

**HSB SKÅNE  
ÅRSREDOVISNING 2009**





## HSB – där möjligheterna bor

Vi är Sveriges största bostadskooperation och ägs och drivs av våra medlemmar enligt principen en medlem – en röst. Vi vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

Vår målsättning har alltid varit att göra vardagen lite enklare. Därför uppfann vi sopnedkastet och tvättstugan, och därför vågar vi påverka orättvisor på högsta nivå. Om vi sedan tröttnar på byråkratin hittar vi egna lösningar på problemen.

Eftersom vi ägs av våra medlemmar för vi också medlemmarnas talan i politiken, kämpar för miljön där medlemmarna bor och är medlemmarnas röst i medierna. För oss är det viktigt att våra hus och bostadsområden håller och är trivsamma även i framtiden. Det betyder att allt måste bli rätt från början.

Det är vi som bygger våra hus och det är också vi som förvaltar och sköter om dem när byggkranarna och snickarna har åkt därifrån. På så sätt gör vi skillnad, eftersom vi kan garantera en alldeles särskild trygghet i att våra hus håller i längden.

HSB Skåne har ca 22 000 medlemmar i 239 bostadsrättsföreningar i 17 skånska kommuner.





# INNEHÅLL

## Människan i centrum

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Intervju med VD Ann Irebo | 4 |
|---------------------------|---|

## En närmare organisation

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| HSB Skånes nya organisation | 6  |
| Reportage från fältet       | 8  |
| Närheten är vår styrka      | 10 |
| Mer rättvisa och synlighet  | 11 |
| Nöjdare medarbetare         | 12 |

## Våra tjänster

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Energioptimering        | 13 |
| Juridik i boendet       | 14 |
| Brandsäkerhet på allvar | 15 |
| Så mycket mer än boende | 16 |

## Samhällspartner

|             |    |
|-------------|----|
| Sommarkollo | 18 |
| Sponsring   | 19 |

## Nyproduktion

|                        |    |
|------------------------|----|
| Nystart för nybyggt    | 20 |
| Trivsel i Havsutsikten | 22 |

## Medlemmar

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Bospar                | 23 |
| 64 år i Brf Krusbäret | 24 |

## Fastighetsbestånd

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Fastighetsägare med ansvar | 26 |
|----------------------------|----|

## Årsredovisning 2009

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse    | 30 |
| Resultaträkning           | 35 |
| Balansräkning             | 36 |
| Kassaflödesanalyser       | 38 |
| Tilläggsupplysningar      | 39 |
| Noter                     | 40 |
| Revisionsberättelse       | 49 |
| Föreningsstyrningsrapport | 50 |
| Styrelsepresentation      | 53 |



I oktober 2009 samlades 293 nöjda HSB-medlemmar på hotell Tylösand för att delta i årets höstkongress. HSB Skånes personal bjöd på kabarén "Mellan lakan och stämmor".

## HSB Skåne, årsredovisning 2009

**Form och produktion** Ranelid reklambyrå AB. **Skribenter** Katarina Burle, Anders Rohlin, Håkan Ranelid, Martin Söderberg, Tom Svensson, Alf Jönsson. **Foto** Lars Strandberg, Gugge Zelander, Thomas Althin, Anders Rohlin, Katarina Burle, Kenneth Eriksson, Alf Jönsson, Victor Gårdsäter, Morgan Ekner, iStockphoto. **Tryck** Wallin&Dalholm, tryckt på SoporSet Premium Offset.

# Människan i centrum

– Jag är nog mest nöjd med att ha lyft organisationen som vi faktiskt har. Den glädje och positiva anda som nu finns i HSB Skåne är så påtaglig. Man är glad, man är stolt, man är med. Jag trodde inte det skulle gå så fort men det har det. Det har funnits där hela tiden och behövde bara väckas upp igen.

Orden är Ann Irebos, VD för HSB Skåne. När hon tillträdde i oktober 2008 var hennes främsta uppdrag att återupprätta HSB Skånes anseende och trovärdighet. När hon nu ser tillbaka på det gångna året är det med stolthet och tillförsikt inför framtiden.

– HSB Skåne har under de senaste 10 åren varit en bra förvaltare, men vi tappade fokus på våra medlemmar. Min ambition har varit att förändra detta. För mig står alltid människan i centrum. Jag tror att om vi kan stå för både teknisk utveckling och mänskligt hänsynstagande då är HSB Skåne det framgångsrika företag som grundarna en gång i tiden strävade mot.

Genom att i grunden förändra ledarskapet i HSB Skåne och skapa en mer medlemsnyttig och medlemsnära organisation har Ann Irebo på kort tid lyckats vända en negativ trend. Både kunder och medarbetare har i oberoende undersökningar visat tummen upp för det nya HSB Skåne. En platt organisation med stark lokal förankring, som arbetar kundinriktat med närhet, öppenhet och lyhörddhet, är nyckeln till resultatet.

– Vårt framgångsrecept är att föra samman individer som kompletterar varandra. Jag drivs av entreprenöranda, jag älskar att vara kreativ och komma på idéer. Sen är jag inte alltid den som genomför dem själv utan jag behöver en organisation bakom mig som kan förverkliga mina tankar. Det underbara gäng som jag har här på HSB Skåne är nyckeln till vår framgång.

## Humanistisk syn på fastighetsförvaltning

Ann Irebo berättar att hon hamnade i fastighetsbranschen av en ren slump. Efter att ha arbetat som jurist ett antal år i Stockholm längtade Ann och hennes man tillbaka till Skåne där de båda studerat och där de trivdes väldigt bra. Ann fick jobb som mäklare i Malmö och startade sedermera eget och var egenföretagare i sex år under 90-talet. Sedan sökte hon jobb på MKB.

– De åren formade mycket av min humanistiska syn på fastighetsförvaltning. Vi jobbade mycket med nätverkande och hyresgästmedverkan. Som fastighetschef på MKB arbetade jag med allt ifrån nätverk för muslimska

kvinnor och sommarkollo för de boende i stadsdelen Holma, till underhållsplaner för fastigheter. Vi arbetade väldigt nära våra hyresgäster. Exempelvis var jag och förvaltaren inne på ett pensionärsboende och höll allsång en gång i månaden. Det var helt underbart.

Åren på MKB gav Ann Irebo erfarenheter och en livssyn som hon sedan tog med sig när hon värvades till Riksbyggen. Där arbetade hon med liknande frågor i 9 år.

## Hundar och kantareller

Ann Irebo var under en tid marknadsområdeschef för 17 kommuner i Riksbyggen med säte i Malmö. Under dessa intensiva år hann hon också med att uppfostra sina två barn, en dotter och en son nu 21 och 23 år. Familjen Irebo huserar i Tygelsjö utanför Malmö, i en villa som tidigare tillhört tv-legenden Lasse Holmqvist.

– Ja, det är lustigt, skrattar Ann. Det är fortfarande känt som Lasse Holmqvists hus efter nästan 30 år.

Ledig tid tillbringas med familjen och med långa promenader tillsammans med familjens hund Eddi.

– Hunden har alltid varit min bästa vän och jag är väldigt svag för hundar. Jag är också väldigt hästintresserad, men det hinner jag tyvärr inte med längre.

Bäst trivs Ann Irebo i sommarstugan i Östergötland där hon njuter av skog och mark.

– Det är min livsnerv där jag kan bara vara. Där känns det verkligen så där fullständigt avslappat. Gå ut i skogen, åka ut på sjön. Kantarellplockarterna, lingonen. Jag är östgöte, uppvuxen i Linköping. Just det skogsnära är oerhört betydelsefullt för mig.

HSB Skåne har fortfarande många utmaningar som väntar under Ann Irebos ledning

– Mycket energi det första året har lagts på att skapa förtroende för mig och VD-rollen både hos medarbetare och medlemmar. Nu kan vi ta nya tag och koncentrera hela vår kraft på att gå framåt och bli ännu bättre på att ge service till våra medlemmar.

# ” ... vad är hus värda utan människorna i dem?



– Ett viktigt inslag är kompetensutveckling, dels för att ge möjlighet till utveckling både för den anställde som individ men också som del av en organisation som ska gå framåt.

## Erbjuda konkreta produkter

Ann Irebo menar att HSB Skånes uppgift är att tillhandahålla tjänster till bostadsrättsföreningarna som gör att vi kan skapa en trygg, bra, och tilltalande boendemiljö för våra medlemmar. Och att hjälpa dem att se till att de sköter sitt juridiska ansvar.

– Idag handlar det inte bara om att driva en förening utan det handlar också om att ta ett aktivt ansvar som fastighetsägare. Många är inte medvetna om det stora ansvar det faktiskt innebär att vara delägare i en bostadsrättsförening.

Ett påtagligt exempel är systematiskt brandskyddsarbete, frekventa kontroller av brandsäkerheten i fastigheter som måste göras enligt lagen om skydd mot olyckor som kom redan 2003. Här finns mycket att göra, dels med att utbilda bostadsrättsföreningarnas styrelser om behov och krav, dels med att erbjuda en konkret produkt som löser problemet åt dem och gör att de kan sova gott om nätterna.

– Vi kommer att fortsätta med våra välbesökta temakvällar för medlemmar som har fått mycket positiv respons. Här möts vi av stort intresse och värme. Jag håller själv vissa juridikutbildningar. Detta är viktiga tillfällen för oss att föra en dialog med medlemmarna.

Våra HSB-representanter i styrelserna är mycket viktiga budbärare. Det är genom styrelserna vi pratar med våra medlemmar. De måste förmedla att vi verkligen bryr oss och att vi både vill och kan hjälpa våra medlemmar att ta sitt fastighetsägaransvar.

Ett annat fokusområde är miljö, där arbetet pågår med att få alla bostadsrättsföreningar i HSB Skåne att förbinda sig till ett aktivt klimatarbete.

– Vi har skrivit på klimatavtalet vilket innebär att vi tittar på miljöperspektivet både i vår egen organisation och hos våra medlemmar. Vi har etablerat en helt ny energiavdelning och bygger upp nya tjänster för våra bostadsrättsföreningar. Vi försöker vara det goda exemplet.

Jobbar med styr- och reglerutrustningar i högre grad och ser över våra egna fastigheter. Tittar också på gasbilar. Vi ska, förutom att själva vara det goda exemplet i våra egna fastigheter, kunna erbjuda tjänster och produkter som ger våra bostadsrättsföreningar verktyg att minska sina energikostnader och därigenom minska klimatpåverkan.

Ann Irebo ser att det finns en annan aspekt på miljö, nämligen boendemiljö och trygghet. Detta är ett område där hon tror att det finns mycket att göra i framtiden.

– Trygghet är nog det som man värdesätter absolut mest, menar hon. Och vad är trygghet? Jo, trygghet är ju faktiskt också att veta att någon saknar mig om jag inte kommer ut ur min lägenhet. Det är trygghet. Och där måste vi jobba mycket mer aktivt tillsammans med

**Ann Irebo** VD HSB Skåne sedan oktober 2008.

**Familj** Man och två barn samt hunden Eddi.

**Bor** Villa i Tygelsjö.

**Intressen** Hundälskare med hästintresse. Spelar badminton, åker vattenskidor och reser när tillfälle ges, senast till Bali.

**Bakgrund** Uppvuxen i Linköping, studerade juridik i Lund, jur. kand -83.

forts. nästa sida »

föreningar och styrelser. Jag tror att våra medlemmar uppskattar om vi ger dem tillgång till tjänster som faktiskt ser till människan och kan leda till att vi upptäcker att "nu har vi inte sett Agda på ett bra tag".

– Att människor ska kunna bo kvar i sitt hem i ålderdomen är absolut en av våra framtidsfrågor. Att anpassa boendet tekniskt, men även mänskligt, för ökad trygghet. Olika människonära tjänster som jag vill kalla det. Tittar man på den demografiska utvecklingen och kommunernas ekonomiska situation så ser jag en framtid där privata, eller för den delen kollektiva, initiativ till socialt ansvarstagande är mer eller mindre en nödvändighet.

– Jag tror att vi i fastighetsvärlden kommer att ha en annan viktning. Det har varit mycket fokus på tekniska värden som utbyggnad av bredband och Internet. Jag tror att vi tvingas in i mer mjuka värden. Jag tror också att det är där vi måste utvecklas. Vi ska inte glömma bort de tekniska värdena. Husens värde måste ju bibehållas men vad är husen värda utan människor i dem.

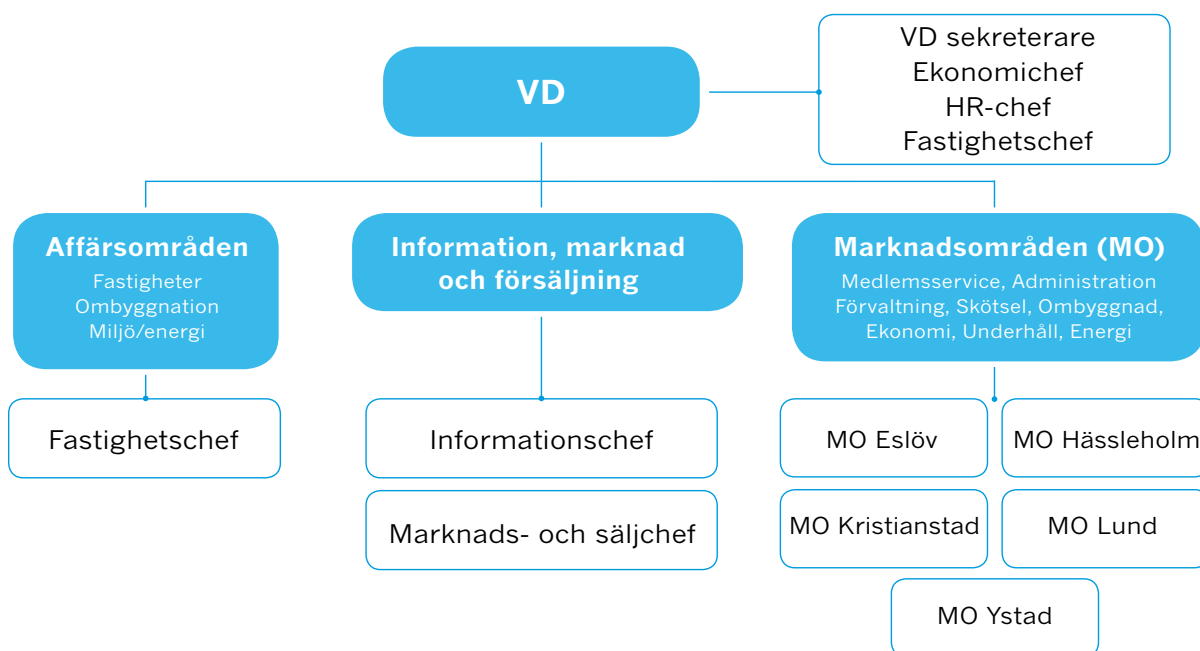
Genom att fördela resurserna på fem lokala marknadsområden som arbetar självständigt med hela skalan av tjänster har HSB Skåne under 2009 kommit närmare sina medlemmar och kunder. Ann Irebo ser många fördelar med en mer lokalt förankrad organisation. Både från kundens och medarbetarens perspektiv.

