

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. 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 75 842 medlemmar, varav 75 550 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, medlem, hyresfastigheter och nyproduktion samt en koncern-gemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, HR, marknad, IT, utvecklingsarbete och finansverksamhet.

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

Föreningens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungsbacka 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 36 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar.

Affärsområde Medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2022 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 utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet.

Medlemmar erbjuds förmånligt bospårande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår cirka en fjärdedel i bospårgruppen. Bospårandet 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 bospårare. 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Under 2022 färdigställdes 197 lägenheter (122) och ett projekt om 141 lägenheter produktionsstartade. Av projekt under försäljning har 56 procent (57) sålts till bospasare/medlemmar. Markinnehav 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 bospasarnas efterfrågan på bostäder.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2022	Planerad inflyttning
Brf Sannaparken, Majorna Göteborg	135	Produktion	2022/2023
Brf Esplanaden, Hovås Göteborg	62	Produktion	2022
Brf Ramselyckan, Öjersjö Partille	81	Produktion	2023
Brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Produktion	2024/2025
Brf Fotografen, Hovås Göteborg	35	Projektering	
Wendelstrand, Mölnlycke Härryda	50	Projektering	
Mölnlyckes Haga, Mölnlycke Härryda	80	Projektering	

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 förvärvat andelar i HSB Solpark ekonomisk förening.

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 8–31.

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 som 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.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer bland annat med utbildning inom fastighetsakademien. 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. Egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under FL: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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

nen 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Året inleddes med en kort period präglad av framtidstro och omstart efter coronapandemin. Förutsättningarna förändrades dock drastiskt efter Rysslands invasion av Ukraina, vilket snabbt fick stor påverkan på energipriser, ränteutveckling och inflation.

Trots detta har omsättningen i förvaltningsverksamheten ökat och kundpåverkan har varit begränsad. Även resultatutvecklingen för koncernens hyresfastigheter har varit stabil. Nyproduktionsverksamheten har däremot påverkats i högre grad. Projekten har drabbats av kostnadsökningar både kopplat till materialbrist och indexuppräkningar och underentreprenörer har drabbats av konkurser. Trots detta har tidsplanen hållits i de två färdigställda projekten (Esplanaden och Sannaparken). Byggstart av koncernens andra projektet i Majorna (Spanjoletten) gjordes under våren. Lägenhetsförsäljningen inleddes mycket starkt men har under senare delen av året varit avvaktande.

Investeringar i mark för kommande produktion har gjorts i Spinneriet, Lindome och Wendelstrand i Mölnlycke. Därutöver har andelar i HSB Solpark ekonomisk förening förvärvat vilket kommer att säkra attraktiva priser för el till koncernens förvaltningsfastigheter.

På grund av det osäkra läget på kapitalmarknaden så har större fyllnadsinbetalningar avseende pensionsåtaganden gjorts vilket påverkat koncernens resultat negativt.

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 021 266 tkr (1 028 052) Den lägre omsättningen jämfört med 2021 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 på försäljningen och produktionens omfattning.

Årets resultat har påverkats negativt av lägre resultat från nyproduktion främst kopplat till högre finansierings- och entreprenadkostnader, utvecklingskostnader och förberedelser inför de systembyten som planeras de närmaste åren samt ökade pensionskostnader.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -20 336 tkr (46 379).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 1 063 187 tkr (1 030 772) för koncernen och soliditeten uppgick till 28 procent (28). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 54 procent (56).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 1 223 279 tkr (1 242 845). 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 549 520 tkr (576 652).

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

Förvaltningskunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 160 procent (147). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 735 189 tkr (1 838 820) varav 591 500 tkr (610 716) avsåg fasträntepaceringar. I beloppet ingår inlåning från byggande bostadsrättsföreningar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 997 200 tkr (715 131).

Nyttjade kreditiv uppgick till 776 083 tkr (591 420). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvar 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. Under året har även andelar i HSB Solpark ekonomisk förening förvärvats.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 24 777 tkr (22 592) varav 23 870 tkr (22 159) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 3 044 134 tkr (3 280 336) på bokslutsdagen. Sex av koncernens fastigheter, motsvarande 218 426 tkr av marknadsvärdet, har värderats av extern fastighetsvärderare.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 333 504 tkr (332 231), varav hyresintäkterna utgör 13 942 tkr (18 214).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren, ökade pensionskostnader samt reservering för föreningens del av befarade projektförluster i HSB Produktion i Göteborg HB.

Resultat efter skatt uppgick till -101 443 tkr (-27 963).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 484 240 tkr (585 319) och soliditeten till 13,5 procent (16) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 265 407 tkr (224 726).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 907 tkr (433).

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 321 (327).

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 19 april 2022. 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 slutsålt.

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.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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 och bostadsmarknaden utvecklas. De närmaste två åren fortsätter omställningsarbetet med satsningar i IT-utveckling och digitalisering vilket kräver implementering av nya arbetssätt och effektiviseringar. Effekterna av omställningsarbetet förväntas påverka resultatet positivt först efter investeringsperioden.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	506 960 505 kr
Årets resultat	-101 443 100 kr
Summa fritt eget kapital	405 517 405 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	405 517 405 kr
Summa	405 517 405 kr