigt föränderlig och utvärderad miljö. Forskningen sker i samarbete med ett flertal aktörer inom områden som teknik, material och resursoptimering med syfte att utveckla hållbara produkter och tjänster för framtidens boende.

För utveckling av tjänsteutbud, digital utveckling och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB. Under 2021 har stort förberedande arbete genomförts inför de omfattande systembyten som genomförs de närmaste åren.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer bland annat med utbildning inom fastighets-

akademien. Inom ramen för Johanneberg Science Park samverkar föreningen även i samhällsbyggnadsfrågor.

### Finansverksamhet

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilka det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att ombesörja betalningar för kunders räkning.

### Betaltjänstverksamhet

Sedan 2018 är föreningen ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd från Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänster.

### Inlåningsverksamhet

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men FI kontrollerar lämpligheten hos ägare och ledning.

Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten. Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till Finansinspektionen avseende AML-åtgärder. Detta ger Finansinspektionen större insyn hos finansiella företag och blir även ett verktyg för tillsyn.

Mottagna inlåningsmedel är placerade både som avistamedel och i form av bundna placeringar (specialinlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank.

Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, checkkredit och lånelöfte. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2021	Planerad inflyttning
Brf Blanka, Lindholmen Göteborg	122	Produktion och inflyttning	2021
Brf Sannaparken, Majorna Göteborg	135	Produktion	2022/2023
Brf Esplanaden, Hovås Göteborg	62	Produktion	2022/2023
Brf Ramselyckan, Öjersjö Partille	81	Produktion	2023
Brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Säljstartad	2024/2025
Brf Fotografen, Hovås Göteborg	35	Projektering	
Brf Mölnlyckes Haga, Mölnlycke Härryda	80	Projektering	
Brf Rubingatan, Tynnered Göteborg	80	Projektering	
HR Gibraltarvallen, Johanneberg Göteborg	109	Projektering hyresrätter	

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

## Kvartal 1

- Brf Esplanadens lägenheter slutsålda innan byggstart
- Försäljning av mark i Nya Hovås
- Tillbyggda hyreslägenheter på Tegnérsgatan i Göteborg inflyttningsklara

## Kvartal 2

- Byggstart brf Esplanaden
- Livesänd forskning från HSB Living Lab under ett dygn
- Säljstart brf Ramselyckan
- Erbjudande om HSB Dela-lägenheter i brf Ramselyckan
- HSB Göteborg utses till mallförening i HSBs nationella digitaliseringssatsning

## Kvartal 3

- HSB Göteborg miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas
- HSB Göteborgs hållbarhetspris Den hållbara idéen tilldelas HSB brf Nolered och HSB brf Vårlöken

## Kvartal 4

- Säljstart brf Spanjoletten
- Erbjudande om HSB Dela-lägenheter i brf Spanjoletten
- Byggstart brf Ramselyckan
- Beslut om förvärv av andelar i HSBs solcellspark

## KONCERNEN

## Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 028 052 tkr (792 454) Den högre omsättningen jämfört med 2020 avser i huvudsak koncernens nyproduktion.

Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättningen redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad. Omsättningen varierar därför över tid beroende av hur långt i processen projekten kommit.

Årets resultat har påverkats positivt av den rekord-höga försäljningen av nyproducerade lägenheter och negativt av utvecklingskostnader och förberedelser inför de stora systembyten som planeras kommande år.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till 46 379 tkr (-12 105).

## Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 030 772 tkr (992 141) för koncernen och soliditeten uppgick till 28 procent (26). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 56 procent (50).

## Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 1 242 845 tkr (1 104 231). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 150 000 tkr (150 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 576 652 tkr (581 295).

Koncernen HSB Göteborg finansierar sin verksamhet dels genom lån i kreditinstitut, dels genom inlåning av medel från förvaltningskunder i form av fastränteplasseringar och inlåning på avräkningskonto (avistamedel). Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs i första hand av pantbrev.

Bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften/ eller kreditfaciliteter som återbetalningsberedskap. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 147 procent (143). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 838 820 tkr (1 733 746) varav 610 716 tkr (570 165) avsåg fasträntepaceringar. I beloppet ingår inlåning från byggande bostadsrättsföreningar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnads-kreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 715 131 tkr (796 000).

Nyttjade kreditiv uppgick till 591 420 tkr (772 092). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvaret för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

#### Investeringar och placeringar

HSB Göteborg-koncernen utvecklar verksamheten genom investeringar i fastigheter och mark, finansiering av bostadsrättsprojekt samt placering av överskottslikviditet i finansiella tillgångar med hållbarhetsinriktning. Koncernens finanspolicy styr placeringsportföljens sammansättning och riskexponering. Huvuddelen av årets investeringar avser planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 22 592 tkr (80 585) varav 22 159 tkr (80 316) avser förvaltningsfastigheter.

#### Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt en intern värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 3 280 336 tkr (2 913 976) på bokslutsdagen.

### MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

#### Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 332 231 tkr (309 826), varav hyresintäkterna utgör 18 214 tkr (20 660).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren.

Resultat efter skatt uppgick till -27 963 tkr (-21 560).

#### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 585 319 tkr (612 836) och soliditeten till 16 procent (18) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 224 726 tkr (224 969).

#### Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 433 tkr (303).

#### MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 327 (320).

HSB Göteborgs målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare med ett sunt arbetsklimat där kompetens tillvaratas och utvecklas och där personalen känner stort engagemang. I föreningens jämställdhets- och mångfaldspolicy slås bland annat fast att föreningen ska tillvarata och värdesätta alla medarbetares kompetenser, egenskaper och erfarenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2021. Styrelsen består efter årets stämma av åtta ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagaruppseanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter.

#### FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn reglerar finansverksamheten för HSB Göteborg och fastställs årligen av styrelsen. Policyen omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av likviditetsförvaltning, placeringar, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för utgörs främst av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Föreningen utsätts för en framtida likviditetsrisk i samband med byggstart av nyproduktion i och med att byggstart sker innan projektet är avslutat.

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- en procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 3–4 mnkr.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamt ägda bolag med HSB ProjektPartner AB.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Göteborg har en attraktiv projektportfölj för nyproduktion av både bostads- och hyresrätter.

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren är i hög grad beroende av hur konjunkturen på bostadsmarknaden utvecklas. En fortsatt ökad inflyttning och tillväxt i regionen bedöms innebära en fortsatt efterfrågan på bostäder. Under de närmaste åren kommer omfattande satsningar göras i IT-utveckling och digitalisering vilket kommer påverka koncernens resultat negativt. Rationaliseringseffekter förväntas påverka resultatet positivt först efter investeringsperioden.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	534 923 746 kr
Årets resultat	-27 963 241 kr
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>506 960 505 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	0 kr
<b>I ny balansräkning</b>	<b>506 960 505 kr</b>
<b>Summa</b>	<b>506 960 505 kr</b>

# KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning *	1 028 052	792 454	872 197	644 085	663 207
Rörelsekostnader	-953 331	-756 251	-836 887	-616 369	-664 444
Administrationskostnader	-44 660	-56 305	-39 936	-39 730	-40 761
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	22 166	15 552	19 666	18 903	13 370
<b>Rörelseresultat</b>	<b>52 227</b>	<b>-4 550</b>	<b>15 040</b>	<b>6 889</b>	<b>-28 628</b>
Finansnetto	-5 803	-7 555	-5 375	-4 615	71 001
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>46 424</b>	<b>-12 105</b>	<b>9 665</b>	<b>2 274</b>	<b>42 373</b>
Skatt	-45		-57		-25
<b>Årets resultat</b>	<b>46 379</b>	<b>-12 105</b>	<b>9 608</b>	<b>2 274</b>	<b>42 348</b>
Koncernens andel av årets resultat	955	-23 457	62	-8 040	35 786
<b>Balansräkning i sammandrag</b>					
Anläggningstillgångar	2 034 696	2 036 038	2 133 267	2 005 653	2 081 660
Övriga omsättningstillgångar	441 974	601 245	839 968	652 660	589 207
Likvida medel	1 242 845	1 104 231	1 238 998	891 550	777 986
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 719 515</b>	<b>3 741 514</b>	<b>4 212 233</b>	<b>3 549 863</b>	<b>3 448 853</b>
Eget kapital **	1 030 772	992 141	1 029 137	1 018 934	933 571
Långfristiga skulder, avsättningar	439 101	494 782	542 127	204 809	122 837
Kortfristiga skulder	2 249 642	2 254 591	2 640 969	2 326 120	2 392 445
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 719 515</b>	<b>3 741 514</b>	<b>4 212 233</b>	<b>3 549 863</b>	<b>3 448 853</b>
Beviljad checkräkningskredit	500 000	500 000	500 000	500 000	700 000

\*) Intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med redovisas som omsättning fr o m 2021 i stället för övrig intäkt.

Jämförelseåren 2017-2020 har justerats enligt samma rubricering.

\*\*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	1 028 052	792 454	872 197	644 085	663 207
- varav omsättning produktion	603 258	392 218	490 941	267 017	292 958
Avkastning eget kapital	4%	neg	1%	0%	5%
Avkastning totalt kapital	6%	neg	2%	2%	6%
Soliditet	28%	26%	24%	29%	27%
Justerad soliditet enl HSBs Kod	56%	50%	46%	50%	47%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,8	0,9	1,0	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	-0,1	1,7	1,1	3,6
Avräkningslikviditet	147%	143%	157%	134%	156%
Antal anställda	327	320	321	323	319
Bostadsrättslägenheter under byggnation	278	257	409	334	457
Antal inflyttade lägenheter ***	122	264	130	169	234
Antal hyreslägenheter	1 629	1 614	1 614	1 613	1 613
Lägenhetsyta	102 165	101 572	101 572	101 504	101 504
Lokalyta	8 461	8 642	8 642	8 642	8 642
Totalyta	110 626	110 214	110 214	110 146	110 146

\*\*\*) Redovisas i samband med slutförd inflyttning

## Definitioner.

**Likvida medel:** Kassa och bank, kortfristiga placeringar. **Avkastning på eget kapital:** Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital. **Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittlig balansomslutning.

**Soliditet:** Eget kapital dividerat med balansomslutning. **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital plus övervärde efter skatt, dividerat med balansomslutning plus övervärde minus likvida medel. **Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med eget kapital.

**Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader. **Avräkningslikviditet:** Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter dividerat med inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna.



# FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	789	8 443
KB Gradmansplatsen	Gårda 69:2	Göteborg	49	2 577	68	2 645
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	290	6 105
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	573	1 611
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 046	84	1 130
HSB Fastigheter i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391		3 391
HSB Fastigheter i Centrum AB	Bagargården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	31	1 351		1 351
HSB Fastigheter i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Fastigheter i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		1 078
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 263		3 263
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		1 348
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	18	1 097	60	1 157
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	87	2 317
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	63	4 794		4 794
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
Hysesfastigheter i HSB Göteborg AB	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
Hysesfastigheter i HSB Göteborg AB	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
KV Källtorp 61:1 AB	Källtorp 61:1	Göteborg	14	648	195	843
KV Källtorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
KV Källtorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	159	1 568
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	1 252
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		2 253
KB Parallellvägen 7-15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Hysesfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:111, 3:135	Stenungsund	10	798	273	1 071
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	681	48	729
KB Kransen 3	Göteborg Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Alingsås Afzeliiskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	Kvarnberget 6	Alingsås	31	2 145		2 145
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	39	2 804		2 804
HSB Lövs kogsgatan 1-13 i Alingsås HB	Alingsås Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330
HSB Lövs kogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Alingsås Russinet 1	Alingsås	24	2 188		2 188
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	346
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	525
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
HSB Göteborg ek förening	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Göteborg ek förening	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Göteborg ek förening	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 110	2 868
HSB Göteborg ek förening	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	125	2 258
HSB Göteborg ek förening	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	1 706
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	376	3 159
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	230	2 369
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306
<b>Summa</b>			<b>1 629</b>	<b>102 165</b>	<b>8 461</b>	<b>110 626</b>

# RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	3	1 028 052	792 454	332 231	309 826
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			20 160	34 739
Kostnad för sålda varor och tjänster		-953 331	-756 251	-357 925	-326 455
<b>Bruttoresultat</b>		<b>74 721</b>	<b>36 203</b>	<b>-5 534</b>	<b>18 110</b>
Administrationskostnader		-44 660	-56 305	-44 660	-56 305
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		68	5 302		
Övriga rörelseintäkter		22 098	10 250	2 423	10 598
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5,6,7,8,9,10,11</b>	<b>52 227</b>	<b>-4 550</b>	<b>-47 771</b>	<b>-27 597</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-475	527	28 597	-1
Ränteintäkter	13	25	45	3	21
Resultat från kortfristiga placeringar	14	5 941	3 277	5 674	2 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-11 294	-11 404	-10 610	-6 589
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-5 803</b>	<b>-7 555</b>	<b>23 664</b>	<b>-4 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 424</b>	<b>-12 105</b>	<b>-24 107</b>	<b>-32 063</b>
Koncernbidrag				-12 309	6 764
Skatt på årets resultat	16	-45	0	8 453	3 739
<b>Årets resultat</b>		<b>46 379</b>	<b>-12 105</b>	<b>-27 963</b>	<b>-21 560</b>
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		955	-23 457		
- Minoritetsintresse		45 424	11 352		



# BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021	2020	2021	2020
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Förskott nyttjanderätt	17	36 742	36 742	36 742	36 742
		<b>36 742</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	18	1 746 963	1 761 327	99 809	101 669
Maskiner och inventarier	19	2 776	4 542	2 776	4 542
		<b>1 749 739</b>	<b>1 765 869</b>	<b>102 585</b>	<b>106 211</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	20			1 872 886	1 588 350
Fordringar hos koncernföretag	21				6 764
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	49 936	72 370	5 691	28 125
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	11 969	11 992	11 969	11 992
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	186 310	149 065	146 943	146 943
Uppskjuten skattefordran	29			47 605	39 151
		<b>248 215</b>	<b>233 427</b>	<b>2 085 094</b>	<b>1 821 325</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 034 696</b>	<b>2 036 038</b>	<b>2 224 421</b>	<b>1 964 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Exploateringsfastigheter och lager m m</b>					
Exploateringsfastigheter	25	191 832	381 839	31 383	30 622
Bostadsrätter i lager		12 028	24 053		
Lager och förråd		659	550	659	550
		<b>204 519</b>	<b>406 442</b>	<b>32 042</b>	<b>31 172</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		98 265	117 147	65 667	61 453
Fordringar hos koncernföretag				43 422	114 642
Avräkning förvaltade företag		26 158	21 995	26 158	21 997
Övriga fordringar		90 890	35 813	4 736	21 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	22 142	19 848	14 905	12 673
		<b>237 455</b>	<b>194 803</b>	<b>154 888</b>	<b>232 512</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	28	173 528	169 826	173 528	169 826
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		1 069 317	934 405	1 069 317	934 220
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 684 819</b>	<b>1 705 476</b>	<b>1 429 775</b>	<b>1 367 730</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 719 515</b>	<b>3 741 514</b>	<b>3 654 196</b>	<b>3 332 008</b>

# BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021	2020	2021	2020
<b>Eget kapital</b>					
<b>Koncernen</b>					
Inbetalda insatser		38 123	37 677		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		688 070	687 115		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		766 446	765 045		
Minoritetsintresse		264 326	227 096		
<b>Moderföreningen</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Inbetalda insatser				38 123	37 677
Reservfond				40 233	40 233
				78 356	77 910
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				506 963	534 926
				506 963	534 926
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 030 772</b>	<b>992 141</b>	<b>585 319</b>	<b>612 836</b>
<b>Avsättningar</b>	29				
Avsättningar för garantier		20 293	41 545	-	-
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		<b>25 154</b>	<b>46 406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	30				
Skulder till kreditinstitut	31	412 895	447 432	169 869	170 259
Övriga skulder		1 052	944	1 052	944
		<b>413 947</b>	<b>448 376</b>	<b>170 921</b>	<b>171 203</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	31	163 757	133 863	54 857	54 710
Leverantörsskulder		70 806	74 182	20 665	41 444
Skulder till koncernföretag				865 791	557 418
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		8 289	63 271	8 289	63 271
Avräkning förvaltade företag		1 228 104	1 163 581	1 228 104	1 163 581
Fastränteplaceringar förvaltade företag	31	610 716	570 165	610 716	570 165
Skuld till beställare	26	21 456	115 340		
Övriga kortfristiga skulder		33 662	31 326	23 611	15 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	112 852	102 863	85 923	81 727
		<b>2 249 642</b>	<b>2 254 591</b>	<b>2 897 956</b>	<b>2 547 969</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 719 515</b>	<b>3 741 514</b>	<b>3 654 196</b>	<b>3 332 008</b>

