



Skåne

Org nr 745000-2253

ÅRSREDOVISNING

HSB Skåne

Org nr 745000-2253

2008-01-01 - 2008-12-31



INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
KASSAFLÖDESANALYS	9
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	10
NOTER	11
REVISIONSBERÄTTELSE	20
FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT	22



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsfrågor

Styrelse

Sven Gudmundsson	Ordförande
Caroline Essunger	Sekreterare
Ingabritt Sandahl	Ledamot
Richard Lundgren	Ledamot
Börje Nordström	Ledamot (avliden 2009-02-14)
Bertil Nilsson	Ledamot
Maj-Lis Larsson	Ledamot
Arne Hansson	Ledamot
Peter Andersson	Ledamot (avgått under året)
Ulf Johansson	Ledamot (arbetstagarrepresentant)

Roger Karlsson	Suppleant
Gun Britt Mårtensson	Suppleant
Ingegerd Larsson	Suppleant
Ingela Holmström Andersson	Suppleant (avgått under året)
Joel Lindsoug	Suppleant (avgått under året)
Conny Bengtsson	Suppleant (arbetstagarrepresentant)

Verkställande direktör

Roy Hansson	2008-01-01--03-31
Peter Lindgren	2008-04-08--09-30
Ann Irebo	2008-10-27-

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Ann Irebo
Sven Gudmundsson
Christina Fregne
Björn Göransson

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit

Kerstin Hoff
Anders Åström
Johan Lundberg, suppleant

Av HSB:s riksförbund förordnad revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Jan Malm, Börje Nilsson, Per-Åke Sjölander, Börje Persson, Göran Dahlqvist och Bo Lidefalk.

Antal medlemmar

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2008 till 22.235.



Förvaltning

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen som består av HSB Skåne, Åhusparken Förvaltning AB och EU-tomter i Kristianstad AB.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Koncernens fria egna kapital uppgår till 154 682 tkr.

Avsättning till bundna reserver föreslås med 122 tkr.

Verksamheten

Verksamhetsgrenar

HSB Skåne bedriver verksamhet inom följande områden:

Fastighetsförvaltning, administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, försäljning, medlemsverksamhet 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.

Miljö

Föreningen arbetar efter en antagen miljöpolicy och miljöledningssystemet SMIL.

Ekonomi

HSB Skåne

Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005	2004
Belopp i tkr					
Omsättning	277 286	310 846	289 409	227 599	238 399
Resultat efter finansiella poster	5 078	40 785	48 147	3 838	10 077
Balansomslutning	1 631 741	1 658 017	1 548 330	1 579 353	1 430 015
Justerat eget kapital	222 376	235 262	204 784	165 514	163 075
Soliditet i %	18,6	20,5	19,0	14,7	16,0
Soliditet i % enligt HSBs Kod	43,4				
Avräkningslikviditet i %	111	113	114	100	106

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, bank, kortfristiga placeringar).

Avräkningslikviditet: Förhållandet mellan likvida medel (kassa, bank, kortfristiga placeringar) och bostadsrättsföreningarnas avräkning respektive inlåning.



Väsentliga händelser under året

Verksamhet

Produktion av brf Havsutsikten i Ystad, bestående av 18 marklägenheter, har genomförts enligt ursprunglig plan. Det finns idag ett stort intresse för området och i stort sett samtliga lägenheter är sålda eller förhandstecknade.

Planeringen för byggstart av brf Sockertoppen i Lund avbröts i november på grund av flera avhopp från tilltänkta köpare. Projektet, som drivs tillsammans med HSB Projektpartner, har hög prioritet och kommer att återupptas så snart förutsättningarna är de rätta.

Inflyttning i den nya kontors- och förvaltningsbyggnaden på Gastelyckan i Lund skedde vid halvårsskiftet. Det framtida behovet av byggnaden ses för närvarande över.

Organisations- och ansvarsfrågor

Vid föreningsstämman i maj 2008 valdes ny styrelse för HSB Skåne. En av de första frågorna för den nya styrelsen innebar rekrytering av ny VD. Rekryteringen ledde till att Ann Irebo anställdes som VD och tillträdde befattningen den 27 oktober.

Under året har den verkställande ledningen förstärkts genom rekrytering av nya chefer för ekonomi- och fastighetsfunktionerna.

Twisten mellan tidigare VD och HSB Skåne har under 2008 behandlats i skiljenämnd. Utslaget kom i januari 2009 och innebar en fullständig framgång för HSB Skåne. Efter beslut vid extra föreningsstämma, och efter genomförd juridisk utredning, beslutade styrelsen att inte väcka skadeståndstalan mot vare sig tidigare VD eller någon i den tidigare styrelsen.

Under året har Ekobrottsmyndigheten och Skatteverket gjort undersökningar för att utreda eventuella oegentligheter och diverse skattemässiga frågor. Det finns ännu inga beslut i någon av utredningarna.

Förväntad utveckling

Ekonomisk situation

HSB Skåne redovisar för 2008 ett svagt resultat. Detta kan delvis förklaras med stagnation i nyproduktionen och en allmän återhållsamhet i bostadsrättsföreningarnas ny- och ombyggnadsplaner, men det finns ett grundläggande lönsamhetsproblem i det vi betecknar kärnverksamheten – försäljning av förvaltningstjänster och tillhandahållande av tjänster i medlemsverksamheten. Detta förhållande har varit känt under flera år, men har delvis kompensrats genom framför allt realisationsvinster vid försäljning av fastigheter. Den svaga resultatutvecklingen påverkar också kassaflödet, som varit negativt de senaste åren.

Åtgärder och anpassning

Styrelsen och den verkställande ledningen är ense om att det krävs en rad åtgärder för att rätta till situationen. Det handlar i första hand om att stoppa kostnadsökningarna genom effektivisering och rationalisering av verksamheten. Konkret innebär detta att vi ser över lokalbehovet, vi söker möjligheter till utökad samverkan inom organisationen och vi undersöker förutsättningarna att samarbeta med andra organisationer med likartad verksamhet. Vidare vill vi utveckla och anpassa tjänsteutbudet för att öka försäljningen och nå nya kundgrupper.



Vi har också tagit fram en strategisk plan för den närmaste femårsperioden. Av denna framgår att verksamheten ska koncentreras till medlems- och förvaltningsverksamhet samt produktion och förvaltning av fastigheter för bostadsändamål. Det kommer sannolikt inte att göras några ytterligare investeringar i kommersiella fastigheter, alltså fastigheter som hyrs ut för verksamhetsändamål åt företag och industrier. Den här verksamheten har till vissa delar varit en viktig inkomstkälla för HSB Skåne, men den kan knappast anses tillhöra HSB-rörelsens kärnverksamheter.

Den nyligen genomförda organisationsförändringen syftar till att stärka HSB Skånes lokala närvaro i våra fem distrikt – eller som de numera benämns – marknadsområden. Det finns flera motiv till förändringen, men i korthet handlar det om att komma närmare medlemmarna, och att kvalitetsmässigt utveckla de tjänster som utförs. Detta ska ske genom aktiv samverkan över enhetsgränserna inom marknadsområdet, men även genom ett bättre samarbete mellan de skilda orterna i hela HSB Skånes verksamhetsområde.

Vi räknar också med en hårdnande konkurrens inom området för administrativa och tekniska förvaltningstjänster. Det finns ett antal etablerade tjänsteföretag inom dessa sektorer. Den pågående krisen, med massuppsägningar inom till exempel byggbranschen, väntas medföra att nya en- och fåmansföretag bildas. Sannolikt kommer man att inrikta sig på stora föreningar på de större orterna, där samordningsmöjligheterna är bäst. HSB Skåne måste möta detta med flexibilitet, både vad gäller utformning av tjänsteutbud, avtalsskrivning och prissättning.

Nyproduktion

Det finns tecken på att marknaden för bostadsrätter håller på att hämta sig. Det stora intresset vid visningsdagarna i början av mars stärker också denna bild. HSB Skåne har ett antal intressanta projekt som kan startas upp med kort varsel. Huruvida det kommer något beslut om dessa projekt under 2009 är osäkert, men det skulle av många skäl kännas bra om HSB Skåne kunde vara tidigt ute vid en återhämtning på bygg- och bostadsmarknaden.

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	152 372 tkr
Årets resultat	2 450 tkr
Disponibelt fritt kapital	154 823 tkr

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

Till reservfonden avsätts	122 tkr
Balanseras i ny räkning	154 701 tkr
	154 823 tkr

**Skåne**

Org nr 745000-2253

Resultaträkning

		HSB Skåne		Koncernen	
Belopp i tkr	Not	2008	2007	2008	2007
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	285 401	248 227	285 401	251 614
Förändring av pågående arbete för annans räkning		-13 202	12 004	-13 202	12 004
Övriga rörelseintäkter	2	5 087	50 615	5 087	50 615
Summa intäkter		277 286	310 846	277 286	314 233
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader		-56 017	-59 064	-56 065	-60 155
Handelsvaror		-58 296	-59 758	-58 296	-59 758
Övriga externa kostnader	3	-47 307	-36 436	-47 318	-36 689
Personalkostnader	4	-83 589	-73 431	-83 589	-73 431
Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar	5	-14 951	-14 852	-14 951	-15 285
Rörelseresultat		17 126	67 305	17 067	68 915
Resultat från andelar i intresseföretag	6	11 836	-360	11 836	-360
Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	7	1 510	3 445	1 510	3 445
Övriga finansiella intäkter	8	26 185	18 039	26 183	18 039
Räntekostnader till koncernföretag	9	0	-16	0	0
Övriga finansiella kostnader	10	-51 579	-47 628	-51 599	-48 423
Resultat efter finansiella poster		5 078	40 785	4 997	41 616
Skatt på årets resultat	11	-2 628	-10 458	-2 689	-10 690
Årets resultat		2 450	30 327	2 308	30 926



Skåne

Org nr 745000-2253

Balansräkning

HSB Skåne

Koncernen

Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	990 693	862 279	1 027 130	961 847
Pågående nybyggnation	13	0	3 734	0	3 734
Maskiner och inventarier	14	6 663	5 585	6 663	5 585
Summa materiella anläggningstillgångar		997 356	871 597	1 033 793	971 166
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	35 566	60 970	0	0
Fordringar hos koncernföretag	16	1 084	0	0	0
Fordringar hos intresseföretag		25	25	25	25
Andelar i intresseföretag	17	1 005	7 440	1 005	7 440
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	76 079	76 079	76 079	76 079
Andra långfristiga fordringar	19	235	360	235	360
Summa finansiella anläggningstillgångar		113 994	144 875	77 344	83 904
Summa anläggningstillgångar		1 111 350	1 016 472	1 111 137	1 055 070
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Handelsvaror		1 631	1 715	1 631	1 715
Pågående arbete för annans räkning	20	0	13 202	0	13 202
Summa varulager		1 631	14 917	1 631	14 917
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar och kundfordringar		24 392	57 073	24 392	57 082
Fordringar hos koncernföretag		12	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	21	8 431	610	8 431	652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 846	4 026	3 846	4 032
Summa kortfristiga fordringar		36 681	61 709	36 669	61 766
Övriga kortfristiga placeringar	23	356 724	395 780	356 724	395 780
Summa övriga kortfristiga placeringar		356 724	395 780	356 724	395 780
Kassa och bank		125 355	169 139	125 455	169 239
Summa omsättningstillgångar		520 391	641 545	520 479	641 702
SUMMA TILLGÅNGAR		1 631 741	1 658 017	1 631 617	1 696 772