– Man ska känna tillhörighet, alltifrån individen till bostadsrättsföreningen och organisationen. Vi ska skapa en gemenskapskänsla där omsorg och synlighet är övertydligt. Öppenhet, rakhet och tydlighet är en hederskod för oss. Vi arbetar också vidare med olika nätverksaktiviteter som skapar en känsla av inflytande och gemenskap hos individen.



Ann Irebo med hunden Eddi.

## HSB Skåne organisation 2009





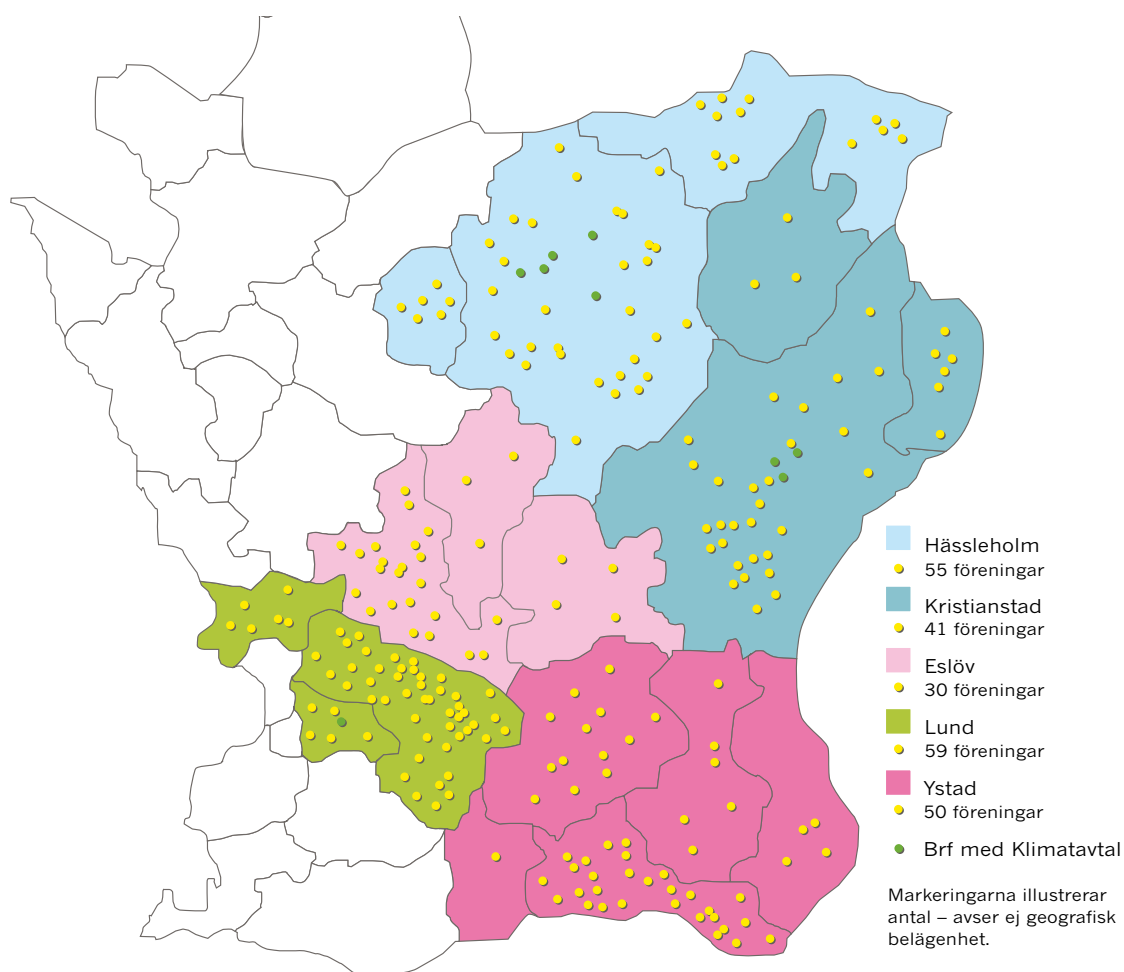
# En närmare organisation

Under 2009 infördes en ny och medlemsnära organisation i HSB Skåne. Omorganisationen innebar en förändring från en centraliserad organisation, med ledning i Lund och verksamheter lokalt ute i landet, till en lokal organisation geografiskt indelad i marknadsområden. Grundtanken är att du som medlem eller kund ska komma närmare dina HSB Skåne-representanter.

Den största förändringen i den nya organisationen är att lokalkontoren i Ystad, Hässleholm, Eslöv, Lund och Kristianstad har fått marknadsområdeschefer med befogenhet att fatta egna beslut i frågor som rör allt från förvaltning och ekonomi till skötsel och underhåll. Den lokala förankringen innebär att beslut kan fattas mycket snabbare och att kunder och medlemmar inte behöver vända sig till huvudkontoret i Lund med sina frågor. Både nya tjänster och ny personal har tillkommit under det gångna året. En ny energi- och miljöenhet har bildats

med fokus på att optimera energianvändningen i både egna och kunders fastigheter. På personalområdet har vi skapat en helt ny tjänst, HR-chef (Human Resources) med det övergripande ansvaret för personalfrågor. Vi har anställt en kapitalrådgivare för att kunna ge värdefulla ekonomiska råd, en jurist med betoning på medlemsnytta och en ombyggnadsexpert som ska hjälpa föreningarna med frågor som rör underhåll och ombyggnad. Inom HSB Skåne är det full fart framåt som gäller under 2010.

## HSB Skåne – Marknadsområden .....



# Nära kontakt med de boende

Byta glödlampor och rensa avloppet. Laga spisen och klippa gräset. Fastighetsskötare måste kunna fixa det mesta. Möt Sten Hallberg och Katarina Dehman på HSB i Ystad.

Klockan är sju på morgonen. Solen tittar nyfiket fram över hustaken. Doften av nybryggt kaffe möter oss i dörren.

– Välkommen in, hojtar Sten. Vill ni ha en macka?

Sten Hallberg och Katarina Dehman njuter av morgonfikat tillsammans med sina kollegor, Mats Persson som är trädgårdsanläggare, Henry Samnegård som är fastighetsskötare och Lars Nilsson, fastighetsvärd.

– Vi samlas här varje morgon och planerar dagen, säger Sten och skruvar på sin termos. Men det blir aldrig som man har tänkt sig. Plötsligt händer en akut grej – vattnet läcker eller någon sitter fast i hissen. Då får vi rycka ut.

## Ingenting är omöjligt

Som fastighetsskötare måste man vara flexibel och påhittig. Lösa problem! Ingenting är omöjligt om man bara spottar i nävarna och tänker positivt.

– Friheten är härlig, säger Katarina. Vi sköter oss själva. Det är ett omväxlande och socialt jobb. Vi träffar många trevliga människor.

– Visst, man jublar inte precis när det blir stopp i avloppet, säger Sten och skrattar. Men vi fixar det. I förra veckan bytte jag blandare åt en av våra medlemmar. När jag var klar tog han mig i handen och sa att det var bra gjort. Sådant värmer. Igår var jag hos en äldre dam som bad mig att byta lysrör när jag ändå var i lägenheten. Det är självklart, vi ser det som en ren service.

## Medlemmarna är våra kunder

Sten Hallberg har varit fastighetsvärd på HSB Skåne i 17 år. Han har hand om 14 föreningar med totalt 700 lägenheter. När kunderna skickar en felanmälan får han ett meddelande i handdatorn och på faxen. Det mesta fixar han själv, annars får han ta hjälp av någon annan.

Katarina Dehman har varit fastighetsskötare på HSB i fyra år. Hon är ansvarig för utemiljö och källare i åtta föreningar i Ystad. Trädgården ska vara välskött och fin med klippta gräsmattor, rensade rabatter, tömda papperskorgar och sopade ytor.

– Medlemmarna är våra kunder, förklarar Katarina. De betalar för att vi ska underhålla och sköta fastigheten. Vi har en nära kontakt med de boende och lyssnar



Sten Hallberg och Katarina Dehman utanför Brf Ägir i Ystad.

på deras behov. Det har blivit lättare nu med den nya organisationen.

## Snabbare beslut med ny organisation

Lokal förankring och närhet till kunderna var grundtankarna när HSB Skånes nya organisation presenterades i början av 2009. Den stora förändringen var att lokalkontoren i Ystad, Eslöv, Lund, Hässleholm och Kristianstad alla fick sina egna marknadsområdeschefer. I Ystad är det Lena Henriksson som är marknadsområdeschef.

Den nya organisationen har tagits emot mycket positivt av både medlemmar och anställda. Tidigare fick medlemmarna vända sig till huvudkontoret i Lund om de ville





prata om sitt boende. Nu kan de gå direkt till sitt lokala kontor.

– Det är mycket smidigare, berättar Sten. Det är lättare att få igenom frågor när man har en lokal beslutsfattare. Vi har fått en annan närhet, både till arbetsledning och till medlemmar.

– Vi har gått på flera kurser också, lägger Katarina till. Bland annat affärsmannaskap där vi har lärt oss mycket om psykologi och hur man ska ta en kund för att skapa en god relation.

#### **Mot nya äventyr...**

Frukosten är över. Vi tackar Sten och Katarina för en trevlig pratstund.

– Nä, nu ska jag iväg och sätta upp plexiglas på en altan, säger Sten och tittar på Katarina. Men först ska jag fixa fläkten i torkrummet på Björnen.

– Kör inom Bävern också, de hade inbrott igår ...

Den ena uttryckningen efter den andra. Så är livet som fastighetsskötare.



Sten fixar läsvredet hos Elisabeth Dorsin på Brf Solhem.

»» **Det är lättare att få igenom frågor när man har en lokal beslutsfattare**



Anne Siivola är marknadsområdeschef för området Kristianstad, Östra Göinge och Bromölla.

## » Närheten är vår styrka

– Vi har fått en helt annan typ av ledning än tidigare. Viljan och intentionerna är goda och det genomsyrar på något vis hela organisationen. Vi är kanske en lite trögrörlig verksamhet ibland men det här har fått ett väldigt snabbt genomslag. Det har hänt mycket under det här året och det kommer att hända ännu mer.

Anne Siivola är chef för HSB Skånes marknadsområde Kristianstad, som förutom huvudorten också omfattar kommunerna Östra Göinge och Bromölla. Kristianstad var redan tidigare centralort i HSB Östra Skåne som 2003 inlemmades i HSB Skåne. Från att ha varit en lokal organisation blev det då en centraliserad, funktionsindeldad organisation med ledning i Lund. Steget från kunden till att möta någon som hade ansvar blev långt. Det blev också längre mellan ledning och fältarbetare.

– Här fanns en lokal känsla som vi burit med oss sen tidigare och kunderna uttryckte en klar vilja att gå tillbaka till det lokala. Vi är starka lokalt, med många personer som har jobbat länge i organisationen och är väldigt duktiga på de tjänster vi utför.

I den nya organisation som infördes under 2009 delades HSB Skåne återigen in i fem geografiska marknadsområden med egen, lokal ledning. Som marknadsområdes-

chef har Anne Siivola befogenhet att fatta egna beslut i frågor som rör allt från förvaltning och ekonomi till skötsel och underhåll. Under Anne Siivolans ledning arbetar idag 25 personer med att betjäna ett 40-tal föreningar, förvalta HSB-Skånes egna fastigheter och även utföra uppdrag åt andra, externa uppdragsgivare.

– Vi är 20 personer inom förvaltning och fem på kontoret. Vi har en hantverkssida som är duktig på bostadsanpassningar och som även arbetar med kunder utanför HSB-världen. Som till exempel kommunerna vilka vi hjälper med bostadsanpassning. Vi lyssnar och hör vad orten kräver och kan vara följsamma och anpassa oss till detta.

Anne Siivola menar att varje ort har sin särprägel och historik och bygger upp sin verksamhet efter sina förutsättningar. Därför är lokalt ledda organisationer det som fungerar bäst. Tidigare, fast man satt på samma ort,



hade olika yrkesgrupper olika chefer och satt i olika möten. Nu träffas hela arbetsstyrkan i Kristianstadsområdet minst en gång i månaden, både teknisk personal och kontor. En viktig roll för MO-chefen är att hålla samman gruppen och skapa gemenskap.

– Personalen uppskattar att ha ledningen på nära håll. Det skapar en öppen, nära stämning och det är lättare att komma till mig och prata än någon som sitter på avstånd i Lund. Det främjar helt klart en öppen dialog. Jag finns nära problemen, kan ta dem till mig och lägga lika vikt vid trappstädaren som hantverkaren.

Fastän omorganisationen bara är drygt ett år gammal har Anne Siivola redan fått många positiva reaktioner från medlemmar och kunder.

– Alla tycker det är bra. Äntligen. Man är ofta negativ till centralisering och vill hålla sina affärer lokala. Det har varit ett allmänt önskemål att ha ett kontor med folk de känner att gå till. Personliga relationer är viktiga. Vi jobbar mycket mot vicevärdar och hjälper dem med till exempel juridiska frågor. Det kan vara störningar i föreningen, någon som inte betalar hyran eller liknande. Där kan vi hjälpa till med lagstiftning och juridik. Då travar de in till oss på kontoret och vi hjälper dem så att det går rätt till. Den närheten är vår styrka.

– Som MO-chef har jag det övergripande ekonomiska ansvaret, ansvar för avtalen på orten och är örat ut mot kunden så att de kan få snabb respons och känner att vi lyssnar på dem. Det är viktigt att veta vad kunderna säger och gör och dela med sig av denna information. Som HSB-representanter i styrelserna sitter vi på mycket kunskap som kan vara värdefull för gruppen.

Anne Siivola betonar vikten av att inte glömma bort gemenskapen och den samlade kraften hos HSB Skåne. Den mer platta, lokala organisationen får inte innebära att avstånden växer mellan de lokala kontoren och de gemensamma funktionerna.