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andelskapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
<b>KONCERNEN</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>37 677</b>	<b>40 253</b>	<b>687 115</b>	<b>227 096</b>	<b>992 141</b>
Nettoökning av andelar	446				446
Transaktioner med minoritet				28 905	28 905
Aktieutdelning				-37 099	-37 099
Årets resultat			955	45 424	46 379
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 123</b>	<b>40 253</b>	<b>688 070</b>	<b>264 326</b>	<b>1 030 772</b>
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
<b>MODERFÖRENINGEN</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>37 677</b>	<b>40 233</b>	<b>534 926</b>		<b>612 836</b>
Nettoökning av andelar	446				446
Årets resultat				-27 963	-27 963
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 123</b>	<b>40 233</b>	<b>534 926</b>	<b>-27 963</b>	<b>585 319</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	52 227	-4 550	-47 771	-27 597
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34 -47 159	6 263	-17 953	-8 916
	<b>5 068</b>	<b>1 713</b>	<b>-65 724</b>	<b>-36 513</b>
Erhållen ränta	1 056	1 812	767	1 078
Erhållen utdelning	1 054	5 654	71 820	191
Erlagd ränta	-11 294	-11 404	-10 610	-6 589
Betald skatt	0	0	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>				
	<b>-4 116</b>	<b>-2 225</b>	<b>-3 747</b>	<b>-24 649</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter	11 916	-4 683	-109	11
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-42 652	207 955	77 624	-9 249
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-34 780	-428 866	72 775	-233 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
	<b>-69 632</b>	<b>-227 819</b>	<b>146 543</b>	<b>-284 377</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-18 356	0	-18 356
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-22 592	-80 585	-433	-303
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 919	588	1 918	588
Investeringar i exploateringsfastigheter	-121	-26 005	-2 261	
Avyttring av exploateringsfastigheter	252 837	96 835	1 500	701
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)	-37 716	-43 082	-29 376	-44 164
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)	22 585	116	22 525	116
Förändring finansiella fordringar	23	155 828	6 787	174 035
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
	<b>216 935</b>	<b>85 339</b>	<b>660</b>	<b>112 617</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital	446	139	446	139
Förändring av låneskulder	-4 643	-4 643	-243	-243
Erhållna och lämnade koncernbidrag			-12 309	
Ägartillskott (+) / utdelning (-) minoritetsägare	-8 194	-25 030		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
	<b>-12 391</b>	<b>-29 534</b>	<b>-12 106</b>	<b>-104</b>
<b>Årets kassaflöde</b>				
	<b>134 912</b>	<b>-172 014</b>	<b>135 097</b>	<b>-171 864</b>
Likvida medel vid årets början	934 405	1 106 419	934 220	1 106 084
Likvida medel vid årets slut	1 069 317	934 405	1 069 317	934 220

# NOTER

## Not 1 Redovisnings- och Allmänt om redovisningsprinciper

**Allmänt om redovisningsprinciper.** Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

**Immateriella anläggningstillgångar.** Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.”

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

För koncernens och moderföreningens förvaltningsfastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

**Tillkommande utgifter.** Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

**Avskrivningar.** Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har i förekommande fall tagits till beräknat restvärde vid fastställande av tillgångarnas avskrivningsbara belopp.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Immateriella anläggningstillgångar:</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Nyttjanderätt	5 år
<i>Förvaltningsfastigheter:</i>	
Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Markanläggningar	20 år
HSB Living Lab (tidsbegränsat bygglov på arrenderad mark)	9-20 år
<i>Övriga materiella anläggningstillgångar:</i>	
Maskiner och inventarier	5 år
Datorer och datautrustning	3 år

**Nedskrivningar - immateriella och materiella anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter 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 värdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

**Leasing.** Alla leasingavtal klassificeras 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 leaseta-garen. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. För operationella leasingavtal redovisas betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, som kostnad linjärt över leasingperioden.

**Exploateringsfastigheter.** Fastigheter som innehas för exploatering samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter.

Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet. Beräkning av verkligt värde görs utifrån fastighetens bedömda aktuella marknadsvärde. Låne-utgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till nedlagda kostnader för utveckling av fastigheten räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

**Varulager.** Varulager är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

**Finansiella instrument.** Finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

**Värdering av finansiella tillgångar.** Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet, 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.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

**Värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Ersättningar till anställda**

**Kortfristiga ersättningar.** Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjuk-

## NOTER

frånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

**Pensioner.** Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgifterna är betalda.

**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 och händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

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.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

**Intäkter.** Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergått till köparen i enlighet med försäljningsvillkoren.

Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

**Hysesintäkter.** Intäkter från hyror redovisas i den period uthyrningen avser.

**Försäljning av varor.** Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

**Försäljning av fastigheter.** Vid försäljning av fastigheter redovisas intäkten vid tillträdesdagen förutom för fastigheter som anges nedan. Vid försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen även ingått entreprenadavtal med redovisas intäkten i samma takt som entreprenadavtalet vinstavräknas.

**Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris.** Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Ett uppdrags färdigställande bestäms genom att väga samman uppdragsgrad med försäljningsgrad. En befordrad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

**Ränta och utdelning.** Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

**Kassaflödesanalys.** Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och har anpassats till HSB Göteborgs verksamhet.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

#### Koncernredovisning

**Dotterföretag.** Dotterföretag är företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet och alla tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet 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 företagens samtliga intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

**Intresseföretag och gemensamt styrda företag.** Aktieinnehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag och gemensamt styrda företag motsvaras av koncernens andel i det delägda företagens egna kapital.

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

**Leasing.** Finansiella leasingavtal redovisas alltid som operationella leasingavtal i moderföretaget.

**Andelar i dotterföretag samt intresseföretag och andra gemensamt styrda företag.** Andelar i dotterföretag och intresseföretag och andra gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott.** Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och påverkar företagens aktuella skatt.

Lämnade aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

## NOTER

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

*Delägda dotterföretag.* I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Nya Kvillebäcken Mark AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, HSB Mark i Örgryte Torp AB, HSB Bostadsutveckling Holding AB, HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, HSB Bostadsutveckling AB och HSB Levande Lab Utveckling HB uppgår koncernens innehav till 50%. Koncernen har möjlighet att utforma de finansiella och operativa strategierna i dessa bolag och har därmed ett bestämmande inflytande. Bolagen redovisas därför som dotterföretag i koncernen.

*Avsättning för garantier.* För samtliga entreprenaduppdrag görs garantiavsättningar med utgångspunkt från projektens storlek och komplexitet. Nivån på avsättningen utvärderas löpande.

*Exploateringsfastigheter.* Fastigheternas värde är beroende av framtida exploatering och att detaljplaner och andra myndighetsbeslut vinner laga kraft. Befarade förluster och nedskrivningar redovisas som kostnad så fort de identifieras.

*Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal till fast pris samt försäljning av fastigheter till bostadsrättsförening.* Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppdrag i takt med färdigställande. Färdigställandegraden beräknas utifrån en bedömning av kvarstående arbete och sålda lägenheter. Samma princip gäller för redovisning av intäkter från försäljning av obebyggda fastigheter till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med. Befarade förluster för entreprenaduppdrag redovisas som kostnad så fort de identifieras.

<b>Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren</b>	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltning	232 680	231 808	245 014	243 764
Medlemsverksamhet	33 229	25 585	33 229	25 584
Produktion	603 258	392 218	19 050	19 818
Förvaltningsfastigheter	146 409	142 843	18 214	20 660
Övrigt	12 476		16 724	
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 028 052</b>	<b>792 454</b>	<b>332 231</b>	<b>309 826</b>

I koncernens nettoomsättning för produktion ingår intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med. Dessa intäkter redovisades tidigare under egen rubrik i resultaträkningen. Föregående års omsättning har justerats i enlighet med den nya rubriceringen.

<b>Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag</b>	MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020
Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	8 575	6 770
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	11 585	27 969
	<b>20 160</b>	<b>34 739</b>

**Not 5 Rörelsens kostnader**

I kostnad för sålda varor och tjänster ingår samtliga kostnader för förvaltningstjänster, fastighetsförvaltning och nyproduktion. I administrationskostnader ingår koncern- och företagsövergripande kostnader för bland annat staber samt kostnader för utveckling av systemstöd.

<b>Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020
Inköp	2 050	2 206
Försäljning	16 101	15 185

Moderföreningens inköp och försäljning avser lokalhyror och förvaltningstjänster från dotterföretag. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Transaktioner med övriga närstående har även dessa skett på marknadsmässiga villkor.



Not 7 Personal	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Medeltalet årsanställda</b>	327	320	327	320
<b>Varav</b>				
Kvinnor	142	137	142	137
Män	185	183	185	183
<b>Könsfördelning ledningsgrupp</b>				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	4	4	4
<b>Könsfördelning styrelse</b>				
Kvinnor	5	6	5	6
Män	5	5	5	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse	1 087	1 198	1 087	1 198
Verkställande direktör	2 064	2 064	2 064	2 064
Övriga anställda	160 543	150 011	160 543	150 011
	<b>163 694</b>	<b>153 273</b>	<b>163 694</b>	<b>153 273</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>66 223</b>	<b>68 309</b>	<b>66 223</b>	<b>68 309</b>
- varav pensionskostnader	15 282	20 343	15 282	20 343
- varav pensionskostnader VD	1 092	999	1 092	999

Verkställande direktören äger rätt, och om föreningen så påfordrar, skyldighet att gå i pension vid 62 års ålder med 80% av avgångslönen fram till 65 års ålder. Pensionsutfästelsen till vd är tryggad genom premiebaserad pensionsförsäkring. Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej. Ersättningar till övriga ledamöter i koncernledningen utgörs av fast lön och tjänstepension. Avtalad uppsägningstid följer samma principer för samtliga anställda tjänstemän.

I löner och ersättningar för övriga anställda ingår arvoden till HSB-ledamöter.