Skåne

Org nr 745000-2253

Balansräkning

Balansräkning		HSB Skåne		Koncernen	
Belopp i tkr	Not	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	24				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		15 335	14 537	15 335	14 537
Uppskrivningsfond		39 767	40 204	39 767	40 204
Reservfond		12 452	10 936	12 452	10 936
Summa bundet eget kapital		67 554	65 677	67 554	65 677
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat/skatt		152 372	139 258	152 374	122 214
Årets resultat		2 450	30 327	2 308	30 926
Summa fritt eget kapital		154 822	169 585	154 682	153 140
Summa eget kapital		222 376	235 262	222 236	218 817
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	25	34 701	15 635	34 701	32 605
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26	845 931	784 735	845 931	822 725
Summa långfristiga skulder		845 931	784 735	845 931	822 725
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26	14 045	24 435	14 045	24 435
Förskott från kunder	27	2 637	0	2 637	0
Leverantörsskulder		18 223	24 705	18 223	25 096
Aktuella skatteskulder		8 639	6 961	8 690	7 472
Skulder till koncernföretag		45	811	0	0
Skulder till intresseföretag		3 840	24 875	3 840	24 875
Övriga skulder	28	446 338	510 951	446 338	510 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	34 966	29 647	34 976	29 796
Summa kortfristiga skulder		528 733	622 385	528 749	622 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 631 741	1 658 017	1 631 617	1 696 772
Ställda säkerheter					
Ställda säkerheter	30	1 050 065	1 003 399	1 050 065	1 001 060
Ansvarsförbindelser					
Ansvarsförbindelser	31	40 298	4 728	40 298	4 728



Kassaflödesanalys	HSB Skåne		Koncernen	
	2008	2007	2008	2007
Belopp i tkr				
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	17 126	65 542	17 068	67 154
Övriga finansiella intäkter	39 531	21 124	39 531	21 124
Övriga finansiella kostnader	-51 579	-45 882	-51 601	-46 661
Utbetald skatt	-2 628	-7 105	-2 567	-7 411
	2 450	33 679	2 431	34 206
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar och nedskrivningar	14 951	14 852	14 951	15 283
Nedskrivningar av värdepapper	3 674	0	3 674	
Förändringar av avsättningar	2 290	0	2 290	
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-333	-35 295	-333	-35 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23 032	13 236	23 013	14 194
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring av varulager och pågående arbeten	13 287	-12 026	13 287	-12 026
Förändring av hyres och kundfordringar	32 704	-40 892	32 704	-40 900
Förändring av övriga omsättningstillgångar	28 782	-79 636	28 787	-80 496
Förändring av leverantörsskulder	-6 491	8 962	-6 491	9 353
Förändring av övriga rörelseskulder	-86 027	81 068	-85 980	81 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 287	-29 288	5 320	-28 149
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-35 566	-60 970	-35 566	-60 870
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-44 274	-1 119	-44 274	-40 248
Investeringar i pågående nybyggnation	3 734	-2 589	3 734	-2 589
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		50 691	0	50 691
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar exkl andra långfristiga värdepappersinnehav	-1 084		-1 084	
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar exkl andra långfristiga värdepappersinnehav	6 561	6 183	6 561	6 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 629	-7 804	-70 629	-46 833
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristig upplåning	23 205	-10 087	23 206	27 903
Insats -/ Nyemission	-1 647	151	-1 647	151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 558	-9 936	21 559	28 054
Årets kassaflöde	-43 784	-47 028	-43 750	-46 928
Likvida medel vid årets början	169 139	216 167	169 139	216 167
Likvida medel vid årets slut	125 355	169 139	125 389	169 239
Årets kassaflöde	-43 784	-47 028	-43 750	-46 928



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningslag

Årsredovisningslagen tillämpas och föreningen följer bokföringsnämndens vägledningar och uttalanden med allmänna råd där inget annat anges.

Utgifter för reparation och underhåll som syftar till att vidmakthålla eller återställa den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades, redovisas som kostnad den period de uppkommer. Värdehöjande åtgärder som medför att prestandan förbättras i förhållande till den nivå som gällde då fastigheten ursprungligen anskaffades läggs till anskaffningsvärdet för fastigheterna, även till den del åtgärden omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet.

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivning.

Andelar i koncernföretag har värderats till verkligt värde.

Föreningen vinstavräknar, i enlighet med BFNs alternativregel BFNAR 2003:3, utförda tjänsteuppdrag med fast pris när arbetet är avslutat. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, värderas i balansräkningen till direkt nedlagda utgifter med avdrag för fakturerade dellikvider.

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

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

Föreningen har pensionsåtagande på bokslutsdagen som uppgår till 12.420 tkr. Samtliga är täckta genom inbetalda kapitalförsäkringar. Föreningen har som princip att kostnadsföra premierna. Skulden och motsvarande tillgång redovisas ej i balansräkningen. Ej heller uppskjuten skattefordran och upplupen skuld för löneskatt.

Avskrivningar

Byggnader har skrivits av med 1 procent av anskaffningsvärdet på hyreshus.

Inventarierna har skrivits av enligt plan med 20 procent.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att det bokförda värdet på aktier och andelar i dotterföretag 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.

Koncernuppgifter

Mellan koncernbolagen har inte skett någon fakturering.

Intresseföretagsredovisning

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



HSB Skåne

Koncernen

Noter

Belopp i tkr där ej annat anges

1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	129 595	117 017	129 595	120 533
Administrativ förvaltning	23 001	22 071	23 001	21 942
Fastighetsskötsel	41 206	39 894	41 206	39 894
Byggverksamhet	54 119	36 885	54 119	36 885
Försäljningsintäkter	28 652	23 443	28 652	23 443
Medlemsavgifter	5 971	5 930	5 971	5 930
Medlemstjänster	2 857	2 987	2 857	2 987
	285 401	248 227	285 401	251 614

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007	2008	2007
Provisioner	645	254	645	254
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	2 322	35 792	2 322	35 792
Utbetalning av K-försäkring	627	708	627	708
Övriga rörelseintäkter	1 493	13 861	1 493	13 861
	5 087	50 615	5 087	50 615

3 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 Bo Revision, Ernst & Young AB och Herrlander Revision AB.

