

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. 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 74 228 medlemmar varav 73 941 enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

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

Koncernen är organiserad i affärsområdena förvaltning, marknad/medlem, hyresfastigheter och nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, utvecklingsarbete och finansverksamhet. Under hösten 2020 har organisationen renodlats och utvecklingsresurser flyttats ut till respektive affärsområde för att förbereda för implementeringen av den HSB-gemensamma digitaliserings-satsningen.

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

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

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

Affärsområde Förvaltning

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

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

Affärsområde Marknad/medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2020 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv.

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

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

Medlemmar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår drygt en fjärdedel i bospargruppen. Antalet bosparare har ökat under året och uppgick på bokslutsdagen till cirka 19 181. Bosparandet organiseras gemensamt för samtliga HSB-föreningar genom HSB Riksförbund. Under 2020 har Danske Bank övertagit förvaltningen av bosparmedlen och under närmaste året kommer bosparerbjudandet utvecklas bland annat genom lansering av investeringssparkonto (ISK).

Affärsområde Hyresfastigheter

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

Affärsområde Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder bedrivs i huvudsak i dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Målet för

HSB Göteborgs nyproduktion är att kunna påbörja byggnation av i genomsnitt 300 lägenheter per år.

Under 2020 färdigställdes 241 lägenheter (130) och ett projekt säljstartade. Av projekt under försäljning har 52 procent (41) sålts till bospasare/medlemmar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungälv och Kungälv. Inom koncernen arbetas intensivt med att löpande utveckla nya projekt för att tillgodose medlemmarnas efterfrågan. Målsättningen är att markportföljen ska spegla medlemmarnas och bospasarnas efterfrågan på bostäder.

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 26 000, en internationell standard för socialt ansvarsstagande. 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.

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 9–29.

Forskning och utveckling

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

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostadsforskningsprojektet HSB Living Lab. HSB Living Lab består av 29 lägenheter där de boende lever i en ständigt föränderlig och utvärderad miljö. Forskningen sker i samarbete med ett flertal aktörer inom områden som teknik, material och resursoptimering med syfte att utveckla hållbara produkter och tjänster för framtidens boende. Under 2020 har forskningen i HSB Living Lab bland annat resulterat i ett nytt koncept för multifunktionell styrelserum som kommer att uppföras i HSBs nyproduktion samt ett miljörum som uppmuntrar till mer hållbart boende.

För utveckling av tjänsteutbud, digital utveckling och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB. Under 2020 har stort förberedande arbete genomförts inför de omfattande systembyten som beräknas genomföras under 2021.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och

fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer bland annat med utbildning inom fastighetsakademien. Därutöver erbjuder HSB Göteborg praktik- och traineeplatser för personer med utländsk bakgrund. Inom ramen för Johanneberg Science Park samverkar föreningen även i samhällsbyggnadsfrågor.

Finansverksamhet

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

Betaljänstverksamhet

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

Inlåningsverksamhet

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet.

I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men FI kontrollerar lämpligheten hos ägare och ledning.

Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten.

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

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

Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

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

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2020	Planerad inflyttning
Brf Torpaterrassen, Björkekärr	125	Produktion och inflyttning sista etapp	2019/2020
Brf Mariedahl, Kvarnby Mölndal	116	Produktion och inflyttning sista etapp	2019/2020
Brf Amundö Äng, Brottkärr	46	Produktion och inflyttning sista etapp	2019/2020
Brf Blanka, Lindholmen	122	Produktion	2021
Brf Sannaparken, Majorna	135	Produktion	2022/2023
Brf Esplanaden, Hovås	62	Säljstartad	2022/2023
Brf Ramselyckan, Öjersjö	41	Projektering	
Brf Aspen Strand, Lerum	200	Projektering	
Brf Spanjoletten, Majorna	141	Projektering	

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Inflyttning i Brf Amundö Äng slutförs
- HSB Dela slutsålt i januari – pilotprojekt i Brf Blanka, den nationellt framtagna modellen för att underlätta bostadsköp för unga vuxna
- Lansering Mitt HSB. En modern plattform för information och kommunikation för styrelser och medlemmar.
- Samtliga kontor stängs den 17 mars och medarbetare med administrativa arbeten arbetar hemifrån resterande del av året

Kvartal 2

- Byggstart Brf Sannaparken
- HSB Göteborgs årsstämma, för första gången digital
- Inflyttning Brf Mariedahl slutförs

Kvartal 3

- Inflyttning i Brf Torpaterrassen slutförs
- Uppstart KOMS – Kund och Medlemsservice, en First Line Support för medlemmar och styrelser

Kvartal 4

- Säljstart Brf Esplanaden

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 750 954 tkr (809 684). Den lägre omsättningen jämfört med 2019 förklaras i huvudsak av lägre omsättning från koncernens nyproduktion. Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättningen redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad. Omsättningen varierar därför över tid beroende av hur långt i processen projekten kommit.