Från huvudkontoret för HSB Skåne i Lund utgår också de mer specialiserade tjänsterna som erbjuds medlemmarna. Energi & miljö är till exempel en ny avdelning som samlar spetskompetens som kommer alla marknadsområden till godo.

– Vi driver också olika gemensamma samverkansprojekt som fogar ihop oss och skapar samhörighet i hela HSB Skåne. Jag är till exempel projektledare för HSB Skånes sommarkollo, där vi erbjuder våra medlemmars barn en spännande vistelse i Magnarp i Skälderviken under några veckor i sommar.

**Anne Siivola** Marknadsområdeschef Kristianstad.

**Utbildning** Civilekonom Lund -96.

**Familj** Sambo och tvillingar, pojke och flicka, 8 år.

**Tränar** Zumba, dans med latinska rytmer.

**Letar** Gamla riksvägar sommartid.

**Läser** Peter Englund, den bloggande akademiledamoten.

## Mer rättvisa och synlighet

– I vår tidigare organisation fanns ingen funktion med övergripande ansvar för personal och organisationsfrågor. Detta låg istället på de olika verksamhetscheferna, vilket ledde till ojämna villkor inom organisationen.

Som HR-chef (Human Resources) har nu Björg Mårtensson det ansvaret. Hon ska arbeta med frågor som utgår ifrån hur företaget behandlar personal och organisation. En förändring som av medarbetarna upplevs som positiv, med mer rättvisa och synlighet.

Trots att resultatet från 2009 års medarbetarundersökning visar att den nyligen genomförda omorganisationen inom HSB Skåne redan gett positiva effekter, finns det mycket kvar att göra menar Björg Mårtensson.

– Vi arbetar bland annat mer individuellt med kompetensutveckling och har redan genomfört en inventering av alla medarbetare där de har tillfrågats om kompetensbehov. Det hela ska resultera i individuella kompetensutvecklings- och karriärplaner för alla. Vi ska också fortsätta att arbeta övergripande med förtydligande av strategi och visionsarbete. Satsningen på personalfrågor ska i slutändan komma våra kunder till godo i form av bättre utbildad personal och nya tjänster.

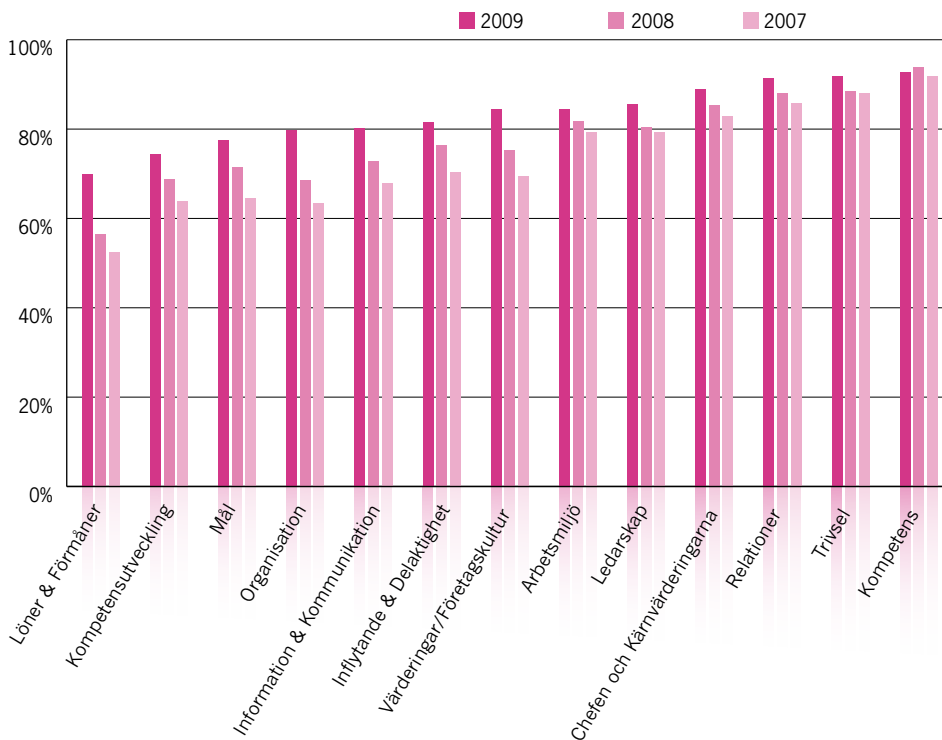


Björg Mårtensson,  
HR-chef på HSB Skåne.



# Nöjdare medarbetare på HSB Skåne

I september till oktober 2009 genomfördes vår årliga medarbetarundersökning. Ett glädjande resultat var att totalt hade tillfredsställelsegraden i HSB Skåne ökat med 5,7 procentenheter. På 12 av 13 punkter var resultaten bättre än tidigare år.



Tillfredsställelsegraden på områdesnivå. Visar hur väl tillfredsställt området är, där 100 % är optimalt. 115 av 157 inbjudna medarbetare svarade på enkäten. Det motsvarar en svarsfrekvens på 73 %.

De största förbättringarna finns inom löner och förmåner samt inom organisationsområdet. Det har åstadkommit stora framsteg beträffande teamkänslan i organisationen vilket genomsyrar flera områden i undersökningen samt i de öppna svaren. En av de svarande skriver angående den nya organisationen:

*"En nytändning för hela företaget, ett sätt att lämna det förflutna bakom oss och gå vidare. Ur en kris kommer oftast något gott, och så blev det i det här fallet. Hela arbetsplatsen blev mycket mer inspirerande att finnas och verka på."*

Andelen som anser att HSB Skåne är klart bättre än andra arbetsgivare har ökat med 15 procentenheter sedan 2008. Dessutom upplever medarbetarna att beslut

fattas närmare den verksamhet som berörs. Cirka 7 av 10 upplever att organisationsförändringen i mars 2009 har varit positiv.

Trots att HSB Skåne har utvecklats positivt i mätningen finns det fortfarande en del kvar att arbeta med. Medarbetarna ser fortfarande mycket stora utvecklingsmöjligheter vad gäller löner och förmåner (främst möjligheten att påverka sin lön och dess konkurrenskraft).

Man efterlyser också en bättre kompetensutvecklingsprocess. Medarbetarna vill där se ett fortsatt arbete med till exempel kompetensutvecklingsplaner och de vill gärna se en större delaktighet i val av kurser och utbildningar.

# Ta kontroll över energiflödet

Under 2009 bildade HSB Skåne en ny energi- och miljöenhet med uppgift att hjälpa våra medlemsföreningar att spara både energi och pengar.

– Med investeringar i ny utrustning, tillförlitlig energistatistik och noggrann uppföljning och kontroll, kan man göra energibesparingar på 10–15 procent, i vissa fall mer, säger Lennart Hägelmark, energi- och miljöutvecklingschef som tillsammans med driftingenjören Mathias Björnkvist driver enheten.

På den stora höstkonferensen i Tylösand i oktober presenterades de tjänster som nu erbjuds bostadsrättsföreningar och andra kunder. Det handlar om att ge stöd för energibesparingar som ger både bättre ekonomi och minskar klimatpåverkan.

- Energistatistik – med analyser och kommentarer kring förbrukningen.
- Driftoptimering – med energistatistik som bas görs kontinuerliga besök i undercentraler, fläktrum osv.
- Energioptimering – med fördjupat samarbete med styrelserna kring energianvändning och -förbrukning.
- Specialist – med allt från underhållsåtgärder till mer avancerade specialisttjänster.



Lennart Hägelmark och Mathias Björnkvist på energi- och miljöenheten.

En viktig uppgift för Lennart och Mathias är att utbilda föreningarna i miljö- och energifrågor. Mellan 25 och 50 miljoner kronor per år ska HSB Skånes medlemsföreningar kunna spara på ett aktivt arbete med energioptimering.

## Klimatvänligt boende

I Sverige beräknas bostadssektorn stå för nära 40 procent av den sammanlagda energiförbrukningen. Så klimatfrågan är något som berör oss i allra högsta grad. Därför har vi gemensamt inom HSB upprättat ett klimatavtal för att minska våra utsläpp av växthusgaser. 2009 var det 9 medlemsföreningar inom HSB Skåne som skrev på klimatavtalet.

Huvudmålet är att den som anslutit sig till HSBs Klimatavtal självständigt till år 2023 ska ha minskat sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 50 procent jämfört med 2008 års nivåer. Det ska ske stegvis, men redan 2012 ska utsläppen ha minskat med 20 procent. Tillsammans tar vi fram ett åtgärds paket specifikt utformat för varje bostadsrättsförenings

särskilda behov med allt från beräkning av koldioxidutsläppen idag, till drift- och energioptimering och förslag på åtgärder för att nå målsättningarna i klimatavtalet. Till detta kommer de goda erfarenheter som finns från de bostadsrättsföreningar som redan har gjort åtgärder och som vi alla kan lära av.

### Föreningar som undertecknat Klimatavtalet

**Hässleholm:** Brf Barberaren – Brf Bokeberg – Brf Hemmanet – Brf Midgård – Brf Stenbocken.

**Kristianstad:** Brf Axel Lillie – Brf Lammet – Brf Stormen. **Staffanstorps:** Brf Liljekonvaljen.

# Juridik i boendet

Catrin Holmström är HSB Skånes nya jurist med uppdrag att bistå föreningarna med juridisk rådgivning i en rad olika frågor. Hon ska också se till att föreningarna erbjuds undervisning om de lagar som påverkar deras arbete.

– Som jurist i HSB Skåne vill jag vara en länk mellan verkligheten och regelverket. Jag vill skapa större, övergripande kännedom om den juridik som våra medlemmar stöter på och finnas till hands när paragraferna hopar sig.

HSB Skånes jurist Catrin Holmström arbetar med frågor som har anknytning till boendet i och förvaltandet av en bostadsrättsförening.

– Jag hjälper bostadsrättsföreningar med bland annat frågor om rättigheter och skyldigheter för föreningar och bostadsrättshavare, samt med avtalskrivning och rättsutredningar. Naturligtvis företräder vi även bostadsrättsföreningar i domstol, hyresnämnd och vid andra förhandlingar.

HSB Skåne arbetar dagligen med frågor som handlar om fastighetsägaransvar i de egna fastigheterna och med att förmedla kunskapen till organisationens medlemmar. På grund av det särskilt tunga ansvar som åvilar fastighetsägare är det en viktig uppgift att kunna erbjuda medlemmarna tjänster som hjälper dem att ta sitt ansvar enligt lag och att förebygga obehagliga överraskningar.

– Vi ser det som en viktig uppgift att informera bostadsrättsföreningarna om vilket ansvar föreningen har i egenskap av fastighetsägare. Fastigheter är förenade med särskilda risker, vilka fastighetsägaren enligt lag är skyldig att kontrollera. Det handlar om ansvar för fastighetens tekniska standard och säkerhet, samt för människors hälsa och miljö.

**Catrin Holmström**  
HSB Skånes jurist.

**Utbildning**  
Jur. kand. vid Uppsala  
Universitet 2007.

**Familj**  
Sambo.

**Fritidsintressen**  
Den egna hästen Coudie,  
ridsport, friluftsliv och  
matlagning.



## Vi erbjuder nya tjänster

### Status och elsäkerhet

Felaktiga elinstallationer i lägenheten kan vara en stor säkerhetsrisk för såväl dig själv som dina grannar. Genom att utföra status- och elsäkerhetskontroller i fastigheten besparas både fastighetsägaren och medlemmen olägenheter och besvär, samt skapar möjligheter att med rätt beslutsunderlag kapa framtida kostnader. Du vet att din granne sköter sitt underhåll då hela föreningen får samma standardmått för elinstallationer.

### Systematiskt brandskyddsarbete

Som fastighetsägare är man ansvarig för att byggnaden har brandvarnare, utrustning för släckning och livräddning. Dessutom har man skyldighet att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt, att underhålla byggnadens brandskydd och att informera de boende.

Vi hjälper dig att se över brandskyddet och lägga upp rutiner för underhåll och kontroll.

### Finans- och kapitalrådgivning

Ta hjälp av vår expertis på finans- och kapitalområdet. Genom att spara på rätt sätt kan föreningen bygga upp kapital till större investeringar och åtgärder. Vi kan också erbjuda råd och stöd när det gäller föreningens ekonomi samt vid förhandlingar om lån- och räntevillkor.



# De tar brandsäkerheten på allvar

120 personer. Så många omkommer varje år i en brand i Sverige. Men många enkla åtgärder kan vidtas för att förhindra bränderna och för att minska deras konsekvenser.

Brf Linero i östra Lund satsar på optimal brandsäkerhet för sina medlemmar.

– Efter alla olyckor den senaste tiden runt om i landet i flerfamiljshus ansåg vi att det var dags att se över brandskyddet, berättar Bengt Andersson, vicevärd i Brf Linero.

Föreningen kontaktade Lars Hansson som är ansvarig för det systematiska brandskyddet för HSB Skånes egna fastigheter och ställde frågan om även bostadsrättsföreningar kan få hjälp med detta arbete. Och efter att de hade ställt frågan uppstod tjänsten!

– Det är ju faktiskt vi som fastighetsägare som ansvarar för att brandskyddet i föreningen fungerar och följer lagen om skydd mot olyckor. Och det kändes naturligt att vända sig till HSB för hjälp i en sådan här stor fråga, säger Bengt.

Ansvarsfrågan är enorm med tanke på att ledamöter i en bostadsrättsförenings styrelse ofta är lekmän på området, och händer något är det styrelsen som får stå till svars.

– Vi har precis sett över det systematiska brandskyddet i våra egna fastigheter och tycker det är en självklarhet att erbjuda detta även till bostadsrättsföreningarna, säger Lars Hansson.

## Vad innebär ansvaret för brandskyddet?

– Ansvaret för brandskyddet innebär enligt lag att i skäligen omfattning hålla utrustning för livräddning och släckning vid brand och vidta övriga åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand, säger Lars Hansson och fortsätter.

Det kan exempelvis innebära att se till att byggnaden har brandvarnare, att underhålla byggnadens brandskydd och att informera de boende. För ägaren innebär ansvaret också en skyldighet att arbeta med brandskyddet på ett systematiskt sätt, det vi kallar systematiskt brandskyddsarbete.

Det behöver inte vara särskilt komplicerat. Det viktigaste är att utarbeta en ansvarsfördelning och skapa rutiner så att alla delar i brandskyddet tillgodoses.



Lars Hansson från HSB Skåne ser över rökluckorna med vicevärd Bengt Andersson i Brf Linero i Lund.

– Nu har vi besiktigat samtliga fastigheter och kommer att åtgärda de anmärkningar vi har fått, säger vicevärd Bengt Andersson.