## NOTER

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 051	999	411	399
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	14	19	14	19
Skatterådgivning	321	183	321	183
Andra uppdrag	0	0	0	0
	<b>1 386</b>	<b>1 201</b>	<b>746</b>	<b>601</b>

Not 10 Operationell leasing	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd</b>				
<i>Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal</i>				
Inom ett år	42 516	41 628	6 281	5 961
Mellan ett och fem år	12 884	12 787	1 886	903
Senare än fem år	2 935	2 313		
<b>Leasingavtal där företaget är leasetagare</b>				
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>				
Inom ett år	5 128	5 128	5 128	5 128
Mellan ett och fem år	12 820	17 948	12 820	17 948
Senare än fem år				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	22 321	17 519	22 321	17 519

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Maskiner och inventarier	1 474	3 175	1 474	3 175
Förvaltningsfastigheter	36 684	35 579	2 071	2 067
<b>Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Förvaltningsfastigheter		2 138		
<b>Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader</b>				
Maskiner och inventarier	551	1 775	551	1 775
	<b>38 709</b>	<b>42 667</b>	<b>4 096</b>	<b>7 017</b>

NOTER

Not 12 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Aktieutdelning			70 766	
Nedskrivning aktier			-41 609	
<i>Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
Realisationsresultat	-25	16	-25	16
Aktieutdelning		5 464		
Nedskrivning aktier		-2 409		
<i>Resultat från fordringar koncernföretag</i>				
Ränteintäkter fordringar				482
<i>Resultat från fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
Ränteintäkter fordringar		18		
<i>Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Realisationsresultat	85			
Utdelning				1
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-535	-2 562	-535	-500
	<b>-475</b>	<b>527</b>	<b>28 597</b>	<b>-1</b>

Not 13 Ränteintäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag				
Ränteintäkter, övriga	25	45	3	21
	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>3</b>	<b>21</b>

Not 14 Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Utdelningar	1 054	190	1 054	190
Ränteintäkter byggnadskreditiv	267	1 174		
Ränteintäkter	764	575	764	575
Realisationsresultat	3 856	1 338	3 856	1 338
	<b>5 941</b>	<b>3 277</b>	<b>5 674</b>	<b>2 103</b>

## NOTER

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag			4 126	
Räntekostnader, övriga	11 294	11 404	6 484	6 589
	<b>11 294</b>	<b>11 404</b>	<b>10 610</b>	<b>6 589</b>

Av koncernens lånekostnader har 0 tkr (1 008) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojekt.

Not 16 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad		-45			
Uppskjuten skatt		0		8 453	3 739
		<b>-45</b>	<b>0</b>	<b>8 453</b>	<b>3 739</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>					
Resultat före skatt		46 424	-12 105	-36 416	-25 299
Skatt enligt gällande skattesats	20,6/21,4	-9 563	2 590	7 502	5 414
Ej avdragsgilla kostnader		-4 817	-6 243	-11 277	-1 816
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		16 627	4 583	14 543	3 489
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		119	1 016		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-2 411	-2 164	-2 315	-1 828
Effekt av ändrade skattesatser			218		-1 520
Redovisad effektiv skatt		-45	0	8 453	3 739

Uppskjuten skatt 2020 beräknades med skattesats 20,6% som gäller fr o m 1 januari 2021. Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 404 mkr.

Not 17 Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	36 742	18 386	36 742	18 386
Inköp	-	18 356	-	18 356
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>

Avser ersättning till HSB Affärsstöd AB för utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem. Avskrivning påbörjas i takt med att systemen färdigställs och tas i bruk. Under 2019 har förskott utgått med 18 386 tkr och under 2020 med ytterligare 18 356 tkr.

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1 683 232	1 642 005	113 107	112 718
Inköp	14 368	30 450		34
Omklassificering	64 077	10 777		355
Försäljning/utrangering	-106			
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 761 571</b>	<b>1 683 232</b>	<b>113 107</b>	<b>113 107</b>

NOTER

Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Ingående avskrivningar	-311 466	-277 040	-33 366	-31 355
Försäljning/utrangering	267		211	
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-35 506	-34 426	-2 015	-2 011
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-346 705</b>	<b>-311 466</b>	<b>-35 170</b>	<b>-33 366</b>
Ingående nedskrivningar	-20 794	-18 656		
Årets nedskrivningar		-2 138		
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-20 794</b>	<b>-20 794</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 394 072</b>	<b>1 350 972</b>	<b>77 937</b>	<b>79 741</b>
<b>Pågående nyanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	66 715	27 626	0	355
Inköp	7 791	49 866		
Utrangering				
Omklassificering	-65 963	-10 777		-355
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 543</b>	<b>66 715</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Inköp				
Omklassificering				
Försäljning				
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>324 946</b>	<b>324 946</b>	<b>21 016</b>	<b>21 016</b>
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	23 509	23 509	1 118	1 118
Inköp				
Omklassificering	1 886			
Försäljning				
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 395</b>	<b>23 509</b>	<b>1 118</b>	<b>1 118</b>
Ingående avskrivningar	-4 815	-3 662	-206	-150
Årets avskrivningar	-1 178	-1 153	-56	-56
Omklassificering				
Försäljning				
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 993</b>	<b>-4 815</b>	<b>-262</b>	<b>-206</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>19 402</b>	<b>18 694</b>	<b>856</b>	<b>912</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 746 963</b>	<b>1 761 327</b>	<b>99 809</b>	<b>101 669</b>

## NOTER

## Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Verkliga värdet baseras i huvudsak på intern värdering men ett urval av koncernens fastigheter värderas även av externa värderingsinstitut. Under 2021 har inga externa värderingar utförts.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 3 280 336 tkr (2 913 976 tkr) och moderföreningens fastigheter värderades till 267 302 tkr (236 932 tkr).

Vid internvärderingen har verkliga värdet beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter. Kalkylränta härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden och uppgår till 2,2-5,2 % (2,4-5,4) för koncernen och 2,2-4,9 % (2,8-5,2) för moderföreningen.