Koncernen når inte upp till det långsiktiga resultatmålet för verksamhetsåret. Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras 2021. Även coronapandemin har påverkat resultatet negativt, bland annat genom minskad försäljning av förvaltnings-tjänster i hemmen och tillskott för konsolidering av pensionsstiftelse.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -12 105 tkr (9 608).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 992 141 tkr (1 029 137) för koncernen och soliditeten uppgick till 26 procent (24). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 50 procent (46).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 1 104 231 tkr (1 238 998). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 150 000 tkr (150 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 581 295 tkr (585 938).

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

Bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter som återbetalningsberedskap. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuld-

täckning, uppgick på bokslutsdagen till 143 procent (157). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 733 746 tkr (2 098 396) varav 570 165 tkr (582 616) avsåg fastränteplaceringar.

Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 796 000 tkr (1 218 000).

Nyttjade kreditiv uppgick till 772 092 tkr (1 298 452). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvar för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

Investeringar och placeringar

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

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 80 585 tkr (66 743) varav 80 316 tkr (66 173) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt en intern värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 913 976 tkr (2 757 310) på bokslutsdagen.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 309 826 tkr (297 219), varav hyresintäkterna utgör 20 660 tkr (19 586).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras 2021. Även coronapandemin har påverkat resultatet negativt, bland annat genom minskad försäljning av förvaltningstjänster i hemmen och tillskott för konsolidering av pensionsstiftelse.

Resultat efter skatt uppgick till -21 560 (-54 433)

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 612 836 tkr (634 257) och soliditeten till 18 procent (18) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 224 969 tkr (225 212).

Investeringar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 303 tkr (635).

MEDARBETARE OCH STYRELSE

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 320 (321).

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

Inom ramen för föreningens hållbarhetsarbete har bland annat erbjudits praktikplatser och sommarjobb till ungdomar, långtidsarbetslösa samt personer med utländsk bakgrund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. Styrelsen består efter årets stämma av nio ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagaruppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter.

FINANSIELLA RISKER

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

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

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

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

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infrar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalnings svårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är

i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

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

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	556 484 232 kr
Årets resultat	-21 560 486 kr
Summa fritt eget kapital	534 923 746 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	534 923 746 kr
Summa	534 923 746 kr

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	750 954	809 684	620 257	655 112	919 279
Rörelsekostnader	-752 192	-836 887	-616 369	-640 444	-860 783
Administrationskostnader	-56 305	-39 936	-39 730	-40 761	-35 178
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	52 993	82 179	42 731	-2 535	80 533
Rörelseresultat	-4 550	15 040	6 889	-28 628	103 851
Finansnetto	-7 555	-5 375	-4 615	71 001	-18 162
Resultat efter finansiella poster	-4 550	9 665	2 274	42 373	85 689
Skatt		-57		-25	-
Årets resultat	-12 105	9 608	2 274	42 348	85 689
Koncernens andel av årets resultat	-23 457	62	-8 040	35 786	58 934
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	2 036 038	2 133 267	2 005 653	2 081 660	1 880 279
Övriga omsättningstillgångar	601 245	839 968	652 660	589 207	467 348
Likvida medel	1 104 231	1 238 998	891 550	777 986	918 191
Summa tillgångar	3 741 514	4 212 233	3 549 863	3 448 853	3 265 818
Eget kapital *	992 141	1 029 137	1 018 934	933 571	898 570
Långfristiga skulder, avsättningar	494 782	542 127	204 809	122 837	230 291
Kortfristiga skulder	2 254 591	2 640 969	2 326 120	2 392 445	2 136 957
Summa eget kapital och skulder	3 741 514	4 212 233	3 549 863	3 448 853	3 265 818
Beviljad checkräkningskredit	500 000	500 000	500 000	700 000	350 000