Det finns vanligtvis behov av att även informera de boende om brandskyddet i byggnaden. De behöver känna till de brandskyddsregler som gäller i fastigheten, exempelvis kring förvaring av brandfarliga varor. Det är också lämpligt att informera om hur bostadsrättsföreningen arbetar med brandvarnare i bostäderna, hur de boende lämpligast går tillväga vid en brand i byggnaden eller inne i bostaden.

– Vi har löst den frågan genom att vi alltid delar ut information om Brf Linero till våra nyinflyttade och här ingår föreskrifter om brandskyddet, berättar Bengt.

# Så mycket mer än boende

De flesta bostadsrättsföreningar behöver hjälp med administrativ och teknisk förvaltning. HSB Skåne erbjuder förvaltningstjänster för såväl HSB bostadsrättsföreningar som privata bostadsrättsföreningar och andra stiftelser/samfälligheter. Vi skräddarsyr tjänsterna efter varje förenings behov, önskemål och krav. Vi underlättar det ekonomiska ansvaret och arbetet för varje enskild bostadsrättsförenings styrelse och tillgodoser just era behov.

## Administrativ förvaltning

Våra ekonomer har stor erfarenhet av att hantera bostadsrättsföreningar och stiftelser inom fastighetssektorn, och känner väl till de speciella regler och lagar som reglerar verksamheten. Varje kund har en ekonom som kontaktperson och som därmed har bättre möjlighet att känna till respektive fastighets eller förenings unika frågor. All förvaltning syftar till ständiga förbättringar genom att effektivisera och pressa driftskostnaderna.

- Fakturabetalning
- Löpande bokföring
- Bokslut
- Förslag till förvaltningsberättelse
- Ekonomisk rapportering
- Hyresavisering, kontroll av hyror
- Lönehantering
- Kontrolluppgifter till Skatteverket
- Förande av medlemsförteckning
- Förande av lägenhetsregister
- Hantering av pantförskrivningar
- Momshantering

## Teknisk förvaltning

Genom att låta oss ta hand om fastighetsskötseln upptäcks brister och småfel i god tid, innan mer omfattande reparationer krävs. Besparingar både i pengar och för miljön!

Vi hjälper även till med planering, upphandling och besiktningar vid renoveringar eller då ni vill bygga om. Som kund i HSB kan du köpa kyl, frys och spis till förmånliga priser. Vi sköter leverans, installation och återvinner gamla maskinen.

- Fastighetsskötsel
- Trädgårdsskötsel
- Besiktning av lekplatsutrustning
- Snö- och halkbekämpning
- Jourtjänst
- Fuktmätning
- Reparationer



## Specialisttjänster

Det är viktigt att bostaden är trygg för den som bor där, det håller nog alla med om. Att "fixa hemma" är en populär företeelse som många ägnar sig åt. Det kan handla om att kakla badrummet, installera disk- eller tvättmaskin, lägga klinkergolv, dra nya elkablar m.m. Det händer också att den person som utför arbetet inte har fackkunskaper inom det aktuella området. Något som kan leda till att jobbet inte blir gjort på ett fackmannamässigt sätt, vilket i värsta fall kan leda till exempelvis vattenskador, bränder och i värsta fall elolyckor med dödlig utgång.

Fastighetsägarens ansvar är stort, vi kan bistå med kunskap och erfarenhet för att hjälpa dig och din förening att se till att krav uppfylls och att bostaden är en trygg plats.

- SBA, Systematiskt brandskyddsarbete
- Status- och elsäkerhetskontroll
- Jurist
- Fukttekniker
- Byggteknisk expert
- Energi- och miljöfrågor

## Nyproduktion och egna fastigheter

I över 80 år har medlemmarna genom demokrati och medlemsinflytande samverkat för att ge liv åt en stor idé. Idén om det goda boendet. Det övergripande målet för HSB Skåne är att skapa största möjliga nytta för den enskilde HSB-medlemmen. Detta ska i första hand ske genom att erbjuda medlemmarna goda och prisvärda bostäder samt genom att organisera ett ändamålsenligt bosparande.

HSB Skåne erbjuder både nyproducerade lägenheter och hyresrätter i de egna fastigheter som vi äger runt om i våra fem marknadsområden.

Vi fördelar nyproducerat och hyresrätter efter turordningen; bosparare, medlemmar och externa intressenter.

- Bostadsrätter
- Hyresrätter
- Lokaler



## Sommarkollo med HSB

HSB Skåne och Hässleholms kommun kommer att ge 96 barn möjlighet att i sommar få spendera fyra veckor på sommarkollo i Magnarp. Ambitionen är att vi ska ge barnen möjligheten att komma utanför stadskärnorna och kunna njuta av och få respekt för den natur som är en av våra största tillgångar.

Under juli månad i år kommer HSB Skåne att tillsätta personal och ansvara för all verksamhet.

– En möjlighet för boende och medlemmar i HSB Skåne att ge barn möjlighet till en fantastisk vistelse i härliga sommar-Sverige och därigenom lägga grunden för gemenskap och kamratskap, säger Anne Siivola, projektledare för HSB Skånes sommarkollo.





# Har vi möjlighet att hjälpa till – gör vi det

Våra satsningar inom området samhällsengagemang ska stödja de grundläggande värderingarna som HSBs verksamhet vilar på: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. Det samhällsengagemang som prioriteras ska ha en tydlig koppling tillbaka till en eller flera grundläggande värderingar. Därför tvekade vi aldrig att under några kalla vintermånader i början av 2010 göra om en av våra hyreslokaler i centrala Lund till ett tillfälligt härbärge åt ett trettiotal hemlösa.

En av de organisationer HSB Skåne valt att sponsra är tidningen ALUMA som ger sysselsättning åt människor som saknar egen bostad och lever i ett utanförskap. Försäljarna köper tidningen för 20 kronor, säljer den för 40 och behåller mellanskillnaden. Arbetet med att sälja tidningen ger struktur åt vardagen och tillfälle till samtal och möten. ALUMA bygger på hjälp till självhjälp och detta stämmer väl överens med HSBs kooperativa värderingar självhjälp, personligt ansvar, demokrati, jämlikhet, rättvisa och solidaritet och på etiska värden som hederlighet, öppenhet, socialt ansvar och omsorg om andra. Vi ser ett brinnande engagemang från den som försöker ta sig ur sin svåra situation.

Under några kalla vintermånader i början av 2010 gjordes en av våra hyreslokaler i centrala Lund om till tillfälligt härbärge åt ett trettiotal hemlösa. Efter återkommande klagomål från andra hyresgäster om övernattningar och rökning i trapphusen tog vi vårt fastighetsägaransvar samtidigt som vi gjorde en humanitär insats för de i samhället som varje natt letar sovplats och söker skydd från kylan. Vid minus 14 grader har man inte hjärta att kasta ut människor på gatan om man har möjlighet att hjälpa till.

HSB Skåne har fått många positiva reaktioner från medlemmar och allmänhet med anledning av sin insats för de hemlösa. Inte minst på tidningarnas kommentarsidor i anslutning till artiklar i ämnet ger många läsare uttryck för sin glädje och beundran.

*"Det här gör en stolt över att vara HSB-medlem",* skriver exempelvis en läsare på Sydsvenska Dagbladets hemsida.

Andra satsningar under 2009 var ekonomiskt stöd till BRIS, Barnens rätt i samhället, Utan Gränser och Blodtappen.



# Nystart för nybyggt

Efter ett skakigt 2008 lossnade det äntligen igen 2009. I början av oktober sattes spaden i marken för bygget av HSB Skånes projekt Sockertoppen på Sockerbruksområdet i Lund. En uppdämd efterfrågan på nya bostäder i Lund kunde läsas in i den framgångsrika försäljningen av lägenheter i projektet. 51 av de 54 bostadsrätterna såldes före årets utgång. Nu kan den stora efterfrågan på bostäder bli startskottet för flera nya projekt.

Caroline Sellström är marknadschef på HSB Skåne. Hon ser tillbaka på 2009 som ett år som överträffade alla förväntningar.

– Krisen slog inte så hårt som förväntat, säger hon. I alla fall inte i Lund. Här finns ett stort sug, särskilt efter mindre lägenheter. I Ystad sålde vi slut på vårt projekt Havsutsikten, mitt i lågkonjunkturen.

Caroline Sellström arbetar i sin roll som marknadschef tätt tillsammans med projektledare och arkitekter för att planera nya spännande projekt i Lund och övriga Skåne. På Sockertoppen i Lund har bygget kommit en bra bit på väg. Nu är det dags att lägga de sista bitarna på plats vid utformningen av bostäderna.

– Jag har fått en lite annorlunda roll i den nya organisationen. Nu är jag mer delaktig i planeringen av nya projekt och kan med min kunskap om bostadsmarknaden påverka utformningen av bostäderna så att vi hamnar rätt till våra bosparare.



Caroline Sellström, marknadschef, och Katarina Burle, kommunikationschef, i HSB Skånes Bobutik i Lund.

## Planerade projekt



idéskiss

### Åhusparken, Kristianstad

Ett stenkast från Hanöbuktens vita stränder och Åhus gemytliga affärsstråk, planerar vi att bygga bostadsrätter med stora inglasade balkonger i parkmiljö. På översta våningen i respektive hus byggs takvåningar med takterrasser som får utsikt över parkområdet.

#### Arkitekt

Petra Strömberg, Sesam Arkitekter, Kristianstad



idéskiss

### Hunnerupsparken, Lund

I natursköna S:t Larsparken ner mot Höje å planerar vi för 27 tvåplans bostadsrättsradhus på cirka 133 kvm, med kök och vardagsrum på plan 1 och 3 sovrum och ett allrum på plan 2.

#### Arkitekt

Nils P Johansson, Tage Möller Arkitektbyrå AB, Malmö

**Mer information:** Caroline Sellström, 046-210 84 97 eller e-post: [caroline.sellstrom@skane.hsb.se](mailto:caroline.sellstrom@skane.hsb.se)



# Succé för Sockertoppen i Lund

En strålande vacker oktoberdag samlades ett 80-tal gäster i det som då var en grusgrop vid Bjerredsparken i centrala Lund. Alla var på gott humör – och det var inte bara solskenet som bidrog till det.

– Att få vara med om att bygga nytt för nuvarande och kommande generationer är så stort och positivt i sig, sa Ann Irebo, HSB Skånes vd, innan hon tillsammans med Mats Helmfrid, kommunfullmäktiges ordförande i Lund och Veidekkes regionchef Gregory Apostolakis, tog de första spadtagen för brf Sockertoppen.

I somras såg Lise-Lotte och Lennart Flodén, villaägare från Staffanstorp, annonsen om brf Sockertoppen i Lund.

– På ett par dagar gick vi med i HSB, gjorde intresseanmälan och valde lägenhet, säger de.

I samband med att första spadtaget togs den 6 oktober fick de en chans att titta på utsikten från sin blivande trerummare.





# Trivsel i Havsutsikten i Ystad

Våren 2009 flyttade de första familjerna in i bostadsrättsföreningen Havsutsikten i Ystad. Ljuset, rymden och närheten till havet lockade dem hit.

Lennart och Rose-Marie Nilsson hörde till de först inflyttade.

– Detta är vårt bästa boende. Vi är otroligt nöjda, säger Lennart och Rose-Marie som med åren hunnit med boende i såväl villor som lägenheter.

Redan efter en månad har de fått en grönskande altan. När de bodde i villa tyckte de att allt trädgårdsarbete var jobbigt, men altanen passar dem precis. Den går längs hela huset, och är bredast där man vistas mest. En annan uppskattad detalj är förrådet och carporten mellan varje lägenhet.

– Vi är inga lägenhetsmänniskor och vill ha lite avstånd till grannarna. Carporten och förrådet mellan marklägenheterna ligger precis rätt, säger Rose-Marie Nilsson.

Annars är det ljuset och rymden i den öppna planlösningen som påverkat de flesta att välja Havsutsikten. Den lättillgängliga altanen och närheten till havet är andra faktorer som vägt tungt.

– Jag var lite sugen på att flytta från lägenheten, men Sven var helt emot det. Men när vi såg marklägenheten som visades föll vi båda direkt, säger Rose-Marie Nilsson.



Lennart och Rose-Marie Nilsson älskar sin rymliga altan i brf Havsutsikten.



## Jag älskar vår nya lägenhet, den är helt perfekt

När Hanna Karlsson, 23 år, i april 2010 flyttade in i en ljus, trivsamt hyreslägenhet på Klostergården i Lund var det tack vare att Hannas föräldrar för 23 år sedan började bospara i HSB.

Hösten 2009 flyttade Hanna och hennes sambo Maui Lolohea, 22 år, till Skåne från Göteborg. Flyttlasset gick först till Eslöv. Där hade de fått tag i en bostad med hjälp av Eslövs Handbollsförening där Maui spelar i A-laget. – Jag fick jobb som förskolelärare i Lund, berättar Hanna. Vi hade hört att det var stort omöjligt att få tag i en lägenhet här, så vi försökte inte ens.

Av en händelse fick paret syn på den lediga HSB-lägenheten i Klostergården när de satt och sökte på Internet. De chansade och anmälde sitt intresse utan stort hopp om framgång. Hanna hade helt glömt att hennes föräldrar tidigare bosparat till henne.

– Det var 6 år sedan de sparade sist, därför hade jag helt glömt bort det, berättar Hanna. Men eftersom de började spara redan 1987, när jag var nyfödd, hade vi flest poäng och hamnade längst fram i kön av sökande. Vi blev helt chockade!

Hanna och Maui kunde tack vare hennes framsynta föräldrar flytta in i en fräsch 2:a på drygt 68 kvadrat med uteplats i markplan.

– Jag är otroligt tacksam för att mina föräldrar kunde sätta in pengar till mitt boende, säger Hanna. Det är jät-tebra att ha ett sånt här system för sparande, det är ju så svårt att få tag i en lägenhet idag.

### Så här gör du om du vill bospara i HSB

För att bospara i HSB måste man vara medlem i någon av landets HSB-föreningar. Du väljer själv hur mycket du vill spara i månaden och får 1 poäng per hundralapp, max 3 poäng per månad. För att bli medlem köper du en andel som kostar 500 kr och betalar en årsavgift på 300 kr (andelen fås tillbaka då man träder ur som medlem). Ditt inträdesdatum i HSB Skåne räknas som ködatum.