Not 19 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	38 053	62 672	38 053	62 163
Inköp	433	269	433	269
Försäljningar/Utrangeringar	-2 073	-24 888	-2 073	-24 379
Omklassificeringar				
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 413</b>	<b>38 053</b>	<b>36 413</b>	<b>38 053</b>
Ingående avskrivningar	-33 511	-51 610	-33 511	-51 101
Försäljningar/Utrangeringar	1 899	23 049	1 899	22 540
Årets avskrivningar	-2 025	-4 950	-2 025	-4 950
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-33 637</b>	<b>-33 511</b>	<b>-33 637</b>	<b>-33 511</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 776</b>	<b>4 542</b>	<b>2 776</b>	<b>4 542</b>

Not 20 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 588 350	1 458 175
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	326 145	157 441
Förvärv	25	
Avyttring	-25	
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-41 609	-27 266
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 872 886</b>	<b>1 588 350</b>

Av tillkommande anskaffningsvärde avser 306 053 tkr aktieägartillskott. Under året har dotterbolagen HSB Bostadsutveckling i Partille Holding AB, Skintebo 391:2 AB, Butiksfastigheter Lindholmen 44:2 AB och Origo Hovås nr 8 AB avyttrats.

## NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2021	Redovisat värde 2020
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100 %	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	50 %	250	20 025	50
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100 %	250	25	
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99 %	99	40 874	38 994
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99 %	99	105 355	98 677
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99 %		6 720	6 703
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100 %	10	1 454 641	1 177 468
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Källtorp 61:1 AB	556801-8088				
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276				
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271				
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305				
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297				
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612				
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895				
KB Parallelvägen 7-15	969627-9513				
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	969673-7106				
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	969674-4300				
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	969621-5210				
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591				
KB Rambergsstaden 40:4-5	969665-1141				
HSB Fastigheter i Önnered AB	556441-0719				
KB Styrbjörn	916849-3345				
HB Välås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
Bagarehöjden AB	556312-1937				
Forever Fastighets AB	556311-1649				
KB Kransen 3	916561-3606				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50 %		106 653	95 136
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100 %		34 272	34 272
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Fastigheter i Kungsbacka AB	559282-8700				
HSB Bostadsrättsförening Amundö i Göteborg	769608-1582				
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB	556986-7020	100 %		1 532	24 330



## NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2021	Redovisat värde 2020
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50 %	500	50	50
Trippboda AB	556695-7428				
Trappboda AB	556713-4415				
Trullboda AB	556715-5840				
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50 %	250	40 252	40 252
Origo Hovås nr 7 AB	556906-6649				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50 %	25 000	23 591	23 591
Bostäder i Sandarna Holding AB	559090-6201				
Fixerad 1 AB	559093-6349				
Fixerad 2 AB	559093-6315				
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	50 %	250	8 481	27 292
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50 %	500	8 905	25
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB	556986-6584	50 %	500	25	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100 %	1 000	14 845	14 845
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				<b>1 872 886</b>	<b>1 588 350</b>

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg.

## MODERFÖRENINGEN

Not 21 Fordringar hos koncernföretag	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	6 764	272 727
Årets förändring	-6 764	-265 963
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>6 764</b>

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	72 370	68 206	28 125	20 470
Förvärv och ägartillskott		1 435	-	
Nedskrivning p g a aktieutdelning		-2 409		
Avyttring/likvidation	-25	-100	-25	-100
Resultatandel handelsbolag	91	5 238	91	17 555
Ägaruttag handelsbolag	-22 500		-22 500	-9 800
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 936</b>	<b>72 370</b>	<b>5 691</b>	<b>28 125</b>

Under året har aktier i Bergsspiran AB avyttrats.

NOTER

Not 22. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

<b>KONCERNEN</b>			<b>Redovisat värde 2021</b>	<b>Redovisat värde 2020</b>
<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	<b>Org. nr</b>	<b>Andel</b>		
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50 %	50	50
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	132	141
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	1 613	1 613
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	-	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	25 %	29 993	29 993
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	25 %	1 735	1 735
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33 %	1 909	1 909
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	2 196	24 596
Nya Hovås II AB	559006-1999	33 %	10 608	10 608
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33 %		-
			<b>49 936</b>	<b>72 370</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>				
<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50 %	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	2 196	24 596
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	132	141
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	1 613	1 613
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	-	25
			<b>5 691</b>	<b>28 125</b>

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom HSB Levande Lab ekonomisk förening med säte i Stockholm.

<b>Not 23</b> Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärde	11 992	14 604	11 992	11 992
Årets förändring	-23	-2 612	-23	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 969</b>	<b>11 992</b>	<b>11 969</b>	<b>11 992</b>

## NOTER

Not 24	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Org. nr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
			2021	2020	2021	2020
	HSBs Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832	146 832
	Johanneberg Science Park AB	556790-3108	90	90	90	90
	HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	20	20	20	20
	HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg	769627-0995	37 095			
	HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille	769627-6604	150			
	Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
	Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
			<b>186 310</b>	<b>149 065</b>	<b>146 943</b>	<b>146 943</b>

Andelar i bostadsrättsföreningar avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Dela.

Not 25	Exploateringsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021	2020	2021	2020
	<i>Mark</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	186 585	245 479	7 876	7 876
	Inköp	121	500		
	Försäljning	-119 239	-59 394	-1 500	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 467</b>	<b>186 585</b>	<b>6 376</b>	<b>7 876</b>
	<i>Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	195 254	169 749	22 746	23 447
	Årets förändring	-70 889	25 505	2 261	-701
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 365</b>	<b>195 254</b>	<b>25 007</b>	<b>22 746</b>
	<b>Redovisat värde exploateringsfastigheter</b>	<b>191 832</b>	<b>381 839</b>	<b>31 383</b>	<b>30 622</b>

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom delägande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 55 869 tkr (56 035). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 699 tkr (5 151).