Kostnaderna till Bo Revision och Ernst & Young AB avser kostnader för fördjupad granskning av räkenskapsåret 2007.

	2008	2007	2008	2007
Bo Revision AB	132	46	132	46
Ernst & Young AB	461	404	461	434
Herrlander Revision AB	271		281	
	864	450	874	480

Leasingavtal

HSB Skåne

Leasingavtalen är operationella.

Föreningen leasar inventarier med totalt anskaffningsvärde

Restvärde på kontrakten var vid bokslutsdagen

Årets löpande leasingkostnader uppgår till

Tillkommer kostnader för utköp pga utrangering

	2008	2007	2008	2007
	8 500	8 500	8 500	8 500
	6 087	7 997	6 087	7 997
	1 840	2 284	1 840	2 284
	1 521	2 029	1 521	2 029

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande:

Inom 1 år	2 008	1 460
1 - 5 år	5 191	7 300



	HSB Skåne		Koncernen	
4 Personalkostnader	2008	2007	2008	2007
Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män				
Kvinnor	50	52	50	52
Män	108	109	108	109
Totalt	158	161	158	161
Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
<i>Löner</i>				
Styrelse och VD	2 853	3 775	2 853	3 775
Övriga anställda	52 916	47 246	52 916	47 246
Totalt	55 769	51 021	55 769	51 021
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	1 330	2 064	1 330	2 064
Övriga anställda	23 050	19 259	23 050	19 259
Totalt	24 380	21 323	24 380	21 323
<i>Varav pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	526	991	526	991
Övriga anställda	8 544	3 284	8 544	3 284
Totalt	9 070	4 275	9 070	4 275

Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 560 tkr och till styrelsen med 1 293 tkr.

1. Till tjänstepension disponerar VD en premie motsvarande 35 procent av årsinkomsten. Denna premie skall täcka sparande till pension, premiebefrielse samt sjukförsäkring.

2. För att säkerställa VDs avtalade pensionsålder 61 år har en direktpensionslösning tecknats för att kompensera perioden 61-65 år med pension enligt följande:

Löneintervall	Procent av slutlön
0 - 7,5 prisbasbelopp	75
7,5 - 20 prisbasbelopp	70
20 prisbasbelopp - 1 080 000 kr	40

Månadspremien uppgår till 20 000 kr. Premien anpassas efter löne- och avkastningsutveckling var tredje år.

VD omfattas inte av lagen om anställningsskydd och har en avtalsreglerad uppsägning som uppgår till 6 månader vid uppsägning från föreningens sida, därefter 12 månader särskilt avgångsvederlag.

Sjukfrånvaro för perioden	2008-12-31	2007-12-31
Total sjukfrånvaro	4,7%	4,1%
Andel långtidssjukskrivna (mer än 60 dagar)		
i % av total sjukfrånvaro	57,0%	63,5%
Sjukfrånvaro bland kvinnor	3,7%	1,9%
Sjukfrånvaro bland män	5,1%	5,0%
Anställda i åldrarna 29 år eller yngre	3,3%	2,9%
Anställda i åldrarna mellan 30-49 år	3,0%	1,7%
Anställda i åldrarna 50 år eller äldre	6,8%	6,8%



Befattningshavare	HSB Skåne		Koncernen	
	2008-12-31 Styrelse	VD och övr ledning	2007-12-31 Styrelse	VD och övr ledning
Kvinnor	5	1	8	
Män	8		8	1
5 Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar	2008	2007	2008	2007
Byggnader	9 817	8 817	9 817	9 250
Om- och tillbyggnad	1 971	2 423	1 971	2 423
Maskiner och inventarier	3 163	3 612	3 163	3 612
Total	14 951	14 852	14 951	15 285
6 Resultat från andelar i intresseföretag	2008	2007	2008	2007
Andel av vinst i handelsbolag	478	-360	478	-360
Utdelning Kvarnplattan AB	18 271		18 271	
Nedskrivning av andel i handelsbolag	-6 913		-6 913	
	11 836	-360	11 836	-360
7 Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	2008	2007	2008	2007
Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB	1 510	3 445	1 510	3 445
	1 510	3 445	1 510	3 445
8 Övriga finansiella intäkter	2008	2007	2008	2007
Övriga ränteintäkter	6 335	6 745	6 333	6 745
Föreningsavgifter	1 498	2 115	1 498	2 115
Utdelning från aktiefond	513		513	
Nedskrivning av aktiefond	-3 674		-3 674	
Resultat av försäljning av värdepapper	19 750	9 179	19 750	9 179
Återföring nedskrivning av bostadsrätter	1 763		1 763	
	26 185	18 039	26 183	18 039
9 Räntekostnader till koncernföretag	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader till koncernföretag		-16		
10 Övriga finansiella kostnader	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader fastighet	-38 678	-37 346	-38 678	-38 143
Räntebidrag	1 528	2 239	1 528	2 241
Övriga räntekostnader	-14 429	-10 758	-14 449	-10 758
Nedskrivning av bostadsrätter		-1 763		-1 763
	-51 579	-47 628	-51 599	-48 423
11 Skatt på årets resultat	2008	2007	2008	2007
Skatt på tidigare års taxering	-653		-653	
Inkomstskatt	0	-7 105	-61	-7 412
Uppskjuten skatteintäkt	315	170	315	245
Uppskjuten skattekostnad	-2 290	-3 523	-2 290	-3 523
	-2 628	-10 458	-2 689	-10 690