**Kontakta ditt lokala HSB kontor för att bli medlem!** Mer information hittar du på [www.hsb.se/skane](http://www.hsb.se/skane)



# 64 år vid Södra Esplanaden

1946 köpte Maj-Britt Holmström och hennes man en lägenhet på två rum och kokvrå i brf Krusbäret vid Södra Esplanaden i Lund. De gav 2 000 kronor för den. Lägenheten var på 38 kvadratmeter och hyran var 54 kronor och 4 öre. December månad var avgiftsfri. Efter ett antal år utökades familjen med två barn. De båda pojkarna hade ett sov- och lektrum och föräldrarna sov i en utdragssoffa i vardagsrummet, där de också intog alla måltider. Idag bor Maj-Britt ensam i samma lägenhet. Månadsavgiften är 2 146 kr.

Huset eldades med kol och utanför familjen Holmströms fönster lastade man ner kolen i källaren.

– Pannan var nämligen placerad under vår lägenhet och därför hade vi alltid varma och sköna golv, säger Maj-Britt.

När koks bilen kom satt barnen i fönstren och tittade på när männen, svarta av koldamm, öste ner kolen i källaren. Det som fascinerade Maj-Britt mest när hon flyttade in, var tvättstugan med de fina kokkärlen, eftersom hon kom ifrån ett omodernt boende.

– I tvättstugan fanns också en centrifug och en stor stenmangel, säger Maj-Britt.

I alla lägenheter bodde familjer, de flesta med barn. Det fanns en lekplats på varje gård och en heltidsanställd vaktmästare.

– På varje våning fanns ett sopnedkast och soporna tog vaktmästaren hand om och ställde ut för avhämtning. Han skötte också eldnings, säger Maj-Britt.

Så småningom övergick man till att elda med olja och idag är det fjärrvärme. Det fanns ingen kyl- och frys, utan de kom mycket senare och då fick var och en köpa maskiner själva. I köket fanns en gasspis som fick matas med gaspolletter. Så småningom byttes gasen ut mot el och då fick Maj-Britt handla nya pannor och stekjärn eftersom de var förstörda av lågorna.

I 64 år har hon bott i sin HSB-lägenhet och har aldrig haft något problem.

– Min man hade under många år ett enkelt bokbinderi i källaren där han band in tidskrifter och böcker på fritiden, tillägger Maj-Britt.

Familjen Florin, Ingegerd och Jörgen, har aldrig ångrat att de flyttade från en villa i Staffanstorp till Södra Esplanaden 16 i Lund för 20 år sedan. Husen ligger centralt och de är väl underhållna. De är pensionärer sedan tre år tillbaka. Ingegerd är ordförande i föreningen sedan åtta år tillbaka och Jörgen har varit vicevärd i sju år.

De känner väl de boende i föreningen. Det är många studenter som äger en lägenhet idag.

– Det är stor skillnad på den kategori av människor som bodde här för tjugo år sedan och de som bor här idag. Bostadsrättnnehavarna har blivit yngre. Idag finns det två barnfamiljer, i fem lägenheter bor det pensionärer och för övrigt är det nästan uteslutande studenter, säger Ingegerd.

Nästan all kontakt mellan medlemmarna och styrelsen sker via e-post. Ingegerd och Jörgen upplever inga problem med sina grannar. Många ungdomar som studerar flyttar hit. De kanske studerar mellan två till fyra år och sen flyttar de. Förra året var det 52 byten.

Brf Krusbäret byggdes 1937–38 och består av tre hus med totalt 148 lägenheter. Föreningen är välskött och har god ekonomi. Styrelsen har inte höjt hyran de senaste två åren och under de senaste tre åren har föreningen bytt ut stammar, gjort nya elinstallationer och lagt nytt tak, samt amorterat 2,7 miljoner på lånen.

Ingegerd och Jörgen uttrycker att det tydligt märks, att det har blivit en ny organisation i HSB Skåne med en högre kompetens.

– Det är tryggare med den ledning som finns idag och det är mer ordning och bättre struktur, säger Jörgen.

Både Ingegerd och Jörgen är mycket nöjda med den nya chefen och hela organisationen.

– Det går lätt och snabbt att nå någon i ledningen och få svar på våra frågor, vilket underlättar vårt arbete, säger Ingegerd. Det finns ett stort miljöengagemang inom HSB. Man har byggt in ett system i fastigheterna för att få en jämnare temperatur och de har hjälpt till med att etablera kontakt med elleverantörer som jobbar miljömässigt.



Maj-Britt Holmström i sin 2:a på 38 kvm.



Brf Krusbäret när det var alldeles nybyggt.



Ingegerd och Jörgen Florin.



Sopnedkastet, en HSB-innovation.

---

## HSB historik

1923 bildades Hyresgästernas Sparkasse och Byggnadsförening (HSB) i Stockholm. Syftet var att förvalta bra och prisvärda bostäder. Ett år senare bildas HSBs Riksförbund.

På 1930-talet blir HSB en landsomfattande rörelse. Många nya föreningar bildas. Sopnedkastet, en HSB-innovation, blir standard i alla nybyggda HSB-hus.

1935 bygger HSB, som riktat stöd till trångbodda flerbarnsfamiljer med små inkomster, barnrikehus på flera orter.

På 1960-talet, när miljonprogramsbygget pågår som mest intensivt, arbetar närmare 2000 personer på HSBs industrier.

Idag är HSB Sveriges största bostadskooperation med över en halv miljon medlemmar.



KVD 440 "Tjorven" i HSB Skånes tjänst.

# Fastighetsägare med ansvar

Christer Nilsson tillträdde som fastighetschef december 2008 och har det övergripande ansvaret för HSB Skånes hela fastighetsbestånd. På hans bord ligger även miljö- och energifrågor. Han ser HSB Skånes fastighetsinnehav som en tillgång med värden utöver de ekonomiska.

– Vi äger hyreshus, vi förvaltar bostadsrätter, vi bygger fastigheter och förvaltar fastigheter över huvud taget. Det knyter ihop pusslet och ger stora möjligheter, för oss som företag och för det vi kan erbjuda våra medlemmar i form av kompetens och tjänster. Vi kan använda det vi lär oss i vårt eget bestånd och bli en ännu bättre förvaltare åt andra fastighetsägare.

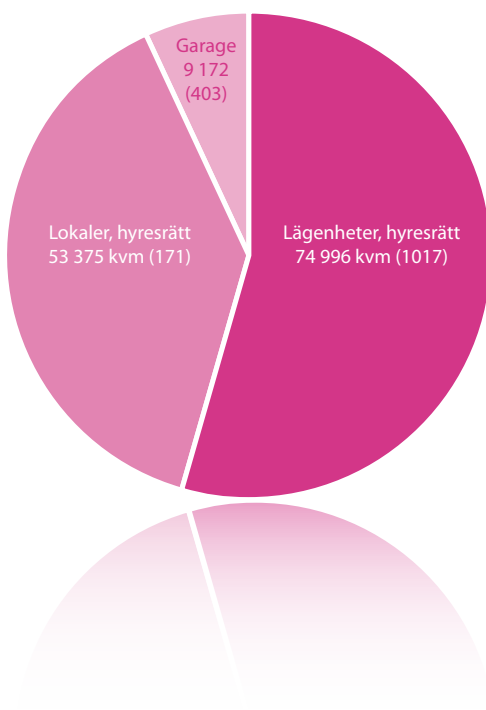
Christer Nilsson anser att när man pratar fastigheter talas det ofta om teknik, underhåll och investeringar. Men det som många gånger glöms bort är utmaningen att få ihop tekniken och de mjuka värdena. Om de som bor i din fastighet inte mår bra, mår inte huset bra i förlängningen.

– Sedan en tid håller vi på med en inventering av våra egna lägenheter. Vi springer runt i varje lägenhet. Med ett bestånd på 1017 lägenheter blir det ingen liten runda.

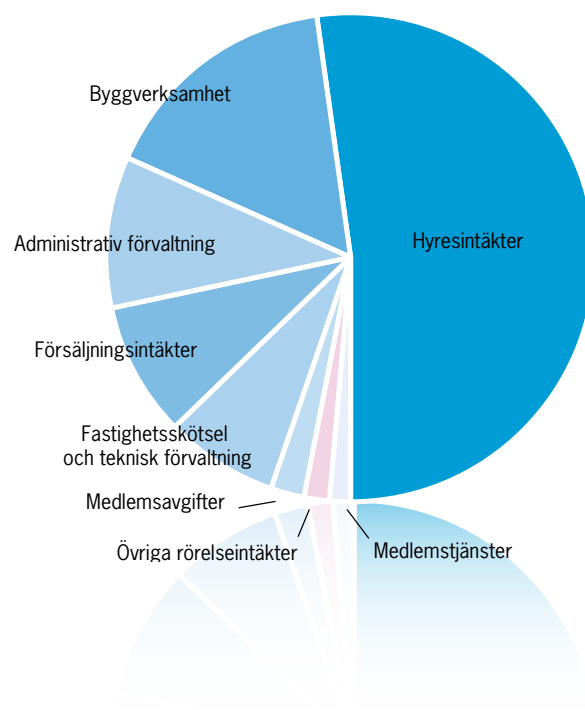
Det finns flera anledningar till kartläggningen, berättar Christer Nilsson. Dels att få kontroll på det inre underhållsbehovet och lägga upp en långsiktig plan för underhåll. Med en stor del är också att få en översyn om hur hyresgästerna mår.



Fördelning av fastighetsinnehav i HSB Skåne  
Kvadratmeter, antal objekt inom parentes.



Fördelning av nettointäkter per rörelsegren samt övriga rörelseintäkter. Diagrammet visar att inkomster från uthyrning av bostäder och lokaler utgjorde mer än 50 % av HSB Skånes intäkter 2009







# utmaningen är att få ihop tekniken och de mjuka värdena

Under 2010 ska HSB Skåne genomföra en undersökning om hur hyresgästerna trivs och vad de tycker om sin hyresvärd. Något som är ovanligt i hyressammanhang. Man ska i framtiden arbeta mer för att skapa förutsättningarna för samverkan och dialog mellan de boende.

– Självförvaltning och engagemang är områden vi börjat titta på och här kommer kundenkäten in för att kartlägga vilka behov som finns i olika bostadsområden. Att använda erfarenheter från olika verksamhetsområden till att utveckla nya medlemsnyttiga tjänster är det vi ska arbeta med i framtiden.

– Det gäller även den sociala biten där det finns mycket att göra även hos föreningarna och jag är övertygad om att det kommer att bli en allt större del. I framtiden kan den sociala delen utvecklas, nätverkande, små kaféer och kanske människonära tjänster som fixartjänster och hjälp med vardagliga sysslor.

**Christer Nilsson** Fastighetschef HSB Skåne.

**Karriär** Högskoleutbildad driftstekniker som har gått den långa vägen från reparatör, via husvärd på MKB, till fastighetsförvaltare och teknisk förvaltningschef på Riksbyggen.

**Bor** Villa i Staffanstorp.

**Familj** Fru och två döttrar 8 och 13 år.

**Intressen** Bilar och musik. Spenderar mycket tid i simhallar när döttrarna tränar eller tävlar.



HSB Skånes fastigheter Gjutaren 11 i Eslöv och Östra Kasern 7 (Kanalhusen) i Kristianstad.









# HSB Skåne

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009 01 01 – 2009 12 31  
ORG. NR 745000-2253

## FÖRENINGSPÅGÅR

---

### Styrelse

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Sven Gudmundsson     | Ordförande                          |
| Caroline Essunger    | Ledamot                             |
| Ingabritt Sandahl    | Ledamot                             |
| Richard Lundgren     | Ledamot                             |
| Bertil Nilsson       | Ledamot                             |
| Maj-Lis Larsson      | Ledamot                             |
| Arne Hansson         | Ledamot                             |
| Ingegerd Larsson     | Ledamot                             |
| Gun-Britt Mårtensson | Ledamot                             |
| Glen Nord            | Ledamot                             |
| Anja Aldefors        | Ledamot (avgått under året)         |
| Conny Bengtsson      | Ledamot (arbetstagarrepresentant)   |
| Mats Karlsson        | Suppleant (arbetstagarrepresentant) |

### Verkställande direktör

Ann Irebo

### Firmatecknare

*Föreningens firma har tecknats av*

Ann Irebo  
Sven Gudmundsson  
Jan Ekblad  
Anna-Lena Norrman

### Revisorer

*Föreningsvalda revisorer har varit*

Mikael Lazo

Björn Claesson

Jörgen Sallenhag, suppleant

*Av HSBs 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 Dahlgvist

Bo Lidefalk

### Antal medlemmar

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2009 till 22 463

## 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 171 343 tkr.

Avsättning till bundna reserver föreslås med 817 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 och har under 2009 även skrivit på Klimatavtalet.

## EKONOMI

| HSB Skåne                         |           |           |           |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultat och ställning            | 2009      | 2008      | 2007      | 2006      | 2005      |
| Belopp i tkr                      |           |           |           |           |           |
| Omsättning                        | 256 980   | 277 286   | 289 409   | 227 599   | 238 399   |
| Resultat efter finansiella poster | 15 446    | 5 078     | 48 147    | 3 838     | 10 077    |
| Balansomslutning                  | 1 628 199 | 1 631 741 | 1 548 330 | 1 579 353 | 1 430 015 |
| Justerat eget kapital             | 238 841   | 222 376   | 204 784   | 165 514   | 163 075   |
| Soliditet i %                     | 20,3      | 18,6      | 19,0      | 14,7      | 16,0      |
| Soliditet i % enligt HSBs Kod     | 46,3      | 43,4      |           |           |           |
| Avräkningslikviditet i %          | 111       | 111       | 113       | 114       | 100       |

**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 HÄNDELSE UNDER ÅRET

---

### Verksamhet

Under försommaren 2009 avslutades byggprojektet för brf Havsutsikten i Ystad. Föreningen, bestående av 18 marklägenheter, har hållit konstituerande möte och föreningens medlemmar har därmed tagit över verksamheten.

I oktober startade byggverksamheten avseende brf Sockertoppen i Lund. Beslutet om byggstart föregicks av en kort och intensiv säljperiod, där säljmålet om 50 procent nåddes tidigt. Idag är i stort sett alla 54 lägenheter sålda eller förhandstecknade.

Under året har vårt behov av kontorsutrymmen i Lund setts över. Resultatet av översynen blev att all personal nu sitter i den äldre av de två kontorsbyggnaderna. Lagerdelen i den nya kontorsbyggnaden är uthyrd till en extern hyresgäst. Kontorsdelen är tömd i avvaktan på potentiella hyresgäster.

### Organisations- och ansvarsfrågor

Det har under året genomförts en omfattande förändring av ledningsfunktionerna på flera plan. Den enskilt viktigaste händelsen är den decentralisering som gjordes i och med etablerandet av marknadsområden. I detta sammanhang kan också nämnas den könsmissiga utjämning som skett på ledningsnivå. I såväl styrelse som företagsledning gäller numera "varannan damernas".

Avtal har träffats med HSB Produktion AB om bildande av ett gemensamt produktionsbolag, HSB Produktion i Skåne HB, där vardera parten äger 50 procent av andelarna. Syftet med det gemensamma bolaget är att utnyttja gemensamma resurser och att fördela riskerna i pågående och kommande byggprojekt. Det första uppdraget för det nybildade handelsbolaget är brf Sockertoppen i Lund.

I oktober 2009 beslutade Ekobrottsmyndigheten att lägga ner förundersökningen som bedrivits sedan april 2008. Vid efterföljande styrelsemöte beslutades att HSB Skåne, i konsekvens med myndighetens beslut, avstår från skadeståndskrav mot tidigare VD och styrelse.

Skatteverket har avslutat den granskning som startades samtidigt som Ekobrottsmyndigheten inledde sin förundersökning. I bokslut för 2008 gjordes reservering för tänkta kostnader till följd av skatteverkets utslag, vilket innebar att påverkan på årets resultat blev marginell.

## AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

---

### Ekonomi

Resultatet för 2009 ligger väsentligt över den budget för 2009 som fastställdes i slutet av 2008. Det positiva utfallet kan delvis förklaras med en försiktig budget, men en viktig faktor utgörs av en aktiv kapitalförvaltning, där utfallet för både in- och utlåning visar en bra utveckling. I detta sammanhang kan nämnas



att räntesatsen för bostadsrättsföreningarnas inlåning vid utgången av året låg över vad de flesta banker kunde erbjuda.

Skuldsättningsgraden, alltså skulder i förhållande till eget kapital, är fortsatt hög. Detta är en riskfaktor vid en eventuellt kommande ränteuppgång. Denna risk kan hanteras både med åtgärder avseende finansiering/placering och med ökade resultatkrav. Dessa frågor är en väsentlig del i det pågående strategi- och målformuleringsarbetet.

Nybyggnadsverksamheten har varit låg de senaste åren över hela landet, och det finns idag ett stort behov av nya bostäder. Detta gäller även inom HSB Skåne verksamhetsområde, där 3–4 projekt kan komma att startas inom den närmaste tvåårsperioden. I detta sammanhang kan nämnas att kraven på egenfinansiering vid nyproduktion sannolikt kommer att skärpas. Det måste skapas ekonomiskt utrymme för en sådan utveckling, om nybyggnadsplanerna ska kunna upprätthållas.

### Strategiska frågor

I föregående års bokslut aviserades ett antal åtgärder i syfte att förstärka HSB Skånes resultat och ekonomiska ställning. När det gäller kostnader har vi redan nämnt samverkan med HSB Produktion och de minskade utrymmena för kontorsändamål. Vidare finns det idag ett etablerat samarbete med övriga HSB-föreningar i Skåne. Tanken bakom samarbetet är att vi ska söka områden lämpade för gemensam utveckling i syfte att fördela kostnaderna på flera.

På intäktssidan har det under 2009 inletts en satsning, som kommer att få genomslag under 2010 och framöver. Det rör sig om en tydlig förstärkning av funktioner, som riktar sig till i första hand bostadsrättsföreningarna i HSB Skånes verksamhetsområde. Här kan nämnas finansiell och juridisk rådgivning, konsultstöd vid om- och nybyggnadsprojekt, underhållsplanering samt besiktning avseende elinstallationer, brandskydd och miljö.

HSB Skåne driver en omfattande och komplex verksamhet. En del utgörs av medlemsverksamhet i form av utbildning och rådgivning och en annan av strikt affärsmässig verksamhet bestående av fastighetsförvaltning för hyres- och kommersiella ändamål. Däremellan finns ett spektrum av tjänster som i första hand riktar sig till föreningens ägare, alltså drygt 239 bostadsrättsföreningar runt om i Skåne. Det pågår för närvarande ett grundläggande arbete som syftar till att ta fram en strategisk plan för de närmaste 2–3 åren. Av planen ska framgå i vilken ordning styrelsen och företagsledningen prioriterar de olika verksamheterna och vilka krav på ekonomisk avkastning som ska gälla för var och en av dem.

## 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                 | 155 136 541 kr        |
| Årets resultat                   | 16 346 164 kr         |
| <b>Disponibelt fritt kapital</b> | <b>171 482 705 kr</b> |

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

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Till reservfonden avsätts | 817 308 kr            |
| Balanseras i ny räkning   | 170 665 397 kr        |
|                           | <b>171 482 705 kr</b> |

## RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr  | Not | HSB Skåne      |                | Koncernen      |                |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |     | 2009           | 2008           | 2009           | 2008           |
| Rörelsens intäkter                                    |     |                |                |                |                |
| Nettoomsättning                                       | 1   | 252 512        | 285 401        | 252 512        | 285 401        |
| Förändring av pågående arbete för annans räkning      |     | 0              | -13 202        | 0              | -13 202        |
| Övriga rörelseintäkter                                | 2   | 4 468          | 5 087          | 4 468          | 5 087          |
| <b>Summa intäkter</b>                                 |     | <b>256 980</b> | <b>277 286</b> | <b>256 980</b> | <b>277 286</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                            |     |                |                |                |                |
| Fastighetsförvaltningens kostnader                    |     | -56 519        | -56 017        | -56 570        | -56 065        |
| Material och tjänster                                 |     | -29 070        | -58 296        | -29 070        | -58 296        |
| Övriga externa kostnader                              | 3   | -37 237        | -47 307        | -37 265        | -47 318        |
| Personalkostnader                                     | 4   | -85 395        | -83 589        | -85 395        | -83 589        |
| Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar | 5   | -13 378        | -14 951        | -13 378        | -14 951        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                |     | <b>35 381</b>  | <b>17 126</b>  | <b>35 302</b>  | <b>17 067</b>  |
| Resultat från andelar i koncernföretag                | 6   | -79            | 0              | 0              | 0              |
| Resultat från andelar i intresseföretag               | 7   | 249            | 11 836         | 249            | 11 836         |
| Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar  | 8   | 175            | 1 510          | 175            | 1 510          |
| Övriga finansiella intäkter                           | 9   | 18 478         | 26 185         | 18 478         | 26 183         |
| Övriga finansiella kostnader                          | 10  | -38 758        | -51 579        | -38 758        | -51 599        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>15 446</b>  | <b>5 078</b>   | <b>15 446</b>  | <b>4 997</b>   |
| Skatt på årets resultat                               | 11  | 900            | -2 628         | 900            | -2 689         |
| <b>Årets resultat</b>                                 |     | <b>16 346</b>  | <b>2 450</b>   | <b>16 346</b>  | <b>2 308</b>   |



## BALANSRÄKNING

| Belopp i tkr                                   | Not | HSB Skåne        |                  | Koncernen        |                  |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |     | 2009-12-31       | 2008-12-31       | 2009-12-31       | 2008-12-31       |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 12  | 981 875          | 990 693          | 1 018 313        | 1 027 131        |
| Pågående nybyggnation                          | 13  | 3 026            | 0                | 3 026            | 0                |
| Maskiner och inventarier                       | 14  | 6 361            | 6 663            | 6 361            | 6 663            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>991 261</b>   | <b>997 356</b>   | <b>1 027 700</b> | <b>1 033 794</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 15  | 35 566           | 35 566           | 0                | 0                |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 16  | 1 084            | 1 084            | 0                | 0                |
| Andelar i intresseföretag                      | 17  | 50               | 1 005            | 50               | 1 005            |
| Fordringar hos intresseföretag                 |     | 25               | 25               | 25               | 25               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 18  | 76 079           | 76 079           | 76 079           | 76 079           |
| Andra långfristiga fordringar                  | 19  | 123              | 235              | 123              | 235              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>112 927</b>   | <b>113 994</b>   | <b>76 277</b>    | <b>77 344</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>1 104 188</b> | <b>1 111 350</b> | <b>1 103 977</b> | <b>1 111 138</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| <i>Varulager</i>                               |     |                  |                  |                  |                  |
| Material- och kapitalvaror                     |     | 1 531            | 1 631            | 1 531            | 1 631            |
| Pågående arbete                                | 20  | 1 717            | 0                | 1 717            | 0                |
| <b>Summa varulager</b>                         |     | <b>3 248</b>     | <b>1 631</b>     | <b>3 248</b>     | <b>1 631</b>     |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |                  |                  |
| Hysesfordringar och kundfordringar             |     | 18 142           | 24 392           | 18 142           | 24 392           |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     | 0                | 12               | 0                | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 21  | 1 497            | 8 431            | 1 544            | 8 431            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 22  | 4 240            | 3 846            | 4 240            | 3 846            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>23 880</b>    | <b>36 681</b>    | <b>23 926</b>    | <b>36 669</b>    |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 23  | 396 583          | 356 724          | 396 583          | 356 724          |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>   |     | <b>396 583</b>   | <b>356 724</b>   | <b>396 583</b>   | <b>356 724</b>   |
| Kassa och bank                                 |     | 100 299          | 125 355          | 100 399          | 125 455          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>524 011</b>   | <b>520 391</b>   | <b>524 156</b>   | <b>520 479</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>1 628 199</b> | <b>1 631 741</b> | <b>1 628 133</b> | <b>1 631 617</b> |

| Belopp i tkr                                 | Not | HSB Skåne        |                  | Koncernen        |                  |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |     | 2009-12-31       | 2008-12-31       | 2009-12-31       | 2008-12-31       |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 24  |                  |                  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| Andelskapital                                |     | 15 454           | 15 335           | 15 454           | 15 335           |
| Uppskrivningsfond                            |     | 39 330           | 39 767           | 39 330           | 39 767           |
| Reservfond                                   |     | 12 574           | 12 452           | 12 574           | 12 452           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>67 358</b>    | <b>67 554</b>    | <b>67 358</b>    | <b>67 554</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 155 137          | 152 372          | 154 997          | 152 374          |
| Årets resultat                               |     | 16 346           | 2 450            | 16 346           | 2 308            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>171 483</b>   | <b>154 822</b>   | <b>171 343</b>   | <b>154 682</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>238 841</b>   | <b>222 376</b>   | <b>238 701</b>   | <b>222 236</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 25  | 38 900           | 34 701           | 38 900           | 34 701           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 26  | 834 243          | 845 931          | 834 243          | 845 931          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>834 243</b>   | <b>845 931</b>   | <b>834 243</b>   | <b>845 931</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 26  | 12 318           | 14 045           | 12 318           | 14 045           |
| Förskott från kunder                         | 27  | 0                | 2 637            | 0                | 2 637            |
| Leverantörsskulder                           |     | 12 483           | 18 223           | 12 531           | 18 223           |
| Skatteskuld                                  |     | 0                | 8 639            | 98               | 8 690            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 85               | 45               | 0                | 0                |
| Skulder till intresseföretag                 |     | 0                | 3 840            | 0                | 3 840            |
| Övriga skulder                               | 28  | 454 600          | 446 338          | 454 600          | 446 338          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29  | 36 729           | 34 966           | 36 742           | 34 976           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>516 215</b>   | <b>528 733</b>   | <b>516 289</b>   | <b>528 749</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 628 199</b> | <b>1 631 741</b> | <b>1 628 133</b> | <b>1 631 617</b> |
| Ställda säkerheter                           | 30  | 1 050 103        | 1 050 065        | 1 050 103        | 1 050 065        |
| Ansvarsförbindelser                          | 31  | 7 017            | 40 298           | 7 017            | 40 298           |

## KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr  | HSB Skåne      |                | Koncernen      |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2009           | 2008           | 2009           | 2008           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                |                |                |                |
| Rörelseresultat   | 35 380         | 17 126         | 35 301         | 17 068         |
| Övriga finansiella intäkter   | 18 824         | 39 531         | 18 824         | 39 531         |
| Övriga finansiella kostnader  | -38 758        | -51 579        | -38 758        | -51 601        |
| Utbetald skatt  | 900            | -2 628         | 900            | -2 567         |
|   | <b>16 346</b>  | <b>2 450</b>   | <b>16 267</b>  | <b>2 431</b>   |
| <i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</i>                                      |                |                |                |                |
| Avskrivningar och nedskrivningar  | 13 378         | 14 951         | 13 378         | 14 951         |
| Nedskrivningar av värdepapper   | -3 083         | 3 674          | -3 083         | 3 674          |
| Förändringar av avsättningar  | -779           | 2 290          | -779           | 2 290          |
| Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar   | -75            | -333           | -75            | -333           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>             | <b>25 787</b>  | <b>23 032</b>  | <b>25 708</b>  | <b>23 013</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>  |                |                |                |                |
| Förändring av varulager och pågående arbeten  | -1 618         | 13 287         | -1 618         | 13 287         |
| Förändring av hyres och kundfordringar  | 16 555         | 32 704         | 16 514         | 32 704         |
| Förändring av övriga omsättningstillgångar  | 3 520          | 28 782         | 3 552          | 28 787         |
| Förändring av leverantörsskulder  | -5 740         | -6 491         | -5 693         | -6 491         |
| Förändring av övriga rörelseskulder   | -2 563         | -86 027        | -2 522         | -85 980        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | <b>35 941</b>  | <b>5 287</b>   | <b>35 941</b>  | <b>5 320</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                |                |                |                |
| Förvärv av dotterbolag  |                | -35 566        |                | -35 566        |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  | -3 634         | -44 274        | -3 634         | -44 274        |
| Investeringar i pågående nybyggnation   | -3 026         | 3 734          | -3 026         | 3 734          |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar   |                |                |                |                |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar exkl andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 067          | -1 084         | 1 067          | -1 084         |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar exkl andra långfristiga värdepappersinnehav  |                | 6 561          |                | 6 561          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>-5 593</b>  | <b>-70 629</b> | <b>-5 593</b>  | <b>-70 629</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                |                |                |                |
| Förändring av långfristig upplåning   | -11 688        | 23 205         | -11 688        | 23 206         |
| Insats -/ Nyemission  | -196           | -1 647         | -196           | -1 647         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>-11 884</b> | <b>21 558</b>  | <b>-11 884</b> | <b>21 559</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>18 464</b>  | <b>-43 784</b> | <b>18 464</b>  | <b>-43 750</b> |
| Likvida medel vid årets början  | 125 355        | 169 139        | 125 355        | 169 139        |
| Likvida medel vid årets slut  | 100 299        | 125 355        | 100 299        | 125 355        |
| <b>Årets kassaflöde likvida medel</b>   | <b>-25 056</b> | <b>-43 784</b> | <b>-25 056</b> | <b>-43 784</b> |
| Kortfristiga placeringar vid årets början   | 346 425        |                | 346 425        |                |
| Kortfristiga placeringar vid årets slut   | 389 945        |                | 389 945        |                |
| Årets kassaflöde korta placeringar  | 43 520         |                | 43 520         |                |
| <b>Årets kassaflöde likvida medel/korta placeringar</b>                                       | <b>18 464</b>  |                | <b>18 464</b>  |                |



## 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 BFNR 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 enligt lägsta värdets 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 12 467 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. Om- och tillbyggnader i hyreslokal har skrivits av enligt kontraktslängd. 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.