*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	750 954	809 684	620 257	655 112	919 279
- varav omsättning produktion	350 718	428 428	243 189	284 863	562 355
Avkastning eget kapital	neg	1 %	0 %	5 %	10 %
Avkastning totalt kapital	neg	2 %	2 %	6 %	4 %
Soliditet	26 %	24 %	29 %	27 %	28 %
Justerad soliditet enl HSB Kod	50 %	46 %	50 %	47 %	50 %
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	1,0	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,1	1,7	1,1	3,6	4,3
Avräkningslikviditet	143 %	157 %	134 %	156 %	153 %
Antal anställda	320	321	323	319	315
Bostadsrättslägenheter under byggnation	257	409	334	457	403
Antal inflyttade lägenheter **	264	130	169	234	224
Antal hyreslägenheter	1 614	1 614	1 613	1 613	1 520
Lägenhetsyta	101 572	101 572	101 504	101 504	96 112
Lokalyta	8 642	8 642	8 642	8 642	8 215
Totalyta	110 214	110 214	110 146	110 146	104 327

**) Redovisas i samband med slutförd inflyttning

Definitioner.

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

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

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

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
KB Silverknappen	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	789	8 443
KB Gradmansplatsen	Gårda 69:2	Göteborg	48	2 516	132	2 648
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	290	6 105
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	573	1 611
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 046	84	1 130
HSB Fastigheter i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391	0	3 391
HSB Fastigheter i Centrum AB	Bagargården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	17	819	117	936
HSB Fastigheter i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Fastigheter i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	21	1 078		1 078
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 263		3 263
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		1 348
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	18	1 097	60	1 157
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	87	2 317
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	63	4 794		4 794
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
Hysesfastigheter i HSB Göteborg AB	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
Hysesfastigheter i HSB Göteborg AB	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
KV Källtorp 61:1 AB	Källtorp 61:1	Göteborg	14	648	195	843
KV Källtorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
KV Källtorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	159	1 568
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	1 252
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		2 253
KB Parallellvägen 7-15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Hysesfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:111, 3:135	Stenungsund	10	798	273	1 071
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	681	48	729
KB Kransen 3	Göteborg Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Alingsås Afzeliiskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	Kvarnberget 6	Alingsås	31	2 145		2 145
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	39	2 804		2 804
HSB Lövs kogsgatan 1-13 i Alingsås HB	Alingsås Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330
HSB Lövs kogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Alingsås Russinet 1	Alingsås	24	2 188		2 188
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	346
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	525
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
HSB Göteborg ek förening	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Göteborg ek förening	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Göteborg ek förening	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 110	2 868
HSB Göteborg ek förening	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Göteborg ek förening	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133	125	2 258
HSB Göteborg ek förening	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	1 706
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	376	3 159
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	230	2 369
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306
Summa			1 614	101 572	8 642	110 214

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	3	750 954	809 684	309 826	297 219
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			34 739	-24 060
Kostnad för sålda varor och tjänster		-752 192	-836 887	-326 455	-324 343
Bruttoresultat		-1 238	-27 203	18 110	-51 184
Administrationskostnader		-56 305	-39 936	-56 305	-39 936
Resultat från fastighetsförsäljning	5	37 441	62 513		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 302	5 150		
Övriga rörelseintäkter		10 250	14 516	10 598	12 377
Rörelseresultat	6,7,8,9,10,11,12	-4 550	15 040	-27 597	-78 743
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	13	527	-43	-1	28 300
Ränteintäkter	14	45	171	21	452
Resultat från kortfristiga placeringar	15	3 277	8 942	2 103	6 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-11 404	-14 445	-6 589	-7 447
Resultat från finansiella poster		-7 555	-5 375	-4 466	27 964
Resultat efter finansiella poster		-12 105	9 665	-32 063	-50 779
Koncernbidrag				6 764	-13 101
Skatt på årets resultat	17	0	-57	3 739	9 447
Årets resultat		-12 105	9 608	-21 560	-54 433
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		-23 457	62		
- Minoritetsintresse		11 352	9 546		

BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Förskott nyttjanderätt	18	36 742	18 386	36 742	18 386
		36 742	18 386	36 742	18 386
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	19	1 761 327	1 718 728	101 669	103 702
Maskiner och inventarier	20	4 542	11 062	4 542	11 062
		1 765 869	1 729 790	106 211	114 764
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21			1 588 350	1 458 175
Fordringar hos koncernföretag	22			6 764	272 727
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	72 370	68 206	28 125	20 470
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	24	11 992	14 604	11 992	11 992
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	149 065	149 065	146 943	146 943
Andra långfristiga fordringar		-	153 216	-	21 063
Uppskjuten skattefordran	31			39 151	35 412
Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar	26	-	-	-	-
		233 427	385 091	1 821 325	1 966 782
Summa anläggningstillgångar		2 036 038	2 133 267	1 964 278	2 099 932
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	27	381 839	415 228	30 622	31 323
Bostadsrätter i lager		24 053	21 421		
Lager och förråd		550	561	550	561
		406 442	437 210	31 172	31 884
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		117 147	327 819	61 453	62 364
Fordringar hos koncernföretag				114 642	48 450
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	19 790		19 790
Avräkning förvaltade företag		21 995	419	21 997	419
Övriga fordringar		35 813	33 155	21 747	44 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	19 848	21 575	12 673	40 922
		194 803	402 758	232 512	216 499
Kortfristiga placeringar	30	169 826	132 579	169 826	132 579
Kassa och bank					
Kassa och bank		934 405	1 106 419	934 220	1 106 084
Summa omsättningstillgångar		1 705 476	2 078 966	1 367 730	1 487 046
Summa tillgångar		3 741 514	4 212 233	3 332 008	3 586 978

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		37 677	37 538		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		687 115	710 572		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		765 045	788 363		
Minoritetsintresse		227 096	240 774		
Moderföreningen					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Inbetalda insatser				37 677	37 538
Reservfond				40 233	40 233
				77 910	77 771
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				534 926	556 486
				534 926	556 486
Summa eget kapital		992 141	1 029 137	612 836	634 257
Avsättningar	31				
Avsättningar för garantier		41 545	41 759	-	-
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		46 406	46 620	0	0
Långfristiga skulder	32				
Skulder till kreditinstitut	33	447 432	494 444	170 259	191 259
Övriga skulder		944	1 063	944	1 063
		448 376	495 507	171 203	192 322
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	33	133 863	91 494	54 710	33 953
Leverantörsskulder		74 182	31 570	41 444	32 502
Skulder till koncernföretag				557 418	478 800
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		63 271	19 632	63 271	22 967
Avräkning förvaltade företag		1 163 581	1 515 780	1 163 581	1 515 780
Fastränteplasseringar förvaltade företag	33	570 165	582 616	570 165	582 616
Skuld till beställare	28	115 340	176 365		
Övriga kortfristiga skulder		31 326	112 429	15 653	19 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	102 863	111 083	81 727	74 058
		2 254 591	2 640 969	2 547 969	2 760 399
Summa eget kapital och skulder		3 741 514	4 212 233	3 332 008	3 586 978

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andelskapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	37 538	40 253	710 572	240 774	1 029 137
Nettoökning av andelar	139				139
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Aktieutdelning				-25 030	-25 030
Årets resultat			-23 457	11 352	-12 105
Belopp vid årets utgång	37 677	40 253	687 115	227 096	992 141
	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	37 538	40 233	556 486		634 257
Nettoökning av andelar	139				139
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Årets resultat				-21 560	-21 560
Belopp vid årets utgång	37 677	40 233	556 486	-21 560	612 836

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-4 550	15 040	-27 597	-78 743
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	6 263	-30 243	8 268	7 608
		1 713	-15 203	-19 329	-71 135
Erhållen ränta		1 812	3 695	1 078	5 082
Erhållen utdelning		5 654	529	191	503
Erlagd ränta		-11 404	-14 445	-6 589	-7 447
Betald skatt		0	-57	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		-2 225	-25 481	-24 649	-72 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		-4 683	-21 351	11	70
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		207 955	-287 937	-9 249	-64 639
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-428 866	517 430	-233 306	543 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		-227 819	182 661	-267 193	405 889
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-18 356	-18 386	-18 356	-18 386
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-80 585	-66 743	-303	-635
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		588	347	588	347
Investeringar i exploateringsfastigheter		-26 005	-12 986		
Avyttring av exploateringsfastigheter		96 835	197 479	701	8 794
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-43 082	3 973	-61 348	-985 796
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		116	52 532	116	10 382
Förändring finansiella fordringar		155 828	-132 153	174 035	865 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		85 339	24 063	95 433	-119 589
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		139	595	139	595
Förändring av låneskulder		-4 643	145 165	-243	67 757
Ägartillskott (+)/utdelning (-) minoritetsägare		-25 030			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		-29 534	145 760	-104	68 352
Årets kassaflöde					
		-172 014	352 484	-171 864	354 652
Likvida medel vid årets början					
		1 106 419	753 935	1 106 084	751 432
Likvida medel vid årets slut					
		934 405	1 106 419	934 220	1 106 084

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

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

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar - immateriella och materiella anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas värdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs.

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 verkligt värde. 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 anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar. Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

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

Värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar. Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald 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 försäljningsgrad. 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 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte attt 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 företagets 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 procent och högst 50 procent 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 företagens egna kapital.

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

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

Andelar i dotterföretag samt intresseföretag och andra gemensamt styrda företag. Andelar i dotterföretag och intresseföretag och andra gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde 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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar*Delägda dotterföretag*

I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Nya Kvillebäcken Mark AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, HSB Mark i Örgryte Torp AB, HSB Bostadsutveckling Holding AB, HSB Mark i Amundön 2 AB och HSB Levande Lab Utveckling HB uppgår koncernens innehav till 50 procent. 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. Övriga kostnader hänförliga till avslutade projekt ingår i avsättningen. 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.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltning	231 808	217 782	243 764	229 507
Medlemsverksamhet	25 585	24 670	25 584	24 670
Produktion	350 718	428 428	19 818	23 456
Förvaltningsfastigheter	142 843	138 804	20 660	19 586
Summa nettoomsättning	750 954	809 684	309 826	297 219

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag	MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019
Resultat från fastighetsförvaltande handels- och kommanditbolag	6 770	5 570
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	27 969	-29 630
	34 739	-24 060

Not 5 Resultat från fastighetsförsäljning

Avser resultat hänförligt till exploateringsfastigheter.

Not 6 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.

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019
Inköp	2 206	1 940
Försäljning	15 185	14 870

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

Not 8 Personal	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Medeltalet årsanställda	320	321	320	321
Varav				
Kvinnor	137	140	137	140
Män	183	181	183	181
Könsfördelning ledningsgrupp				
Kvinnor	7	7	7	7
Män	7	7	7	7
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	6	5	6	5
Män	5	6	5	6

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 198	1 318	1 198	1 318
Verkställande direktör	2 064	2 004	2 064	2 004
Övriga anställda	150 011	143 868	150 011	143 868
	153 273	147 190	153 273	147 190
Sociala kostnader	68 309	64 824	68 309	64 824
- varav pensionskostnader	20 343	17 883	20 343	17 883
- varav pensionskostnader VD	999	928	999	928

Verkställande direktören äger rätt, och om föreningen så påfordrar, skyldighet att gå i pension vid 62 års ålder med 80 procent av avgångslönen fram till 65 års ålder. Pensionsutfästelsen till VD är tryggad genom premiebaserad pensionsförsäkring. Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag föreligger ej.

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

Not 10 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdrag	999	990	399	390
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	19	0	19	0
Skatterådgivning	183	47	183	47
Andra uppdrag	0	0	0	0
	1 201	1 037	601	437

Not 11 Operationell leasing	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
<i>Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal</i>				
Inom ett år	41 628	39 001	5 961	4 763
Mellan ett och fem år	12 787	10 549	903	1 244
Senare än fem år	2 313	2 846		
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>				
Inom ett år	5 128	4 700	5 128	4 700
Mellan ett och fem år	17 948	20 512	17 948	20 512
Senare än fem år		2 564		2 564
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	17 519	14 392	17 519	14 430

Not 12 Avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	3 175	4 979	3 175	4 970
Förvaltningsfastigheter	35 579	34 908	2 067	2 064
Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Förvaltningsfastigheter	2 138			
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	1 775	2 907	1 775	2 907
	42 667	42 794	7 017	9 941

Not 13 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>				
Aktieutdelning				25 030
<i>Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
Realisationsresultat	16		16	
Aktieutdelning	5 464			
Nedskrivning aktier	-2 409			-50
<i>Resultat från fordringar koncernföretag</i>				
Ränteintäkter fordringar			482	3 819
<i>Resultat från fordringar intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>				
Ränteintäkter fordringar	18	430		
<i>Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
Utdelning		27	1	1
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-2 562	-500	-500	-500
	527	-43	-1	28 300

Not 14 Ränteintäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, koncernföretag			-	300
Ränteintäkter, övriga	45	171	21	152
	45	171	21	452

Not 15 Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Utdelningar	190	502	190	502
Ränteintäkter byggnadskreditiv	1 174	2 683		400
Ränteintäkter	575	411	575	411
Återförd nedskrivning		2 113		2 113
Realisationsresultat	1 338	3 233	1 338	3 233
	3 277	8 942	2 103	6 659

Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, koncernföretag				
Räntekostnader, övriga	11 404	14 445	6 589	7 447
	11 404	14 445	6 589	7 447

Av koncernens lånekostnader har 1 008 tkr (3 206) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojek.

Not 17 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
Aktuell skattekostnad			-57		
Uppskjuten skatt				3 739	9 447
		0	-57	3 739	9 447
Avstämning av effektiv skatt					
Resultat före skatt		-12 105	9 665	-25 299	-63 880
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	2 590	-2 068	5 414	13 670
Ej avdragsgilla kostnader		-6 243	-8 308	-1 816	-6 249
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		4 583	13 849	3 489	5 808
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		1 016	396		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-2 164	-3 926	-1 828	-3 782
Effekt av ändrade skattesatser		218		-1 520	
Redovisad effektiv skatt		0	-57	3 739	9 447

Uppskjuten skatt beräknas med skattesats 20,6 procent som gäller fr o m 1 januari 2021. Kvarstående skattemässigt underskott i moderföreningen uppgår till 349 mkr.

Not 18 Förskott nyttjanderätt

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

Not 19 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 642 005	1 596 735	112 718	112 653
Inköp	30 450	41 096	34	65
Omklassificering	10 777	4 174	355	
Försäljning/utrangering				
Utgående anskaffningsvärde	1 683 232	1 642 005	113 107	112 718

Not 19. Förvaltningsfastigheter (forts.)	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Ingående avskrivningar	-277 040	-243 303	-31 355	-29 347
Försäljning/utrangering				
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-34 426	-33 737	-2 011	-2 008
Utgående avskrivningar	-311 466	-277 040	-33 366	-31 355
Ingående nedskrivningar	-18 656	-18 656		
Årets nedskrivningar	-2 138			
Utgående nedskrivningar	-20 794	-18 656		
Utgående planenligt restvärde	1 350 972	1 346 309	79 741	81 363
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	27 626	6 723	355	355
Inköp	49 866	25 077		
Utrangering				
Omklassificering	-10 777	-4 174	-355	
Utgående anskaffningsvärde	66 715	27 626	0	355
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Inköp				
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	324 946	324 946	21 016	21 016
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	23 509	23 509	1 118	1 118
Inköp				
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	23 509	23 509	1 118	1 118
Ingående avskrivningar	-3 662	-2 495	-150	-94
Årets avskrivningar	-1 153	-1 167	-56	-56
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående avskrivningar	-4 815	-3 662	-206	-150
Utgående planenligt restvärde	18 694	19 847	912	968
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	1 761 327	1 718 728	101 669	103 702

Not 19. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheters verkliga värde. Verkliga värdet baseras i huvudsak på intern värdering men ett urval av koncernens fastigheter värderas även av externa värderingsinstitut. Under 2020 har inga externa värderingar utförts.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 913 976 tkr (2 757 310 tkr) och moderföreningens fastigheter värderades till 236 932 tkr (224 917 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 2,4-5,4 procent för koncernen och 2,8-5,2 procent för moderföreningen.

Not 20 Maskiner och inventarier	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	62 586	62 575	62 075	62 064
Inköp	269	570	269	570
Försäljningar/Utrangeringar	-24 888	-559	-24 379	-559
Omklassificeringar				
Utgående anskaffningsvärde	37 967	62 586	37 965	62 075
Ingående avskrivningar	-51 524	-43 942	-51 013	-43 440
Försäljningar/Utrangeringar	23 049	304	22 540	304
Årets avskrivningar	-4 950	-7 886	-4 950	-7 877
Utgående avskrivningar	-33 425	-51 524	-33 423	-51 013
Utgående planenligt restvärde	4 542	11 062	4 542	11 062

Not 21 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 458 175	482 722
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	157 441	975 453
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-27 266	
Utgående anskaffningsvärde	1 588 350	1 458 175

Av tillkommande anskaffningsvärde avser 140 257 tkr ägartillskott. Tillskotten har i huvudsak lämnats genom avskrivning av skulder. Under året har dotterbolagen Fixerad 3 AB och Fixerad 4 AB avyttrats genom dotterbolaget Bostäder i Sandarna Holding AB.

Not 21. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100 %	2 500	6 640	250
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	100 %	500	50	50
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99 %	99	38 994	3 286
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99 %	99	98 677	61 824
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99 %		6 703	4 285
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100 %	10	1 177 468	1 157 676
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Källtorp 61:1 AB	556801-8088				
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276				
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271				
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305				
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297				
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612				
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895				
KB Parallelvägen 7-15	969627-9513				
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	969673-7106				
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	969674-4300				
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	969621-5210				
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591				
KB Rambergsstaden 40:4-5	969665-1141				
HSB Fastigheter i Önnered AB	556441-0719				
KB Styrbjörn	916849-3345				
HB Vålås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
Bagarehöjden AB	556312-1937				
Forever Fastighets AB	556311-1649				
KB Kransen 3	916561-3606				
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50 %		95 136	84 720
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100 %		34 272	15 672
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Kvarnby 2 AB	556977-8177				
HSB Bostadsrättsförening Amundö i Göteborg	769608-1582				
HSB Mark i Masthugget Holding AB	556986-7020	100 %		24 330	24 330
Aktiebolaget Grundstenen 167405	559282-8700				

Not 21. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	50 %	500	50	50
Butiksfastigheter Lindholmen 44:2 AB	559183-6357				
Trippboda AB	556695-7428				
Trappboda AB	556713-4415				
Trullboda AB	556715-5840				
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50 %	250	40 252	67 519
Origo Hovås nr 7 AB	556906-6649				
Origo Hovås nr 8 AB	556906-6656				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50 %	25 000	23 591	23 591
Bostäder i Sandarna Holding AB	559090-6201				
Fixerad 1 AB	559093-6349				
Fixerad 2 AB	559093-6315				
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	50 %	250	27 292	25
Skintebo 391:2 AB	556821-6690				
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50 %	500	25	25
HSB Mark i Amundön 2 AB	556986-6584	50 %	500	25	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100 %	1 000	14 845	14 845
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856				
				1 588 350	1 458 173

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 22 Fordringar hos koncernföretag	MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	272 727	1 129 680
Årets förändring	-265 963	-856 953
Utgående anskaffningsvärde	6 764	272 727

Not 23 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	68 206	45 031	20 470	10 675
Förvärv och ägartillskott	1 435	18 174	-	1 613
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-2 409			
Avyttring genom likvidation	-100		-100	
Resultatandel handelsbolag	5 238	5 001	17 555	8 182
Ägaruttag handelsbolag			-9 800	
Utgående anskaffningsvärde	72 370	68 206	28 125	20 470

Under året har likvidationen av HSB Väst IT AB avslutats och bolagets nettotillgångar har utskiftats till ägarerna.

Not 23. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

KONCERNEN			Redovisat värde 2020	Redovisat värde 2019
<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	Org. nr	Andel		
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50 %	50	50
HSB Väst IT AB	556536-7512	33 %	-	100
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	141	75
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	1 613	1 613
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	25	25
Bua Exploaterings AB	556710-8021	25 %	29 993	29 993
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	25 %	1 735	2 709
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33 %	1 909	1 909
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45 %	24 596	19 424
Nya Hovås II AB	559006-1999	33 %	10 608	10 608
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33 %		-
			72 370	68 206
MODERFÖRENINGEN				
<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 %	24 596	7 162
HSB Väst IT AB	556536-7512	33 %	-	100
KB Sjöbergen	916851-8455	50 %	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50 %	141	9 820
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50 %	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50 %	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50 %	1 613	1 613
Bergsspiran AB	556736-4475	25 %	25	25
			28 125	20 470

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

Not 24 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	14 604	42 252	11 992	20 744
Årets förändring	-2 612	-27 648		-8 752
Utgående anskaffningsvärde	11 992	14 604	11 992	11 992

Not 25	Andra långfristiga värdepappersinnehav	Org. nr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
			2020	2019	2020	2019
	HSB Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832	146 832
	Johanneberg Science Park AB	556790-3108	90	90	90	90
	HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	20	20	20	20
	Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
	Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
			149 065	149 065	146 943	146 943

Not 26	Förskott avseende finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärde	-	42 150		
	Avyttring	-	-42 150		
	Utgående anskaffningsvärde	-	-		

Under 2019 avyttrades 50 procent av aktierna i Masthugget 28:9 Fastighets AB. Aktierna redovisades som förskott eftersom innehavet var villkorat av att detaljplan

Not 27	Exploateringsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2020	2019	2020	2019
	<i>Mark</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	245 479	313 161	7 876	7 876
	Aktiverad ränta/inköp	500	12 986		
	Försäljning	-59 394	-80 668		
	Utgående anskaffningsvärde	186 585	245 479	7 876	7 876
	<i>Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	169 749	224 047	23 447	32 241
	Årets förändring	25 505	-54 298	-701	-8 794
	Utgående anskaffningsvärde	195 254	169 749	22 746	23 447
	Redovisat värde exploateringsfastigheter	381 839	415 228	30 622	31 323

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom deläggande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 56 035 tkr (55 969). I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 5 151 tkr (4 651).

Not 28	Skuld till beställare	KONCERNEN	
		2020	2018
	Upparbetade intäkter	432 949	719 948
	Fakturerat belopp	-548 289	-896 313
		-115 340	-176 365

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäkter	3 507	7 907	3 507	32 275
Förutbetalda kostnader	16 341	13 668	9 166	8 647
	19 848	21 575	12 673	40 922

Not 30 Kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Aktier och andelar i andra företag	818	818	818	818
Obligationer	17 220	9 322	17 220	9 322
Företagscertifikat	76 795	88 195	76 795	88 195
Värdepapper	74 993	34 244	74 993	34 244
	169 826	132 579	169 826	132 579

Not 31 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Garantier				
Avsatt för garantier	41 545	41 759		
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-50 264	-46 478	-49 746	-46 478
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	55 125	51 339	10 595	11 066
Redovisas som uppskjuten skattefordran			39 151	35 412
	4 861	4 861	0	0

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

Not 32 Långfristiga skulder	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	448 376	495 507	171 203	226 275
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
	448 376	495 507	171 203	226 275
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	748	798	748	798
	748	798	748	798

Not 33 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	447 432	494 444	170 259	191 259
Kortfristiga skulder	133 863	91 494	54 710	33 953
	581 295	585 938	224 969	225 212
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	570 165	582 616	570 165	582 616
	570 165	582 616	570 165	582 616

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna räntekostnader	34	1 124	33	34
Upplupna semesterlöner	22 657	20 433	22 657	20 433
Upplupna sociala kostnader	6 994	6 246	6 994	6 246
Övriga upplupna kostnader	18 142	29 042	7 175	2 783
Förutbetalda intäkter	55 036	54 238	44 868	44 562
	102 863	111 083	81 727	74 058

Not 35 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 030 949	1 030 949	103 981	103 981
	1 030 949	1 030 949	103 981	103 981
Eventalförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	803 333	1 377 533	803 333	1 377 533
Fastigo	2 853	2 846	2 853	2 846
KP Pension och Försäkring	2 644	2 618	2 644	2 618
KB Silverknappen nr 14, komplementär i KB			2 042	3 981
KB Gradmansplatsen 3, komplementär i KB			553	488
KB Krokslätt 23:15, komplementär i KB			19	12
KB Parallellvägen 7-15			132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5			21 841	21 841
HSB Fastigheter i Kviberg AB			40 912	40 912
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB			47 853	47 853
HSB Levande Lab Utveckling HB			31 300	35 700
HSB Produktion i Kvarnby HB	5 092	14 520	5 092	14 520
HSB Produktion i Göteborg HB			73 033	131 249
HB Lerum, bolagsman i HB	8 931	8 204	8 931	8 204
HB Ramselyckan, bolagsman i HB	3 185	16	3 185	16
HB Björlanda, bolagsman i HB	5 158	5 141	5 158	5 141
	831 196	1 410 878	1 181 169	1 825 344

Not 36 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020	2019	2020	2019
Av- och nedskrivningar av tillgångar	42 667	42 794	7 017	9 941
Realisationsresultat vid försäljning av maskiner	1 251	-96	1 251	-92
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-214	-10 428		-2 241
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-37 441	-62 513		
	6 263	-30 243	8 268	7 608

Not 37 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	556 486
Årets resultat	-21 560
Summa fritt eget kapital	534 926
<i>Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:</i>	
Till reservfond avsätta	0
I ny räkning balansera	534 926

Not 38 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 9 mars 2021


Lena Carlberg, ordf


Lennart Löfgren, vice ordf


Sofie Stempel


Emma-Kara Nilsson


Lars Göran Andersson, VD


Haris Huric


Dan Jagfeldt


Lars Ivarsson


Ingrid Bexell Hultén


Jim Westring
Personalrepresentant
Fastighetsanställdas förbund


Maria Lindqvist
Personalrepresentant Unionen

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 12 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 2020. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-65 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 2020 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 revisionssed 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 3-36 och 68-71. 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 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 2020 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 revisionsd 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, medelsförvaltningen 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Inger Kollberg
Auktoriserad revisor