	HSB Skåne		Koncernen	
12 Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärde	907 576	926 309	907 576	926 309
Omklassificering från pågående arbete	3 734		3 734	
Årets anskaffning	36 637		73 074	100 000
Anskaffning genom fusion	100 000		100 000	
Årets försäljning	0	-18 733	0	-18 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 047 947	907 576	1 084 384	1 007 576
Ingående uppskrivning	55 839	56 446	55 839	56 446
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-607	-607	-607	-607
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	55 232	55 839	55 232	55 839
Ingående avskrivningar	-101 136	-93 399	-101 136	-93 399
Försäljning	0	2 896	0	2 896
Övertagna avskrivningar genom fusion	-169		-169	
Årets avskrivningar	-11 181	-10 633	-11 181	-11 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 486	-101 136	-112 486	-101 568
Planenligt restvärde	990 693	862 279	1 027 130	961 847
Bokfört värde				
Byggnader	843 187	732 852	843 187	826 393
Uppskrivning	55 232	55 839	55 232	55 839
Mark	92 274	73 588	128 711	79 615
Totalt	990 693	862 279	1 027 130	961 847
Skattemässigt restvärde	930 882	862 279	967 319	961 847
Taxeringsvärden byggnader	823 897	785 084	823 897	821 078
Taxeringsvärden mark	239 656	232 552	251 507	239 156
Totalt	1 063 553	1 017 636	1 075 404	1 060 234
Marknadsvärdering				
Mark i dotterbolag ingår ej i marknadsvärderingen				
Marknadsvärderingen är utförd i augusti 2008	1 479 600		1 479 600	
Fusionerat företag				
Under året har HSB Fastigheter i Eslöv AB, 556720-9266, övertagits genom fusion. Nedan återfinns bolagets resultat- och balansräkning per fusionsdagen den 11 april 2008:				
Resultaträkning				
Intäkter	3 434			
Kostnader	-1 041			
Periodens resultat	2 393			
Balansräkning				
Tillgångar	42 058			
Summa tillgångar	42 058			
Eget kapital	3 281			
Skulder	38 777			
Summa eget kapital och skulder	42 058			



		HSB Skåne		Koncernen			
		2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31		
13	Pågående nybyggnation						
	Ingående värde	3 734	1 145	3 734	1 145		
	Årets investeringar		2 589		2 589		
	Avslutade byggnationer	-3 734	0	-3 734	0		
	Upparbetad byggnation	0	3 734	0	3 734		
14	Maskiner och inventarier						
	Ingående anskaffningsvärde	40 418	41 037	40 418	41 037		
	Årets anskaffning	4 241	1 560	4 241	1 560		
	Årets försäljning/utrangeringar	-3 684	-2 178	-3 684	-2 178		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 975	40 419	40 975	40 419		
	Ingående avskrivningar	-34 833	-33 400	-34 833	-33 400		
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 163	-3 612	-3 163	-3 612		
	Årets försäljningar/utrangeringar	3 684	2 178	3 684	2 178		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 312	-34 834	-34 312	-34 834		
	Planenligt restvärde	6 663	5 585	6 663	5 585		
15	Andelar i koncernföretag						
	Ingående anskaffningsvärde	60 970					
	Årets avyttring	-60 970					
	Årets anskaffning	35 566	60 970				
	Utgående anskaffningsvärde	35 566	60 970				
	Totalt	35 566	60 970				
	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
	Åhusparken Förvaltning AB						
	556713-1494	Lund	35	-300	1 000	100%	100
	EUtomter i Kristianstad AB						
	556668-0459	Lund	2 366	-233	1 000	100%	100
16	Fordringar hos koncernföretag						
	Fordran på Åhusparken Förvaltnings AB			1 084			
	Utgående anskaffningsvärde			1 084			
17	Andelar i intresseföretag						
	Ingående anskaffningsvärde			10 800	10 800	10 800	10 800
				10 800	10 800	10 800	10 800
	Ingående vinstandel			-3 360	2 554	-3 360	2 554
	Årets nedskrivning av andelar			-6 913	-5 554	-6 913	-5 554
	Årets vinstandel			478	-360	478	-360
				1 005	7 440	1 005	7 440
	Org nr	Säte	Andelar	Kapital	Eget kapital	Resultat	
	HSB Fastigheter i Östra						
	Skåne HB	916752-3621	Kristianstad	0	50%	1 910	957
	Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	500	50%	102	2



	HSB Skåne		Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
18 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärde	78 079	78 055	78 079	78 055
Årets anskaffning	0	30 249	0	30 249
Omklassificering från långfristig till kortfristig placering	0	-30 225	0	-30 225
Utgående anskaffningsvärde	78 079	78 079	78 079	78 079
Ingående nedskrivning	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående nedskrivning	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav	76 079	76 079	76 079	76 079
Aktier i HSB Projektpartner AB	36 116	36 116	36 116	36 116
Andelar i HSB Riksförbund	6 088	6 088	6 088	6 088
Långfristiga placeringar	30 249	30 249	30 249	30 249
Bostadsrättslokaler	3 626	3 626	3 626	3 626
Totala långfristiga värdepappersinnehav	76 079	76 079	76 079	76 079
19 Andra långfristiga fordringar				
Ingående anskaffningsvärde	360	654	360	654
Årets amortering	-125	-293	-125	-293
Utgående andra långfristiga fordringar	235	360	235	360
20 Pågående arbete för annans räkning				
Nedlagda kostnader Brf Grimstofta		-32 079	0	-32 079
Fakturerat till Brf Grimstofta		32 759	0	32 759
Nedlagda kostnader Brf Annedal	-22 689		-22 689	
Fakturerat till Brf Annedal	23 896		23 896	
Nedlagda kostnader i övriga projekt	-1 207	12 522	-1 207	12 522
Utgående pågående arbete för annans räkning	0	13 202	0	13 202
21 Övriga kortfristiga fordringar				
Saldo skattekonto	7 085	312	7 085	312
Avräkningsfordran förvaltade företag	1 003	167	1 003	167
Övriga kortfristiga fordringar	343	131	343	173
Bokfört värde vid årets slut	8 431	610	8 431	652
22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna räntor/räntebidrag	251	345	251	345
Förutbetalda leasingavgifter	956	1 439	956	1 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 639	2 242	2 639	2 248
	3 846	4 026	3 846	4 032



23 Övriga kortfristiga placeringar	HSB Skåne		Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Samtliga kortfristiga placeringar är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
Kortfristiga placeringar i värdepapper	300 092	381 957	300 092	381 957
Placeringar i övriga banker	50 007	0	50 007	0
Bostadsrätter	10 299	13 823	10 299	13 823
Nedskrivning kortfristig placering	-3 674	0	-3 674	0
Bokfört värde vid årets slut	356 724	395 780	356 724	395 780

24 Eget kapital	Andels kapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<i>HSB Skåne</i>						
Belopp vid årets början	14 537	40 204	10 936	139 258	30 327	235 262
Fusion HSB Fastigheter i Eslöv AB					788	788
Ökning/minskning andelskapital	798					798
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-437		437		
Vinstdisposition enl föreningsstämma			1 516	28 811	-30 327	
Vinstdisposition HSB Fastigheter i Eslöv AB				788	-788	
Fusionsförlust HSB Fastigheter i Eslöv AB				-16 922		-16 922
Årets resultat					2 450	2 450
Summa eget kapital vid årets slut	15 335	39 767	12 452	152 372	2 450	222 376
<i>Koncern</i>						
Belopp vid årets ingång		14 537	40 204	10 936	153 140	218 817
Ökning andelskapital		798				798
Överfört till bundna reserver				1 516	-1 516	
Upplösning av uppskrivningsfond			-437		437	0
Fusion HSB Fastigheter i Eslöv AB					313	313
Årets resultat					2 308	2 308
Utgående balans		15 335	39 767	12 452	154 682	222 236

25 Avsättningar för skatter	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnader i materiella anläggningstillgångar	34 701	15 635	34 701	15 562
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till uppvärdering av fastighet i koncern				17 043
	34 701	15 635	34 701	32 605

26 Skulder till kreditinstitut	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	14 045	24 435	14 045	24 435
Rörlig ränta	127 873	48 523	127 873	86 513
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	550 134	674 200	550 134	674 200
Förfallotidpunkt senare än 5 år efter balansdagen	181 969	86 447	181 969	86 447
Nästa års amortering	-14 045	-24 435	-14 045	-24 435
Total långfristig låneskuld	845 931	784 735	845 931	822 725

Föreningen har upptagit swap-avtal om 24 675 tkr. I redovisningen marknadsvärderas inte swap-avtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick till - 3 005 tkr



	HSB Skåne		Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
27 Förskott från kunder				
Nedlagda kostnader Brf Havsutsikten	-20 026		-20 026	
Fakturerat à conto till Brf Havsutsikten	22 663		22 663	
Förskott från kunder	2 637		2 637	
28 Övriga skulder				
Avräkningsskuld förvaltade företag	251 675	312 649	251 675	312 649
Bostadsrättsförening placerade medel	184 175	188 275	184 175	188 275
Övriga kortfristiga skulder	10 488	10 027	10 488	10 027
Totalt övriga skulder	446 338	510 951	446 338	510 951
29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och sociala kostnader	832	744	832	744
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	8 913	9 484	8 913	9 484
Upplupna sociala avgifter	1 537	1 420	1 537	1 420
Förutbetalda hyror	13 246	12 618	13 246	12 732
Upplupna räntekostnader	2 720	2 565	2 720	2 570
Övriga interimsskulder	7 718	2 816	7 728	2 846
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 966	29 647	34 976	29 796
30 Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>				
Pantbrev i fast egendom	1 073 375	971 444	1 073 375	1 030 075
Varav i eget förvar	-41 944	-35 015	-41 944	-35 015
Saldo på bundet specialkonto avseende Brf Grimstofta	5 214	5 000	5 214	5 000
Pantsatta anläggningstillgångar för bostadsrättslokal	1 000	1 000	1 000	1 000
Pantsatta kapitalförsäkringar	12 420		12 420	0
Aktier i dotterbolag	0	60 970	0	0
	1 050 065	1 003 399	1 050 065	1 001 060
31 Ansvarsförbindelser				
För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna Solkatten i Eslöv, Klostervallen och Klosterlyckan i Lund, Skogsglantan i Hörby, Grimstofta i Sjöbo, Annedal i Vä och Havsutsikten i Ystad, 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 Klostervallen, två bostadsrätter i Klosterlyckan och 6 bostadsrätter i Grimstofta.				
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Borgensförbindelser	38 958	3 805	38 958	3 805
Bankgaranti för dotterbolag	350		350	
Ansvarsförbindelser	990	923	990	923
	40 298	4 728	40 298	4 728



Skåne

Org nr 745000-2253

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 2009-03-26

Sven Gudmundsson
Ordförande

Caroline Essunger

Richard Lundgren

Ingabritt Sandahl

Bertil Nilsson

Maj-Lis Larsson

Arne Hansson

Ulf Johansson

Ann Irebo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2009. Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Anders Åström
Av föreningen vald revisor

Kerstin Hoff
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Skåne Ekonomisk Förening
Organisationsnummer 745000-2253

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Skåne ek. för. för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

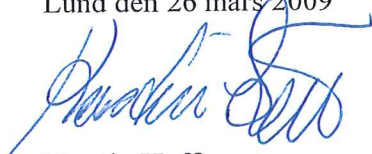
Föreningens förre verkställande direktör Roy Hansson och den förre styrelseordföranden Larry Andow lämnade den 31 mars 2008 sina befattningar. Under våren 2008 genomfördes en fördjupad granskning relaterad till föreningens ledning. Av denna framgår bl.a. att Roy Hansson och Larry Andow på olika sätt låtit personliga kostnader belasta föreningen. Roy Hansson har också ansvarat för att hyresavtal tecknats med till honom närstående personer och att föreningen därvid lämnat osedvanliga hyresrabatter. Nämnda förhållanden avser flera räkenskapsår, inklusive räkenskapsåret 2008. Dessa frågor utreds för närvarande av Skatteverket och Ekobrottsmyndigheten.

Med beaktande av vad som framkom i den fördjupade granskningen avseende Roy Hanssons och Larry Andows agerande i föreningen bedömer vi att de vållat föreningen skada. Vi avstyrker därför att föreningsstämman beviljar förre verkställande direktören Roy Hansson och förre styrelseordföranden Larry Andow ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar övriga styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för tf VD Peter Lindgren och nuvarande VD Ann Irebo för den tid de haft sina respektive uppdrag som verkställande direktör under räkenskapsåret.

Lund den 26 mars 2009



Kerstin Hoff
Av föreningen vald revisor



Anders Åström
Av föreningen vald revisor



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund



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. HSB Kod börjar gälla 1 januari 2008 och syftet är 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. Föreningsstyrningsrapporten för 2008 är inte granskad av revisorerna.

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 vilka är HSB Kompassen, HSBs Värderingar (ETHOS) samt de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som antagits av HSBs förbundsstämma.

Följ eller förklara

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

Under 2007 antogs nya stadgar för att följa HSB Kod.

Tillämpning av HSB kod

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

På föreningens hemsida finns HSB Kod för föreningsstyrning som innehåller den information som krävs för tillämpning av koden. Här återfinns också information om styrelse och valberedning, protokoll från föreningsstämma samt referat från styrelsemöten.

Styrelsen kommer under 2009 att ta fram etiska riktlinjer.

Ersättningar till ledande befattningshavare har inte hanterats enligt HSB Kods instruktion som anger att principerna för ersättning till VD och ledning ska redovisas vid föreningsstämman. VDs och ledningsgruppens ersättningar har följt gällande lönerevision årsvis vad gäller löneutrymme och 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. I "Instruktion för valberedning för HSB Skåne" anges att stämmans beslut även ska förbereda för ersättare i valberedningen ifall en ledamot lämnar valberedningen innan arbetet är slutfört. Ersättare har inte utsetts på detta sätt vid ordinarie föreningsstämma 2008.

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 eventuellt behöver rekryteras. De genomför en systematisk procedur för att söka rätt kandidater. Här beaktas bland annat förslag som kommit från medlemmar men också genom dialog med bostadsrättsföreningarna. Valberedningens förslag har sedan presenterats i kallelsen till föreningsstämman.



Valberedningen presenteras på hemsidan och i Nyhetsbrev till samtliga bostadsrättsföreningar. Här informerades också om hur nomineringarna skulle göras och tidpunkt för inlämnande av förslag till kandidater. På stämman presenterade valberedningen sina förslag och lämnade redogörelse för hur arbetet har gått till.

Ersättning till valberedningens ledamöter är ett prisbasbelopp, att inbördes fördela, samt två procent av ett prisbasbelopp 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 stora bostadsrättsföreningar, med över 200 bostadsrätter, som har två ombud och två föreningar som har vardera tre ombud. Bospargruppen utses på samma grundtal i relation till sitt totala medlemsantal. Totalt antal ombud 2008 var 271. På stämman deltog 158 ombud.

Styrelsen och deras 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 årsprogram och har under 2008 haft 16 sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

Ordinarie ledamöter har utsetts av medlemskretsen enligt följande:

- Lund, 3 st
- Eslöv, 1 st
- Kristianstad, 2 st
- Hässleholm 2 st
- Ystad, 1 st
- Arbetstagarrepresentant

Suppleanter har utsetts av medlemskretsen enligt följande:

- Lund, 1 st
- Eslöv, 1 st
- Kristianstad, 1 st
- Hässleholm, 1 st
- Ystad, 1 st
- Arbetstagarrepresentant

Ingen anställd får vara ledamot av styrelsen, utöver det som gäller enligt lag för arbetstagarrepresentanter. Styrelsen avser att under 2009 ändra stadgarna så att suppleanter inte ska utses.

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. De finns tillgängliga via HSB Skånes intranät.



Styrelsens utbildning

Hela styrelsen samlas för ett sammanträde över två dagar snarast efter föreningsstämman. Här ges en ordentlig introduktion till HSB, styrelsens arbete, arbetsformer, arbetsordning och information om aktuella frågor. Varje ny styrelseledamot får en pärm som innehåller viktig basinformation inför styrelseuppdraget. VD träffar nya styrelseledamöter under en halv dag för grundlig genomgång av HSB Skånes verksamhet. Nya ledamöter går också alltid Riksförbundets utbildning för nya ledamöter.

Oberoende

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

Styrelsens arbete

Styrelsen har påbörjat arbetet med en strategisk plan för att fastställa de övergripande målen för föreningens verksamhet och besluta om föreningens strategi för att nå målen

Material/underlag skickas ut ca en vecka innan varje styrelsemöte till styrelsens ledamöter. En helg ska finnas mellan utsändningsdagen och sammanträdet. Underlaget till styrelsen innehåller alltid en rapport från VD, där det aktuella läget i verksamheten presenteras.

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. Protokollet skickas till styrelsens ledamöter ca två veckor efter styrelsemötet. Om justering av protokollet inte går att få till under denna tidsram, skickas protokollet ut i ojusterat skick för justering vid nästa styrelsemöte.

Styrelsens ersättning

Styrelsen har ett fast arvode som gäller från föreningsstämman till föreningsstämman, totalt sex prisbasbelopp (41 000 kr för 2008). Arvodet är uppdelat på funktion i ordförande (tre prisbasbelopp), och övriga ledamöter tre prisbasbelopp, att fördela enligt styrelsens egen fördelning. Därutöver gäller ett rörligt arvode för ordinarie ledamöter, samt kallad och närvarande suppleant (två procent av ett prisbasbelopp/sammanträde).

Styrelsens utvärdering av eget arbete

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

Styrelsens utvärdering av VD

VDs 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 betryggande sätt 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 respektive styrelse. 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 3 Mkr



- Överenskommelse som ligger utanför föreningens ordinarie verksamhet
- Beslut om igångsättning av nyproduktion av lägenheter
- Beslut om investeringar överstigande 3 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. Ersättning till VD framgår av årsredovisningen (Not 4).

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 ränterisker, likviditet etc. 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 föreningsstämman. Förslag på tillsättning lämnas av föreningens valberedning. Valberedningen lämnar också förslag till arvoden.

Extern revisor har utsetts av HSB Riksförbund och nuvarande revisor kommer från Herrlander Revision AB. Revisor har närvarat på stämman, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen (Not 3).



Skåne

Org nr 745000-2253

Presentation av styrelsen för HSB Skåne

Sven Gudmundsson

Bor i bostadsrätt i brf Liljekonvaljen i Staffanstorps.
Invald i styrelsen som ledamot och ordförande sedan 2008. Mandatperioden går ut 2010.
Utbildning: Civilekonom, skatteutbildning vid Riksskatteverket.
Arbetslivserfarenhet: Arbetar sedan 1999 som controller vid E.ON Värme Sverige AB.
Tidigare erfarenhet från kommunal, statlig och kommunal verksamhet.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.

Bertil Nilsson

Bor i bostadsrätt i brf Stormen i Kristianstad.
Invald i styrelsen som ledamot sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2009.
Utbildning: Civilekonom, gymnasieingenjör.
Arbetslivserfarenhet: Bankdirektör i Sparbank, VD i Skånska sparbanksföreningen, VD i Skåneinvest.
Flygnavigatör. Styrelseuppdrag inom näringslivet.
Deltagit vid fem styrelsemöten under 2008.

Ingabritt Sandahl

Bor i bostadsrätt i brf Ljungdala i Hässleholm.
Invald i styrelsen som ledamot 2008.
Mandatperioden går ut 2010.
Utbildning: Realskola, högre bankexamen, interna och externa utbildningar inom bank/finans, intern revisionsutbildning, Operational Auditing eligible for 20CPE/CPD Credits for CIA/CISA
Arbetslivserfarenhet: 40 år inom banksektorn, förmyndare, förvaltare och godman.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008

Maj-Lis Larsson

Bor i bostadsrätt i brf Krönet i Eslöv.
Invald i styrelsen som ledamot sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2009.
Utbildning: Tandsköterska.
Arbetslivserfarenhet: Arbetar sedan 1997 med inramning av tavlor i egen regi.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.

Arne Hansson

Bor i bostadsrätt i brf Solbacken i Ystad.
Invald i styrelsen som ledamot sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2009.
Utbildning: Grundskola och kompletterande kurser, fackliga utbildningar i ledarskap och arbetsmiljö-frågor.
Arbetslivserfarenhet: Verkstadssnickare, vaktmästare samt avdelningschef för vaktmästeri och trädgård vid Ystads lasarett.
Deltagit vid fem styrelsemöten under 2008.

Caroline Essunger

Bor i bostadsrätt i brf Knutsgården i Lund.
Invald i styrelsen som ledamot sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2010.
Utbildning: Civilekonom.
Arbetslivserfarenhet: Grand Hotel och Hotell Lundia. Tidigare Vereins- und Westbank, Hamburg.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.

Richard Lundgren

Bor i bostadsrätt i brf Värpinge i Lund.
Invald i styrelsen som ledamot sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2010.
Utbildning: Civilingenjör.
Arbetslivserfarenhet: SWECO, Theorells filialchef, teknikkonsult inom brandskydd och installationer i byggnader.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.

Ulf Johansson

Bor i villa i Löddeköpinge.
Arbetslagarrepresentant för Unionen (tjänstemän).
Utbildning: Gymnasieekonom.
Arbetslivserfarenhet: Arbetat inom HSB i 15 år, mestadels som ekonom, i Lund och Eslöv.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.



Roger Karlsson

Bor i Eslöv.
Invald i styrelsen som suppleant sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2009.
Utbildning: Gymnasieekonom, vård- och social utbildning.
Arbetslivserfarenhet: Dataföretag.
Deltagit vid ett styrelsemöte under 2008.

Gun-Britt Mårtensson

Bor i bostadsrätt i brf Bryggaren Tollarp.
Invald i styrelsen som suppleant sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2009.
Arbetslivserfarenhet: Bokföring, fakturering inom olika privata företag. Allmänt bankarbete samt lånehandläggare för företags- och flerbostads-fastigheter på Sparbanken 1826, f d Kristianstads Sparbank.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.

Presentation av valberedningen

Jan Malm, Lund
Bo Lidefalk, Kristianstad
Göran Dahlqvist, Eslöv
Börje Nilsson, Eslöv
Börje Persson, Hässleholm
Per-Åke Sjölander, sammankallande Ystad

Presentation av HSB Skånes revisorer

Föreningsvalda revisorer

Anders Åström
Kerstin Hoff

Föreningsvald revisorssuppleant

Johan Lundberg

**Extern auktoriserad revisor utsedd av
HSB Riksförbund**

Liselotte Herrlander

Ingegerd Larsson

Bor i bostadsrätt i brf Falken i Sjöbo.
Invald i styrelsen som suppleant sedan 2008.
Mandatperioden går ut 2010.
Utbildning: Socionomexamen 1995. Pågående studier i arbetsrätt.
Arbetslivserfarenhet: Arbetat som socionom sedan 1995, arbetar sedan 2000 som socialsekreterare och är facklig förtroendeman. Har tidigare arbetat som läkarsekreterare, personal- och ekonomiassistent.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.

Conny Bengtsson

Bor i Hässleholm.
Arbetslagarrepresentant, suppleant, för Unionen (tjänstemän).
Utbildning: Ingenjör.
Arbetslivserfarenhet: Teknisk konsult inom HSB Skåne, tidigare inom HSB Nordöstra Skåne.
Deltagit vid sex styrelsemöten under 2008.