Not 26	Skuld till beställare	KONCERNEN	
		2021	2020
	Upparbetade intäkter	459 026	432 949
	Fakturerat belopp	-480 482	-548 289
		<b>-21 456</b>	<b>-115 340</b>

Not 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021	2020	2021	2020
	Upplupna intäkter	5 060	3 507	5 060	3 507
	Förutbetalda kostnader	17 082	16 341	9 845	9 166
		<b>22 142</b>	<b>19 848</b>	<b>14 905</b>	<b>12 673</b>

NOTER

Not 28 Kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Aktier och andelar i andra företag	818	818	818	818
Obligationer	23 065	17 220	23 065	17 220
Företagscertifikat	80 667	76 795	80 667	76 795
Värdepapper	68 978	74 993	68 978	74 993
	<b>173 528</b>	<b>169 826</b>	<b>173 528</b>	<b>169 826</b>

Not 29 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Garantier</b>				
Avsatt för garantier	20 293	41 545		
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-58 855	-49 746	-58 855	-49 746
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	63 716	54 607	11 250	10 595
Redovisas som uppskjuten skattefordran			47 605	39 151
	<b>4 861</b>	<b>4 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

För skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas har uppskjuten skattefordran redovisats och kvittats mot uppskjutna skatteskulder. Efter kvittning redovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld och moderföreningen en uppskjuten skattefordran.

Not 30 Långfristiga skulder	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Långfristiga skuldernas förfallotider</b>				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	413 947	448 376	170 921	171 203
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen		-		-
	<b>413 947</b>	<b>448 376</b>	<b>170 921</b>	<b>171 203</b>
<b>Varav</b>				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	706	748	706	748
	<b>706</b>	<b>748</b>	<b>706</b>	<b>748</b>

NOTER

Not 31 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Långfristiga skulder	412 895	447 432	169 869	170 259
Kortfristiga skulder	163 757	133 863	54 857	54 710
	<b>576 652</b>	<b>581 295</b>	<b>224 726</b>	<b>224 969</b>
<b>Fastränteprecisioner förvaltade företag</b>				
Långfristiga skulder		-		-
Kortfristiga skulder	610 716	570 165	610 716	570 165
	<b>610 716</b>	<b>570 165</b>	<b>610 716</b>	<b>570 165</b>

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna räntekostnader	129	34	34	33
Upplupna semesterlöner	23 399	22 657	23 399	22 657
Upplupna sociala kostnader	7 251	6 994	7 251	6 994
Övriga upplupna kostnader	25 008	18 142	8 722	7 175
Förutbetalda intäkter	57 065	55 036	46 517	44 868
	<b>112 852</b>	<b>102 863</b>	<b>85 923</b>	<b>81 727</b>

Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 030 949	1 030 949	103 981	103 981
Fastighetsinteckningar till förmån för intresseföretag				
	<b>1 030 949</b>	<b>1 030 949</b>	<b>103 981</b>	<b>103 981</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Garantiförbindelser för nyproduktion	722 464	803 333	722 464	803 333
Fastigo	3 163	2 853	3 163	2 853
KP Pension och Försäkring	2 684	2 644	2 684	2 644
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			1 850	2 042
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			833	553
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			21	19
KB Parallellvägen 7-15			132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5			21 841	21 841
HSB Fastigheter i Kviberg AB			40 912	40 912
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 853	47 853
HSB Levande Lab Utveckling HB			26 900	31 300
HSB Produktion i Kvarnby HB	3 985	5 092	3 985	5 092
HSB Produktion i Göteborg HB			82 264	73 033
HB Lerum, bolagsman i HB	9 162	8 931	9 162	8 931
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	38	3 185	38	3 185
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 151	5 158	5 151	5 158
	<b>746 647</b>	<b>831 196</b>	<b>1 101 541</b>	<b>1 181 169</b>

## NOTER

Not 34 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Av- och nedskrivningar av tillgångar	38 709	42 667	4 096	7 017
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			-20 092	-17 184
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-1 746	1 251	-1 746	1 251
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-1 224	-214		
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-82 737	-37 441		
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter	-161		-211	
	<b>-47 159</b>	<b>6 263</b>	<b>-17 953</b>	<b>-8 916</b>

## Not 35 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	534 926
Årets resultat	-27 963
Summa fritt eget kapital	506 963

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	0
I ny räkning balansera	506 963

## Not 36 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Försäkran

Härmed försäkras att koncernredovisningen och årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens och moderföreningens ställning och resultat och att inget av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka bilden av koncernen och moderföreningen.

## Göteborg den 8 mars 2022

Lena Carlberg, <i>ordf</i>	Lennart Löfgren, <i>vice ordf</i>	Jens Axelsson	Emma-Kara Nilsson
Lars Göran Andersson, <i>vd</i>	Anna-Karin Norrman	Haris Huric	Maria Lindqvist <i>Personalrepresentant Unionen</i>
Lars Ivarsson	Ingrid Bexell Hultén	Lars Hoonk <i>Personalrepresentant Fastighetsanställdas Förbund</i>	

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 11 mars 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Göteborg  
ekonomisk förening, org.nr 757200-8766

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-59 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen 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 föreningen 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den tryckta versionen av detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-31 och 62-68. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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 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 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 inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland



## REVISIONSBERÄTTELSE

upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Göteborg ekonomisk förening för år 2021 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medels-

förvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god 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.

Göteborg den 11 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor