

ÅRSREDOVISNING

HSB SKÅNE
2018



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	S. 4
VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET	S. 6
EGET KAPITAL & FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	S. 8
RESULTATRÄKNING	S. 9
BALANSRÄKNING	S. 10
KASSAFLÖDESANALYS	S. 12
NOTER	S. 14
REVISIONSBERÄTTELSE	S. 28
FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT	S. 32
HSB SKÅNES STYRELSE	S. 34
HSB SKÅNES VALBEREDNING	S. 36
HSB SKÅNES REVISORER	S. 36
HSB SKÅNES LEDNING	S. 37

HSB SKÅNE
ÅRSREDOVISNING 2018

Texter, form och produktion: Malin Bengtsson, Moa Mitchell och Lotta Svensson
Foto: HSB och Patrik Renmark

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2018.01.01–2018.12.31 ORGANISATIONSNUMMER 745000-2253

FÖRENINGSPÅR

STYRELSE

Anders Södergrann	Ordförande, från 4 september 2018	Åke Olson	Ledamot
Ingvar Bergman	Ordförande, 3 maj – 4 september 2018	Per-Olof Norén	Ledamot
Ann-Charlotte Hjelm	Ledamot, vice ordförande från 4 september 2018	Per Mårtensson	Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Alfred Baumgarten	Ledamot	Christoffer Werhof	Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Ulf Hejman	Ledamot		

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ann Irebo

FIRMA TECKNARE

Föreningens firma har tecknats av	
Ann Irebo	Christer Nilsson
Anders Södergrann	Anna-Lena Nagelius

REVISORER

Föreningsvalda revisorer har varit	
Auktoriserad revisor Johan Törnquist, från 10 januari 2019	
Kjell Birgersson, till 10 januari 2019	André Håkansson, till 10 januari 2019

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av	
Bo Lidefalk (sammankallande)	Jan Malm
Carina Masth Thelander	Jens Hansen
Carolyn Månsson	

ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2018 till 28 198 (27 310).

FÖRVALTNING

KONCERNEN

Koncernredovisningen omfattar koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen som består av HSB Skåne, genom direkt ägande: Åhusparken Förvaltning AB, EU- tomter i Kristianstad AB, Parva Domus Holding AB, Skåne Domus Holding AB, genom indirekt ägande: Fastighets AB Heide 1, Påskalyckan 1 AB och Byggmarken 10 AB. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Koncernens fria egna kapital uppgår till 571 945 tkr.
Avsättning till bundna reserver föreslås med 0 tkr.

VERKSAMHETEN

VERKSAMHETSGRENAR

HSB Skåne bedriver verksamhet inom följande områden:
Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, försäljning, medlemsverksamhet, projektledning och byggproduktion.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Det geografiska verksamhetsområdet omfattar 17 kommuner:
Lund, Staffanstorps, Kävlinge, Eslöv, Höör, Hörby, Ystad, Sjöbo, Skurup, Hässleholm, Osby, Perstorp, Kristianstad, Tomelilla, Simrishamn, Östra Göinge och Bromölla.

KVALITETS- OCH MILJÖLEDNINGSSYSTEM

HSB Skåne är certifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001.

EKONOMI

HSB SKÅNE

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Belopp i tkr					
Omsättning	251 880	333 967	271 700	251 207	239 143
Resultat efter finansiella poster	2 028	39 980	32 818	22 001	27 007
Balansomslutning	1 799 465	1 809 036	1 797 094	1 655 422	1 552 308
Justerat eget kapital	618 357	620 944	576 461	547 630	529 376
Soliditet i %	46,8	42,7	40,9	40,8	41,3
Soliditet i % enligt HSBs Kod	59,2	56,6	53,1	50,1	50,3
Avräkningslikviditet i %	125	115	119	132	137

SOLIDITET

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen exklusive inlåning från bostadsrättsföreningar.

SOLIDITET ENLIGT HSBs KOD

Eget kapital +/- eventuella över- eller undervärden dividerat med balansomslutning +/- över- eller undervärden minus likvida medel (kassa och bank).

AVRÄKNINGSLIKVIDITET

Förhållandet mellan likvida medel (kassa, bank, kortfristiga placeringar, långa placeringar som är likvida) och bostadsrättsföreningarnas avräkning respektive inlåning.

Placering av avräkningslikviditet i långfristiga värdepapper har under året ökat från 329 mkr till 361 mkr. Även om placeringarna är långfristiga (överstiger 1 år) är de realiserbara under löptiden. Därför räknas de in i måttet avräkningslikviditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

VERKSAMHET

Under året har de två sista etapperna i Åhusparken avslutats vilket ger ett tillskott om ytterligare 60 hyresrätter, detta betyder att området nu erbjuder totalt 90 hyresrätter i ett attraktivt läge i Åhus. I Lund har HSB Skåne säljstartat 80 bostadsrätter för brf Nätet i Arenaparken och försäljningen har följt förväntningarna. Fokusområdet i Ystad har varit projekteringen för Trädgårdsstaden.

Föregående år förvärvades en fastighet i Ystad med syftet att iordningsställa denna och ge plats åt ett nytt verksamhetskontor. I oktober invigdes så det nya gemensamma verksamhetskontoret för den administrativa och tekniska förvaltningen. Kontoret och lokalerna erbjuder en god arbetsmiljö och goda förutsättningar för samarbete och samordning mellan de olika verksamhetsområdena.

Marknaden för bostadsrätter i riket har under året bromsat in avsevärt i de traditionella storstadsregionerna, typiskt Stockholm och Göteborg - där man även finner svårigheter i att sälja och starta nybyggnadsprojekt. Inom HSB Skånes verkningssområde har vi inte sett någon större avmattning kring efterfrågan på nya bostäder utan den faktor som påverkat oss mycket har istället fortsatt varit byggbranschen vilken visat tendenser till överhettning. Denna skevhet mellan utbud och efterfrågan har lett till svårigheter att få in gynnsamma anbud, som en följd av detta har HSB Skåne intagit en mer återhållsam inställning till nya projekt.

Valresultatet vid riksdagsvalet har inneburit att det uppstått en viss osäkerhet kring hur lagstiftarna kommer förhålla sig till de inlåsnings effekter och den tröghet kring flyttkedjor som kan uppstå av förändrade amorteringskrav och flyttskatten. Vid årsskiftet var läget avseende regeringsbildning fortfarande obestämt.

HSB Skåne ser sammantaget att marknadsläget och det parlamentariska läget inte kommer ha någon stor negativ inverkan på vår projektplanering. Marknadsläget ser inte helt ogynnsamt ut utan vi förväntar oss snarare att kunna starta projekt enligt planen, en viss fördröjning kan finnas men vi kommer att driva byggprojekt under kommande år.

Projektplanerna för kommande år innefattar en utökning av Målet i Arenaparken med ca 40 hyresrätter. Planerna innehåller även andra intressanta projekt som kvarteret Västerbro där en detaljplan från Lunds kommun inväntas samt Kvarteret Stormen. I Ystad förväntas ca 60 bostadsrätter i brf Blomstra, Trädgårdsstaden, att produktionsstartas under året.

IT-satsningen med övergången till ett nytt affärsstödssystem och tillhörande aktiviteter har haft en stor inverkan på verksamheten. Under 2018 satsade vi 12,7 miljoner i detta arbete, vi väljer dessutom att se detta som en direkt kostnad vilket kommer att påverka resultatet för året. Avsikten är givetvis att de förvaldade föreningarna skall påverkas minimalt av detta och att arbetet skall stödja oss in i framtiden.

Europagemensam lagstiftning i form av GDPR har haft en stor inverkan på hela verksamheten. GDPR – General Data Protection Regulation – utgör ett regelverk som avser att reglera hanteringen av bl.a. personuppgifter och tillhörande rutiner för datalagring och hantering. Regelverket är omfattande och HSB Skåne har analyserat hur detta påverkar de olika processerna inom verksamheten.

Förståelsen kring GDPR är mycket viktig för regelefterlevnaden och därför har utbildning för hela verksamheten och styrelsen genomförts under året. Utbildningspaket och stödmaterial som riktar sig till våra ägare och kunder har tagits fram och erbjuds dem då regelverket även påverkar deras verksamhet.

Miljö- och hållbarhetsarbetet utgör en ansvarstagande och viktig del av HSB Skånes verksamhet. Hållbarhetsbidraget utgör en pusselbit i detta arbete och detta delades ut för första gången i samband med föreningsstämman 2018. Bidraget utgör en viktig del i HSB Skånes hållbarhetssatsningar och syftar till att uppmuntra nytänkande – kanske också eftertanke – hos våra ägare kring sina hållbarhetssatsningar och kommande investeringar. Hållbarhetsbidraget blir även en form av resultatåterbärning där ägarna får möjlighet att glädjas genom att ta del av överskottet från förvaltningen.

Miljömålen för HSB Skåne inkluderar bland annat ett mål att reducera vårt klimatavtryck i världen genom att reducera koldioxidutsläpp. Målsättningen var att reducera utsläppen med 75% under tidsperioden fram till 2022. Vi kan med stolthet konstatera att vi lyckats nå denna CO2 reducering redan år 2018!

Barngalan är en social del av verksamheten som riktar sig till de yngre och den arrangerades av HSB Skåne den 27 oktober. Galan som är välbesökt och uppskattad ger oss uppmärksamhet bland andra regionföreningar och HSB Riksförbund och utanför HSB sfären.

ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Styrelsen arrangerar sedan 2015 årliga träffar med representanter för bostadsrättsföreningarna - HSB Skånes ägare. Vi vill vid dessa möten ta upp aktuella frågor och göra det ur ett ägarperspektiv. Under 2018 har HSB-ledamoten diskuterats.

Ett av de viktigaste begreppen i en kooperativ organisation är samverkan. HSB-ledamoten utgör en central del för samverkan mellan bostadsrättsföreningarna och regionföreningen. I dag möter HSB Skåne och HSB-ledamoten utmaningar som tangerar så vitt skilda områden som privatliv, personalförsörjning och rättsligt ansvar. Vi måste också respektera att det finns skilda uppfattningar kring dessa områden – det är lätt att underskatta de frågeställningar som behöver hanteras för att föra in ledamotsrollen i en ny tid.

För att finna en fungerande väg in i framtiden kring HSB-ledamoten så kommer HSB Skåne rikta strålkastarljuset mot de olika frågeställningarna gemensamt med våra ägare, andra regionföreningar och HSB Riksförbund.

HSB Skånes uppdrag ger vid återkommande tillfällen anledning att ställa frågan – "vilka skall vi bygga för?". I nuläget utgör egna hem, ägarlägenheter, bostadsrätter och hyresrätter naturliga svar på denna fråga. Framöver försöker vi expandera mängden av svar genom att titta litet närmare på begreppet konceptuellt boende. Konceptuella boenden innefattar exempelvis begrepp som co-living /samboende, trygghetsboenden och social housing.

AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

EKONOMI

Koncernens resultat före skatt, undantaget jämförelsestörande poster landar på ca 23 mkr (37 mkr), vilket motsvarar en netto-marginal på 8,5 procent (14 procent). Rörelsemarginalen för 2018, rensat från jämförelsestörande poster landar på 6 procent (9 procent). Siffror inom parentes anger 2017 års siffror.

Den allra största delen av resultatet kommer även i år från finans-verksamheten, även om resultatet är nästan 10 mkr lägre än föregående år. Det beror främst på att vi fick göra en bokföringsmässigt nedskrivning på 3,8 mkr (jämförelsestörande post) samt att vi i år inte har fått någon utdelning från HSB Riksförbund (tidigare HSB Projektpartner, 4,5 mkr fg år).

Nyproduktionen levererar ett betydligt lägre resultat, 0,7 mkr mot föregående år 5,3 mkr. Anledningen till det är att vi under 2018 inte har haft någon produktion av bostadsrätter.

Förvaltningen fortsätter däremot att göra ett något bättre resultat. När det gäller övriga verksamheten så som egna fastigheter, projektledning och våra specialisttjänster så redovisar vi resultat som ligger i nivå med tidigare år.

2018 har vi både flyttat vår it-drift till HSB Affärsstöd (tidigare i egen regi), samt påbörjat det omfattande arbetet att byta affärs-system. Detta har påverkat resultatet som en jämförelsestörande post om 12,7 mkr.

FINANS

Under året har vi haft en avkastning från våra placeringar som är lägre än föregående år, detta på grund av kraftig turbulens på världens kapitalmarknader under kvartal 4 2018 som resulterade i en bokföringsmässig nedskrivning om 3,8 mkr. År 2017 hade vi för första gången på flera år högre räntekostnad på våra fastighetskrediter och den trenden har fortsatt under 2018 om än marginellt. Under 2018 noterade vi stigande globala långräntor och vi kan förvänta oss ytterligare högre räntekostnader under 2019. HSB Skåne har fortsatt mycket goda bankrelationer och är ett finansiellt stabilt företag med en belåningsgrad (LTV loan to value) om 38% och en tillgänglig likviditet vid årsskiftet motsvarande 285 mkr. Detta i kombination med att tillgången på likviditet i banksystemet är mycket god gör att vi i dagsläget inte har några problem att finansiera oss, varken när det gäller den löpande verksamheten eller till nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter.

Sverige påverkas mycket av den globala finansmarknaden, HSB Skånes strategi för att hantera utmaningar som påverkar våra tillgångar och skulder är försiktighet, låg belåningsgrad och affärs-mässighet. En fördel för oss som ekonomisk förening jämfört med ett aktiebolag är att våra genom åren genererade vinster ackumuleras som eget kapital istället för att delas ut till aktieägare. Detta medför att vår finansiella styrka och våra nyckeltal blir bättre för varje år som går.

Den statliga insättningsgarantin innebär att staten garanterar insättningar på vissa konton i banker och kreditmarknadsföretag. Garantin ersätter maximalt 100 000 EUR per kund i händelse av konkurs. HSB Skåne omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Föreningarnas förvaldade medel säkerställs genom reglementet i HSB Skånes finanspolicy. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen, vilket skedde senast den 13 december 2018. Den omfattar koncernens ramverk av regler och riktlinjer för finans-verksamheten i form av riskmandat, tillgängliga kreditlimiter, likviditetsförvaltning och skuldförvaltning. Återbetalningsförmågan av bostadsrättsföreningarnas inlånade avistamedel (rörliga placerade medel) enligt HSB's kod säkerställs genom tillgängliga outnyttjade kreditlimiter.

STRATEGISKA FRÅGOR

Digitalisering av verksamheter och tjänster utgör en aktivitet som driver allt fler företag i en riktning som är nyskapande, oförutsägbart och starkt konkurrensutsatt. Det är idag fullt möjligt att med hjälp av digitala tjänster driva olika former av förvaltningsverksamhet, inte alltid heltäckande, med minimala resurser. HSB Skåne har redan idag en stark portfölj av förvaltningstjänster och med det pågående skiftet av affärssystem så fortsätter den digitala resan in i framtiden med ett erbjudande om en konkurrenskraftig förvaltning och produktion. Inom implementationen av dessa system kommer nya affärer och tjänster att möjliggöras, vilket på sikt understödjer HSB Skånes arbete för att bli den aktör som allt fler jämför sig med i sina egna verksamhetsanalyser.

Lokal närvaro i marknadsområdenas orter utgör en mycket viktig del i det förtroende och den känsla av kontaktbarhet som upplevs av våra ägare och kunder. Det uppstår med lätthet jämförelser med bankverksamheternas avvalnande intresse för lokal förankring när man belyser deras digitalisering. HSB Skåne anser att värdet av den lokala närvaron är mycket stort och denna kommer även i framtiden att försvaras och utvecklas.

Personalområdet med nyrekrytering och omsättning är också konkurrensutsatt från andra aktörer inom liknande verksamheter. HSB Skånes personal besitter mycket god kompetens inom flera områden, vilket gör dem eftertraktade hos konkurrenterna. Arbetet med att bibehålla en för branschen låg personalomsättning fortsätter genom att vidareutveckla attraktionskraften hos HSB Skåne som arbetsgivare. Rekrytering av nya medarbetare innebär även att förståelsen för generationsskiftet på arbetsmarknaden måste öka. Vi måste vinna talangjakten!

EGET KAPITAL

HSB SKÅNE	Andels- kapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	17 858	32 334	527 009	43 743	620 944
Ökning/minskning andelskapital	463				463
Vinstdisposition enl föreningsstämma			43 743	-43 743	
Årets resultat				-3 050	-3 050
Utgående balans	18 321	32 334	570 752	-3 050	618 357

KONCERNEN	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	17 858	32 334	566 545	616 736
Ökning/minskning andelskapital	463			463
Årets resultat			5 401	5 401
Utgående balans	18 321	32 334	571 945	622 600

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningens ekonomiska ställning samt resultat för verksamhetsåret framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Till stämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning följande fritt eget kapital:

Balanserad vinst	570 752 354 kr
Årets resultat	-3 050 283 kr
Disponibelt fritt kapital	567 702 071 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till stämmans förfogande behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	567 702 071 kr
	567 702 071 kr

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2018	2017	2018	2017
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	263 190	256 702	243 126	326 557
Övriga rörelseintäkter	2	8 923	7 264	8 754	7 410
Summa intäkter		272 113	263 966	251 880	333 967
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader	3	-62 308	-61 246	-55 639	-97 446
Material och tjänster	4	-18 665	-15 644	-18 659	-104 926
Övriga externa kostnader	5	-52 532	-37 612	-53 580	-38 339
Personalkostnader	6	-108 728	-105 091	-108 728	-107 171
Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar	7	-25 579	-23 536	-19 409	-19 514
Rörelseresultat		4 300	20 837	-4 136	-33 429
Resultat från andelar i koncernföretag	8				41 400
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-187	38	-187	15 183
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar	10	24 566	30 795	24 566	30 795
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	151	3 827	3 886	8 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-22 310	-22 013	-22 101	-21 972
Resultat efter finansiella poster		6 520	33 484	2 028	39 980
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag netto				-4 130	
Resultat före skatt		6 520	33 484	-2 102	39 980
Skatt på årets resultat	13	-1 119	3 662	-948	3 763
Årets resultat		5 401	37 146	-3 050	43 743

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		HSB SKÅNE	
Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 196 269	1 025 352	767 098	744 103
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 465	4 806	864	973
Pågående nybyggnation	16	7 868	133 523	3 709	12 337
Summa materiella anläggningstillgångar		1 208 602	1 163 681	771 671	757 413
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17			39 729	39 729
Fordringar hos koncernföretag	18			193 397	193 397
Andelar i intresseföretag	19	71 375	101 311	71 681	101 618
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	410 546	378 458	410 546	378 458
Andra långfristiga fordringar	21	4 235	4 155	4 235	4 155
Summa finansiella anläggningstillgångar		486 156	483 924	719 588	717 354
Summa anläggningstillgångar		1 694 758	1 647 604	1 491 258	1 474 766
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Material- och kapitalvaror		431	459	431	459
Summa varulager		431	459	431	459
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar och kundfordringar		21 273	18 085	21 248	18 079
Fordringar hos koncernföretag				48 340	59 856
Övriga fordringar	22	5 182	2 305	4 835	2 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 703	6 147	6 571	6 269
Summa kortfristiga fordringar		33 158	26 539	80 995	86 232
Kortsiktiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar	24	111 603	92 437	111 603	92 437
Summa övriga kortfristiga placeringar		111 603	92 437	111 603	92 437
Kassa och bank		123 018	157 295	115 178	155 140
Summa omsättningstillgångar		268 210	276 730	308 206	334 268
SUMMA TILLGÅNGAR		1 962 968	1 924 332	1 799 465	1 809 036

		KONCERNEN		HSB SKÅNE	
Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		18 321	17 858	18 321	17 858
Reservfond		32 334	32 334	32 334	32 334
Summa bundet eget kapital		50 655	50 191	50 655	50 191
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		566 544	529 398	570 752	527 009
Årets resultat		5 401	37 146	-3 050	43 743
Summa fritt eget kapital		571 945	566 544	567 702	570 752
Summa eget kapital		622 600	616 736	618 357	620 944
Avsättningar					
Avsättningar pensioner		5 266	5 167	5 266	5 167
Uppskjuten skatteskuld	26	11 440	11 377	10 932	11 041
Övriga avsättningar		3 000	3 000	3 000	3 000
Summa avsättningar		19 707	19 546	19 199	19 208
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	27	585 380	446 060	431 614	442 932
Summa långfristiga skulder		585 380	446 060	431 614	442 932
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	27	232 656	334 351	231 189	221 029
Förskott från kunder			60		
Leverantörsskulder		15 297	10 914	14 058	10 078
Skulder till koncernföretag			40	318	381
Skulder till intresseföretag			29 971		29 971
Aktuella skatteskulder			3 028		2 701
Övriga skulder	28	456 430	432 946	456 417	432 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	30 897	30 682	28 312	28 848
Summa kortfristiga skulder		735 281	841 992	730 295	725 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 962 968	1 924 332	1 799 465	1 809 036

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		HSB SKÅNE	
Belopp i tkr	Not	2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		4 300	20 834	-4 136	-33 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	B	23 897	-1 478	17 723	2 395
Totalt		28 197	19 356	13 587	-31 034
Erhållen ränta		21 731	20 281	25 466	24 457
Erhållna utdelningar		802	5 331	802	5 331
Erlagd ränta		-22 283	-21 646	-22 103	-21 605
Betald inkomstskatt		-6 720	-6 241	-6 411	-6 339
Totalt		21 727	17 081	11 341	-29 190
Ökning/minskning varulager		28	220	28	220
Ökning/minskning rörelsefordringar		-4 264	1 980	3 484	70 417
Ökning/minskning rörelseskulder		27 736	23 635	26 635	23 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 227	42 916	41 488	64 799
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	C	-69 454	-145 895	-33 665	-15 320
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 783	109 686	1 783	109 354
Förvärv av dotterbolag					-50
Försäljning/likvidation intresseföretag			204		204
Lämnade lån till koncernföretag					-53 985
Förvärv övriga finansiella anläggningstillgångar		-155 385	-210 384	-155 385	-210 384
Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar		122 976	251 361	122 976	251 361
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		2 702	1 511	2 702	1 511
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-97 378	6 483	-61 589	82 691
Finansieringsverksamheten					
Ökning/minskning av andelskapital		463	740	463	740
Upptagna lån		151 000	76 336		8 459
Amortering av lån		-114 423	-4 421	-1 158	-34 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 040	72 655	-695	-25 541
Årets kassaflöde		-15 111	122 054	-20 796	121 949
Likvida medel vid årets början		249 732	127 678	247 577	125 628
Likvida medel vid årets slut	A	234 621	249 732	226 781	247 577

Not A - Likvida medel

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Kortfristiga placeringar	111 603	92 437	111 603	92 437
Kassa och bank	123 018	157 295	115 178	155 140
Likvida medel	234 621	249 732	226 781	247 577

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 111 603 tkr varav 0 utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med en löptid över tre månader och placeringar i aktier. Dessa poster klassificeras ej som likvida medel.

Koncernens outnyttjade krediter uppgick vid året slut till 150 000 tkr.

Not B - Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar	25 581	23 536	19 407	19 514
Realisationsresultat	-1 783	-1 216	-1 783	-1 216
Vinstandel intresseföretag i nettoomsättning		-7 895		
Förändringar av avsättningar, netto	99	-877	99	-877
Återföring av nedskrivning		-15 026		-15 026
Summa av justeringar	23 897	-1 478	17 723	2 395

Not C - Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN	
	2018	2017
Årets investeringar	-69 403	-147 483
Finansierat med finansiell leasing eller avbetalning	1 215	2 647
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-68 188	-144 836
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-1 266	-1 059
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-69 454	-145 895

NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER SAMT ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen/koncernen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Arbetet utförs både till fast pris och löpande räkning. Vinstavräkning sker i takt med att arbetena utförs. Pågående, ej fakturerade tjänst-eupdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade fakturerings-värdet av utfört arbete.

Nyproduktion sker till fast pris och vinstavräkning sker i takt med produktionen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA - PENSIONER

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad an-ställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fast-ställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är beta-lad har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bland annat bedömda framtida löneökningar och inflation. Samtliga pensions-planer redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

VARULAGER

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, dvs. till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inte annat särskilt anges i not.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och even-tuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, base-rad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningar tillämpas	%
Byggnader	2,1
Inventarier	20,0

NEDSKRIVNINGAR

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av mark-nadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som

nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och förde-larna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från lease-givaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredo-visningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värde-ras initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna för-delas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Vari-able avgifter redovisas som kostnad i den period det uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjan-deperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leaseta-garen, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusi-ve en första förhöjd hyra, enligt detta avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att det bokförda värdet på aktier och andelar i dotter-företag elimineras mot det egna kapitalet i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten. De obeskattade reserverna i koncernens balansräkning delas upp i uppskjuten skatteskuld, vilken redovisas under långfristiga skulder, och bundna reserver i eget kapital. Den uppskjutna skatteskulden var av väsentlig betydelse i de prisdiskussioner som förekom förvärvet av Fastighets AB Heide 1. Vid förvärvstillfället uppgick den uppskjutna skatteskulden no-minellt till 4,4 mkr, men värderades enligt de förda prisdiskussio-nerna till 0 kr. Denna värdering tillämpades också vid beräkningen av förvärvade tillgångar och skulder i koncernen.

Den uppskjutna skatteskulden var av väsentlig betydelse i de pris-diskussioner som förekom förvärvet av Byggmarken 10 AB. Vid förvärvstillfället uppgick den uppskjutna skatteskulden nominellt till 2,6 mkr, men värderades enligt de förda prisdiskussionerna till 0 kr. Denna värdering tillämpades också vid beräkningen av förvärvade tillgångar och skulder i koncernen.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföre-tag men där bolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna för samtliga andelar. I koncernens bokslut redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Redovis-ningen innebär att tillgångsvärdet för respektive andel förändras med koncernens andel av intresseföretagets resultat. Andelen av resultatet redovisas i koncernens resultaträkning.

INKOMSTSKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskju-ten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas i balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har be-slutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 21,4 procent.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är tro-ligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redo-visade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

NOTER

BELOPP I TKR DÄR EJ ANNAT ANGES

Not 1 – Nettoomsättning per rörelsegren				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Hyesintäkter	132 351	128 934	109 549	113 474
Ekonomisk förvaltning	24 257	23 951	25 841	24 946
Teknisk förvaltning	54 597	51 325	55 020	51 839
Projektleddning	11 309	11 581	11 734	12 573
Nyproduktion	760	5 339	760	87 926
Försäljningsintäkter	26 903	22 450	27 208	22 677
Medlemsavgifter	6 557	5 497	6 557	5 497
Medlemstjänster	6 457	7 625	6 457	7 625
Totalt	263 190	256 702	243 126	326 557
Varav intäkt koncern 2 875 (93 210) tkr.				

Not 2 – Övriga rörelseintäkter				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Provisioner	1 388	1 387	1 388	1 387
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	1 783	1 216	1 783	1 216
Utbetalning av K-försäkring	111	1 080	111	1 080
Övriga rörelseintäkter	5 641	3 581	5 472	3 727
Totalt	8 923	7 264	8 754	7 410
Varav intäkt koncern -158 (158) tkr.				

Not 3 – Fastighetsförvaltningens kostnader				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Kostnader i förvaltningen	10 519	11 651	10 360	10 724
Underhåll och reparationer egna fastigheter	23 663	19 742	21 766	17 970
Förlust vid avyttring av fastighet		1 913		43 851
Driftkostnader egna fastigheter	28 126	27 939	23 513	24 900
Totalt	62 308	61 246	55 639	97 446

Not 4 – Material och tjänster				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Totalt	18 665	15 644	18 659	104 926
Varav kostnad koncern 0 (89 295) tkr.				

Not 5 – Övriga externa kostnader				
Arvoden till revisorer				
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.				
I övriga externa kostnader för HSB Skåne ingår revisionsarvode till Herrlander Revision AB, i koncernen ingår även revisionsarvode för PwC.				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Herrlander Revision AB	282	209	237	184
PwC	150	152		
Totalt	432	361	237	184

Not 6 – Personalkostnader				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
<i>Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män</i>				
Kvinnor	63	58	63	58
Män	109	112	109	112
Totalt	172	170	172	170
Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
<i>Löner</i>				
Styrelse och VD	2 522	2 547	2 522	2 547
Övriga anställda	69 056	66 729	69 056	68 311
Totalt	71 578	69 276	71 578	70 858
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	1 645	1 671	1 645	1 671
Övriga anställda	32 657	30 703	32 657	31 199
Totalt	34 302	32 374	34 302	32 870
<i>Varav pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	876	871	876	871
Övriga anställda	8 962	7 906	8 962	7 906
Totalt	9 838	8 777	9 838	8 777
<i>Övriga personalkostnader</i>				
Styrelse och VD	16	39	16	39
Övriga anställda	2 833	3 404	2 833	3 404
Totalt	2 849	3 443	2 849	3 443

Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 788 tkr (1 775 tkr) och till styrelsen med 758 tkr (733 tkr).

VDs pensionsålder är avtalad till 63 år. En direktpensionslösning har tecknats för att säkerställa att VD erhåller en pension motsvarande 90 procent av slutlönen (156 000 kr/mån). Därjämte ska utbetalas ett avgångsvederlag om 12 månadslöner som ett engångsbelopp i samband med anställningens upphörande den 30 juni 2023.

VD omfattas inte av lagen om anställningsskydd och har en avtalsreglerad uppsägning som uppgår till 12 månader vid uppsägning från föreningens sida.

Befattningshavare	2018-12-31		2017-12-31	
	Styrelse	VD och övr. ledning	Styrelse	VD och övr. ledning
Kvinnor	1	5	4	4
Män	7	2	7	2

Not 7 – Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Byggnader	23 592	21 816	18 869	18 867
Maskiner och inventarier	553	661	539	647
Finansiell leasing	1 433	1 059		
Totalt	25 579	23 536	19 409	19 514

Not 8 – Resultat från andelar i koncernföretag				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Anticiperad utdelning från Skåne Domus Holding AB				41 400
Totalt				41 400

Not 9 – Resultat från andelar i intresseföretag				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Andel av vinst i Handelsbolag	-187		-187	7 895
Utdelning från Klostret 2				7 288
Andel av resultat i intresseföretag Klostret 3–4, Åbruset		38		
Totalt	-187	38	-187	15 183

Not 10 – Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB		4 594		4 594
Kuponräntor långa placeringar	21 007	16 818	21 007	16 818
Resultat vid försäljning av värdepapper	3 559	9 383	3 559	9 383
Totalt	24 566	30 795	24 566	30 795

Not 11 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Övriga ränteintäkter	200	217	200	215
Föreningsavgälder	246	1 362	246	1 362
Utdelning på aktier i börsnoterade företag	802	737	802	737
Reavinst/förlust vid aktiehandel	2 702	1 511	2 702	1 511
Nedskrivning till marknadsvärde	-3 800		-3 800	
Ränteintäkter från koncernföretag			3 735	4 178
Totalt	151	3 827	3 886	8 003

Not 12 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader fastighet	-19 467	-19 038	-19 310	-19 038
Övriga räntekostnader	-2 843	-2 975	-2 791	-2 934
Totalt	-22 310	-22 013	-22 101	-21 972

Not 13 – Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-1 105	-7 374	-1 105	-7 298
Justering avseende tidigare år	49	28	49	28
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-63	11 008	108	11 033
Summa redovisad skatt	-1 119	3 662	-948	3 763
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är (aktuell skatt)				
	17%	22 %	-	18 %
Avstämning av effektiv skattesats (aktuell skatt)				
Resultat före skatt	6 520	33 482	-2 102	39 979
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-1 434	-7 366	462	-8 795
Skatteeffekt av				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 383	-13 383	-1 568	-13 122
Ej skattepliktiga intäkter		13 016		14 619
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	1 712	359		
Totalt	-1 105	-7 374	-1 105	-7 298

Not 14 – Byggnader och mark

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 233 780	1 208 833	943 971	1 059 210
Omklassificering från pågående nybyggnation	129 653	113 156	12 093	1 183
Årets anskaffning	64 858	34 086	29 771	5 315
Årets försäljning		-122 296		-121 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 428 291	1 233 780	985 835	943 971
Ingående avskrivningar	-208 427	-200 522	-199 868	-194 699
Försäljning		13 911		13 698
Årets avskrivningar	-23 594	-21 816	-18 869	-18 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 020	-208 427	-218 737	-199 868
Ingående nedskrivningar		-15 026		-15 026
Återläggning av nedskrivning vid försäljning		15 026		15 026
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Planenligt restvärde	1 196 269	1 025 352	767 098	744 103
Bokfört värde				
Byggnader	1 045 560	875 693	693 194	671 250
Mark	150 709	149 659	73 904	72 853
Totalt	1 196 269	1 025 352	767 098	744 103
I ovanstående belopp ingår				
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 128 147	966 287	698 976	685 038
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 114 316	1 716 216	1 620 316	1 408 216
93 % av beståndet värderades 2018 genom en extern värdering. Huvuddelen av resterande 7 % värderades 2017, även det genom en extern värdering.				
Taxeringsvärden byggnader	857 129	793 092	724 241	717 576
Taxeringsvärden mark	424 068	434 359	368 152	366 632
Totalt	1 281 197	1 227 451	1 092 393	1 084 208

Not 15 – Inventarier, verktyg & installationer

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 685	41 548	31 241	36 678
Årets anskaffning	1 646	1 896	430	322
Årets försäljning/utrangeringar	-1 674	-5 759	-1 674	-5 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 657	37 685	29 997	31 241
Ingående avskrivningar	-32 879	-36 932	-30 269	-35 381
Årets avskrivningar enligt plan	-1 987	-1 720	-538	-647
Årets försäljningar/utrangeringar	1 674	5 773	1 674	5 759
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 192	-32 879	-29 133	-30 269
Planenligt restvärde	4 465	4 806	864	973

I posten inventarier, verktyg & installationer ingår produktionsmaskiner som nyttjas under finansiella leasingavtal med 3 574 tkr (3 793 tkr).

En betydande del av koncernens maskiner leasas och verksamheten är helt beroende av dessa maskiner. De leasas normalt på fem år med möjlighet till förlängning med ett år i taget.

Not 16 – Pågående nybyggnation

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	133 523	135 278	12 337	3 937
Årets investeringar	3 998	111 502	3 465	9 683
Omklassificering till byggander och mark	-129 653	-113 157	-12 093	-1 183
Avslutande byggnationer		-100		-100
Upparbetad byggnation	7 868	133 523	3 709	12 337

Not 17 – Andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde			40 100	40 050
Årets anskaffning				50
Utgående anskaffningsvärde			40 100	40 100
Ingående nedskrivning			-371	-371
Utgående nedskrivningar			-371	-371
Totalt			39 729	39 729

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Genom direkt ägande:							
Åhusparken Förvaltning AB	556713-1494	Lund	937	130	1 000	100 %	19 115
EUtomter i Kristianstad AB	556668-0459	Lund	3 669	310	1 000	100 %	16 551
Parva Domus Holding AB	556822-0189	Lund	3 451	-5	500	100 %	4 013
Skåne Domus Holding AB	559113-8259	Lund	385	18	50 000	100 %	50
Genom indirekt ägande:							
Fastighets AB Heide 1	556713-8580	Lund	1 116	30	1 000	100 %	17 683
Påskalyckan 1 AB	556868-7171	Lund	7 969	7 407	500	100 %	3 828
Byggmarken 10 AB	556848-4405	Lund	1 286	1213	500	100 %	10 519

Not 18 – Fordringar hos koncernföretag					
	KONCERNEN		HSB SKÅNE		
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Ingående anskaffningsvärde			193 397	98 012	
Årets utlåning				95 385	
Utgående anskaffningsvärde			193 397	193 397	

Not 19 – Andelar i intresseföretag					
	KONCERNEN		HSB SKÅNE		
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	88 815	100 731	88 815	100 731	
Försäljning av intresseföretag		-11 916		-11 916	
Totalt	88 815	88 815	88 815	88 815	
Ingående vinstandel	12 495	11 850	12 802	4 907	
Årets försäljning av andelar		-7 288			
Årets resultat i HSB Produktion i Skåne HB	-186	7 895	-186	7 895	
Avräkning mot skuld intressebolag	-29 750	38	-29 750		
Totalt	71 375	101 311	71 681	101 618	

	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Stockholm	16 356	0	250	50 %	8 471
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Stockholm	15 782	-1	250	50 %	8 165
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Stockholm	102 086	790	250	50 %	50 404
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	9 283	-374		50 %	4 641

Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	378 458	409 345	378 458	409 345
Årets anskaffning	155 385	210 384	155 385	210 384
Årets avyttring	-123 297	-241 271	-123 297	-241 271
Utgående anskaffningsvärde	410 546	378 458	410 546	378 458
Andelar i HSB Riksförbund	42 204	42 204	42 204	42 204
Långfristiga placeringar	360 921	328 831	360 921	328 831
Bostadsrättslokaler	7 421	7 423	7 421	7 423
Totala långfristiga värdepappersinnehav	410 546	378 458	410 546	378 458

Not 21 – Andra långfristiga fordringar				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 155	4 861	4 155	4 861
Årets förändring	80	-706	80	-706
Bokfört värde vid årets slut	4 235	4 155	4 235	4 155

Not 22 – Övriga fordringar				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Saldo skattekonto	2 030	1 212	1 633	1 086
Skattefordran	2 787	151	2 654	
Övriga kortfristiga fordringar	365	942	548	942
Bokfört värde vid årets slut	5 182	2 305	4 835	2 028

Not 23 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	2 424	2 702	2 424	2 702
Förutbetalda hyresutgifter	462	514	462	514
Förutbetalda leasingavgifter	349	263	467	263
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 468	2 667	3 218	2 789
Totalt	6 703	6 147	6 571	6 269

Not 24 – Övriga kortfristiga placeringar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
Kortfristiga placeringar i värdepapper	84 431	68 798	84 431	68 798
Anskaffningsvärde aktier i börsnoterade företag	30 972	23 639	30 972	23 639
Nedskrivning till marknadsvärde	-3 800		-3 800	
Bokfört värde vid årets slut	111 603	92 437	111 603	92 437

Föreningens aktieportfölj hade vid bokslutstillfället ett bokfört värde om 28 272 tkr (23 639 tkr), marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 28 272 tkr (26 851 tkr). Orealiserade vinster i aktieportföljen är därmed 0 tkr (3 212 tkr) 2018-12-31.

Not 25 – Eget kapital

HSB SKÅNE	Andels kapital	Reserv fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	17 858	32 334	527 009	43 743	620 944
Ökning/minskning andelskapital	463				463
Vinstdisposition enl föreningsstämma			43 743	-43 743	
Årets resultat				-3 050	-3 050
Summa eget kapital vid årets slut	18 321	32 334	570 752	-3 050	618 357
		Andels kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång		17 858	32 334	566 544	616 736
Ökning andelskapital		463			463
Årets resultat				5 401	5 401
Utgående balans		18 321	32 334	571 945	622 600

Not 26 – Uppskjuten skatteskuld

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader.				
Belopp vid årets början	11 377	22 308	11 041	22 073
Årets förändring	63	-10 930	-109	-11 032
Totalt	11 440	11 377	10 932	11 041

Not 27 – Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	232 656	222 028	231 189	221 029
Checkräkningskredit		112 323		
Totalt	232 656	334 351	231 189	221 029
Kapitalbindning				
Kreditförfall inom ett år från balansdagen	232 656	334 351	231 189	221 029
Kreditförfall, 1–5 år från balansdagen	585 380	446 060	431 614	442 933
Kreditförfall senare än 5 år efter balansdagen				
Nästa års amortering	-232 656	-334 351	-231 189	-221 029
Total långfristig låneskuld	585 380	446 060	431 614	442 932
Räntebindningstid				
Ränteförfall inom ett år från balansdagen	183 036	142 283	27 803	28 961
Ränteförfall, 1–5 år från balansdagen	320 000	328 127	320 000	325 000
Ränteförfall senare än 5 år efter balansdagen	315 000	310 000	315 000	310 000
Nästa års amortering	-232 656	-334 351	-231 189	-221 029
Total långfristig låneskuld	585 380	446 060	431 614	442 932

Föreningen använder sig av en kombination av fasta räntor, rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och räntenivå så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk. Föreningen har ingått ränteswapavtal om totalt 785 000 tkr (635 000 tkr) som vid bokslutstillfället hade ett negativt marknadsvärde om totalt 45 506 tkr (52 794 tkr). Om avtalad ränta för räntederivatinstrument avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring i derivatet. Värdeförändringen påverkar inte föreningens resultat eller kassaflöde. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivatet gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll. Föreningen riskerar därmed aldrig att behöva kostnadsföra negativa marknadsvärden.

Föreningen har beviljade korta krediter om 150 mkr (utnyttjat 2018-12-31, 0 tkr) och för koncernen 150 mkr (utnyttjat 2018-12-31, 0 tkr).

Not 28 – Övriga skulder

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrättsföreningarnas rörliga placerade medel	68 995	78 518	68 995	78 518
Bostadsrättsföreningarnas bundna placerade medel	378 198	347 424	378 198	347 424
Övriga kortfristiga skulder	9 237	7 004	9 225	7 004
Totalt övriga skulder	456 430	432 946	456 417	432 946

Not 29 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och sociala kostnader	542	302	542	302
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	11 703	10 725	11 703	10 725
Upplupna sociala avgifter	1 955	1 788	1 955	1 788
Förutbetalda hyror	9 727	11 500	7 910	10 120
Upplupna räntekostnader	2 365	2 338	2 336	2 338
Övriga interimsskulder	4 605	4 030	3 866	3 575
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 897	30 682	28 312	28 848

Not 30 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter				
För egna skulder till kreditinstitut				
Pantbrev i fast egendom	1 095 002	1 095 002	896 746	896 746
Varav i eget förvar	-187 069	-187 069	-139 813	-139 813
Saldo på bundet specialkonto avseende brf Grimstofta	5 002	5 002	5 002	5 002
Pantsatt värdepappersdepå	210 000	210 000	210 000	210 000
Pantsatta kapitalförsäkringar	4 235	4 155	4 235	4 155
Totalt	1 127 170	1 127 090	976 169	976 089

Eventalförpliktelser

För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna Sockertoppen, Farinet 1 och 2, Pokalen och Medaljen i Lund, har HSB Skåne lämnat garanti avseende försäljning, avsägelse och avgifter. Garantin gäller i 7 år från färdigställandet. Per bokslutsdagen äger HSB Skåne med anledning av dessa avtal, en bostadsrätt i Klosterlyckan.

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser	13 750	111 555	13 750	111 555
Borgensförbindelser koncernföretag		13 316		13 316
Borgensförbindelser intresseföretag	7 364	25 269	7 364	25 269
Ansvarsförbindelser	1 347	1 300	1 347	1 300
Totalt	22 461	151 440	22 461	151 440

Not 31 – Förslag till vinstdisposition

	HSB SKÅNE	
	2018-12-31	2017-12-31
Till stämmans förfogande står enligt balansräkning följande fritt eget kapital		
Balanserat resultat	570 752	527 009
Årets resultat	-3 050	43 743
Totalt	567 702	570 752
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till stämmans förfogande behandlas enligt följande:		
Balanseras i ny räkning	567 702	570 752
Totalt	567 702	570 752

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Lund 4 april 2019


Anders Södergrann
Ordförande


Ulf Hejman



Ann-Charlotte Hejlm



Per-Olof Norén



Åke Olsson



Alfred Baumgarten



Per Mårtensson



Christoffer Werhof


Ann Irebo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 4 april 2019


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I HSB SKÅNE EK FÖR, ORG.NR. 745000-2253

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Skåne Ekonomisk förening för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 4-27 i pdf-versionen av detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 föreningen och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi har fullgjort sitt 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av information om verksamheten sidorna 32-35 i pdf-versionen av detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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.

STYRELSEN 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 styrelsen 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 och verkställande direktören 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, ANDRA FÖRFATTNINGAR SAMT STADGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för HSB Skåne Ekonomisk förening för år 2018 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSEN 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn sitt professionella 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 revisorns 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.

Lund den 4 april 2019

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor



FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning som antagits av HSBs förbundsstämma 2007. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från "Svensk kod för bolagsstyrning", de kooperativa principerna och HSBs grundläggande värderingar. Koden började gälla 1 januari 2008 och syftet var att få ett verktyg som i praktiken kan verkställa en öppen demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. HSB Kod ska bidra till en ökad öppenhet och transparens, utvärdera styrelsens arbete och lägga grunden för ett systematiskt styrelsearbete. HSB Kod gäller HSB-föreningar, HSB nationella och regionala bolag samt HSB Riksförbund. Aktuell version av kod för föreningsstyrning trädde i kraft den 1 januari 2016 och gäller tills vidare.

Till grund för styrning av koncernen ligger, förutom föreningens stadgar, även lag om ekonomisk förening, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regler.

HSB Skåne arbetar även i enlighet med interna styrdokument för HSB rörelsen: HSB Kompassen, HSBs Värderingar (ETHOS) samt de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som antagits av HSBs förbundsstämma.

HSB Skåne tillämpar och följer sedan den 29 november 2017 de av HSB Riksförbund framtagna dokumenten Policy för hantering av etiska frågor och Uppförandekod för medarbetare. Vidare har beslut fattats att Uppförandekod för samarbetspartners ska gälla från halvårsskiftet 2018. Tidigare gällande policies och riktlinjer har avvecklats samtidigt som de nya dokumenten antagits.

FÖLJ ELLER FÖRKLARA

HSB Kod ska tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Det innebär att om en förening avviker från koden, ska skälen för avviken redovisas i föreningsstyrningsrapporten.

TILLÄMPNING AV HSBs KOD

HSB Skåne tillämpar koden som styrmedel i "Instruktion för valberedning", "Arbetsordning för styrelse" och "Arbetsinstruktion för VD".

På föreningens hemsida finns HSB Kod för föreningsstyrning. Här återfinns också information om styrelse och valberedning, protokoll från föreningsstämma samt styrelsebrev till HSB Skånes ägare.

Ersättningar till ledande befattningshavare har inte hanterats enligt HSB Kods instruktion som anger att principerna för ersättning till VD och ledning ska redovisas på föreningsstämman. VD:s och ledningsgruppens ersättningar har följt gällande löneredovisning årsvis vad gäller löneutrymme. Ledande befattningshavare har värderats utifrån presterat resultat.

HSB Skånes valberedning representerar föreningens medlemmar och består av representanter från Bospargruppen och bostadsrättsföreningar i Lund, Eslöv, Kristianstad, Hässleholm och Ystad. Valberedningen har direkt kontakt med enskilda ledamöter. Därefter bedömer de i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de

krav som kommer att ställas till följd av föreningens verksamhetsmässiga läge och framtida inriktning. Valberedningen fastställer kravprofiler för nya ledamöter som behöver rekryteras. De genomför en systematisk procedur för att söka rätta kandidater. Här beaktas bland annat förslag som kommit från medlemmar, men också genom dialog med bostadsrättsföreningarna. Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till föreningsstämman.

Valberedningen presenteras på hemsidan och i nyhetsbrev till samtliga bostadsrättsföreningar. Här informeras också om hur nomineringarna ska göras och tidpunkt för inlämnande av förslag till kandidater. På stämman presenterar valberedningen sina förslag och lämnar redogörelse för hur arbetet har gått till.

Ersättning till valberedningen utgår med ett halvt inkomstbasbelopp till ordförande och vardera 0,2 inkomstbasbelopp till övriga ledamöter. Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett inkomstbasbelopp per beviljat sammanträde.

FULLMÄKTIGE

Grundtalet för antal ombud per förening är 200, vilket innebär att föreningar i storleksordningen 1–200 medlemmar har rätt till ett ombud. HSB Skånes fullmäktige består därför mestadels av ett ombud per bostadsrättsförening. Undantagen är 14 större bostadsrättsföreningar, med över 200 bostadsrätter, vilka har två ombud och två föreningar som har vardera tre ombud. Medlemsgruppen utses på samma grundtal i relation till sitt totala medlemsantal.

Totalt antal ombud 2018 var 260, varav 83 deltog vid stämman.

STYRELSEN OCH DESS ARBETSFORMER

Styrelsens storlek och sammansättning ger utrymme åt olika kompetenser, erfarenheter, bakgrund och kön, vilket uppfyller de krav på oberoende som ställs på en effektiv och självständig styrelse. Styrelsen förnyas med hänsyn till utvecklingen av föreningens verksamhet och behovet av kontinuitet i styrelsearbetet.

Styrelsen ska hålla minst sex sammanträden per år varav ett ska ägnas åt mer långsiktiga planeringsfrågor. Vid behov ska extra sammanträden hållas för särskilda frågor.

Styrelsen arbetar efter ett fastlagt program över året och har under 2018 haft 10 sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

Ledamöter har utsetts av medlemskretsen enligt följande:

- Hässleholm, en ledamot samt ordförande (ordförande har avgått under året)
- Lund, två ledamöter samt nuvarande ordförande
- Eslöv, en ledamot
- Kristianstad, en ledamot

Ingen anställd får vara ledamot av styrelsen, utöver det som gäller enligt lag för arbetstagarrepresentanter. VD och ekonomichef är adjungerade ledamöter.

Omedelbart efter valet av styrelseledamöter håller styrelsen sitt konstituerande sammanträde och utser de funktionärer som styrelsen anser sig behöva. Ordföranden ansvarar därefter för att ledamöterna, snarast efter årsstämman, informeras om styrelsens arbetsordning och arbete.

Styrelsens instruktioner i form av arbetsordning samt rapporteringsinstruktion är anpassade till föreningens förhållanden och är styrdokument för deras arbete. Styrelsens arbetsordning ses över en gång om året och beslutas av styrelsen.

Styrelsen har under 2018 beslutat att i enlighet med HSB Kod införa vice ordförande.

STYRELSENS UTBILDNING

Hela styrelsen samlas för ett sammanträde snarast efter föreningsstämman. Här ges en introduktion till HSB, styrelsens arbete, arbetsformer, arbetsordning och information om aktuella frågor. VD träffar nya styrelseledamöter under en halv dag för grundlig genomgång av HSB Skånes verksamhet. Nya ledamöter genomgår HSB Riksförbunds utbildning för nya ledamöter.

OBEROENDE

För att vara valbar krävs medlemskap i föreningen och andelsäggande. Majoriteten av styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

STYRELSENS ARBETE

VD och den verkställande ledningen har på styrelsens uppdrag tagit fram en strategisk plan med övergripande finansiella och verksamhetsmässiga mål.

Om det finns skäl för särskilt föredragande så närvarar den föredragande för att svara på frågor och delta i diskussionen i det aktuella ärendet, men deltar i övrigt inte i styrelsemötet.

Styrelsens protokoll återger vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende och innebörden av de beslut som fattats. Alla protokoll finns på Styrelseportalen, tillgängliga för styrelsens ledamöter och för föreningens revisorer.

STYRELSENS ERSÄTTNING

Ersättning till styrelsen utgår med tre inkomstbasbelopp för ordförande och vardera ett halvt inkomstbasbelopp till övriga ledamöter. Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett inkomstbasbelopp per beviljat sammanträde.

STYRELSENS UTVÄRDERING AV SITT EGET ARBETE

Styrelsens egen utvärdering sker normalt med hjälp av "Enkät styrelseutvärdering HSB".

STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD

VD:s uppdrag finns redovisat i "Arbetsinstruktion för VD i HSB Skåne". För VD gäller att under styrelsen sköta den löpande förvaltningen av föreningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. VD ska ansvara för att föreningens bokföring

fullgörs i överensstämmelse med lag, att medelsförvaltningen sköts på ett tryggsätt samt bevaka att den inom föreningen bedrivna verksamheten är förenlig med lagen om ekonomiska föreningar och stadgar. Uppgiften innefattar rätt att besluta i alla frågor rörande föreningens angelägenheter som inte ska beslutas av styrelsen. Styrelsen har fastställt en beslutsordning för VD. Den anger de områden och beslut som alltid ska föredras för och beslutas av styrelsen. Dessa är:

- Beslut om köp och försäljning av fast egendom och aktier
- Tecknande av avtal med en löptid överstigande 3 år eller med ett sammanlagt värde överstigande 5 Mkr
- Överenskommelse som ligger utanför föreningens ordinarie verksamhet
- Beslut om igångsättning av nyproduktion av lägenheter
- Beslut om investeringar överstigande 5 Mkr
- Beslut om budget och mål för verksamheten
- Förändringar i föreningens organisation som berör mer än 10 personer
- Beslut om tillsättning och ingångslön för befattning direkt underställd VD
- Beslut om policy och andra övergripande anvisningar
- Styrelsens utvärdering av VD sker genom regelbundna möten mellan ordföranden och VD, där VD presenterar det aktuella läget. Genomgången följer rubrikerna investeringar, försäljningsläge, resurser samt ledningsgruppens arbete. Dessutom gör styrelsen en gemensam utvärdering vid ett tillfälle per år. Ersättning till VD framgår av årsredovisningen.

FINANSIELL RAPPORTERING

Basen för den ekonomiska informationen till styrelsen är fullständiga bokslut med resultat- och balansräkning varje kvartal. Det aktuella ekonomiska läget kommenteras i VD-rapporten inför varje styrelsemöte. Varje kvartal lämnas rapport över företagets finansiella situation i form av belåning, ränterisker och likviditet. En sammanställning som visar resultatet per enhet presenteras minst en gång per verksamhetsår och rapporteringen följs av en kortfattad redovisning av verksamheten. Styrelsen träffar revisorerna vid minst ett mötestillfälle under året.

REVISORER

Föreningsvald revisor och revisorssuppleant väljs på föreningsstämma. Förslag på tillsättning lämnas av föreningens valberedning. Valberedningen lämnar också förslag till arvoden.

Extern revisor har utsetts av HSB Riksförbund. Nuvarande revisor kommer från Herrlander Revision AB. Revisorn har närvarat vid stämman 2018, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisornas arvode framgår av årsredovisningen.

HSB SKÅNES STYRELSE



Från vänster
Stående: Åke Olson, Alfred Baumgarten, Ann-Charlotte Hjelm, Per Mårtensson och Anders Södergrann.
Sittande: Per-Olof Norén och Ulf Hejman.

ANDERS SÖDERGRANN

Ordförande

Systemutvecklare/arkitekt vid Consafe Logistics A/S i Köpenhamn, arbetar kundnära. 25 år inom systembranschen. Har även arbetat med teknik inom industri och socialt/ pedagogiskt arbete. Deltog vid tio styrelsemöten under 2018.

Invalid i styrelsen: 2017
Mandatperiod: 2017–2019
Medlem i HSB sedan: 2006
Bor: HSB brf Nordmannen i Lund

ANN-CHARLOTTE HJELM

Styrelseledamot, vice ordförande

Chefssekreterare i staben på Medicinsk service vid Region Skåne med ansvarsområde inom bland annat dokumentation, avtalshandling och avvikelsehantering. Sekreterare till divisionschefen för Labmedicin. Deltog vid tio styrelsemöten under 2018.

Invalid i styrelsen: 2010
Mandatperiod: 2016–2018
Medlem i HSB sedan: 1998
Bor: HSB brf Arvtagaren i Eslöv

ULF HEJMAN

Styrelseledamot

Universitetsadjunkt vid Malmö Universitet och programledare för två högskoleprogram sedan flera år. Deltog vid nio styrelsemöten under 2018.

Invalid i styrelsen: 2017
Mandatperiod: 2017–2019
Medlem i HSB sedan: 2005
Bor: HSB brf Bokeberg i Hässleholm

PER-OLOF NORÉN

Styrelseledamot

Gymnasielärare inom naturvetenskap. Deltog vid sex styrelsemöten under 2018.

Invalid i styrelsen: 2018
Mandatperiod: 2018–2020
Medlem i HSB sedan: 2018
Bor: HSB hyresrätt i kvarteret Soldiset i Lund

CHRISTOFFER WERHOF

Arbetsagarrepresentant Unionen

Deltog vid åtta styrelsemöten under 2018.

INGVAR BERGMAN

Ordförande 3 maj–4 september 2018

Deltog vid tre styrelsemöten under 2018.

ÅKE OLSON

Styrelseledamot

Civilingenjör och numera pensionär med bakgrund som förrättningslantmätare, fastighetschef, huvudprojektledare för järnvägstrafiken Öresundsförbindelsen, seniorrådgivare för järnvägarnas världsorganisation samt projektledare för Sveriges stöd till landreformerna i Ryssland, Armenien och Tadjikistan. Deltog vid sju styrelsemöten under 2018.

Invalid i styrelsen: 2018
Mandatperiod: 2018–2020
Medlem i HSB sedan: 2013
Bor: HSB brf Knutsgården i Lund

ALFRED BAUMGARTEN

Styrelseledamot

Agronom med bakgrund som Lantbrukskonsulent, Länsstyrelsen i Skåne län. Deltog vid sju styrelsemöten under 2018.

Invalid i styrelsen: 2018
Mandatperiod: 2018–2019
Medlem i HSB sedan: 2010
Bor: HSB brf Stenen i Kristianstad

PER MÅRTENSSON

Arbetsagarrepresentant Fastighetsanställdas Förbund

Deltog vid nio styrelsemöten under 2018.

HSB SKÅNES VALBEREDNING

BO LIDEFALK

Ledamot i valberedningen,
sammankallande

Invald i valberedningen: 2007
Ort: Kristianstad

JAN MALM

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2007
Ort: Lund

CARINA MASTH THELANDER

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2016
Ort: Hässleholm

CAROLYN MÅNSSON

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2012
Ort: Eslöv

JENS HANSEN

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2012
Ort: Ystad

HSB SKÅNES REVISORER

LISELOTTE HERRLANDER

Auktoriserad revisor, utsedd av HSB
Riksförbund, sedan 2008

ANDRÉ HÅKANSSON

Av föreningen vald revisor sedan 2016
till 10 januari 2019

Säljare

JOHAN TÖRNQUIST

Auktoriserad revisor, av föreningen vald
revisor, sedan 10 januari 2019

KJELL BIRGERSSON

Av föreningen vald revisor sedan 2017
till 10 januari 2019

Pensionär (fd Affärsutvecklingschef)

HSB SKÅNES LEDNING



Från vänster
Caroline Sellström, Catrin Holmström, Ann Irebo, Anna-Lena Nagelius, Cornelia Håkansson och Christer Nilsson.

ANN IREBO

Verkställande direktör

Födelseår: 1960
Anställd i HSB Skåne sedan: 2008
Bor: Malmö

CAROLINE SELLSTRÖM

Affärsområdeschef marknad och medlem

Födelseår: 1968
Anställd i HSB Skåne sedan: 1991
Bor: Dalby

ANNA-LENA NAGELIUS

Ekonomichef

Födelseår: 1968
Anställd i HSB Skåne sedan: 2008
Bor: Falsterbo

CHRISTER NILSSON

Affärsområdeschef teknik och fastighet

Födelseår: 1966
Anställd i HSB Skåne sedan: 2008
Bor: Staffanstorps

CATRIN HOLMSTRÖM

Bolagsjurist

Födelseår: 1982
Anställd i HSB Skåne sedan: 2010
Bor: Tygelsjö

CORNELIA HÅKANSSON

HR-chef

Födelseår: 1987
Anställd i HSB Skåne sedan: 2010
Bor: Malmö





HSB – där möjligheterna bor

HSB Skåne
Box 1712, 221 01 Lund
046-210 84 00 | info-skane@hsb.se | hsb.se