



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

## INNEHÅLL

<b>VD HAR ORDET</b>	<b>3</b>
<b>VISION OCH MÅL</b>	<b>4-5</b>
<b>AFFÄRSMODELL</b>	<b>6-7</b>
<b>FUSION MELLAN HSB GÖTEBORG OCH HSB MALMÖ</b>	<b>8</b>
<b>HÅLLBARHETSRAPPORT</b>	<b>9-33</b>
Strategi för en hållbar tillväxt	10
Tillsammans når vi målen	12
Vårt ansvar för minskad klimatpåverkan	14
Tjänster och produkter för en hållbar utveckling	17
Vårt bidrag till det hållbara samhället	19
Effektiv användning av resurser	21
Om hållbarhetsrapporten	23
Dialog med intressenter	25
Väsentlighetsanalys	26
Hantering av hållbarhetsrelaterade risker	29
GRI-index	31
Revisorns yttrande	33
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	<b>34-69</b>
Förvaltningsberättelse	35
Koncernen 5 år i sammandrag	40
Fastighetsbestånd	41
Resultaträkning	42
Balansräkning	43
Förändring av eget kapital	45
Kassaflödesanalys	46
Noter	47
Revisionsberättelse	63
Föreningsstyrningsrapport	65
HSB Göteborgs styrelse	71
HSB Göteborgs ledning	72



## FOKUS PÅ DEMOKRATI I TIDER AV SPLITTRING

Aldrig tidigare i HSBs historia har frågor om demokrati och den kooperativa värderingsgrunden känts lika viktiga som under 2023.

Vid sidan av den tuffa bostadsmarknaden drabbades samhället av en växande polarisering och problematik kopplad till gängkriminalitet. Därför kändes det extra värdefullt att som bostadsaktör värna den kooperativa värderingsgrunden. Så när HSB under 2023 firade 100 år blickade vi inte bara bakåt, utan även framåt. Som medlemsägd bostadsaktör vet vi nämligen att en välfungerande bostadsrättsförening inte bara skapar förutsättningar för ett attraktivt boende. Den ger även en möjlighet till ökat inflytande och lägger grunden för en trygg plats att bo på.

**Lars Göran Andersson**  
Vd, HSB Göteborg

Därför kommer vi fortsätta att arbeta för ett demokratiskt samhälle – i allt från de små vardagsbesluten, till de stora och mer omvälvande. Med en ökad samverkan kan vi bättre handskas med de utmaningar som omvärlden och vår bransch står inför. Tillsammans strävar vi efter att förbättra boendesituationen i hela landet genom att driva utvecklingen i rätt riktning genom nya, innovativa och hållbara bostadslösningar. Därför är vi stolta att tillsammans med HSBs medlemmar fira 100 år av bostadsbyggande 2023.

**Se filmen och hör HSB Göteborgs vd Lars Göran Andersson sammanfatta året.**

 [hsbgoteborg.se/2023/vd-har-ordet](https://hsbgoteborg.se/2023/vd-har-ordet)



## TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET

Vår strävan är att vara en betydande aktör i det hållbara samhället. Därför genomsyras vår verksamhet av ansvarstagande, både för våra boende och samhället i stort.

I vår värld är människor det viktigaste som finns. Avkastning är inte vårt mål, utan ett medel för att kunna fortsätta skapa det goda boendet. Det är ett långsiktigt arbete som vi gör tillsammans med medlemmarna.

## HSB

- HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem, en röst.
- Vi är Sveriges största bostadskooperation med mer än 677 000 medlemmar.
- Allt överskott går tillbaka till verksamheten för att vi ska kunna erbjuda ännu bättre nyproduktion och förvaltning till medlemmarna.
- Sammanlagt finns det cirka 4 000 bostadsrättsföreningar över hela landet och över 35 000 förtroendevalda.
- HSB består av 24 regionala föreningar.

## HSB GÖTEBORG

- Vi ägs av cirka 75 000 medlemmar.
- Vårt verksamhetsområde sträcker sig från Lysekil i norr till Kungsbacka i söder.
- Vi förvaltar cirka 36 000 lägenheter i 360 bostadsrättsföreningar.
- Vi förvaltar cirka 1 600 hyresrätter.
- Vi har cirka 18 400 bosparare som vill bo hos oss i framtiden.
- Cirka 300 medarbetare arbetar för Det goda boendet.

## VÅRA HUVUDMÅL

- HSB Göteborg ska kontinuerligt verka för att bibehålla och öka antalet nya medlemmar och bosparare.
- HSB Göteborg ska verka för att stärka bostadsrätten som upplåtelseform och ta en aktiv roll i debatten
- HSB Göteborg ska inneha ett attraktivt bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare.
- HSB Göteborgs kärnverksamhet ska bedrivas så att våra erbjudanden uppfattas som det självklara valet för HSBs bostadsrättsföreningar och medlemmar.
- HSB Göteborg ska ständigt arbeta för att medlemmarna ska uppleva stora möjligheter till inflytande och påverkan.
- HSB Göteborg ska ha en stark och stabil ekonomi som skapar förutsättningar för utveckling och tillväxt.
- HSB Göteborg ska vara klimatneutralt till 2040 enligt HSBs gemensamma definitioner.

- HSB ska vara bostadsbranschens mest hållbara och bäst ansedda varumärke i vårt verksamhetsområde.
- HSB Göteborg ska utveckla hållbara tjänster och produkter i samverkan med externa och interna intressenter och med HSB Living Lab som innovationsarena.

## VÅRA FÖRUTSÄTTNINGAR

- Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa vad vi kallar Det goda boendet – hållbara bostäder, välskötta hus, trygg boendekonomi och en god boendegemenskap.
- All verksamhet ska omfattas av de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.
- Synsätten i styrdokumentet HSB Kompassen, HSBs varumärkesriktlinjer och HSBs kod för föreningsstyrning är mål som ska följas.
- Kärnverksamheten i förvaltningen ska bedrivas i egen regi.

## VÅR VERKSAMHET

Våra värderingar, visioner och mål genomsyrar allt vi gör inom våra fyra affärsområden.

**Nyproduktion** – Vi skapar hållbara bostäder för medlemmar och bosparare.

**Förvaltningsverksamhet** – Vi är ett stöd för medlemmarna, men även för andra bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsägare. I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa, ekonomiska som tekniska förvaltningstjänster.

**Hyresfastigheter** – Vi ska inneha ett attraktivt och växande bestånd av hyreslägenheter, som i första hand attraherar unga bosparare.

**Medlemsverksamheten** – Vi bedriver en omfattande utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet. Medlemmar erbjuds ett förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter samt medlemserbjudanden.

# VÅR AFFÄRSMODELL

Verksamhetsidé, uppdrag, vision och huvudmål beslutas av HSB Göteborgs styrelse. Dessa har samtliga ett långsiktigt perspektiv och förändras vanligtvis inte från år till år.

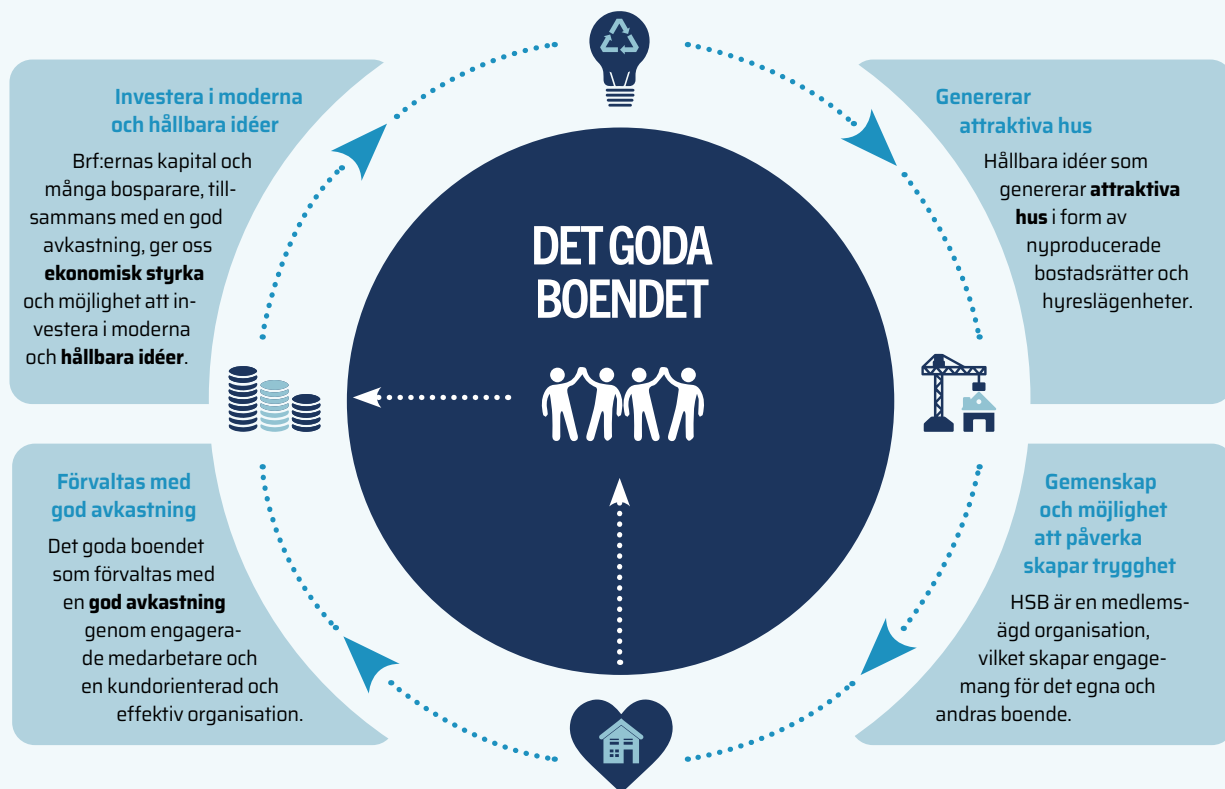
## VÅRT UPPDRAG ►

Vårt uppdrag är att skapa det goda boendet. Till vår hjälp finns styrdokumentet HSBs kompass som innehåller vision, uppdrag och strategier med nyckeltal som visar vägen i arbetet.

HSBs kompass omfattar HSB-föreningar, HSBs nationella bolag samt HSB Riksförbund. Tillsammans arbetar vi alla för en samordnad, hållbar och gemensam utveckling.

HSB Göteborgs verksamhet är uppbyggd av ett antal samverkande delar som förstärker varandra, vilket är en förutsättning för att lyckas med vårt uppdrag. Vi kallar denna samverkan för den goda cirkeln.

### DEN GODA CIRKELN FÖR DET GODA BOENDET



# VÅR AFFÄRSMODELL

## VERKSAMHETEN ▶

## EFFEKTER AV VERKSAMHETEN

### EXTERNA FAKTORER

#### Intressenter

- Medlemmar
- Samhället - lokalt och globalt
- Medarbetare
- Kunder
- Leverantörer och partners
- Myndigheter, banker, och övriga kreditgivare

#### Omvärldsfaktorer

#### som påverkar HSB Göteborg

- Marknad/konjunktur
- Finansiering
- Förändrade regelverk
- Digitalisering
- Förväntningar på hemmets utformning

### PRIORITERADE MÅLOMRÅDEN I FYRA PERSPEKTIV

HSB Göteborgs prioriterade mål omfattar av styrelsen beslutade huvudmål med tillägg för ledningens kompletterande mål för att kunna uppnå visionen. De prioriterade målen delas in i fyra perspektiv:

**NÖJDA  
MEDLEMMAR  
OCH KUNDER**

**ATTRAKTIV  
ARBETSPLATS**

**GOD  
EKONOMI**

**HÅLLBAR  
VERKSAMHET**

## VISION

HSB Göteborgs vision är att skapa "ett hållbart boende i världsklass".

### INTERNA FAKTORER

#### Verksamhetsidé

HSB Göteborg är en bostadskooperativ förening inom HSB-rörelsen som i samverkan med medlemmarna ska skapa Det Goda Boendet. Syftet med verksamheten är att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen.

#### Kärnvärden

De kooperativa principerna samt våra värderingar ETHOS - Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

#### Nöjda medlemmar och kunder

- Antal byggstartade lägenheter: **34**
- NKI köpare av nyproduktion: **80**
- NKI hyresfastigheter: **79**
- NKI fastighetsförvaltning: **65**

#### Attraktiv arbetsplats

- Attraktiv arbetsgivare: **eNPS -36 \***
- Teameffektivitet: **7,3/10**
- Ledarskap: **7,3/10**
- Engagemang: **7,5/10**

#### Hållbar verksamhet

- Totala CO2-utsläpp: **43 ton**
- Slutförda projekt märkta med Miljöbyggnad Silver eller Svanen: **100%**
- Fall av visselblåsningar: **0**
- Mest hållbara varumärket i branschen

#### Ekonomi

- Omsättning: **795 Mkr**
- Årets resultat: **-91,4 Mkr**
- Justerad soliditet: **49%**
- Avräkningslikviditet: **240%**

\* eNPS = Employee Net Promoter Score. Mäts på skala från -100 till 100.



# SÅ FORTSÄTTER HSB ATT VARA EN TRYGG FÖRENING I FRAMTIDEN

Den 13 juni antog styrelserna för HSB Göteborg och HSB Malmö en plan att genomföra en fusion mellan de båda kooperativa föreningarna. Syftet är att tillsammans kunna växa och bli ännu starkare, och i och med det kunna erbjuda en större medlemsnytta.

– Malmö och Göteborg är mer lika varandra än vad man kan tro. Vi är två stora organisationer i två storstäder och det kan vi dra nytta av. Det finns till exempel en större gemensam förståelse för storstadens höjda markpriser och konkurrens, än om vi skulle slås samman med en mindre HSB-förening, säger Kent Andersson, styrelseordförande i HSB Malmö. Staden Göteborg delar också många likheter med staden Malmö, det finns en historisk och kulturell gemenskap sedan länge mellan de två gamla industristäderna.

Den nya HSB-föreningen skulle bli den näst största i landet, med 130 000 medlemmar och cirka 20 procent av HSBs totala andelar. Rent ekonomiskt innebär det en besparing mellan 40 och 50 miljoner kronor. Men det viktiga är det långsiktiga målet, att säkerställa att föreningen kan erbjuda medlemmarna ett ännu starkare medlemskap, fler

bostäder och ett större inflytande i bostadspolitiken.

– Styrelse och ledning i båda föreningarna är överens om att vi behöver växa tillsammans för att klara av att leverera framtidens hållbara bostäder och öka medlemsvärdet till HSB medlemmar, säger Lena Carlberg, styrelseordförande i HSB Göteborg.

Just nu pågår ett utredningsarbete. Det är fullmäktige, på respektive HSB-föreningars årsstämmor under 2025, som beslutar om fusionen kommer att genomföras, med mål att fusionera under 2026.

Efter en fusion med HSB Malmö kan medlemmarna i HSB Göteborg fortsatt förvänta sig en stark lokal närvaro. Men målet är att de ska märka av en större möjlighet till nationell påverkan, bättre ekonomi med ökade möjligheter till investeringar och utveckling, samt ytterligare service, kompetens och resurser hos HSB-föreningen.



Lena Carlberg,  
styrelseordförande  
i HSB Göteborg



Kent Andersson,  
styrelseordförande  
i HSB Malmö



# HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor



# STRATEGI FÖR EN HÅLLBAR TILLVÄXT

Hållbarhet utgör en central del i vårt arbete att förverkliga HSB Göteborgs värderingar, vision och mål. Det går hand i hand med utvecklingen av det goda boendet.

## HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



## FN:s GLOBALA MÅL OCH SVERIGES MILJÖMÅL - STOMMEN I VÅR STRATEGI

FN:s globala mål och Sveriges miljömål utgör stommen i vår strategi för hållbar tillväxt.

Genom omvärldsanalys, medverkan i olika hållbarhetsforum och vår intressentdialog har vi valt ut fyra fokusområden. De baseras på vår väsentlighetsanalys, FN:s globala mål och Sveriges miljömål. Målen inom respektive område är relevanta för vår verksamhet inom bostadsbranschen. Där kan vi tillsammans med medlemmar, kunder och leverantörer göra störst skillnad. Målen ska dock ses som en helhet och HSB har möjlighet till påverkan på samtliga mål.



På HSB Göteborg strävar vi efter att vara hållbara i allt vi gör. Därför finns en tydlig strategi för hållbar tillväxt i det dagliga arbetet med att planera, finansiera, bygga och förvalta bostäder samt erbjuda bospårande. Ambitionen är att hållbarhet ska genomsyra samtliga affärsområden och göra HSB Göteborg till det mest hållbara varumärket inom vår bransch. Vår hållbarhetsstrategi, som utgår från Agenda 2030, stöttar oss i det arbetet.

Arbetet har gett resultat. HSB utsågs 2023 för sjätte året i rad till branschens mest hållbara varumärke i kategorin bostäder av Sustainable Brand Index och till Sveriges Grönaste varumärke Nyproduktion av Sveriges konsumenter.

## FYRA FOKUSOMRÅDEN

Strategin för hållbar tillväxt, vilken antogs 2016, tydliggör fyra övergripande fokusområden: Klimat, Hållbara tjänster och produkter, Viktig samhällsaktör samt Resurseffektivitet.

Varje affärsområde på HSB Göteborg har ett ansvar att omsätta fokusområdena i konkreta målsättningar och aktiviteter. Två exempel är Hyresfastigheter och förvaltningsverksamheten, som under 2023 fortsatt genomföra insatser i syfte att sänka koldioxidutsläppen.



Klimatfrågan är en global utmaning som berör alla. För HSB är det viktigt att minska den påverkan som verksamheten ger upphov till. Därför satsar vi bland annat på:

- Nya klimatmål som omfattar hela värdekedjan
- Diplomering svensk miljöbas kravstandard
- Verifiering i linje med vetenskapligt baserade mål
- Åtgärder för lägre klimatpåverkan vid byggnation
- Mer förnybar energi till fastigheterna
- Investering i Sveriges största solcellspark i Strängnäs
- Eldrivna handhållna maskiner



Samarbeten är viktigt för att driva utvecklingen i en hållbar riktning. Vi vill därför involvera medlemmar och kunder i hållbarhetsarbetet för att tillsammans göra skillnad. Det gör vi genom dialog och genom att erbjuda attraktiva tjänster och produkter som är resurseffektiva samt har låg klimatpåverkan. Vårt fokus är att:

- Hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter
- Utveckla nya innovativa erbjudanden för ökad hållbarhet
- Anpassa fastigheterna för ett förändrat klimat



HSB är genom sin verksamhet en viktig samhällsaktör. Rollen ger oss möjlighet att påverka och skapa goda förutsättningar och villkor för boende och boendet. Det handlar bland annat om att:

- Ge unga bättre möjligheter att komma in på bostadsmarknaden
- Förbättra möjligheterna att bospåra hållbart
- Minska bostädernas klimatpåverkan och utveckla framtidens hållbara boende
- Engagera oss i det lokala samhället
- Spegla samhällets mångfald
- Bidra till ökad trygghet
- Sprida Göteborgs Stads Klimatkontrakt 2030



Hushållning med resurser blir allt viktigare i en omvärld med ökad befolkning som ska dela på begränsade tillgångar. För att minska vår miljöpåverkan och vårt beroende av ändliga resurser arbetar vi strukturerat med resurseffektivitet. Vi satsar därför bland annat på:

- Kloka materialval utan farliga ämnen, i byggnader
- Ökad materialåtervinning och återanvändning
- Minskad energi-användning
- Att uppmuntra medlemmar till hållbar konsumtion

# TILLSAMMANS NÅR VI MÅLEN

Medarbetarna spelar huvudrollen i vårt hållbarhetsarbete. Med gemensamma insatser skapar vi nytta för medlemmar, kunder och samhället i stort. Därför är det viktigt för HSB Göteborg att skapa en attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare.

HSB Göteborgs ambition är att bygga en organisation där alla medarbetare tillsammans verkar för att målen uppnås och att erbjuda produkter och tjänster med hög kvalitet. Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare, där jämställdhet och mångfald är självklara uttryck för allas lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter. Oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, ålder, funktionsvariation eller sexuell läggning. Det här framgår av vår medarbetarpolicy.

HSB Göteborg ser ständigt över den interna effektiviteten och kunderbjudandet för att fortsatt vara konkurrenskraftigt i vårt erbjudande. I syfte att ytterligare effektivisera verksamheten samt komma närmare både medarbetare och kunder har vi under 2023 tillsatt en organisation med 12 områdeschefer inom den tekniska förvaltningen. Även Hyresfastigheter har genomgått en omorganisation och har nu anställt 7 bovårdar för att bättre kunna möta hyresgästerna och svara på deras behov.

Under 2023 gjordes ett omtag kring OSA (organisatorisk och social arbetsmiljö) utifrån medarbetarundersökningen Brilliant som infördes 2022. Målen för OSA är stöd vid hög arbetsbelastning, fungerande arbetsgrupper utan konflikter, regelbunden återkoppling från chef, att chefen följer upp medarbetarens arbetssituation samt att arbetet planeras på ett bra sätt i arbetsgruppen. Denna information finns att läsa om i arbetsmiljöguiden tillsammans med övrigt systematiskt arbetsmiljöarbete. I guiden återfinns också företags arbetsmiljölaglista.

## EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- Mångfalden i organisationen mäts fortlöpande. Under 2023 var andelen medarbetare med utländsk bakgrund 25,1 procent i HSB Göteborgs verksamhetsområde (26,5 procent 2022).
- Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet, där dialog är ett viktigt verktyg.
- Fokus på delaktighet och dialog i rådande omställningsarbete.
- Riskkartläggningar och förebyggande åtgärder för olika arbetsmoment.
- Ledarskapsatsning samt Ledarskapscafé där cheferna har ett forum för informationsutbyte.
- Återkommande medarbetarundersökningar.
- Företagshälsovård för samtliga medarbetare.
- Fri sjukvård upp till högkostnadsskyddet i allmän-sjukvården för samtliga medarbetare. Under 2023 erbjöds alla tjänstemän att genomgå en förebyggande hälsoundersökning. Fastighetsanställdas medarbetare genomförde denna under 2022.
- En friskvårdsgrupp som anordnar aktiviteter.
- Friskvårdsbidrag till alla medarbetare.
- Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal.

### Mätbara indikatorer medarbetare

Mätbara indikatorer	2023
eNps	-36 (-100 till 100)
Ledarskap	7,3/10
Engagemang	7,5/10
Teameffektivitet	7,3/10

## ETHOS - VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR

För HSB Göteborg handlar en attraktiv arbetsplats om värderingar, ledarskap, säkerhet och hälsa, jämställdhet och mångfald. Med värderingar menar vi de kooperativa principerna och våra kärnvärden i ETHOS - Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

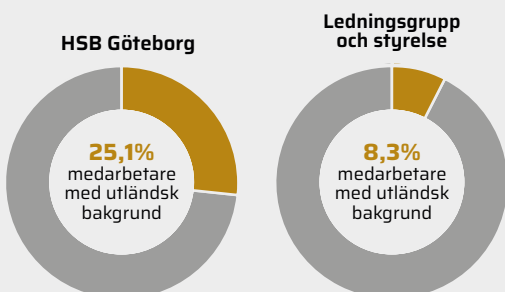
HSB Göteborgs medarbetare 31/12 2023	Antal
Tillsvidareanställda	311
Varav kvinnor	146
Respektive män	165

Anställningsform	Antal
Tillsvidareanställda	311
Visstidsanställda	17
Heltidsanställda (tillsvidare)	297
Deltidsanställda (tillsvidare)	14

Åldersfördelning	Antal
-29 år	27
30-49 år	153
50 år-	131

#### Mångfaldsindex\*

HSB Göteborg har 25,1 procent (26,5 procent 2022) medarbetare med utländsk bakgrund. I ledningsgruppen och styrelsen har 8,3 procent utländsk bakgrund.



\*Utländsk bakgrund är definierat som utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar och rapporteringen sker enligt Statistiska Centralbyråns metod för statistik över utländsk/svensk bakgrund.

#### Arbetsmiljö

- Olyckor/skador: 12 (15)
- Frånvarodagar till följd av skador/olyckor: 80 (142)
- Arbetsrelaterade sjukdomar: 1 (1) (psykisk ohälsa/stressrelaterade symptom)
- Arbetsrelaterade dödsolyckor: 0 (0)

Föregående år inom parentes.





# VÅRT ANSVAR FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

HSB Göteborg agerar kraftfullt för att minska klimatpåverkan i den egna verksamheten och i samhället. Under 2023 godkände Science Based Targets initiative (SBTI) HSBs klimatmål. Genom att validera vårt nya klimatmål går vi som organisation i linje med vad som krävs för att klara målsättningarna i Parisavtalet och vara drivande i branschen.

Som en del av Sveriges största bostadskooperation vill vi medverka till att samhällets energisystem snabbt ställer om till förnybar energi.

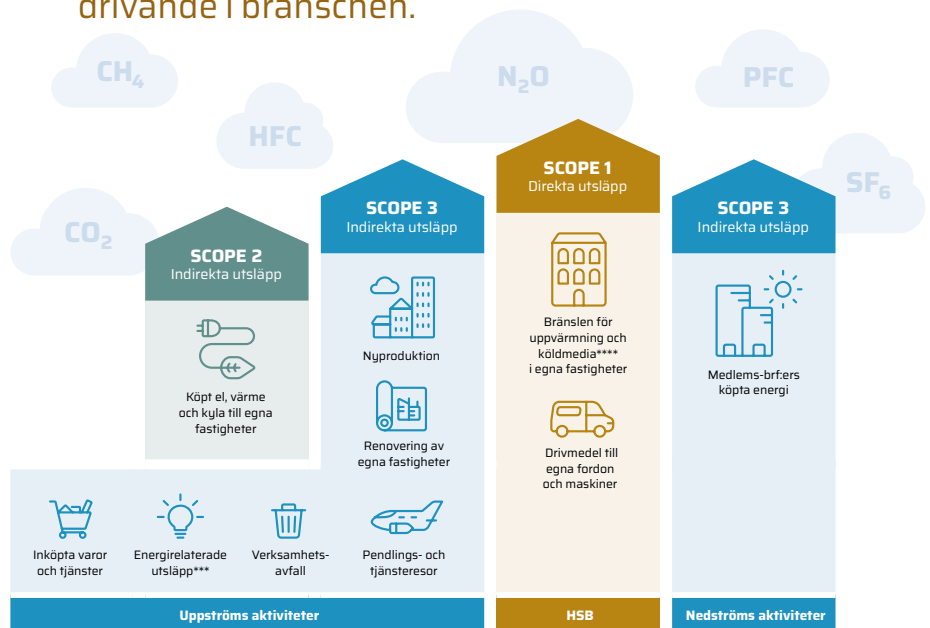
## HSBs KLIMATBERÄKNINGAR

HSB antog år 2021 ett nytt klimatmål som innebär att HSB ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan år 2040. 2023 är andra året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt det nya klimatmålet.

Målet att vara klimatneutrala i hela värdekedjan innebär att vi inkluderar även den klimatpåverkan som uppstår utanför den egna verksamheten, men där det finns möjlighet för oss att påverka. Detta kan exempelvis påverka hur vi arbetar med upphandlingskrav eller framtagande av förvaltningstjänster.

Eftersom det nya klimatmålet inkluderar HSBs hela värdekedja omfattas fler klimatposter i scope 3. Klimatpåverkan mäts fortsatt enligt den internationella standarden för beräkning av företags årliga klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol. Basåret för det nya klimatmålet är 2020, till skillnad från tidigare klimatmål som var 2008.

I scope 3 inkluderas de kategorier som bedöms väsentliga för HSB att arbeta med, såsom medlemsbrf i HSB.



\*\*\* Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.  
 \*\*\*\* Används för komfortkyla samt i värmepumpar.

## EN DEL AV FOSSILFRITT SVERIGE

HSB är medlemmar i Fossilfritt Sverige och är engagerade i utmaningar och färdplaner.

HSB har anslutit sig till färdplanen för en fossilfri bygg- och anläggningssektor. Visionen är att värdekedjan i denna sektor ska bli klimatneutral och konkurrenskraftig år 2045.

HSB deltar i arbetet med en färdplan för fossilfri uppvärmningssektor 2030.

HSB har antagit klimatväxlingsutmaningen och transportutmaningen, i syfte att minska utsläpp i samband med resor och transporter.



**Klimatmålet som antogs 2008 omfattade:**

- Scope 1 Drivmedel för fordon och maskiner, energibränslen och köldmedier.
- Scope 2 Inköpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.
- Scope 3 Tjänsteresor samt indirekt klimatpåverkan för scope 1 och 2.

**HSBs nya klimatmål omfattar:**

- Scope 1 Drivmedel för fordon och maskiner, energibränslen och köldmedier.
- Scope 2 Inköpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.
- Scope 3 Inköpta varor och tjänster, nyproduktion, renovering av egna fastigheter, energirelaterade utsläpp, verksamhetsavfall, pendlings- och tjänsteresor samt brf-medlemmars köpta energi.

**Metodbeskrivning för beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan**

HSBs nya klimatmål antogs vid en tidpunkt då relevant vägledning saknades för vilka scope 3-utsläpp som är relevanta för vår bransch. Under 2022–2023 har därför ett nationellt projekt pågått inom HSB för att uppdatera metoder för datainsamling och beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan i enlighet med GHG. Inom ramen för detta projekt uppdaterades några beräkningar för vårt basår 2020.

En slutsats från det gemensamma projektet är att datainsamlings- och beräkningsmetoder inom vissa kategorier ytterligare behöver utvecklas och att klimatposter kan komma att strykas eller läggas till. Detta för att säkerställa en hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid. En vidareutveckling av uppföljningen pågick under 2023.

I tabellen nedan tydliggörs hur de olika kategorierna har hanterats i 2023 års beräkning:

Scope och kategori enligt GHG	Hantering 2023
Scope 1	Beräknat.
Scope 2	Beräknat.
Scope 3	
Kat 1	Beräknat.
Kat 2	Beräknat.
Kat 3	Beräknat.
Kat 5	Beräknat.
Kat 6	Beräknat.
Kat 7	Både 2020 och 2023 utgår ifrån pendlingsenkät genomförd 2022.
Kat 14	Beräknat. Metod under utveckling.

Som ett led i satsningen att ställa om verksamheten och minska klimatpåverkan togs beslut 2021 att investera i HSB Solpark i Strängnäs, vilket förverkligades under 2022. Andelarna motsvarar 90 procent av affärsområdet Hyresfastigheters elförbrukning. Tillsammans med satsningar på solceller i det egna beståndet är målet att helt eliminera klimatpåverkan i den egna verksamheten. 2023 pågår förberedelser och 2024 kommer elen att nyttjas fullt ut för eget bruk. HSB Göteborg sitter med i styrelsen för HSB Solpark och arbete pågår för att fortsätta utbyggnaden av fler solparker. Målsättningen är att kunna erbjuda fler HSB-föreningar och medlemsbrf möjligheten att köpa andelar. HSB Göteborg arbetar målinriktat med miljö- och klimatfrågor, och är fortsatt miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas kravstandard.

En fordonsstrategi för driftbilar har initierats med målsättningen att vara oberoende av fossila bränslen till år 2030.

Strategin innebär att elbil eller bil som drivs på fordonsgas ska väljas i första hand och från 2023 får inga fordon vara äldre än sju år. Delmål 25% fossilfri fordonspark till 2025 och helt fossilfri 2030. Vår målsättning är också att alla handhållna maskiner ska vara batteridrivna till 90 procent 2030 varav 55 procent är det 2023.

Nyproduktion arbetar utifrån ett hållbarhetsprogram med 13 mätbara mål för ett mer hållbart byggande, där klimatreducerande åtgärder är en viktig del. Även Hyresfastigheter är ett affärsområde som aktivt bidrar till minskad klimatpåverkan. Satsningen på en bred investering inom bland annat fönsterbyte samt energioptimering genom tecknandet av energiavtal för flera fastigheter för drift och bevakning har fortsatt under 2023.

**FOKUSOMRÅDE KLIMAT:  
EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG**

- Översyn av kemikaliehantering och rutiner för farligt avfall i teknisk förvaltning.
- Alla byggstartade nyproduktionsprojekt från och med 2018 installerar solceller eller annan förnybar energi.
- Klimatanpassning görs i nyproduktion, likaså satsningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Vi underlättar bostadsrättsföreningarnas klimatarbete genom hållbara tjänster och informationsmaterial.
- Genom nudging - ett sätt att påverka och uppmuntra önskade beteenden - inspirerar vi enskilda medlemmar till mer hållbara konsumtionsmönster.
- Alla medarbetare har gått en grundläggande miljöutbildning.
- Maxkrav på CO2 per kvadratmeter i Nyproduktion

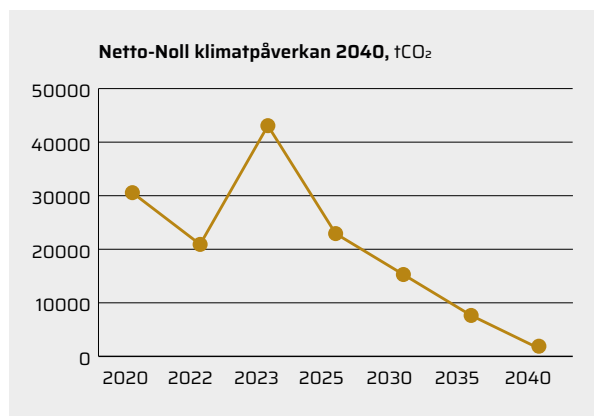


Diagram klimatpåverkan 2040 HSB Göteborg har 2023 ett högre resultat i jämförelse med basåret 2020. Skillnaden härleds till scope 3 där ytan A-temp för medlemsbrf ökat och elförbrukningen fördubblats.

**Klimatredovisning HSB Göteborg**

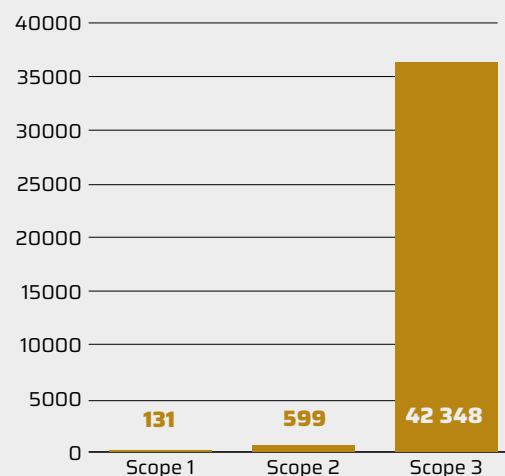
HSB gör klimatberäkningar enligt den internationella beräkningsstandarden Greenhouse Gas Protocol.

Scope 1 Drivmedel för fordon & maskiner, energibränslen och köldmedier.

Scope 2 Inköpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.

Scope 3 Inköpta varor och tjänster, nyproduktion, renovering av egna fastigheter, energirelaterade utsläpp, verksamhetsavfall, pendlings- och tjänsteresor samt brf-medlemmars köpta energi.

**Fördelning CO<sub>2</sub>-ekvivalenter  
Scope 1, 2 och 3 2023**



Diagrammet ovan visar fördelningen enligt klimatredovisning HSB Göteborg, beskrivet i totalt antal ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

Nyckeltal klimatpåverkan	2023	2022	2020
Hyresfastigheter energi, marknadsbaserat [tCO <sub>2</sub> e ] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	599	619	663
Hyresfastigheter energi marknadsbaserad [kgCO <sub>2</sub> e/Atemp] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	5	7	8
Nyproduktion (hel byggnad) [kgCO <sub>2</sub> e/BTA]	390	481	446

**Klimatredovisning nyproduktion**

**Miljöbyggnad**  
100 procent av avslutade projekt 2023 har certifierat med Miljöbyggnad silver eller Svanen.

**Energiintensitet**  
53 kWh/m<sup>2</sup>, är genomsnittet för beräknad energianvändning för avslutade projekt 2023.





HÅLLBARA TJÄNSTER  
OCH PRODUKTER

## TJÄNSTER OCH PRODUKTER FÖR EN HÅLLBAR UTVECKLING

Hållbarhet är en viktig aspekt i all utveckling av tjänster och produkter på HSB Göteborg. Det omfattar allt från att minimera klimatpåverkan i vår nyproduktion och förvaltning till att skapa tjänster för att hjälpa våra bostadsrättsföreningar att utvecklas i en hållbar och trygg riktning.

HSBs mål är att vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster inom boende. Detta görs genom att hållbarhets säkra befintliga erbjudanden parallellt med att utveckla nya, innovativa tjänster.

I förvaltningen arbetar vi med att utveckla nya hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar. Bland annat erbjuder vi nu energiförvaltning, verksamhets- och nyckeltalsanalys. En annan tjänst för brf är ombyggnad komplett där vi tar ansvar för en hållbar upphandling. Utvecklingsarbetet har bedrivits i nära samarbete med kunder, inom HSB och med branschkollegor.

HSB Living Lab är inne på sitt åttonde år med många nya projekt på gång. Just nu testas hybridsolceller med bergvärme, lera som hållbart byggmaterial, installation av gröna fasader, passiv kylning av bostäder, projekt Goda Grannar i flerbostadshus och IT-säkra fastigheter..

### VÅRT ANSVAR I LEVERANTÖRSKEDJAN

En annan viktig del i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter är de krav vi ställer på leverantörer inom områdena miljö, kvalitet, ekonomi, antikorruption och goda arbetsvillkor.

HSB Göteborgs krav ställs i enlighet med principerna ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard vid val av nya leverantörer. Miljökriterierna har under året setts över för att öka kravställningen ytterligare.

Vid leverantörbedömning får varje avtalspart förbinda sig till att motverka mutor och korruption genom etablerade rutiner i egen verksamhet samt hos konsulter och underentreprenörer.

Målet är att alla leverantörer där vi gör inköp över 1 Mkr ska vara hållbarhetssäkrade år 2023. Idag är 70 procent av de regionala leverantörerna bedömda utifrån kraven i HSB Göteborgs uppförandekod för samarbetspartners.



Uppförandekoden baseras på principer från den vägledande standarden ISO 26000 gällande Organisationers samhällsansvar samt FN Global Compacts principer inom områdena för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Under 2024 kommer uppföljning av riktlinjer av leverantörsbedömningar att utarbetas nationellt och avvikelser från uppförandekoden identifieras och åtgärdas.

Idag omfattas avvikelser av arbetsätt och rutiner av vårt kvalitetsledningssystem ISO 9001 och vår visuellblåsarfunktion.

### DEN HÅLLBARA IDÉN

2023 var fjärde året som HSB Göteborg arrangerade tävlingen ”Den hållbara idén”, för att uppmuntra och stötta bostads-

rättsföreningar att genomföra hållbarhetsprojekt. I år gick priset på 25 000 kronor till HSB brf Måsängen för installationen av ett solhybridsystem som består av en kombination av solex och solvärme. Den nya tekniken ökar verkningsgraden med 20 procent på solcellerna och värmen återförs ner i borrhålen för energilagring. Genom satsningen är föreningen nu självförsörjande på värmeenergi.

### FOKUSOMRÅDE HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs utvecklingsarbete fokuserar på att ta fram och utveckla hållbara tjänster från affärsmässiga innovationer, bland annat från HSB Living Lab.
- Utveckling av hållbara tjänster för bostadsrättsföreningar, som exempelvis verksamhetsanalys, Ombyggnad Komplet och digitalt styrelsestöd.
- Fokuserat arbete på leverantörsbedömningar, hållbara inköp, samarbeten med leverantörer och medverkan i Prisdialogen om fjärrvärmes.
- HSB Göteborg erbjuder Leverantörslistan, som syftar till att ge stöd till bostadsrättsföreningar när de står inför en upphandling och önskar kvalitetssäkrade och tillförlitliga leverantörer.

### HÄLSA OCH SÄKERHET I NYPRODUKTION

0 olyckor har rapporterats för projekt avslutade under 2023. 0 dödsfall inträffade (samma som under 2022).



## VÅRT BIDRAG TILL DET HÅLLBARA SAMHÄLLET

Ansvarstagande är något som genomsyrar hela vår verksamhet. Och som ledande aktör i bostadsbranschen har HSB Göteborg möjlighet att påverka samhället och branschen i en hållbar riktning.

Under 2023 har vi utvecklat vårt samarbete med Göteborgs Stadsmission, som vi stöttar både ekonomiskt och genom engagemang i deras mentorsprogram. Vi har fyra volontärer från HSB Göteborg som hjälper femte- och sjätteklassare med läsläsning, på en skola i Biskopsgården, i ett socioekonomiskt utsatt område. Engagemanget hos volontärerna är stort och de bidrar på ett konkret sätt med att göra skillnad.

Ett nytt samarbete är påbörjat med organisationen Öppet Hus som vi stöttar som ”Bästis”, och vi engagerar oss i deras mentorprogram. Här har ett tiotal medarbetare anmält sig till att vara mentorer under ett år till framför allt en ung vuxen som är ny i Sverige. Stödet kan bland annat bestå i att man får förståelse för hur svensk arbetsmarknad fungerar och kan börja bygga ett nätverk av kontakter som kan leda till en praktikplats och i förläng-

ningen en anställning. Det handlar om att få en hjälp på vägen till inkludering i det svenska samhället och förstå dess koder.

HSB Göteborg stöttar också organisationen We Effect på såväl företagsnivå som på medarbetarnivå. Detta är vårt globala projekt där vi stöttar kooperativa initiativ i tredje världen för att motverka fattigdom, hunger och klimatförändringar.

HSB Göteborg deltar i Prisdialogen tillsammans med andra aktörer för ett system för transparent och rättvis prissättning av svensk fjärrvärme.

Ett tydligt fokus internt har varit att utbilda medarbetare inom området GDPR. Detta har skett via e-utbildningar genom HSB Riksförbund.

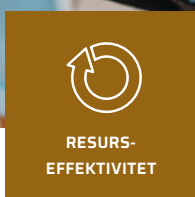
## FOKUSOMRÅDE VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborg är verifierade enligt standarden ISO 26000 för organisationers samhällsansvar sedan 2013.
- Tillsammans med folkrörelserna PRO, HGF och ABF fortsätta ihop med Göteborgs Stad för att uppnå klimatkontrakt 2030.
- HSB Göteborg bedriver samarbeten och dialogverksamhet i syfte att nå grupper som kan ha svårt att göra sig hörda. Exempel på detta är dialog kring hyresgästinflytande, dialoginsatser i nyproduktionsprojekt och granndialog genom Boendesociala gruppens tjänster.
- Erbjuder förtur till grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden, till exempel unga vuxna mellan 18-29 år och nyanlända.
- HSB Dela - en köpmodell för att hjälpa unga vuxna att köpa och äga sin bostad.
- Fokuserat arbetet för att säkerställa våra mångfaldsmål genom medlemsrekrytering, strategisk rekrytering av medarbetare samt genom praktikplatser och mentorskap.
- Stöd till Göteborgs Stadsmission och deras verksamhet riktad mot barn och unga.
- Stödjer Nyttigaste affären - ett pris som delas ut sedan 2015 och belönar affärsrelationer med samhällsnytta som drivkraft.
- Genom medverkan i Coompanion GBG stöttar HSB Göteborg entreprenörskap inom kooperativa näringar.
- Bosparande där samtliga fonder tar hänsyn till hållbarhet i sina investeringsprocesser. Två av fonderna har ett mer utpräglat hållbarhetsfokus, där man investerar i företag som arbetar för minskad klimatpåverkan och vattenfrågor.
- Grön finansiering av nyproduktion, genom gröna obligationer, vilket ger investerare möjlighet att styra kapital till klimat- och miljövänliga alternativ.
- Placering av HSB Göteborgs kapital görs i enlighet med en hållbarhetspolicy för ansvarsfulla placeringar.

## SAMARBETEN FÖR DET GODA BOENDET

HSB deltar aktivt i samarbeten som främjar och utvecklar det goda boendet för våra medlemmar. Några exempel är: HSB Living Lab, Fastighetsakademin, BoTryggt2030, Byggvarubedömningen, EFFSYS+, Fossilfritt Sverige, Föreningen för Byggvarudeklarerationer, Global Utmaning, Institutet mot mutor, Fastighetsägarna GFR, Johanneberg Science park, NMC, Solelkommissionen, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council, We Effect, Färdplan för klimatneutral byggsektor, Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor, Värmevarmingskommittén, Coompanion/Social Trade, CSR Västsverige, FN:s Global Compact, Rättvist byggande, IQ Samhällsbyggnad, Movium Partnerskap





## EFFEKTIV ANVÄNDNING AV RESURSER

HSBs medlems- och affärsverksamhet strävar efter en hållbar och effektiv användning av resurser. Det innebär bland annat ökad materialåtervinning och återbruk samt minskad energi- och vattenanvändning.

Redan i byggskedet finns förvaltningsperspektivet med i våra nyproduktionsprojekt. I första hand väljs material som åldras på ett estetiskt tilltalande sätt, vilket förlänger materialens livstid. Ett stenkast från HSB Göteborgs huvudkontor utreds möjligheterna att uppföra ett helt bostadsprojekt byggt i trä.

I hyresfastigheterna pågår ett arbete med att se över fastigheternas energiprestanda och en klimatinventering har gjorts. Pumpar har bytts ut för att underlätta arbetet med vattenbesparande åtgärder och styr- och reglersystem har trimmats för bättre injustering av värme- och ventilationssystem. Vidare har skalskyddet setts över och äldre fönster har ersatts av mer energisnåla.

I HSB Living Lab pågår flera projekt med fokus på ökad energieffektivitet och hushållning med resurser. Exempel på detta är VVC-Booster för minskade energiförluster, energi- och vattenbesparande golvbrunnar, I-Greta för automatisk styrning av elanvändning, klimatsmarta fönster och vattenbesparing med bibehållen komfort.

Under 2023 har vi fortsatt att underlätta för medlemmar och kunder att bli mer hållbara. HSB Göteborg sprider information om hållbarhetsrisker kopplade till extremväder i vår uppskattade klimatanpassningsguide samt informerar om hur riskerna kan åtgärdas och förebyggas.



### FOKUSOMRÅDE RESURSEFFEKTIVITET: EXEMPEL INOM HSB GÖTEBORG

- HSB Göteborgs Hyresfastigheter genomgår löpande renoveringar, bland annat i syfte att bevara fastigheten och optimera energieffektiviteten i bostäderna samt tillskapa fler lägenheter genom ombyggnation av befintlig yta.
- Återanvändning av arbetskläder för anställda inom teknisk förvaltning.
- Deltagande i en referensgrupp för återbruk av installationer i samarbete med IVL och teknikföretaget Bengt Dahlgren AB.
- Byggsvarubedömningar vid renoveringar och nyproduktion för att förhindra att material med farliga ämnen används i byggprocessen. Vi uppmuntrar även våra bostadsrättsföreningar att använda detta verktyg när de upphandlar byggentreprenörer.
- Kommunikationsinsatser, exempelvis i vår medlemstidning Hemma i HSB, där medlemmar och kunder uppmuntras till hållbar konsumtion.
- På HSB Living Lab har vi flera forskningsprojekt kopplade till cirkulär ekonomi, till exempel EcoDrop som ger brukarna direktåterkoppling på vattenförbrukning, boxar för trygg utlåning mellan boende och tillsammansodling.



# OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Hållbarhetsrapporten omfattar verksamheten inom HSB Göteborg ekonomisk förening med dotterbolag under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023, vilket också är HSB Göteborgs räkenskapsår. Förteckning över dotterbolagen anges i not 20 i årsredovisningen för HSB Göteborg. Hållbarhetsrapporten avser de dotterbolag som HSB Göteborg har ett bestämmande inflytande över.

Hållbarhetsredovisningen kompletterar organisationens finansiella information genom att beskriva organisationens strategi, mål, styrning, samt risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Organisationens affärsmodell finns beskriven på sid 6–7.

HSB publicerar hållbarhetsredovisningen en gång per år och rapporterar med referens till den globala redovisningsstandarden GRI Standards. HSB Göteborg refererar även till FN:s Globala mål och Global Compacts principer. Ett GRI-index presenteras på sid 31–32.

## LAGSTADGAD HÅLLBARHETSRAPPORT

HSB Göteborg omfattas av kravet på lagstadgad hållbarhetsrapportering i enlighet med krav i årsredovisningslagen. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen under följande rubriker och omfattar rapporteringskrav såsom miljö, socialt ansvar, personal, mänskliga rättigheter och antikorrupktion:

- Strategi för en hållbar tillväxt
- Tillsammans når vi målen, sid 12–13 (*personal*)
- Vårt ansvar för minskad klimatpåverkan; sid 14–16 (*miljö*)
- Tjänster och produkter för en hållbar utveckling, sid 17–18 (*socialt ansvar och mänskliga rättigheter*)
- Vårt bidrag till det hållbara samhället, sid 19–20 (*socialt ansvar och mänskliga rättigheter*)
- Effektiv användning av resurser, sid 21–22 (*miljö*)
- Hantering av hållbarhetsrelaterade risker, sid 29–30 (*antikorrupktion*)
- Dialog med intressenter
- Väsentlighetsanalys

## STYRANDE RAMVERK OCH RIKTLINJER

Som komplement till gällande lagstiftning har HSB Göteborg ett ramverk som sätter riktlinjerna för hur organisationen ska agera i förhållande till kunder, medarbetare och omvärlden i övrigt på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt. Ramverket tydliggör vad som är viktigt för oss när vi utvecklar verksamheten och vid beslutsfattande. Ramverket består av två delar.

Den första delen är gemensamma värderingar för hur alla ska agera inom HSB Göteborg. Dessa är HSBs kärnvärderingar; ETHOS, de kooperativa principerna och HSBs uppförandekod. FN:s Global Compacts 10 principer för håll-

barhet är också en viktig del av ramverket, sedan HSB blev medlem 2018. Principerna är integrerade i uppförandekoden och HSBs strategi för hållbar tillväxt.

Utöver detta tillämpas även försiktighetsprincipen, en internationellt gällande princip för att förebygga, minska och motverka påverkan på människors hälsa eller miljön. Webbverktyget Byggvarubedömningen, för att fasa ut farliga kemiska ämnen ur byggvaror när vi bygger bostäder, är ett exempel på hur försiktighetsprincipen tillämpas i praktiken.

Den andra delen av ramverket består av tre styrdokument som tagits fram gemensamt inom federationen HSB: HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs varumärkesriktlinjer. De utgår från de beskrivna värdena ovan och fungerar som verktyg för hur vi ska vårda HSBs varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande samt utveckla verksamheten. HSBs kompass är HSBs övergripande strategi och verksamhetsplan i vilken vår strategi för hållbar tillväxt ingår. Det innebär att vårt hållbarhetsarbete är en naturligt integrerad del i vår affärsverksamhet.

## HSBs ANSVAR

God regelefterlevnad är av högsta vikt för oss inom HSB. HSBs Ansvar är en samling av policyer och riktlinjer framtagna av Förbundsstyrelsen för hela HSB-federationen, vilket ger oss stöd vid tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk. Inom HSB Göteborg grundar vi våra policyer och riktlinjer på innehållet i HSBs Ansvar. Våra policydokument revideras årligen av ledningen och fastställs av styrelsen.

## LAG OCH REGELEFTERLEVNADE

HSB Göteborg tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiaadministrativa området, i vilket det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt ombesörja betalningar för kunders räkning. Sedan 2018 är HSB Göteborg ombud till HSB Finansstöd AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet. HSB Göteborg är sedan 2008 registrerade hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet. Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men rapporterar årligen kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten till dem. FI kontrollerar även lämpligheten hos ägare och ledning. Därutöver rapporterar HSB Göteborg periodiskt om rutiner för riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism.

HSB Göteborg omfattas av dataskyddsförordningen (GDPR) och sätter årligen upp en risk- och kontrollplan.

## Redogörelse för antalet betydande brister inom efterlevnaden av lagar och regler

**1** Antal fall som erlades böter: 0 st.

**2** Antal fall för icke-monisära sanktioner som ådragits: 0 st.



### Redogörelse för det totala beloppet och monetära värdet som utbetalats under perioden

- 1 Antal böter på grund av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under perioden: 0 st.
- 2 Antal böter på grund av bristande efterlevnad av lagar och förordningar som inträffat under tidigare rapportperiod: 0 st.

Inga betydande fall av brister inom regelefterlevnaden har identifierats under perioden, varför ingen beskrivning tillhandahålls.

### GEMENSAM EXTERN VISSSELBLÅSARTJÄNST

HSB Göteborg har rutiner och rapporteringskanaler för att hantera om en medarbetare upptäcker överträdelser mot HSBs värderingar, uppförandekod, policyer eller i övrigt gällande lagstiftning. Som en extra åtgärd har HSB gemensamt inrättat en extern visselblåsarkanal om någon upptäcker allvarliga överträdelser inom hela HSB, det vill säga – alla bolag, HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar som verkar under HSBs varumärke. Där kan medarbetare, förtroendevalda, medlemmar eller boende enkelt, säkert och anonymt rapportera sin misstanke om allvarliga oegentligheter och känna sig trygga med att HSB tar anmälningar på största allvar och hanterar dem på ett konfidentiellt, effektivt och säkert sätt. Inga fall har rapporterats under 2022 och 2023.

### STRUKTURERAT ARBETE FÖR HÅLLBARHET

HSB Göteborg har sedan 2011 valt ISO 26000 som standard och ledande verktyg för att maximera verksamhetens bidrag till hållbar utveckling. Det innebär ett arbete för att både minimera hållbarhetsrisker och att lyfta affärsmöjligheter. HSB Göteborg har också under 2023 genomgått Miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard. Förvaltningsverksamheten och kund- och medlemservice är även certifierad enligt ISO 9001.

Användningen av dessa standarder stödjer vårt strukturerade arbete med ständiga förbättringar och granskas årligen med hjälp av interna och externa revisioner samt egendeclaration ISO 26000.

### ORGANISATION FÖR HÅLLBARHETSARBETET

HSB är en kooperativ, demokratisk och idéburen organisation som ägs av medlemmarna. HSB Göteborg är en fristående HSB-förening som samverkar med organisationens kooperativa federation och HSB Riksförbund. I HSB

Riksförbundet finns ett beslutande organ som tar strategiska beslut inom hållbarhet för att samordna och stärka hela federationen, till exempel beslut om HSB kompass och HSBs ansvar. Det beslutande organet på riksnivå består av representanter från alla 24 HSB-föreningar och HSB Göteborg har representanter i denna grupp. Nationella beslut tas sedan vidare till HSB Göteborg för regionalt anpassade beslut.

I HSB Göteborg är hållbarhet en integrerad del av verksamheten och därför tas beslut inom hållbarhet på samma sätt som andra verksamhetsbeslut. Policyer och verksamhetsplan, som också innehåller övergripande hållbarhetsmål, antas av styrelsen. Övriga styrande beslut tas av koncernledningens och operativa beslut antas av ledningsgrupperna inom respektive affärsområde.

Hållbarhetsarbetet leds och koordineras av hållbarhetschefen. Hållbarhetschefen tillhör affärsområde Fastighetsutveckling och samordnar det operativa hållbarhetsarbetet i organisationen via en tvärfunktionell hållbarhetsgrupp, som består av medarbetare från affärsområdena, HR, koncernstöd, parlamentarisk verksamhet samt externa experter.

I det operativa arbetet ingår bland annat att samordna arbetet med våra hållbarhetsmål och bedriva förbättringsarbete i enlighet med ISO 26000, ISO 9001 och miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas kravstandard.

### URVAL AV STYRANDE POLICYER OCH RIKTLINJER FÖR HSB GÖTEBORG

- Ansvarspolicy
- Uppförandekod för leverantörer
- Miljöpolicy
- Kvalitetspolicy
- Policy för IT- och informationssäkerhet
- Medarbetarpolicy
- Policy för mångfald och likabehandling
- Policy för intern styrning och kontroll
- Policy för riskhantering
- Inköps- och upphandlingspolicy
- Policy för ansvarsfulla placeringar



# DIALOG MED INTRESSENER

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med organisationens intressenter. HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners.

HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både

genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. Under 2022 gjordes en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet har analyserats under 2023 och gett input till det fortsatta arbetet med väsentlighetsanalysen.

## HSBs INTRESSENER

Intressent	Genomförande	Nyckelfråga
<b>Medlemmar</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Webbenkät hösten 2022</li> <li>Antal mottagare: 9243 st</li> <li>Antal svarande: 629 st</li> <li>Svarsfrekvens: 7%</li> </ul>	<p><b>I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?</b>  <i>Skala från 1 = "Inte alls" till 5 = "I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (39%)</li> <li>2 Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (39%)</li> <li>3 Spelar en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (38%)</li> <li>4 Arbetar med utveckling av ny teknik (32%)</li> <li>5 Arbetar med lokalt samhällsengagemang (29%)</li> <li>6 Arbetar med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (25%)</li> <li>7 Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (22%)</li> </ol>
<b>Kunder brf-styrelse</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Webbenkät hösten 2022</li> <li>Antal mottagare: 3 400 st</li> <li>Antal svarande: 567 st</li> <li>Svarsfrekvens: 17%</li> </ul>	<p><b>Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen? Max tre svarsalternativ möjliga.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (40%)</li> <li>2 Att minska energianvändningen (37%)</li> <li>3 Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (34%)</li> <li>4 Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. genom att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (29%)</li> <li>5 Arbeta med utveckling av ny teknik (24%)</li> <li>6 Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (21%)</li> <li>7 Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen hos unga (19%)</li> <li>8 Stödja en hållbar konsumtion t.ex. genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (18%)</li> <li>9 Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (17%)</li> <li>10 Arbeta med lokalt samhällsengagemang (12%)</li> <li>11 Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (6%)</li> </ol>
<b>Samhälle - lokalt och globalt</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Telefonintervjuer vintern 2022-2023</li> <li>11 semistrukturerade intervjuer</li> <li>Frågor ställdes till grupperna: Samhälle, kommun, branschorganisationer, forskning/universitet</li> </ul>	<p><b>Sammanfattning av respondenternas tankar om prioriteringar framåt. Diskussion om synen på HSB i dagsläget och tankar om viktiga prioriteringar framöver.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nytänkande och innovation efterfrågas i ännu större utsträckning och är centralt för den framtida positioneringen, särskilt inom hållbarhetsarbetet relaterat till miljö- och klimatfrågor.</li> <li>HSB bör sträva efter balans mellan förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet och nyproduktion. Viktigt att det inte blir för stort relativt fokus på nyproduktionen, förvaltningen av det befintliga beståndet är uppskattat och viktigt i och med volymen av bostäder.</li> <li>HSB bör prioritera att spela en aktiv roll i frågor om social hållbarhet och knyta an till HSBs historiska arv. Det finns ett stort behov social hållbarhet inom branschen och HSB är den aktör som man anser både är bäst på det och har störst möjlighet att arbeta med det.</li> </ul>
<b>Medarbetare</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Webbenkät hösten 2022</li> <li>Antal mottagare: 2 422 st</li> <li>Antal svarande: 720 st</li> <li>Svarsfrekvens: 30%</li> </ul>	<p><b>Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen? Max tre svarsalternativ.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (46%)</li> <li>2 Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (30%)</li> <li>3 Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (29%)</li> <li>4 Att minska energianvändningen (25%)</li> <li>5 Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (25%)</li> <li>6 Arbeta med utveckling av ny teknik (24%)</li> <li>7 Stödja en hållbar konsumtion t.ex. genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (21%)</li> <li>8 Arbeta med lokalt samhällsengagemang (19%)</li> <li>9 Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (17%)</li> <li>10 Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (16%)</li> <li>11 Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (14%)</li> </ol>
<b>Leverantörer och partner</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Webbenkät och telefonintervjuer hösten 2022</li> <li>Antal: 20 st</li> </ul>	<p><b>I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?</b>  <i>Skala från 1 = "Inte alls" till 5 = "I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (70%)</li> <li>2 Har hög affärsetik (65%)</li> <li>3 Arbetar med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (60%)</li> <li>4 Spelar en viktig roll i det hållbara samhället (55%)</li> <li>5 Arbetar med lokalt samhällsengagemang (45%)</li> <li>6 Arbetar med utveckling av ny teknik (40%)</li> <li>7 Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (40%)</li> </ol>

# VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen utgår från verksamhetens faktiska och potentiella risk för negativ påverkan på omvärlden samt möjlighet att göra betydande skillnad i positiv riktning. Väsentlighetsanalysen har också regelbundet stämts av med HSBs intressenter för att säkerställa att de frågor intressenterna anser viktigast för HSB att arbeta med, inkluderas

Processen med att fastställa väsentliga områden initierades 2016 och inkluderade en serie workshops med HSB-föreningar och bolag. De olika delområdena inom standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, värderades utifrån intressentvärde och samhällsvärde.

Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger under 2017–2018 varpå mindre justeringar gjordes. Under vintern 2022–23 har nya dialoger hållits med HSBs viktigaste intressentgrupper. Främst via enkäter där intressenterna har besvarat hur väl de anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål inom bland annat hållbarhetsområdet, samt hur man tycker HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor. Då resultatet färdigställts först i början av 2023 har det inte lyfts in i nuvarande väsentlighetsanalys.

HSBs väsentlighetsanalys har tidigare illustrerats med ett klassiskt diagram med intressentvärde på ena axeln och samhällsvärde på den andra. Nu väljer vi att justera presentationen av de väsentliga frågorna för att tydliggöra påverkansperspektivet. De väsentliga frågorna bedöms som fortsatt aktuella. Tillägg görs dock av biologisk mångfald som identifieras som en väsentlig fråga som ökat i betydelse för HSBs verksamhet utifrån potentiell risk för negativ påverkan. En uppdelning har också gjorts av klimatpåverkan och klimatanpassning som nu hanteras som två väsentliga frågor. Under 2023 planeras en mer genomgripande uppdatering av väsentlighetsanalysen bland annat med mer kvalitativa intressentdialoger med fokus på påverkan.

## HSBs VÄSENTLIGA FRÅGOR

- **Hållbarhet för det goda boendet**
- **Klimatpåverkan**  
Utsläpp av växthusgaser
- **Klimatanpassning**  
Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat
- **Resurseffektivitet**  
Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden  
*Energieffektivitet*  
*Minskat byggavfall*
- **Boende för fler**  
Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar
- **God affärsetik och motverka korruption**  
Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer  
*Utbildning av medarbetare*  
*Information till leverantörer och partners*
- **Goda marknadsförings- och avtalsmetoder**  
God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder
- **Arbetsmiljö**  
Egen personal och leverantörsled  
*Nöjda medarbetare*  
*Säkra arbetsplatser*
- **Diskriminering och sårbara grupper**  
Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.
- **Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan**  
Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer.  
*Leverantörsbedömning*
- **Lokalt samhällsengagemang**  
Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverka med organisationer, myndigheter och andra aktörer
- **Trygghet**  
Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön
- **Hållbar konsumtion**  
Hållbarhetssäkrade produkter och tjänster samt transparent och tydlig konsumentinformation  
*Nyproduktion*  
*Förvaltning*
- **Biologisk mångfald**  
Påverkan vid markanvändning, i leverantörskedjan och i förvaltningen.

## DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB genomförts under 2023.

HSB har en lång historia av målstyrt hållbarhetsarbete. 2016 initierades processen för att fastställa HSBs väsentliga områden. Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger och har därefter uppdaterats med mindre justeringar.

Dialoger med HSBs viktigaste intressentgrupper skedde senast runt årsskiftet 2022-23. Via enkäter ställdes frågor hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor.

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under sommaren och hösten 2023 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippad med verksamheten. Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

- Påverkansväsentlighet (konsekvensiell väsentlighet) – HSBs påverkan på människor och/eller miljö
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsrelaterade faktorer som ger upphov till effekter på HSBs kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen 2023 utgår från och redovisade nyckeltal baseras på.

HSBS VÄSENTLIGA FRÅGOR	
<p><b>Klimatpåverkan</b> Utsläpp av växthusgaser. GRI 305: Utsläpp 2016.</p>	<p><b>Arbetsmiljö</b> Egen personal och leverantörsled.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nöjda medarbetare.</li> <li>● Säkra arbetsplatser. GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018.</li> </ul>
<p><b>Klimatanpassning</b> Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat.</p>	<p><b>Diskriminering och sårbara grupper</b> Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.</p>
<p><b>Resurseffektivitet</b> Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Energieffektivitet. GRI 302: Energi 2016.</li> <li>● Minskat byggavfall. GRI 306: Avfall 2020.</li> </ul>	<p><b>Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan</b> Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Leverantörsbedömning. GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016.</li> </ul>
<p><b>Boende för fler</b> Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar.</p>	<p><b>Lokalt samhällsengagemang</b> Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer.</p>
<p><b>God affärsetik och motverka korruption</b> Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Utbildning av medarbetare. GRI 205: Antikorruption 2016.</li> <li>● Information till leverantörer och partners. GRI 205: Antikorruption 2016.</li> </ul>	<p><b>Trygghet</b> Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.</p>
<p><b>Goda marknadsförings- och avtalsmetoder</b> God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.</p>	

Bedömningen genomfördes med hjälp av en oberoende konsult i linje med EUs direktiv om hållbarhetsredovisning (CSRD) och tillhörande redovisningsstandarder (ESRS) som antogs i juli 2023. Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

- 1 Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen\*
- 2 Granskning av process och intressentdialog
- 3 Bedömning av konsekventiell väsentlighet
- 4 Bedömning av finansiell väsentlighet
- 5 Kartläggning och dokumentation av väsentlighet.

Resultatet från analysen presenteras på nästa sida, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2023 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna. Under 2024 kommer ett arbete att utföras för att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas.

Nedan presenteras resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS			
Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Energi	Väsentlig	Väsentlig
Föroreningar	Farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Mycket farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
Biologisk mångfald och ekosystem	Förlust av biologisk mångfald*	Väsentlig	Väsentlig
Cirkulär ekonomi	Materialflöden och materialanvändning*	Väsentlig	Väsentlig
	Avfall	Väsentlig	Icke-väsentlig
Sociala hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
Konsumenter och slutanvändare	Informationssäkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
Styrningsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig
	Politiskt engagemang	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Hållbara placeringar (företagsspecifikt ämne)	Väsentlig	Icke-väsentlig

\* Benämning i ESRS: ämnen som inger betänkligheter, ämnen som inger mycket stora betänkligheter, direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald, resursinflöden inklusive resursanvändning, informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare.

# HANTERING AV HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER

God riskhantering är en förutsättning för att skapa en långsiktigt hållbar verksamhet, behålla konkurrenskraft och för att skapa värden för medlemmar, kunder och andra intressenter. HSBs förbundsstyrelse samordnar det övergripande arbetet för samtliga HSBs föreningar i Sverige. I samband med väsentlighetsanalysen identifierades också de mest väsentliga hållbarhetsriskerna och hur de bör hanteras. Inom HSB Göteborg är riskhantering en viktig del i verksamheten och arbetet prioriteras högt.

Riskerna hanteras i den dagliga verksamheten genom interna utbildningar, processer och ledningssystem samt inom ramen för det arbete som sker inom strategin för hållbar tillväxt. I tabellen för riskanalys och hantering av risker redovisar vi våra hållbarhetsrelaterade risker och hur dessa omhändertas i verksamheten.

MILJÖ	
<b>Väsentliga risker och konsekvenser</b>	Klimatpåverkan och klimatanpassning, farliga kemiska ämnen i verksamheten, avfall - minimering, cirkulering och hantering. Koncernens förvaltningsfastigheter riskerar högre försäkringspremier. Farliga kemiska ämnen i verksamheten riskerar skada människor, djur och växter som kommer i kontakt med dem.
<b>Policyer</b>	Miljöpolicy, resepolicy och nyproduktionspolicy.
<b>Lednings-system</b>	HSB Göteborgs kvalitetsledningssystem, Miljöledningssystemet Svensk Miljöbas kravstandard, Chemgroup - kemikaliehanteringssystem, Nyproduktions miljö- och hållbarhetsprogram, Miljöbyggnad, Byggvarubedömning, Byggföretagens Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning, Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering.
<b>Hantering av väsentliga risker</b>	Informationsinsatser och spridning av klimatanpassningsguide till bostadsrättsföreningar. Klimatinventering av samtliga hyresfastigheter med framtagande av åtgärdsplan. Fortsatt fokus på installation av snålspolande armaturer, energifönster och injustering av värmesystem. Resepolicy för minskad klimatpåverkan genom val av transportslag med låg miljöpåverkan. Nyproducerade bostäder miljöcertifieras med Miljöbyggnad eller Svanen för ökad energieffektivitet och förnybar energi. Strategi för utfasning av fossildrivna fordon. Utveckling av hållbara tjänster till brf inom det nationella samarbetet Rådgivande tjänster. Förvaltningen följer systemet Chemgroup för sin kemikaliehantering och i hyresfastigheter har vi verktyget Byggvarubedömningen som ställer krav på miljöbedömning av kemiska ämnen. En handbok kommer att påbörjas 2024 för att motverka risken för påverkan på den biologiska mångfalden vid markanvändning i leverantörskedjan och i förvaltningen.
<b>Uppföljning</b>	Intern miljörevision och extern diplomerings enligt Svensk Miljöbas kravstandard, årliga genomgångar i koncernledningen inklusive avvikelshantering, årlig klimatuppföljning, löpande uppföljning av aktiviteter i verksamhetsplan.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
<b>Väsentliga risker och konsekvenser</b>	Svårigheter att spåra efterlevnad av mänskliga rättigheter i kapitalförvaltningen och leverantörskedjan. Uppdagade brister som barnarbete, tvångsflyttningar och otrygga arbetsförhållanden riskerar solka varumärket med svårigheter att etablera och behålla affärsrelationer. Detta leder i förlängningen till intäktsstapp samt högre finansieringskostnader.  Konflikter med hyresgäster vid större och kostsamma renoveringar.  Bostadsbrist, höga priser och räntekostnader på bostadsrätter leder till svårigheter för främst unga att etablera sig på bostadsmarknaden.  Ökad närvaro av kriminella gäng skapar otrygghet i bostadsområden och stadsdelar.
<b>Policyer</b>	Ansvarspolicy, Medarbetarpolicy, Uppförandekod, Arbetsmiljöpolicy, Inköpspolicy, Policy för ansvarsfulla investeringar.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
<b>Lednings-system</b>	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000, Leverantörsbedömningar enligt CSV, Handlingsplan för chefer, Visseblåsarfunktion, Byggvarubedömning.
<b>Hantering av väsentliga risker</b>	<p>En leverantörsbedömning görs kontinuerligt av större leverantörer och entreprenörer till HSB Göteborg. Frågor kring efterlevnad av mänskliga rättigheter samt en uppförandekod som baseras på internationella regler och överenskommelser ingår i bedömningen. En godkänd leverantörsbedömning är en förutsättning för förnyat eller fortsatt samarbete.</p> <p>HSB Göteborg har sedan 2011 arbetat i enlighet med principerna för samhällsansvar i ISO 26000. I detta ingår att ha ett levande arbete kring våra värderingar, systematiskt arbeta med intressentanalys och att säkerställa att grupper som har svårt att göra sina röster hörda får komma till tals vid exempelvis exploatering av nya markområden samt genom tidig dialog med hyresgäster och hyresgästförening inför större renoveringar.</p> <p>Medverkan och finansiering av BID Gamlestan, Frölunda/ Tynnered och Kville. Samverkan i Trygghetsprojekt II för framtagande av konfliktbedömningsmall samt verktyg för att skapa trygghet och säkerhet bostadsområden.</p> <p>Vidareutveckla vår tjänst trygghetsanalys till bostadsrättsföreningar samt våra boendesociala tjänster till stöd för styrelserna.</p> <p>HSB Dela, ett koncept där HSB Göteborg samäger lägenheten, erbjuds i alla nyproducerade projekt för att underlätta för unga 18-29 år att ta sig in på bostadsrättsmarknaden.</p>
<b>Uppföljning</b>	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. Plan för uppföljningar av leverantörsbedömningar är under utarbetning. Tredjepartsverifierad Egendeklaration enligt den internationella standarden ISO 26000.

PERSONAL	
<b>Väsentliga risker och konsekvenser</b>	Stressrelaterad ohälsa, Organisatorisk och social arbetsmiljö, olyckor på arbetsplatser. Svårigheter vid rekrytering och kompetensförsörjning.
<b>Policyer</b>	Medarbetarpolicy, arbetsmiljöpolicy.
<b>Lednings-system</b>	HSB Göteborgs ledningssystem, Systematiskt arbets- och miljöarbete.
<b>Hantering av väsentliga risker</b>	<p>I HSB Göteborg finns uttalade mål vad gäller mångfald bland medlemmar och medarbetare. Dessa följs upp årligen och stöd för att nå målen finns i verksamhetsplanerna. Lönekartläggningar genomförs systematiskt.</p> <p>Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Skyddsombud tar emot synpunkter från medarbetare. Även medarbetarsamtal och personalvård, såsom hälsoundersökningar, är exempel på hantering i verksamheten. Genom det systematiska arbetsmiljöansvaret pågår ett arbete med ständiga förbättringar. Omtag kring OSA (organisatorisk- och social arbetsmiljö) utifrån medarbetarundersökningen Brilliant.</p>
<b>Uppföljning</b>	Årlig uppföljning av mångfald bland medlemmar och medarbetare. Medarbetarenkät, medarbetarsamtal, personalvård och hälsoundersökningar. Egenkontroller och arbetsmiljöronder. Inkomna synpunkter, tillbud och olyckor behandlas av lokal arbetsmiljökommitté och därefter av central arbetsmiljökommitté.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION	
<b>Väsentliga risker och konsekvenser</b>	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal. Extra hög risk utgör underentreprenörer och underleverantörer till våra avtalsparter.
<b>Policyer</b>	Ansvarspolicy, riktlinjer förmåner, representation och mutor, riktlinje markanskaffning, policy för intern styrning och kontroll, Inköps-och upphandlingspolicy.
<b>Lednings-system</b>	HSB Göteborgs ledningssystem, ISO 26000.
<b>Hantering av väsentliga risker</b>	<p>Nyanställda kommer erbjudas e-utbildning inom korruption och mutor. System för klagomålshantering finns samt visseblåsarssystem.</p> <p>Vid leverantörbedömning får varje avtalspart förbinda att verka mot mutor och korruption genom etablerade rutiner i egen verksamhet samt hos konsulter och underentreprenörer.</p>
<b>Uppföljning</b>	Policyer och avvikelser följs årligen upp i koncernledning, medarbetarsamtal samt genom nationell visseblåsarfunktion.

# GRI-INDEX

Global Reporting Initiative (GRI) är en global redovisningsstandard som används av de HSB-föreningar som hållbarhetsredovisar enligt årsredovisningslagens krav på hållbarhetsrapport.

Detta innehållsindex ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns i rapporten.

Kontaktperson om redovisningens innehåll:  
Lizz Wiklund, hållbarhetschef,  
lizz.wiklund@hsb.se, 010-442 22 17.

HSB Göteborg ekonomisk förening,  
org.nr 757200-8766, har rapporterat med referens till GRI standarderna under perioden 2023-01-01 till 2023-12-31.

Upplysningsnummer	Upplysning	Sida
<b>ORGANISATIONEN OCH DESS METODER FÖR REDOVISNING</b>		
2-1	Organisationens information	35
2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	23, 56-57
2-3	Redovisningsperiod, intervall och kontaktperson	23, 31
2-4	Förändring (omskrivning) av information	23
2-5	Extern granskning	33
<b>AKTIVITETER OCH MEDARBETARE</b>		
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	19-20, 35-37
2-7	Anställda	13
<b>STYRNING</b>		
2-10	Nominering och val av det högsta styrningsorgan	24
2-11	Ordförande för högsta styrningsorganet	24
2-12	Organisationens högsta beslutande organs roll i att övervaka hanteringen av organisationens påverkan	24
2-13	Ansvarsdelegering för hantering av påverkan	24
2-16	Kommunicering av kritiska frågor	24
<b>STRATEGI, POLICY OCH PRAXIS</b>		
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	10-11
2-23	Policyåtaganden	24
2-24	Hantering, implementering och ansvarstagande av policyåtaganden	23
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	23, 29-30
2-26	Processer för att söka råd och lyfta problem	30
2-27	Lag- och regelefterlevnad	23-24
2-28	Medlemskap i organisationer	20
<b>INTRESSENTENGAGEMANG</b>		
2-29	Förhållningssätt till intressentengagemang	25
2-30	Kollektivavtal	12
<b>VÄSENTLIGA FRÅGOR</b>		
3-1	Process för att bestämma de väsentliga frågorna	26
3-2	Lista över de väsentliga frågorna	26
<b>ANTI-KORRUPTION</b>		
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	30
205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	24

Upplysningsnummer	Upplysning	Sida
<b>ENERGI</b>		
302-3	Energiintensitet	16
<b>UTSLÄPP TILL LUFT</b>		
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	16
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	16
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	16
<b>AVFALLSHANTERING</b>		
306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	22
<b>LEVERANTÖRSBEDÖMNING MILJÖ</b>		
308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	17-18
<b>ARBETSRELATERAD HÄLSA OCH SÄKERHET</b>		
403-1	Styrningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	29-30
403-2	Identifiering av faror, riskbedömning och incidenter	12
403-3	Arbetsrelaterad hälsovård	12
403-4	Anställdas delaktighet, samråd och kommunikation kring arbetsmiljö och säkerhet	12, 29-30
403-5	Utbildning av anställda kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	12
403-6	Främjande av anställdas hälsa	12
403-7	Förebyggande och begränsning av arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	12
403-9	Arbetsrelaterade skador	13
<b>MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING</b>		
405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	13
<b>SOCIAL LEVERANTÖRSBEDÖMNING</b>		
414-1	Andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	17-18



# REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

## UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 9–32. och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 5 mars 2024  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. 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 75 179 medlemmar, varav 74 902 enskilda medlemmar.

## VERKSAMHETEN

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

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.

Koncernen är organiserad i affärsområdena Förvaltning, Medlem, Hyresfastigheter och Nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, HR, marknad, IT, utvecklingsarbete och finansverksamhet.

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

Koncernens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungälv och Stenungsund.

### 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.

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 bospargruppen. 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 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.

Under 2023 färdigställdes 81 lägenheter (197) och ett projekt om 34 lägenheter produktionsstartade. Av projekt under försäljning har 42 procent (56) sålts till bospårare/medlem-

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

mar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungsbacka och Kungälv. Målsättningen är att markportföljen och utvecklingen av nya projekt ska spegla medlemmarnas och bospararnas efterfrågan på bostäder.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2023	Planerad inflyttning
Brf Ramselyckan, Öjersjö Partille	81	Inflyttad	2023
Brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Produktion	2025
Brf Fotografen, Hovås Göteborg	34	Produktion	2025
Brf Signum, Mölnlycke Härryda	48	Projektering	2026

### 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.

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 9–33.

### 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.

### 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 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, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltnings-

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

fastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Året har präglats av stora ekonomiska utmaningar med hög inflation, snabbt stigande räntor och en mycket svag bostadsmarknad för nyproduktion.

Försäljningen av lägenheter i nyproduktion har legat på låga nivåer under hela året. Trots den svaga konjunkturen byggstartades koncernens tredje projekt i Nya Hovås, Brf Fotografen, under hösten.

Förvaltningsverksamheten har i ett ansträngt marknadsläge förbättrat sitt resultat och nya tjänster har tagits fram, bland annat Ombyggnad Komplet som innebär att HSB Göteborg erbjuder en tjänst som totalentreprenör i bostadsrättsföreningars ombyggnadsprojekt.

I juni beslutade styrelserna i HSB Göteborg och HSB Malmö att påbörja planeringen för en fusion av föreningarna.

### KONCERNEN

#### Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 795 477 tkr (1 021 266) Den lägre omsättningen jämfört med 2022 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 och varierar därför över tid beroende på försäljningen och produktionens omfattning.

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelser inför de systembyten som planeras de närmaste åren, ökade pensionskostnader, nedskrivning av immateriella tillgångar som avser utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem, nedskrivning av förvaltningsfastigheter samt lägre resultat från nyproduktion främst kopplat till högre finansierings- och entreprenadkostnader.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -91 391 tkr (-20 336).

#### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 942 948 tkr (1 063 187) för koncernen och soliditeten uppgick till 28 procent (28). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 49 procent (54).

#### Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 885 933 tkr (1 223 279). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 200 000 tkr (150 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 397 286 tkr (549 520).

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

Förvaltningskunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldäckning, uppgick på bokslutsdagen till 240 procent (269). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 625 092 tkr (1 735 189) varav 674 310 tkr (591 500) avsåg fastränteplaceringar. I beloppet ingår inlåning från byggande bostadsrättsföreningar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 800 000 tkr (997 200).

Nyttjade kreditiv uppgick till 557 326 tkr (776 083). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvaret för de gemensamma byggprojekten delas med HSBProjektPartner 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 risk-

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

exponering. Huvuddelen av årets investeringar avser planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 26 212 tkr (24 777) varav 25 827 tkr (23 870) avser förvaltningsfastigheter.

#### Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 596 947 tkr (3 044 134) på bokslutsdagen. Sex av koncernens fastigheter har värderats av extern fastighetsvärderare.

### MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

#### Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 331 630 tkr (333 504), varav hyresintäkterna utgör 7 079 tkr (13 942).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren, ökade pensionskostnader samt nedskrivning av immateriella tillgångar som avser utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem.

Resultat efter skatt uppgick till -51 043 tkr (-101 443).

#### Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 432 867 tkr (484 240) och soliditeten till 13 procent (13,5) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 135 014 tkr (265 407).

#### Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 385 tkr (907).

### MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 288 (321).

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 25 april 2023. 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. Policyn 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 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. 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 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 åren fortsätter omställningsarbetet med satsningar i IT-utveckling och digitalisering vilket kräver implementering av nya arbetssätt och effektiviseringar.

Det planerade samgåendet med HSB Malmö innebär att föreningen får en mer ändamålsenlig och effektiv organisation med goda möjligheter att öka utvecklingstakten kring framtida tjänster till bostadsrättsföreningar.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	405 517 405 kr
Årets resultat	-51 043 151 kr
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>354 474 254 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	0 kr
<b>I ny balansräkning</b>	<b>354 474 254 kr</b>
<b>Summa</b>	<b>354 474 254 kr</b>

# KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	795 477	1 021 266	1 028 052	792 454	872 197
Rörelsekostnader	-813 554	-973 089	-953 331	-756 251	-836 887
Administrationskostnader	-74 687	-65 129	-44 660	-56 305	-39 936
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	5 538	2 003	22 166	15 552	19 666
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-87 226</b>	<b>-14 949</b>	<b>52 227</b>	<b>-4 550</b>	<b>15 040</b>
Finansnetto	-2 437	-5 370	-5 803	-7 555	-5 375
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-89 663</b>	<b>-20 319</b>	<b>46 424</b>	<b>-12 105</b>	<b>9 665</b>
Skatt	-1 728	-17	-45		-57
<b>Årets resultat</b>	<b>-91 391</b>	<b>-20 336</b>	<b>46 379</b>	<b>-12 105</b>	<b>9 608</b>
Koncernens andel av årets resultat	-113 774	-51 179	955	-23 457	62
<b>Balansräkning i sammandrag</b>					
Anläggningstillgångar	1 955 705	2 017 391	2 034 696	2 036 038	2 133 267
Övriga omsättningstillgångar	528 378	532 300	441 974	601 245	839 968
Likvida medel	885 933	1 223 279	1 242 845	1 104 231	1 238 998
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 370 016</b>	<b>3 772 970</b>	<b>3 719 515</b>	<b>3 741 514</b>	<b>4 212 233</b>
Eget kapital *	942 948	1 063 187	1 030 772	992 141	1 029 137
Långfristiga skulder, avsättningar	185 552	401 640	439 101	494 782	542 127
Kortfristiga skulder	2 241 516	2 308 143	2 249 642	2 254 591	2 640 969
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 370 016</b>	<b>3 772 970</b>	<b>3 719 515</b>	<b>3 741 514</b>	<b>4 212 233</b>
Beviljad checkräkningskredit	550 000	500 000	500 000	500 000	500 000

\*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	795 477	1 021 266	1 028 052	792 454	872 197
- varav omsättning produktion	346 529	586 817	603 258	392 218	490 941
Avkastning eget kapital	neg	neg	4%	neg	1%
Avkastning totalt kapital	neg	neg	6%	neg	2%
Soliditet	28%	28%	28%	26%	24%
Justerad soliditet enl HSB Kod	49%	54%	56%	50%	46%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,9	1,1	0,8	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-2,1	-0,4	5,2	-0,1	1,7
Avräkningslikviditet	240%	269%	147%	143%	157%
Antal medarbetare	321	334	327	320	321
Bostadsrättslägenheter under byggnation	175	357	278	257	409
Antal inflyttade lägenheter **	216	62	122	264	130
Antal hyreslägenheter	1 628	1 629	1 629	1 614	1 614
Lägenhetsyta	102 127	102 084	102 165	101 572	101 572
Lokalyta	8 491	8 534	8 461	8 642	8 642
Totalyta	110 618	110 618	110 626	110 214	110 214

\*\*) 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 genomsnittligt 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:** Summan av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärden dividerat med inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna. Ny definition av nyckeltalet infört fr o m 2023. Jämförelseåret 2022 omräknat enligt nya definitionen medan åren 2019-2021 beräknats enligt tidigare definition där belåningsutrymme inte ingick.



# FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
KB Silverknappen nr 14	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	789	8 443
KB Gradmansplatsen 3	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 Kungälv AB	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
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	Bagaregården 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	20	1 040	30	1 070
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 Centrum AB	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
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	Bagaregården 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 40:4 och 40:5	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	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 Hysesfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Hysesfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	125	2 258
HSB Hysesfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	1 706
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	681	48	729
KB Kransen 3	Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	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	Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330
HSB Lövs kogsgatan 6-18 i Alingsås HB	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	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
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 110	2 868
HSB Fastigheter Jörlanda AB	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
<b>Summa</b>			<b>1 628</b>	<b>102 127</b>	<b>8 491</b>	<b>110 618</b>

# RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	3	795 477	1 021 266	331 630	333 504
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			11 741	-39 273
Kostnad för sålda varor och tjänster		-813 554	-973 089	-393 404	-379 759
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-18 077</b>	<b>48 177</b>	<b>-50 033</b>	<b>-85 528</b>
Administrationskostnader		-74 687	-65 129	-74 687	-65 129
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		910	-26		
Övriga rörelseintäkter		4 628	2 029	4 536	2 005
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5,6,7,8,9,10,11</b>	<b>-87 226</b>	<b>-14 949</b>	<b>-120 184</b>	<b>-148 652</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-772	-738	37 011	11 956
Ränteintäkter	13	21 637	5 178	21 519	4 111
Resultat från kortfristiga placeringar	14	5 443	3 757	5 443	3 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-28 745	-13 567	-41 290	-12 949
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 437</b>	<b>-5 370</b>	<b>22 683</b>	<b>6 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-89 663</b>	<b>-20 319</b>	<b>-97 501</b>	<b>-141 777</b>
Koncernbidrag				47 609	31 854
Skatt på årets resultat	16	-1 728	-17	-1 151	8 480
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 391</b>	<b>-20 336</b>	<b>-51 043</b>	<b>-101 443</b>
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		-113 774	-51 179		
- Minoritetsintresse		22 383	30 843		

# BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2023	2022	2023	2022
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Förskott nyttjanderätt	17	0	28 416	0	28 416
		<b>0</b>	<b>28 416</b>	<b>0</b>	<b>28 416</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	18	1 693 611	1 732 847	8 225	8 308
Maskiner och inventarier	19	2 171	2 747	2 171	2 747
		<b>1 695 782</b>	<b>1 735 594</b>	<b>10 396</b>	<b>11 055</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	20			1 951 938	1 937 251
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	50 820	49 910	6 575	5 665
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	11 969	11 969	11 969	11 969
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	197 134	191 502	154 607	151 735
Uppskjuten skattefordran	28			54 933	56 084
		<b>259 923</b>	<b>253 381</b>	<b>2 180 022</b>	<b>2 162 704</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 955 705</b>	<b>2 017 391</b>	<b>2 190 418</b>	<b>2 202 175</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Exploateringsfastigheter och lager m m</b>					
Exploateringsfastigheter	24	240 859	266 488	51 397	43 844
Bostadsrätter i lager		11 370	19 055	-	2 690
Lager och förråd		-	788	-	788
		<b>252 229</b>	<b>286 331</b>	<b>51 397</b>	<b>47 322</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		121 754	102 143	74 098	66 738
Fordringar hos koncernföretag				45 337	19 518
Avräkning förvaltade företag		10 145	16 972	10 145	16 972
Övriga fordringar		67 614	27 548	50 444	1 768
Fordran beställare	25	26	49 635		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	76 610	49 671	16 116	18 310
		<b>276 149</b>	<b>245 969</b>	<b>196 140</b>	<b>123 306</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	27	175 120	194 088	175 120	194 088
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		710 813	1 029 191	710 813	1 029 164
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 414 311</b>	<b>1 755 579</b>	<b>1 133 470</b>	<b>1 393 880</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 370 016</b>	<b>3 772 970</b>	<b>3 323 888</b>	<b>3 596 055</b>

# BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2023	2022	2023	2022
<b>Eget kapital</b>					
<b>Koncernen</b>					
Inbetalda insatser		38 157	38 487		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		523 117	636 891		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		601 527	715 631		
Minoritetsintresse		341 421	347 556		
<b>Moderföreningen</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Inbetalda insatser				38 157	38 487
Reservfond				40 233	40 233
				78 390	78 720
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				354 477	405 520
<b>Summa eget kapital</b>		<b>942 948</b>	<b>1 063 187</b>	<b>432 867</b>	<b>484 240</b>
<b>Avsättningar</b>	28				
Avsättningar för garantier		17 618	14 481	-	-
Övriga avsättningar		2 982		2 982	
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		<b>25 461</b>	<b>19 342</b>	<b>2 982</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	29				
Skulder till kreditinstitut	30	159 366	381 310	111 514	119 038
Övriga skulder		725	988	725	989
		<b>160 091</b>	<b>382 298</b>	<b>112 239</b>	<b>120 027</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	30	237 920	168 210	23 500	146 369
Leverantörsskulder		65 466	55 542	24 182	20 906
Skulder till koncernföretag				962 654	976 633
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 048	6 874	7 048	6 874
Avräkning förvaltade företag		950 782	1 143 689	950 782	1 143 689
Fastränteplasseringar förvaltade företag	30	674 310	591 500	674 310	591 500
Skuld till beställare	25	107 366	117 600	843	
Övriga kortfristiga skulder		59 523	83 544	38 647	21 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	139 101	141 184	93 834	84 562
		<b>2 241 516</b>	<b>2 308 143</b>	<b>2 775 800</b>	<b>2 991 788</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 370 016</b>	<b>3 772 970</b>	<b>3 323 888</b>	<b>3 596 055</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andels- kapital	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>38 487</b>	<b>40 253</b>	<b>636 891</b>	<b>347 556</b>	<b>1 063 187</b>
Nettoförändring av andelar	-330				-330
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Aktieägartillskott och förvärv av aktier				22 525	22 525
Aktieutdelning och avyttring av bolag				-51 043	-51 043
Årets resultat			-113 774	22 383	-91 391
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 157</b>	<b>40 253</b>	<b>523 117</b>	<b>341 421</b>	<b>942 948</b>
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
<b>MODERFÖRENINGEN</b>					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>38 487</b>	<b>40 233</b>	<b>405 520</b>		<b>484 240</b>
Nettoförändring av andelar	-330				-330
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Årets resultat				- 51 043	-51 043
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 157</b>	<b>40 233</b>	<b>405 520</b>	<b>-51 043</b>	<b>432 867</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-87 226	-14 949	-120 184	-148 652
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33 31 133	-42 397	17 218	50 315
	<b>-56 093</b>	<b>-57 346</b>	<b>-102 966</b>	<b>-98 337</b>
Erhållen ränta	24 078	5 647	23 960	4 580
Erhållen utdelning	1 444	1 021	52 744	23 248
Erlagd ränta	-28 745	-13 567	-41 290	-12 949
Betald skatt	-1 728	-17	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-61 044</b>	<b>-64 262</b>	<b>-67 552</b>	<b>-83 458</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter	8 473	-7 344	3 478	-2 819
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-30 181	-8 514	-72 487	31 582
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-136 600	53 984	-46 122	-264 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-219 352</b>	<b>-26 136</b>	<b>-182 683</b>	<b>-318 888</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-26 212	-24 777	-385	-907
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 946	543	3 483	89 722
Investeringar i exploateringsfastigheter	-19	-166 812	-7 553	-12 461
Avyttring av exploateringsfastigheter	91 129	175 445		
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)	11 437	-24 009	-5 605	-23 690
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)	1 775		5 115	153 172
Förändring finansiella fordringar	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>82 056</b>	<b>-39 610</b>	<b>-4 945</b>	<b>205 836</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital	-330	364	-330	364
Förändring av låneskulder	-152 234	-27 131	-130 393	40 681
Erhållna och lämnade koncernbidrag				31 854
Ägartillskott (+)/Utdelning (-) minoritetsägare	-28 518	52 387		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-181 082</b>	<b>25 620</b>	<b>-130 723</b>	<b>72 899</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-318 378</b>	<b>-40 126</b>	<b>-318 351</b>	<b>-40 153</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 029 191</b>	<b>1 069 317</b>	<b>1 029 164</b>	<b>1 069 317</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>710 813</b>	<b>1 029 191</b>	<b>710 813</b>	<b>1 029 164</b>

# 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 anskaffningsvärde 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 inköpspriset 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, uttrangeras 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:

### Förvaltningsfastigheter:

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

### Övriga materiella anläggningstillgångar:

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 uttrangeras.

**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 leasetagaren. 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. Låneutgifter 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.

## NOTER

**Ersättningar till anställda.** *Kortfristiga ersättningar.* Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. 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 försäljnings-

grad. En befarad 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 röstetallet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet 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 företags 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 driftsmässiga 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 företags 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 företagets 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 Markproduktion i Göteborg AB, HSB Bostadsutveckling Holding AB, HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, HSB Bostadsutveckling AB, HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB, HSB Levande Lab Utveckling HB och HSB Produktion i Lindome 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	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltning	252 327	239 295	263 499	251 980
Medlemsverksamhet	30 624	32 593	30 750	32 593
Produktion	346 529	586 817	16 669	18 844
Förvaltningsfastigheter	154 993	149 971	7 079	13 942
Övrigt	11 004	12 590	13 633	16 145
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>795 477</b>	<b>1 021 266</b>	<b>331 630</b>	<b>333 504</b>

I koncernens nettoomsättning för produktion ingår intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med.

<b>Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag</b>	MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	11 741	-39 273
	<b>11 741</b>	<b>-39 273</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	
	2023	2022
Inköp	2 173	2 050
Försäljning	20 799	16 383

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.

NOTER

Not 7 Personal	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Medeltalet årsanställda</b>	288	321	288	321
<b>Varav</b>				
Kvinnor	136	137	136	137
Män	152	184	152	184
<b>Könsfördelning ledningsgrupp</b>				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	3	3	3	3
<b>Könsfördelning styrelse</b>				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	5	5	5	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse	1 432	1 222	1 432	1 222
Verkställande direktör	2 184	2 124	2 184	2 124
Övriga anställda	166 030	171 024	166 030	171 024
	<b>169 646</b>	<b>174 370</b>	<b>169 646</b>	<b>174 370</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>95 742</b>	<b>79 885</b>	<b>95 742</b>	<b>79 885</b>
- varav pensionskostnader	41 651	25 271	41 651	25 271
- varav pensionskostnader vd	860	1 220	860	1 220

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 finns inte.

Ersättningar till övriga ledamöter i koncernledningen utgörs av fast lön utan rörlig ersättning.

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

NOTER

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 217	1 145	436	415
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	39	31	39	24
Skatterådgivning	41	73	41	73
Andra uppdrag				0
	<b>1 297</b>	<b>1 249</b>	<b>516</b>	<b>512</b>

Not 10 Operationell leasing	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd</b>				
<i>Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal</i>				
Inom ett år	44 313	44 033	1 965	691
Mellan ett och fem år	15 948	10 964	372	344
Senare än fem år	1 587	2 212		
<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	2 564	7 692	2 564	7 692
Senare än fem år				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	24 756	24 038	24 756	24 038

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Maskiner och inventarier	484	408	484	408
Förvaltningsfastigheter	38 336	37 986	78	1 511
<b>Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster</b>				
Förvaltningsfastigheter	26 260		-	
<b>Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader</b>				
Maskiner och inventarier	482	493	482	493
<b>Nedskrivningar ingående i administrationskostnader</b>				
Förskott nyttjanderätt	28 416	8 326	28 416	8 326
	<b>93 978</b>	<b>47 213</b>	<b>29 460</b>	<b>10 738</b>

NOTER

Not 12 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Realisationsresultat			-5	66
Aktieutdelning			51 300	22 227
Nedskrivning aktier			-13 600	-9 787
<i>Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
Realisationsresultat			-60	
Nedskrivning aktier	-50	-50	-50	-50
<i>Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Realisationsresultat	-148			
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-574	-688	-574	-500
	<b>-772</b>	<b>-738</b>	<b>37 011</b>	<b>11 956</b>

Not 13 Ränteintäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag			116	
Ränteintäkter, övriga	21 637	5 178	21 403	4 111
	<b>21 637</b>	<b>5 178</b>	<b>21 519</b>	<b>4 111</b>

Not 14 Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Utdelningar	1 444	1 021	1 444	1 021
Ränteintäkter byggnadskreditiv	396		396	
Ränteintäkter	2 045	469	2 045	469
Realisationsresultat	1 558	2 267	1 558	2 267
	<b>5 443</b>	<b>3 757</b>	<b>5 443</b>	<b>3 757</b>

NOTER

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag			19 079	4 673
Räntekostnader, övriga	28 745	13 567	22 211	8 276
	<b>28 745</b>	<b>13 567</b>	<b>41 290</b>	<b>12 949</b>

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

Not 16 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2023	2022	2023	2022
Aktuell skatteskostnad		-1 728	-17		
Uppskjuten skatt			0	-1 151	8 480
		<b>-1 728</b>	<b>-17</b>	<b>-1 151</b>	<b>8 480</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>					
Resultat före skatt		-89 663	-20 319	-49 892	-109 923
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	18 471	4 186	10 278	22 644
Ej avdragsgilla kostnader		-11 883	-4 322	-7 100	-4 397
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		13 530	17 110	10 586	4 594
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		124	196		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-19 594	-15 373	-14 915	-14 361
Resultat som beskattas av minoritetsägare i delägda HB		-2 376	-1 814		
Redovisad effektiv skatt		<b>-1 728</b>	<b>-17</b>	<b>-1 151</b>	<b>8 480</b>

Not 17 Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	36 742	36 742	36 742	36 742
Investeringar		-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>	<b>36 742</b>
Ingående nedskrivningar	-8 326	-	-8 326	-
Årets nedskrivningar	-28 416	-8 326	-28 416	-8 326
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-36 742</b>	<b>-8 326</b>	<b>-36 742</b>	<b>-8 326</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>28 416</b>	<b>0</b>	<b>28 416</b>

Avser ersättning till HSB Affärsstöd AB för utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem. Investeringens värde är svårbedömt och nedskrivning har därför gjorts under 2023.

NOTER

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Byggnader</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1 777 555	1 761 571	4 531	113 107
Inköp	6 171	7 433		
Omklassificering	9 485	8 551		
Försäljning/utrangering				-108 576
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 793 211</b>	<b>1 777 555</b>	<b>4 531</b>	<b>4 531</b>
Ingående avskrivningar	-383 443	-346 705	-873	-35 170
Försäljning/utrangering				35 766
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-37 095	-36 738	-83	-1 469
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-420 538</b>	<b>-383 443</b>	<b>-956</b>	<b>-873</b>
Ingående nedskrivningar	-20 794	-20 794		
Årets nedskrivningar	-26 260			
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-47 054</b>	<b>-20 794</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 325 619</b>	<b>1 373 318</b>	<b>3 575</b>	<b>3 658</b>
<b>Pågående nyanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	14 073	8 543	0	
Inköp	19 656	14 081		
Utrangering				
Omklassificering	-9 948	-8 551		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 781</b>	<b>14 073</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	327 302	324 946	4 650	21 016
Inköp		2 356		
Omklassificering				
Försäljning				-16 366
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>327 302</b>	<b>327 302</b>	<b>4 650</b>	<b>4 650</b>
<b>Markanläggning</b>				
Ingående anskaffningsvärde	25 395	25 395	0	1 118
Inköp				
Omklassificering				
Utrangeringar				-1 118
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 395</b>	<b>25 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-7 241	-5 993	0	-262
Årets avskrivningar	-1 245	-1 248		-42
Omklassificering				
Utrangeringar				304
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 486</b>	<b>-7 241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>16 909</b>	<b>18 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 693 611</b>	<b>1 732 847</b>	<b>8 225</b>	<b>8 308</b>

NOTER

Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde vilket i huvudsak baseras på en intern värdering. Under 2023 har sex fastigheter även värderats av extern fastighetsvärderare. På grund av värdenedgångar har nedskrivningar gjorts av värdet på fem fastigheter med totalt 26 260 tkr.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 596 947 tkr (3 044 134 tkr). Moderföreningens fastigheter värderades till 8 225 tkr (8 308 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 2,9 -5,75 % (2,3-5,3).

Not 19 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	37 047	36 413	37 047	36 413
Inköp	385	907	385	907
Försäljningar/Utrangeringar	-1 574	-273	-1 574	-273
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 858</b>	<b>37 047</b>	<b>35 858</b>	<b>37 047</b>
Ingående avskrivningar	-34 300	-33 637	-34 300	-33 637
Försäljningar/Utrangeringar	1 574	238	1 574	238
Årets avskrivningar	-961	-901	-961	-901
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-33 687</b>	<b>-34 300</b>	<b>-33 687</b>	<b>-34 300</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 171</b>	<b>2 747</b>	<b>2 171</b>	<b>2 747</b>

Not 20 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 937 251	1 872 886
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	33 357	227 208
Förvärv		50
Avyttring	-5 070	-153 106
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-13 600	-9 787
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 951 938</b>	<b>1 937 251</b>

NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	50%	250	20 025	20 025
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100%	250	25	25
HSB Mark i Lindome Holding AB *	559383-3279	100%	500	-	5 050
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	1 642 791	1 642 791
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Kålltorp 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				
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99		
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99		
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%			
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 Fastigheter i Jörlanda AB	559375-8575				
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	559375-8583				



NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50%		78 269	67 406
HSB Produktion i Lindome HB	969794-3570	50%		2 493	
HSB Mark i Lindome Holding AB *	559383-3279				
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100%		34 274	34 273
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Fastigheter i Kungsbacka AB	559282-8700				
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB	556986-7020	50%		103	103
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50%	250	26 652	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				
HSB Mark i Örgryte Torp AB **	556985-6254	50%	250	-	20
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50%	500	90 405	70 405
Göteborg LMHM AB **	559304-5437				
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126				
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191				
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB	556986-6584	50%	500	25	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	26 645	26 645
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856	50%			
				<b>1 951 938</b>	<b>1 937 251</b>

\* Bolaget överlätet till dotterbolaget HSB Produktion i Lindome HB under 2023..

\*\* Bolagen avyttrade till extern köpare under 2023.

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	49 910	49 936	5 665	5 691
Avyttring/likvidation				
Resultatandel handelsbolag	910	-26	910	-26
Ägaruttag handelsbolag				
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 820</b>	<b>49 910</b>	<b>6 575</b>	<b>5 665</b>

NOTER

Not 21. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

<b>KONCERNEN</b>			<b>Redovisat värde 2023</b>	<b>Redovisat värde 2022</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%	56	126
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
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%	3 156	2 176
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	10 088	10 088
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%	520	520
			<b>50 820</b>	<b>49 910</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%	3 156	2 176
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	56	126
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
			<b>6 575</b>	<b>5 665</b>

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

<b>Not 22</b> Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	11 969	11 969	11 969	11 969
Årets förändring	-	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 969</b>	<b>11 969</b>	<b>11 969</b>	<b>11 969</b>

NOTER

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	191 502	186 310	151 735	146 943
Förvärv	7 554	5 192	2 982	4 792
Avyttring	-1 922		-110	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>197 134</b>	<b>191 502</b>	<b>154 607</b>	<b>151 735</b>
<i>Specifikation värdepappersinnehav</i>	<i>Org. nr</i>			
HSBs Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832
HSB Solpark ekonomisk förening	769638-9399	4 792	4 792	4 792
Johanneberg Science Park AB	556790-3108	-	90	90
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	-	20	20
HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg	769627-0995	35 283	37 095	
HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille	769627-6604	4 772	200	
HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg	769636-1653	350	350	
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122	
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1
Kapitalförsäkring	2 982		2 982	
	<b>197 134</b>	<b>191 502</b>	<b>154 607</b>	<b>151 735</b>

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

Not 24 Exploateringsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<i>Mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	196 659	89 241	6 376	6 376
Inköp/investeringar	19	166 813		
Försäljning	-23 273	-59 395		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 405</b>	<b>196 659</b>	<b>6 376</b>	<b>6 376</b>
<i>Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter</i>				
Ingående anskaffningsvärde	69 829	102 591	37 468	25 007
Årets förändring	-2 375	-32 762	7 553	12 461
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 454</b>	<b>69 829</b>	<b>45 021</b>	<b>37 468</b>
<b>Redovisat värde exploateringsfastigheter</b>	<b>240 859</b>	<b>266 488</b>	<b>51 397</b>	<b>43 844</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 (55 869). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 0 tkr (0).

Not 25 Fordran/skuld till beställare	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<i>Fordran beställare</i>				
Upparbetade intäkter	16 238	351 156	-	-
Fakturerat belopp	-16 212	-301 521	-	-
	<b>26</b>	<b>49 635</b>	-	-
<i>Skuld till beställare</i>				
Upparbetade intäkter	334 395	339 020	38	-
Fakturerat belopp	-441 761	-456 620	-881	-
	<b>-107 366</b>	<b>-117 600</b>	<b>-843</b>	-

NOTER

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna intäkter	55 328	26 511	5 514	2 953
Förutbetalda kostnader	21 282	23 160	10 602	15 357
	<b>76 610</b>	<b>49 671</b>	<b>16 116</b>	<b>18 310</b>

Not 27 Kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Aktier och andelar i andra företag	818	818	818	818
Obligationer	22 413	22 413	22 413	22 413
Företagscertifikat	65 622	88 046	65 622	88 046
Värdepapper	86 267	82 811	86 267	82 811
	<b>175 120</b>	<b>194 088</b>	<b>175 120</b>	<b>194 088</b>

Not 28 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Garantier</b>				
Avsatt för garantier	17 618	14 481		
<b>Avsättning för pensioner</b>				
Avsättning utanför tryggandelagens regelverk	2 982		2 982	
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-55 034	-56 196	-55 034	-56 196
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	59 895	61 057	101	112
Redovisas som uppskjuten skattefordran			54 933	56 084
	<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. Avsättning för pensioner avser pensionsutfästelse som är säkerställd med kapitalförsäkring. Försäkringen redovisas som finansiell anläggningstillgång.

Not 29 Långfristiga skulder	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Långfristiga skulders förfallotider</b>				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	160 091	382 298	112 239	120 027
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen				
	<b>160 091</b>	<b>382 298</b>	<b>112 239</b>	<b>120 027</b>
<b>Varav</b>				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	641	671	641	671
	<b>641</b>	<b>671</b>	<b>641</b>	<b>671</b>

NOTER

Not 30 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Långfristiga skulder	159 366	381 310	111 514	119 038
Kortfristiga skulder	237 920	168 210	23 500	146 369
	<b>397 286</b>	<b>549 520</b>	<b>135 014</b>	<b>265 407</b>
<b>Fastränteprecisioner förvaltade företag</b>				
Långfristiga skulder				
Kortfristiga skulder	674 310	591 500	674 310	591 500
	<b>674 310</b>	<b>591 500</b>	<b>674 310</b>	<b>591 500</b>

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna räntekostnader	136	146	15	35
Upplupna semesterlöner	24 214	23 659	24 214	23 659
Upplupna sociala kostnader	7 604	7 350	7 604	7 350
Övriga upplupna kostnader	47 182	52 826	13 855	8 540
Förutbetalda intäkter	59 965	57 203	48 146	44 978
	<b>139 101</b>	<b>141 184</b>	<b>93 834</b>	<b>84 562</b>

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 002 149	1 030 949	-	-
Kapitalförsäkring	2 982		2 982	
	<b>1 005 131</b>	<b>1 030 949</b>	<b>2 982</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Garantiförbindelser för nyproduktion	803 145	1 001 117	803 145	1 001 117
Fastigo	3 182	3 260	3 182	3 260
KP Pension och Försäkring	2 996	2 765	2 996	2 765
KB Parallellvägen 7-15, borgensförbindelse			132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5, borgensförbindelse				21 841
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB, borgensförbindelse			47 853	47 853
HSB Produktion i Kvarnby HB, ansvar bolagsman	372	3 021	372	3 021
HSB Produktion i Göteborg HB, ansvar bolagsman			129 167	146 195
HSB Produktion i Lindome HB, ansvar bolagsman			27	-
Lerum Aspedalen 5:10 HB, ansvar bolagsman	9 521	9 537	9 521	9 537
HB Ramselyckan, ansvar bolagsman	19	37	19	37
HB Björlanda 2:7, ansvar bolagsman	5 141	5 151	5 141	5 151
	<b>824 376</b>	<b>1 024 888</b>	<b>1 133 843</b>	<b>1 373 197</b>

NOTER

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Av- och nedskrivningar av tillgångar	93 978	47 213	29 460	10 738
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			-11 741	39 273
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-3 483	-508	-3 483	-508
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	6 119	-5 812	2 982	
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-65 481	-83 290		
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter				812
	<b>31 133</b>	<b>-42 397</b>	<b>17 218</b>	<b>50 315</b>

**Not 34 Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	405 520
Årets resultat	-51 043
Summa fritt eget kapital	354 477

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	-
I ny räkning balansera	354 477

**Not 35 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 5 mars 2024



Lena Carlberg, ordf



Lennart Löfgren, vice ordf



Jens Axelsson



Carina Andersson



Lars Göran Andersson, vd



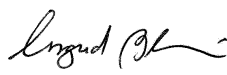
Anna-Karin Norrman



Haris Huric



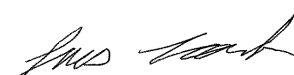
Lars Ivarson



Ingrid Bexell Hultén



Maria Lindqvist  
Personalrepresentant Unionen



Lars Hoonk  
Personalrepresentant  
Fastighetsanställdas Förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 5 mars 2024

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 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–62 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 2023 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 3–33 och 65–72. 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 2023 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 5 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor



# FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB Göteborg är en bostadskooperativförening inom HSB-rörelsen som ägs och styrs av cirka 75 000 medlemmar. HSB Göteborgs uppdrag är att:

- skapa boenden som är vackra, trygga, funktionella, prisvärda och hållbara. Verksamheten ska kännetecknas av effektivitet och bedrivs med största respekt för de boende.
- erbjuda föreningarna värdeskapande tjänster genom tät kunddialog och god överblick. En bostadsrättsförening i HSB har god framförhållning i sin ekonomiska planering. Medlemmarna är välinformerade och känner trygghet i sin boendekonomi. Husen är välsköta, där finns en omsorg om husen och miljön runt omkring.
- understödja och uppmuntra bostadsrättsföreningarna i deras arbete med boendegemenskap i föreningen.
- äga och förvalta hyresfastigheter i områden som efterfrågas av föreningens medlemmar.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Göteborgs efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

## HSBs kompass - vägen mot det goda boendet

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSBs kompass ligger till grund för HSB Göteborgs verksamhetsplanering.

## HSBs kod för föreningsstyrning

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

## Hantering av HSBs varumärke

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

HSB Göteborg följer styrdokumentet HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

## HSBs kod för föreningsstyrning

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

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

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla 1 januari 2021 och därefter har ytterligare uppdateringar gjorts i koden inför 2023.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara", i stället för den tidigare principen "följ eller förklara".

Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Koden. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Göteborgs föreningsstämma.

## KODENS ÅTTA PRINCIPER

### 1. SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

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

HSB Göteborgs verksamhetsidé är att i samverkan med medlemmarna skapa det Goda Boendet. Syftet med verksamheten är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. HSB Göteborgs främsta målgrupp är medlemmarna och de som står i begrepp att teckna medlemskap samt bostadsrättsföreningarnas styrelser. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan - ETHOS - som står för förtroende. Att HSB Göteborg gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med medlemmarna och övriga intressenter genom bland annat:

- Föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte
- Medlems- och kundundersökningar
- Ordförandeträffar
- Utbildningsverksamheten för förtroendevalda och medlemmar

- Medlems- och kundevent
- Fokusgrupper vid tjänsteutveckling
- Löpande kund- och medlemsdialog
- Medarbetarundersökningar och konferenser

Intressentdialogen ligger till grund för styrelsens årliga strategidiskussioner och arbetet med verksamhetsplanen.

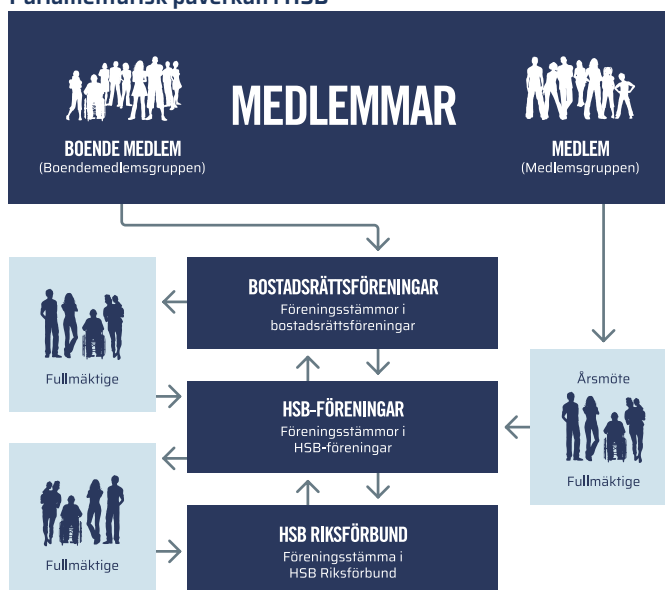
Inom de övergripande regler och principer som HSB Göteborg förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FNs globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Vidare är HSB Göteborgs sociala ansvarstagande och samhällsansvar certifierat enligt ISO 26 000.

### 2. DEMOKRATISKA PROCESSER

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

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

#### Parlamentarisk påverkan i HSB



## FÖRENINGSTYRINGSRAPPORT

**Medlemsgrupper**

Medlemmarna i HSB Göteborg finns representerade i två olika medlemsgrupper.

*Boendemedlemsgruppen:*

Består av HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Göteborg som innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening.

*Medlemsgruppen:*

Består av medlemmar i HSB Göteborg som inte innehar bostadsrätt i HSB bostadsrättsförening.

**Fullmäktige**

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

**Fördelning av fullmäktigeplatser**

Fullmäktige utses på följande sätt.

*Boendemedlemsgruppen:*

Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Göteborg väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtalet beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB Göteborg.

*Medlemsgruppen:*

Medlemsgruppen väljer på årsmötet en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar.

Grundtalet fastställs årligen av HSB Göteborgs föreningsstämma. För 2023 fastställdes grundtalet för boendemedlemsgruppen respektive medlemsgruppen till 200.

**Nomineringar till HSB Göteborgs styrelse och övriga förtroendeuppdrag inom HSB Göteborg**

HSB Göteborgs medlemmar kan lämna nomineringar till de förtroendeuppdrag som utses vid föreningsstämman. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

**Motionshantering**

Av HSB Göteborgs stadgar framgår att medlem och fullmäktig har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång.

Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande tillställas fullmäktige och anslås på hemsidan i samband med kallelsen till föreningsstämman.

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

**3. MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE**

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

HSB Göteborg har ca 75 000 medlemmar, fördelat på boendemedlemsgruppen och medlemsgruppen, som deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses och vilken medlemsgrupp man tillhör.

**HSBs normalstadgar**

HSB Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Göteborgs verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar och enligt HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar ska medlemsföreningarna samverka med HSB Göteborg.

**Affärsrelation***Förvaltningsverksamheten:*

En mycket hög andel av medlemsföreningarna nyttjar HSB Göteborgs tjänster. Högst är lojaliteten i den ekonomiska förvaltningen där avtal finns med cirka 94 % av medlemsföreningarna. Även avseende teknisk förvaltning, ombyggnadstjänster med mera är lojaliteten hög med en växande volym vilket indikerar att HSBs leveranser uppfattas som värdeskapande. Via bland annat våra fokusgrupper, avstämningsmöten och kundundersökningar får medlemsföreningarna möjlighet att påverka och utveckla verksamheten.

*Nyproduktion och hyresfastigheter:*

HSB Göteborg producerar attraktiva bostadsrätter som uppskattas av medlemmarna. Under 2023 var andelen bosparare och medlemmar av bostadsrättsköpare i nyproduktionen 43 %. Även HSB Göteborgs hyresrätter är mycket uppskattade av medlemmarna. Via bland annat kund-, medlems- och hyresgästundersökningar samt boendekommittéer i HSB Göteborgs hyresfastigheter har medlemmarna möjlighet att påverka verksamheten.

**Ägarrelation**

Föreningsstämman genomfördes den 25 april 2023 på Lindolmen Science Park. Antalet närvarande fullmäktigeombud var 80.

Utöver föreningsstämman finns en rad möjligheter att ur ett ägarperspektiv påverka verksamheten. Ett urval av dessa presenteras i avsnitt 1.

## FÖRENINGSTYRINGSRAPPORT

#### 4. FÖRENINGSTÄMMAN

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

HSB Göteborgs ordinarie föreningsstämma hålls normalt i april varje år. Så snart HSB Göteborgs styrelse beslutat om datum för föreningsstämman läggs information om detta ut på hemsidan.

På hemsidan ges information om vilka som har motionsrätt, hur det går till att skriva en motion, när motionen ska ha inkommit samt vart motionerna ska skickas. Senast den 31 januari ska motioner ha inkommit. På hemsidan finns även information från valberedningen om hur det går till att nominera kandidater till olika förtroendeuppdrag inom HSB Göteborg.

Kallelse till årsmötet skickas med post till fullmäktige och publiceras samtidigt tillsammans med årsredovisningen, föreningsstyrningsrapporten, föreningsgranskarnas rapport, valberedningens redogörelse och förslag, eventuellt inkomna motioner med styrelsens yttrande samt övriga stämmohandlingar på hemsidan.

Stämmohandlingarna är utformade så att fullmäktige har möjlighet att bilda sig en klar uppfattning om de ärenden som ska behandlas.

HSB Göteborgs föreningsstämma 2023 hölls den 25 april. På föreningsstämman redogjorde föreningsgranskarna för sin granskningsrapport.

Protokollet från föreningsstämman finns publicerat på hemsidan.

#### 5. VALBEREDNINGEN

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

Valberedning utses av föreningsstämman. Beredningen består för närvarande av fyra ordinarie ledamöter som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete inom HSB Göteborg. För administrativa göromål – protokoll, kallelser, lokalbokning, dokumentförvaring etcetera biträds beredningen av en tjänsteman från HSB-kontoret.

Valberedningen tar del av styrelsens årliga utvärdering, har kontinuerlig kontakt med de valda styrelseledamöterna och genomför även intervjuer med såväl styrelseledamöter som vd för att skaffa sig en klar bild av hur styrelsearbetet bedrivs. Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete inom ramarna för den "Instruktion för valberedningen" som antagits av stämman.

Inför stämman 2023 genomfördes intervju med ny kandidat som styrelseledamot och enskilda möten hölls med styrelsens ordförande, vd, styrelsens arbetstagarrepresentanter samt de styrelseledamöter som stod i tur att avgå. Efter samtal och intervjuer föreslog valberedningen omval av styrelseledamöterna Lena Carlberg, Brf Skörden, Lennart Löfgren, Medlemsgruppen, Anna-Karin Norrman, Medlemsgruppen, Jens Axelsson, Brf Gråberget samt nyval av Carina Andersson, Brf Kortedala. Dessa valdes därefter på stämman den 25 april.

På valberedningens förslag omvalde stämman Lena Carlberg, Brf Skörden, som styrelsens ordförande.

På valberedningens förslag beslutade stämman den att hemställa att HSB Riksförbund fortsatt skulle utse PwC till föreningens revisor.

Till föreningsgranskare föreslogs omval av Michael Bjärnesjö, Brf Tynnered och Malin Michaelson, Brf Jästen. Dessa valdes därefter på stämman.

Vidare tog valberedningen fram förslag till arvoden för styrelsen och föreningsgranskarna som fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter föreningsstämman 2023:

- Pia Eriksson, ledamot och ordförande, född 1958, HSB Brf Munkegårde i Kungälv.
- Stina-Kajsa Melin, ledamot, född 1946, HSB Brf Glasblåsaren i Ale.
- Thomas Andersson, ledamot, född 1945, HSB Brf Flatön i Göteborg.
- Kågan Karlsson, ledamot, född 1947, HSB Brf Lilla Le i Göteborg.

#### 6. STYRELSEN

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

## FÖRENINGSTYRINGSRAPPORT

Styrelsen består av 8 stämموvalda styrelseledamöter, 2 ordinarie arbetstagarrepresentanter samt 2 arbetstagar-suppleanter.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning som är föremål för årlig översyn.

Under år 2023 hölls 8 styrelsemöten.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt arbete. 2023 genomfördes utvärderingen genom enskilda samtal mellan styrelsens ordförande och styrelseledamöterna. Därefter rapport från samtalen och gemensam utvärdering vid styrelsemötet 2023-12-12.

Följande uppgifter kan här lämnas om styrelsens stämموvalda ledamöter:

**Lena Carlberg**, ordförande, född 1964. Utbildad förskollärare. Arbetar som förskollärare i Göteborg. Har en flerårig erfarenhet av brf-styrelsearbete som styrelseledamot och ordförande i HSB Brf Skörden i Göteborg. Invald i HSB Riksförbunds valberedning 2017. Invald i HSB Göteborgs styrelse första gången 2004, utsågs till ordförande 2007. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

**Lennart Löfgren**, vice ordförande, född 1950. Har bland annat arbetat som projektledare inom Västra Götalandsregionen, vd i HSB Södra Bohuslän och chef för nyproduktionen inom HSB Göteborg. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2011. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

**Lars Ivarson**, ledamot, född 1950. Utbildad civilingenjör. Har arbetat som stadsbyggnadsdirektör i Göteborgs stad och som vd för Norra Älvstranden Utvecklings AB. Invaldes i HSB Göteborgs styrelse 2010. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

**Haris Huric**, ledamot, född 1985. Utbildad civilekonom. Arbetar som egenföretagare. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2016. Närvarande vid 7 styrelsemöten.

**Ingrid Bexell Hultén**, ledamot, född 1967. Arbetar som egenföretagare inom kommunikation och processledning. Styrelseordförande i Brf Betel. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2020. Närvarande vid 7 styrelsemöten.

**Jens Axelsson**, ledamot, född 1986. Utbildad arkitekt. Arbetar som arkitekt på White Arkitekter AB. Är ordförande i HSB Brf Gråberget. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2021. Närvarande vid 6 styrelsemöten.

**Anna-Karin Norrman**, ledamot, född 1970. Utbildad civilekonom och sjukgymnast. Arbetar som enhetschef på Ge Blod Göte-

borg. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2021. Närvarande vid 8 styrelsemöten.

**Carina Andersson**, ledamot, född 1973. Arbetar som inköpsamordnare i Göteborgs stad. Styrelseordförande i HSB Brf Kortedala. Invald i HSB Göteborgs styrelse 2023. Närvarande vid 5 styrelsemöten.

Förutom dessa stämموvalda ledamöter finns i styrelsen arbetstagarrepresentanter från såväl Unionen som Fastighetsanställdas Förbund. Ordinarie arbetstagarrepresentanter har varit Maria Lindqvist, Unionen, närvarande vid 8 styrelsemöten, och Lars Hoonk, Fastighetsanställdas Förbund, närvarande vid 8 styrelsemöten. Unionens suppleant har varit Patrik Nordlund, närvarande vid 8 styrelsemöten. Arbetstagar-suppleant för Fastighetsanställdas Förbund har vakant fram till november 2023. Därefter tillträdde Maria Thelin, närvarande vid 1 styrelsemöte.

Följande uppgifter kan här lämnas om vd:

**Lars Göran Andersson**: Född 1960, utbildad vid Växjö Högskola (120 akademiska poäng), med inriktning på informationsteknik. Arbetslivserfarenhet: Diverse anställningar inom skogsbruk, arbetsförmedling och försäljning/marknadsföring. Kom till HSB 1991. Informationsansvarig inom HSB Sydost, kommunikationschef och förbundssekreterare HSB Riksförbund, därefter vice vd och marknadschef på HSB Göteborg. vd för HSB Göteborg sedan 2007.

## 7. ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och koncernledning, beslutas av styrelsen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparater. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd och rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

## FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

**8. REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL**

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

**Betaltjänst- och inlåningsverksamhet**

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

Verksamheten riktar sig till juridiska personer och innebär att HSB Göteborg tillhandahåller tjänster som bland annat omfattar avisering av avgifter och hyror, hantering av leverantörsfakturor, löneadministration, lånereskontra, lägenhetsregister, bokföring, bokslut, deklARATIONER samt årsredovisning.

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet och sedan 2018 ansluten som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av FI att bedriva betaltjänstverksamhet.

**Intern styrning och kontroll**

Det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att utforma en god intern kontroll. Detta ansvar sker genom att styrelsen årligen fastställer en internkontrollplan för att följa upp att kontrollsystemet fungerar tillfredsställande inom Föreningens verksamhet. Utifrån riskanalys fastställer styrelsen ett antal riskområden som ska granskas särskilt under verksamhetsåret. Verksamheten analyseras ur olika perspektiv. Föreningens åtgärder utgår från ett riskbaserat förhållningssätt.

Risken formuleras som sannolikheten för att fel, misskötsel, brister i måluppfyllelse i olika grad ska uppstå. Konsekvens kan uttryckas som ekonomiska, mänskliga och verksamhetsmässiga konsekvenser för Föreningen eller för den enskilde som kan uppstå vid brister i hantering av ekonomi och/eller verksamhet eller vid bristande måluppfyllelse. Riskerna analyseras och prioriteras och vid behov tas handlingsplaner fram. Uppföljning görs löpande och rapporteras tertialvis till styrelsen.

**Finansiell rapportering och uppföljning**

HSB Göteborgs styrelse fastställer årligen en verksamhetsplan för de närmaste tre verksamhetsåren. Av denna framgår verksamhetsmål, finansiella mål, riskbedömning samt investerings-, likviditets-, och resultatbudget för kommande verksamhetsår. Föreningen följer löpande upp verksamhetsmål, risk och ekonomisk utveckling.

Fullständiga bokslut och prognoser upprättas tertialvis och underställs styrelsen för godkännande.

**Föreningsgranskning**

I och med nya krav om enbart auktoriserade revisorer i företag som bedriver inlåningsverksamhet beslutade föreningsstämman 2019 att ändra stadgarna för HSB Göteborg och införa föreningsgranskare i stället för lekmannarevisorer. Föreningsgranskarnas uppdrag är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen vilket bland annat innebär granskning av efterlevnaden av HSB kod för föreningsstyrning samt granskning av denna föreningsstyrningsrapport. Föreningsgranskarna ska vidare samarbeta med revisorn och hitta naturlig avgränsning gentemot dennes uppdrag.

Följande föreningsgranskare valdes på föreningsstämman 2023:

Michael Bjärnesjö, Brf Tynnered.  
Malin Michaelson, Brf Jästen.

**Revision**

Den auktoriserade revisorns uppdrag omfattar granskning av intern kontroll, förvaltning och granskning av den finansiella informationen. Den löpande granskningen avseende räkenskapsåret rapporteras skriftligt till föreningens styrelse, med företagsledningens kommentarer till iakttagelser och föreslagna åtgärder.

Revisorns revisionspromemoria för bokslutsgranskningen och sammanfattning av årets granskning föredras muntligen och skriftligen vid styrelsens bokslutssammanträde. Styrelsen bereds möjlighet att ställa frågor till revisorerna. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning. Enligt Koden ska styrelsen en gång per år, utan närvaro av vd eller annan person från föreningsledningen, träffa föreningens revisor. Detta genomfördes i samband med styrelsemötet 2023-12-12 då möte hölls med revisor Inger Kollberg, PwC.

Föreningens uppfattning är för närvarande, att inrättandet av en särskild internrevisionsfunktion inte är nödvändig.

# HSB GÖTEBORGS STYRELSE



**LENA CARLBERG**  
Ordförande  
Förskollärare  
Född 1964  
Till styrelsen 2004



**LENNART LÖFGREN**  
Vice ordförande  
Pensionär  
Född 1950  
Till styrelsen 2011



**HARIS HURIC**  
Ledamot  
Egenföretagare  
Född 1985  
Till styrelsen 2016



**LARS IVARSON**  
Ledamot  
Pensionär  
Född 1950  
Till styrelsen 2010



**INGRID BEXELL HULTÉN**  
Ledamot  
Egenföretagare  
Född 1967  
Till styrelsen 2020



**ANNA-KARIN NORRMAN**  
Ledamot  
Enhetschef  
Född 1970  
Till styrelsen 2021



**JENS AXELSSON**  
Ledamot  
Arkitekt  
Född 1986  
Till styrelsen 2021



**CARINA ANDERSSON**  
Ledamot  
Inköpsamordnare  
Född 1973  
Till styrelsen 2023



**MARIA LINDQVIST**  
Unionens ordinarie representant  
Uthyrare  
Född 1964  
Till styrelsen 2018



**PATRIK NORDLUND**  
Unionens styrelsesuppleant  
Socionom Boendesociala gruppen  
Född 1967  
Till styrelsen 2022



**LARS HOONK**  
Fastighetsanställdas ord. representant  
Fastighetsarbetare  
Född 1959  
Till styrelsen 2010



**MARIA THELIN**  
Fastighetsanställdas styrelsesuppleant  
Fastighetsarbetare  
Född 1969  
Till styrelsen 2023

# HSB GÖTEBORGS LEDNING



**LARS GÖRAN ANDERSSON**  
Vd



**HENRIK WOLFBRANDT**  
Ansvarig Parlamentarisk verksamhet



**MARIE IDESTRÖM**  
Chef Finans & ekonomi



**JEANETTE HOLMÉN**  
Affärsområdeschef Marknad & medlem



**THERESE SVÄRD**  
Chef HR



**LENA JOSGÅRD**  
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling



**BIRGITTA BOBERG**  
Chef Omställning



**KRISTIAN ISBERG**  
Affärsområdeschef Bygg, Fastighet & Förvaltning





**HSB – där möjligheterna bor**