## NOTER

| Belopp i tkr där ej annat anges   | HSB Skåne      |                | Koncernen      |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>1 Nettoomsättning per rörelsegren</b>  | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
| Hysesintäkter   | 134 444        | 129 595        | 134 444        | 129 595        |
| Administrativ förvaltning   | 23 009         | 23 001         | 23 009         | 23 001         |
| Fastighetskötsel och teknisk förvaltning  | 41 545         | 41 206         | 41 545         | 41 206         |
| Byggverksamhet  | 18 745         | 54 119         | 18 745         | 54 119         |
| Försäljningsintäkter  | 25 676         | 28 652         | 25 676         | 28 652         |
| Medlemsavgifter   | 5 869          | 5 971          | 5 869          | 5 971          |
| Medlemstjänster   | 3 224          | 2 857          | 3 224          | 2 857          |
|   | <b>252 512</b> | <b>285 401</b> | <b>252 512</b> | <b>285 401</b> |
| <b>2 Övriga rörelseintäkter</b>   | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
| Provisioner   | 781            | 645            | 781            | 645            |
| Vinst vid avyttring av anläggningstillgång  | 559            | 2 322          | 559            | 2 322          |
| Utbetalning av K-försäkring   | 1 065          | 627            | 1 065          | 627            |
| Övriga rörelseintäkter  | 2 063          | 1 493          | 2 063          | 1 493          |
|   | <b>4 468</b>   | <b>5 087</b>   | <b>4 468</b>   | <b>5 087</b>   |
| <b>3 Övriga externa kostnader</b>   |                |                |                |                |
| <b>Arvoden till revisorer</b>   |                |                |                |                |
| 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 Ernst & Young AB och Herrlander Revision AB.  |                |                |                |                |
|   | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
| Bo Revision AB  |                | 132            |                | 132            |
| Ernst & Young AB  | 7              | 461            | 7              | 461            |
| Herrlander Revision AB  | 192            | 271            | 207            | 281            |
|   | <b>199</b>     | <b>864</b>     | <b>214</b>     | <b>874</b>     |
| <b>Leasingavtal</b>   | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
| HSB Skåne   |                |                |                |                |
| Leasingavtalen är operationella   |                |                |                |                |
| Föreningen leasar inventarier med totalt anskaffningsvärde  | 8 500          | 8 500          | 8 500          | 8 500          |
| Restvärde på kontrakten var vid bokslutsdagen   | 4 297          | 6 087          | 4 297          | 6 087          |
| Årets löpande leasingkostnader uppgår till  | 1 790          | 1 840          | 1 790          | 1 840          |
| Tillkommer kostnader för utköp pga utrangering  |                | 1 521          |                | 1 521          |
| Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande:  |                |                |                |                |
| Inom 1 år   | 1 621          | 2 008          |                |                |
| 1-5 år  | 4 049          | 5 191          |                |                |

|   | HSB Skåne     |               | Koncernen     |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>4 Personalkostnader</b>  | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   | <b>2009</b>   | <b>2008</b>   |
| <b>Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män</b>              |               |               |               |               |
| Kvinnor   | 50            | 50            | 50            | 50            |
| Män   | 107           | 108           | 107           | 108           |
| <b>Totalt</b>   | <b>157</b>    | <b>158</b>    | <b>157</b>    | <b>158</b>    |
| <b>Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal</b> |               |               |               |               |
| <i>Löner</i>  |               |               |               |               |
| Styrelse och VD   | 1 723         | 2 853         | 1 723         | 2 853         |
| Övriga anställda  | 55 621        | 52 916        | 55 621        | 52 916        |
| <b>Totalt</b>   | <b>57 344</b> | <b>55 769</b> | <b>57 344</b> | <b>55 769</b> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                          |               |               |               |               |
| Styrelse och VD   | 1 197         | 1 330         | 1 197         | 1 330         |
| Övriga anställda  | 22 233        | 23 050        | 22 233        | 23 050        |
| <b>Totalt</b>   | <b>23 430</b> | <b>24 380</b> | <b>23 430</b> | <b>24 380</b> |
| <i>Varav pensionskostnader</i>  |               |               |               |               |
| Styrelse och VD   | 638           | 405           | 638           | 405           |
| Övriga anställda  | 6 245         | 6 973         | 6 245         | 6 973         |
| <b>Totalt</b>   | <b>6 883</b>  | <b>7 378</b>  | <b>6 883</b>  | <b>7 378</b>  |

#### Ersättning till verkställande direktör

Lönkostnader har för VD utgått med 1 138 tkr (1 560 tkr) och till styrelsen med 585 tkr (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  | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|--|------------|------------|
| Total sjukfrånvaro   | 4,0%       | 4,7%       |
| Andel långtidssjukskrivna (mer än 60 dagar)<br>i % av total sjukfrånvaro | 57,0%      | 57,0%      |
| Sjukfrånvaro bland kvinnor   | 3,0%       | 3,7%       |
| Sjukfrånvaro bland män   | 4,5%       | 5,1%       |
| Anställda i åldrarna 29 år eller yngre                                   | 6,4%       | 3,3%       |
| Anställda i åldrarna mellan 30–49 år                                     | 2,3%       | 3,0%       |
| Anställda i åldrarna 50 år eller äldre                                   | 5,2%       | 6,8%       |



|  | HSB Skåne     |                    | Koncernen     |                    |
|--|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| Befattningshavare  | 2009-12-31    |                    | 2008-12-31    |                    |
|  | Styrelse      | VD och övr ledning | Styrelse      | VD och övr ledning |
| Kvinnor  | 6             | 4                  | 5             | 1                  |
| Män  | 7             | 1                  | 8             |                    |
| <b>5 Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar</b> | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        |
| Byggnader  | 10 145        | 11 788             | 10 145        | 11 788             |
| Maskiner och inventarier                                       | 3 082         | 3 163              | 3 082         | 3 163              |
| Byggnadsinventarier  | 151           |                    | 151           |                    |
| <b>Total</b>   | <b>13 378</b> | <b>14 951</b>      | <b>13 378</b> | <b>14 951</b>      |
| <b>6 Resultat från andelar i koncernföretag</b>                | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        |
| Nedskrivning av under året utfört aktieägartillskott           | -79           |                    |               |                    |
|  | <b>-79</b>    | <b>0</b>           | <b>0</b>      | <b>0</b>           |
| <b>7 Resultat från andelar i intresseföretag</b>               | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        |
| Vinst vid likvidation av handelsbolag                          | 249           | 478                | 249           | 478                |
| Utdelning Kvarnplattan AB                                      |               | 18 271             |               | 18 271             |
| Nedskrivning av andel i handelsbolag                           |               | -6 913             |               | -6 913             |
|  | <b>249</b>    | <b>11 836</b>      | <b>249</b>    | <b>11 836</b>      |
| <b>8 Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar</b>  | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        |
| Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB                    | 175           | 1 510              | 175           | 1 510              |
|  | <b>175</b>    | <b>1 510</b>       | <b>175</b>    | <b>1 510</b>       |
| <b>9 Övriga finansiella intäkter</b>                           | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        | <b>2009</b>   | <b>2008</b>        |
| Övriga ränteintäkter   | 2 380         | 6 335              | 2 380         | 6 333              |
| Föreningsavgälder  | 2 329         | 1 498              | 2 329         | 1 498              |
| Utdelning från aktiefond                                       | 468           | 513                | 468           | 513                |
| Återföring av nedskrivning av kortfr placeringar               | 3 019         |                    | 3 019         |                    |
| Nedskrivning av kortfr placeringar                             | -81           | -3 674             | -81           | -3 674             |
| Resultat av försäljning av värdepapper                         | 10 363        | 19 750             | 10 363        | 19 750             |
| Återföring nedskrivning av bostadsrätter                       |               | 1 763              |               | 1 763              |
|  | <b>18 478</b> | <b>26 185</b>      | <b>18 478</b> | <b>26 183</b>      |

|   | HSB Skåne         |                   | Koncernen         |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>10 Övriga finansiella kostnader</b>            | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
| Räntekostnader fastighet                          | -37 572           | -38 678           | -37 572           | -38 678           |
| Räntebidrag                                       | 1 076             | 1 528             | 1 076             | 1 528             |
| Övriga räntekostnader                             | -2 261            | -14 429           | -2 261            | -14 449           |
|   | <b>-38 758</b>    | <b>-51 579</b>    | <b>-38 758</b>    | <b>-51 599</b>    |
| <b>11 Skatt på årets resultat</b>                 | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
| Återbetald skatt på tidigare års taxering         | 4 978             | -653              | 4 978             | -653              |
| Inkomstskatt                                      | 121               | 0                 | 121               | -61               |
| Uppskjuten skatteintäkt                           |                   | 315               |                   | 315               |
| Uppskjuten skattekostnad                          | -4 199            | -2 290            | -4 199            | -2 290            |
|   | <b>900</b>        | <b>-2 628</b>     | <b>900</b>        | <b>-2 689</b>     |
| <b>12 Byggnader och mark</b>                      | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                        | 1 047 947         | 907 576           | 1 084 385         | 907 576           |
| Omklassificering från pågående arbete             | 1 327             | 3 734             | 1 327             | 3 734             |
| Årets anskaffning                                 |                   | 36 637            |                   | 73 075            |
| Anskaffning genom fusion                          |                   | 100 000           |                   | 100 000           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>     | <b>1 049 274</b>  | <b>1 047 947</b>  | <b>1 085 712</b>  | <b>1 084 385</b>  |
| Ingående uppskrivning                             | 55 232            | 55 839            | 55 232            | 55 839            |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp            | -607              | -607              | -607              | -607              |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b> | <b>54 625</b>     | <b>55 232</b>     | <b>54 625</b>     | <b>55 232</b>     |
| Ingående avskrivningar                            | -112 486          | -101 136          | -112 486          | -101 136          |
| Övertagna avskrivningar genom fusion              |                   | -169              |                   | -169              |
| Årets avskrivningar                               | -9 538            | -11 181           | -9 538            | -11 181           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>        | <b>-122 025</b>   | <b>-112 486</b>   | <b>-122 024</b>   | <b>-112 486</b>   |
| <b>Planenligt restvärde</b>                       | <b>981 875</b>    | <b>990 693</b>    | <b>1 018 313</b>  | <b>1 027 131</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                              |                   |                   |                   |                   |
| Byggnader   | 834 975           | 843 187           | 834 975           | 843 187           |
| Uppskrivning                                      | 54 626            | 55 232            | 54 626            | 55 232            |
| Mark  | 92 274            | 92 274            | 128 712           | 128 712           |
| <b>Totalt</b>                                     | <b>981 875</b>    | <b>990 693</b>    | <b>1 018 313</b>  | <b>1 027 131</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                         | 826 306           | 823 897           | 826 306           | 823 897           |
| Taxeringsvärden mark                              | 246 510           | 239 656           | 258 630           | 251 507           |
| <b>Totalt</b>                                     | <b>1 072 816</b>  | <b>1 063 553</b>  | <b>1 084 936</b>  | <b>1 075 404</b>  |
| <b>Marknadsvärdering</b>                          |                   |                   |                   |                   |
| Mark i dotterbolag ingår ej i marknadsvärderingen |                   |                   |                   |                   |
| Marknadsvärderingen är utförd i februari 2010     | <b>1 513 900</b>  |                   | <b>1 513 900</b>  |                   |

|  | HSB Skåne         |                   | Koncernen         |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>13 Pågående nybyggnation</b>                        | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Ingående värde   |                   | 3 734             |                   | 3 734             |
| Årets investeringar                                    | 4 353             |                   | 4 353             |                   |
| Avslutade byggnationer                                 | -1 327            | -3 734            | -1 327            | -3 734            |
| <b>Upparbetad byggnation</b>                           | <b>3 026</b>      | <b>0</b>          | <b>3 026</b>      | <b>0</b>          |
| <b>14 Maskiner och inventarier</b>                     | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 40 975            | 40 418            | 40 975            | 40 418            |
| Årets anskaffning                                      | 2 207             | 4 241             | 2 207             | 4 241             |
| Årets anskaffning byggnadsinventarier                  | 754               |                   | 754               |                   |
| Årets försäljning/utrangeringar                        | -653              | -3 684            | -653              | -3 684            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>43 282</b>     | <b>40 975</b>     | <b>43 282</b>     | <b>40 975</b>     |
| Ingående avskrivningar                                 | -34 312           | -34 833           | -34 312           | -34 833           |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -3 232            | -3 163            | -3 232            | -3 163            |
| Årets försäljningar/utrangeringar                      | 624               | 3 684             | 624               | 3 684             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-36 921</b>    | <b>-34 312</b>    | <b>-36 921</b>    | <b>-34 312</b>    |
| <b>Planenligt restvärde</b>                            | <b>6 361</b>      | <b>6 663</b>      | <b>6 361</b>      | <b>6 663</b>      |
| <b>15 Andelar i koncernföretag</b>                     | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 35 566            | 60 970            |                   |                   |
| Årets avyttring  |                   | -60 970           |                   |                   |
| Årets anskaffning                                      |                   | 35 566            |                   |                   |
| Aktieägartillskott                                     | 79                |                   |                   |                   |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                      | <b>35 645</b>     | <b>35 566</b>     |                   |                   |
| Årets nedskrivningar                                   | -79               |                   |                   |                   |
| <b>Utgående nedskrivningar</b>                         | <b>-79</b>        | <b>0</b>          |                   |                   |
| <b>Totalt</b>  | <b>35 566</b>     | <b>35 566</b>     |                   |                   |

|                             | Org nr      | Säte | Eget kapital | Resultat | Antal aktier | Kapital andel | Bokfört värde |
|-----------------------------|-------------|------|--------------|----------|--------------|---------------|---------------|
| Åhusparken Förvaltning AB   | 556713-1494 | Lund | 46           | -68      | 1 000        | 100%          | 19 015        |
| EU-tomter i Kristianstad AB | 556668-0459 | Lund | 2 355        | -11      | 1 000        | 100%          | 16 551        |

|   |                   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>16 Fordringar hos koncernföretag</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde              | 1 084             |                   |                   |                   |
| Fordran på Åhusparken Förvaltnings AB   |                   | 1 084             |                   |                   |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>1 084</b>      | <b>1 084</b>      |                   |                   |



|   | HSB Skåne     |               | Koncernen     |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2009-12-31    | 2008-12-31    | 2009-12-31    | 2008-12-31    |
| <b>17 Andelar i intresseföretag</b>             |               |               |               |               |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 10 800        | 10 800        | 10 800        | 10 800        |
|   | <b>10 800</b> | <b>10 800</b> | <b>10 800</b> | <b>10 800</b> |
| Ingående vinstandel                             | -9 795        | -3 360        | -9 795        | -3 360        |
| Årets nedskrivning av andelar                   |               | -6 913        |               | -6 913        |
| Utdelning från HSB Fastigheter i Östra Skåne HB | -750          |               | -750          |               |
| Årets vinstandel                                | -205          | 478           | -205          | 478           |
|   | <b>50</b>     | <b>1 005</b>  | <b>50</b>     | <b>1 005</b>  |

|                 | Org nr      | Säte         | Eget kapital | Resultat | Antal aktier | Kapital andel | Bokfört värde |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|----------|--------------|---------------|---------------|
| Kvarnplattan AB | 556713-1601 | Kristianstad | 104          | 0        | 500          | 50%           | 50            |

|  | 2009-12-31    | 2008-12-31    | 2009-12-31    | 2008-12-31    |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>18 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |               |               |               |               |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 78 079        | 78 079        | 78 079        | 78 079        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                      | <b>78 079</b> | <b>78 079</b> | <b>78 079</b> | <b>78 079</b> |
| Ingående nedskrivning                                  | -2 000        | -2 000        | -2 000        | -2 000        |
| <b>Utgående nedskrivning</b>                           | <b>-2 000</b> | <b>-2 000</b> | <b>-2 000</b> | <b>-2 000</b> |
| <b>Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>76 079</b> | <b>76 079</b> | <b>76 079</b> | <b>76 079</b> |
| 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         |
| <b>Totala långfristiga värdepappersinnehav</b>         | <b>76 079</b> | <b>76 079</b> | <b>76 079</b> | <b>76 079</b> |

|   | 2009-12-31 | 2008-12-31 | 2009-12-31 | 2008-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| <b>19 Andra långfristiga fordringar</b>       |            |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde                    | 235        | 360        | 235        | 360        |
| Årets amortering                              | -112       | -125       | -112       | -125       |
| <b>Utgående andra långfristiga fordringar</b> | <b>123</b> | <b>235</b> | <b>123</b> | <b>235</b> |

|                                     | 2009-12-31   | 2008-12-31 | 2009-12-31   | 2008-12-31 |
|-------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| <b>20 Pågående arbete</b>           |              |            |              |            |
| Nedlagda kostnader Brf Annedal      |              | -22 689    |              | -22 689    |
| Fakturerat till Brf Annedal         |              | 23 896     |              | 23 896     |
| Nedlagda kostnader i övriga projekt | 1 717        | -1 207     | 1 717        | -1 207     |
| <b>Utgående pågående arbete</b>     | <b>1 717</b> | <b>0</b>   | <b>1 717</b> | <b>0</b>   |

|   | HSB Skåne         |                   | Koncernen         |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>21 Övriga kortfristiga fordringar</b>  | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Saldo skattekonto   | 302               | 7 085             | 302               | 7 085             |
| Skattefordran   | 1 168             |                   | 1 168             |                   |
| Avräkningsfordran förvaltade företag  |                   | 1 003             |                   | 1 003             |
| Övriga kortfristiga fordringar  | 27                | 343               | 74                | 343               |
| <b>Bokfört värde vid årets slut</b>   | <b>1 497</b>      | <b>8 431</b>      | <b>1 544</b>      | <b>8 431</b>      |
| <b>22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Upplupna räntor/räntebidrag   | 281               | 251               | 281               | 251               |
| Förutbetalda leasingavgifter  | 1 009             | 956               | 1 009             | 956               |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 2 950             | 2 639             | 2 950             | 2 639             |
|   | <b>4 240</b>      | <b>3 846</b>      | <b>4 240</b>      | <b>3 846</b>      |
| <b>23 Övriga kortfristiga placeringar</b>   | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar |                   |                   |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar i värdepapper  | 320 092           | 300 092           | 320 092           | 300 092           |
| Placeringar i banker  | 70 589            | 50 007            | 70 589            | 50 007            |
| Bostadsrätter   | 6 638             | 10 299            | 6 638             | 10 299            |
| Nedskrivning kortfristig placering  | -736              | -3 674            | -736              | -3 674            |
| <b>Bokfört värde vid årets slut</b>   | <b>396 583</b>    | <b>356 724</b>    | <b>396 583</b>    | <b>356 724</b>    |

#### 24 Eget kapital

| <i>HSB Skåne</i>                         | Andels kapital | Uppskrivningsfond | Reservfond      | Balanserad vinst | Årets resultat     | Summa eget kapital |
|--|----------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid årets början                  | 15 335         | 39 767            | 12 452          | 152 372          | 2 450              | 222 376            |
| Ökning/minskning andelskapital           | 119            |                   |                 |                  |                    | 119                |
| Årets avskrivning på uppskrivet belopp   |                | -437              |                 | 437              |                    | 0                  |
| Vinstdisposition enl. föreningsstämma    |                |                   | 122             | 2 328            | -2 450             | 0                  |
| Årets resultat                           |                |                   |                 |                  | 16 346             | 16 346             |
| <b>Summa eget kapital vid årets slut</b> | <b>15 454</b>  | <b>39 330</b>     | <b>12 574</b>   | <b>155 137</b>   | <b>16 346</b>      | <b>238 841</b>     |
| <i>Koncern</i>                           | Andels kapital | Uppskrivningsfond | Bundna reserver | Fria reserver    | Summa eget kapital |                    |
| Belopp vid årets ingång                  | 15 335         | 39 767            | 12 452          | 154 682          | 222 236            |                    |
| Ökning andelskapital                     | 119            |                   |                 |                  | 119                |                    |
| Överfört till bundna reserver            |                |                   | 122             | -122             | 0                  |                    |
| Upplösning av uppskrivningsfond          |                | -437              |                 | 437              | 0                  |                    |
| Årets resultat                           |                |                   |                 | 16 346           | 16 346             |                    |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>15 454</b>  | <b>39 330</b>     | <b>12 574</b>   | <b>171 343</b>   | <b>238 701</b>     |                    |

|   | HSB Skåne         |                   | Koncernen         |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>25 Avsättningar för skatter</b>  | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader i materiella anläggningstillgångar  | 38 900            | 34 701            | 38 900            | 34 701            |
|   | <b>38 900</b>     | <b>34 701</b>     | <b>38 900</b>     | <b>34 701</b>     |
| <b>26 Skulder till kreditinstitut</b>   | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Kortfristig del, amortering inom 1 år efter balansdagen   | 12 318            | 14 045            | 12 318            | 14 045            |
| Rörlig ränta  | 37 186            | 14 850            | 37 186            | 14 850            |
| Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen   | 180 488           | 113 023           | 180 488           | 113 023           |
| Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen   | 491 928           | 550 134           | 491 928           | 550 134           |
| Förfallotidpunkt senare än 5 år efter balansdagen   | 136 959           | 181 969           | 136 959           | 181 969           |
| Nästa års amortering  | -12 318           | -14 045           | -12 318           | -14 045           |
| <b>Total långfristig låneskuld</b>  | <b>834 243</b>    | <b>845 931</b>    | <b>834 243</b>    | <b>845 931</b>    |
| Föreningen har upptagit swap-avtal om 24 675 tkr. I redovisningen marknadsvärderas inte swap-avtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick till -2 814 tkr |                   |                   |                   |                   |
| <b>27 Förskott från kunder</b>  | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Nedlagda kostnader Brf Havsutsikten   |                   | -20 026           |                   | -20 026           |
| Fakturerat à conto till Brf Havsutsikten  |                   | 22 663            |                   | 22 663            |
| <b>Förskott från kunder</b>   | <b>0</b>          | <b>2 637</b>      | <b>0</b>          | <b>2 637</b>      |
| <b>28 Övriga skulder</b>  | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Avräkningsskuld förvaltade företag  | 276 202           | 251 675           | 276 202           | 251 675           |
| Bostadsrättsförening placerade medel  | 172 875           | 184 175           | 172 875           | 184 175           |
| Övriga kortfristiga skulder   | 5 253             | 10 488            | 5 253             | 10 488            |
| <b>Totalt övriga skulder</b>  | <b>454 600</b>    | <b>446 338</b>    | <b>454 330</b>    | <b>446 338</b>    |
| <b>29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| Upplupna löner och sociala kostnader  | 871               | 832               | 871               | 832               |
| Upplupna semesterlöner och sociala kostnader  | 9 572             | 8 913             | 9 572             | 8 913             |
| Upplupna sociala avgifter   | 1 805             | 1 537             | 1 805             | 1 537             |
| Förutbetalda hyror  | 17 358            | 13 246            | 17 358            | 13 246            |
| Upplupna räntekostnader   | 2 449             | 2 720             | 2 449             | 2 720             |
| Övriga interimsskulder  | 4 675             | 7 718             | 4 688             | 7 728             |
| <b>Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>  | <b>36 729</b>     | <b>34 966</b>     | <b>36 742</b>     | <b>34 976</b>     |



|   | HSB Skåne         |                   | Koncernen         |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>30 Ställda säkerheter</b>                          | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> | <b>2009-12-31</b> | <b>2008-12-31</b> |
| <i>För egna skulder till kreditinstitut</i>           |                   |                   |                   |                   |
| Pantbrev i fast egendom                               | 1 073 375         | 1 073 375         | 1 073 375         | 1 073 375         |
| Varav i eget förvar                                   | -41 944           | -41 944           | -41 944           | -41 944           |
| Saldo på bundet specialkonto avseende Brf Grimstofta  | 5 251             | 5 214             | 5 251             | 5 214             |
| Pantsatta anläggningstillgångar för bostadsrättslokal | 1 000             | 1 000             | 1 000             | 1 000             |
| Pantsatta kapitalförsäkringar                         | 12 467            | 12 420            | 12 467            | 12 420            |
|   | <b>1 050 150</b>  | <b>1 050 065</b>  | <b>1 050 150</b>  | <b>1 050 065</b>  |

### 31 Ansvarsförbindelser

För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna, Klostervallen och Klosterlyckan i Lund, Skogsglantan i Hörby, Grimstofta i Sjöbo, Annedal i Vä, Havsutsikten i Ystad samt Sockertoppen 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, två bostadsrätter i Klosterlyckan och 4 bostadsrätter i Grimstofta.

|                             | 2009-12-31   | 2008-12-31    | 2009-12-31   | 2008-12-31    |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Borgensförbindelser         | 5 605        | 38 958        | 5 605        | 38 958        |
| Bankgaranti för dotterbolag | 350          | 350           | 350          | 350           |
| Ansvarsförbindelser         | 1 062        | 990           | 1 062        | 990           |
|                             | <b>7 017</b> | <b>40 298</b> | <b>7 017</b> | <b>40 298</b> |

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 2009-03-19



Sven Gudmunsson, Ordförande



Caroline Essunger



Richard Lundgren



Ingabritt Sandahl



Bertil Nilsson



Ingegerd Larsson



Glen Nord



Gun-Britt Mårtensson



Maj-Lis Larsson



Arne Hansson



Conny Bengtsson



Ann Irebo, VD

Vår revisionsberättelse har angivits den 19 mars 2010.



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Björn Claesson  
Av föreningen vald revisor



Mikael Lazo  
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 2009. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30–53. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna 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 och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 19 mars 2010



Björn Claesson  
Av föreningen vald revisor



Mikael Lazo  
Av föreningen vald revisor



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

## FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

### 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 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.

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.

### Följa 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" och 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.

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. 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 2009.

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 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 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 2009 var 269. Vid stämman deltog 114 ombud.

### 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 årsprogram och har under 2009 haft 13 sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

Styrelsen har under året tillsatt ett arbetsutskott, till vilket delegerats uppgifter av rådgivande och föreberedande karaktär inför styrelsens ordinarie möten. Utskottet, som består av fyra ledamöter från styrelsen samt VD och VD-sekreterare, har sammanträtt vid två tillfällen under 2009.

Inför 2010 års föreningsstämma kommer styrelsen att göra en bedömning av nyttan med ett utskott i denna form för att vid det konstituerande mötet i maj besluta om dess framtid.

### Ledamöter har utsetts av medlemskretsen enligt följande

- Lund, tre ledamöter
- Eslöv, två ledamöter
- Kristianstad, två ledamöter
- Hässleholm, två ledamöter
- Ystad, två ledamöter

Ingen anställd får vara ledamot av styrelsen, utöver det som gäller enligt lag för arbetstagarrepresentanter.

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.

### 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 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 uppdragit åt VD att ta fram förslag till 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 ska också innehålla 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.

### Styrelsens ersättning

Styrelsen har ett fast arvode som gäller från föreningsstämma till föreningsstämma, totalt sex prisbasbelopp (42 800 kr för 2009). Arvodet är uppdelat på funktion i ordförande (tre prisbasbelopp) och övriga ledamöter tre prisbasbelopp, att fördela enligt styrelsens eget avgörande. Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett prisbasbelopp per bevisat 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. 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 vid stämman 2009, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen (Not 3).

---

## STYRELSEN 2009



Bakre raden från vänster: Bertil Nilsson, Conny Bengtsson arbetstagarrepresentant, Richard Lundgren, Sven Gudmundsson ordförande, Mats Karlsson arbetstagarrepresentant, Arne Hansson, Glen Nord, Anja Aldefors (avgick under 2009), Ingegerd Larsson.

Främre raden från vänster: Maj-Lis Larsson, Caroline Essunger, Ingabritt Sandahl, Gun-Britt Mårtensson.



## STYRELSEPRESENTATION

---

### Sven Gudmundsson

Bor i bostadsrätt i brf Liljekonvaljen i Staffanstorp. Invald i styrelsen som ledamot och ordförande 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 privat verksamhet.

Deltagit vid 13 styrelsemöten under 2009.

### Arne Hansson

Bor i bostadsrätt i brf Solbacken i Ystad. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2011.

**Utbildning:** Grundskola och kompletterande kurser, fackliga utbildningar i ledarskap och arbetsmiljöfrågor.

**Arbetslivserfarenhet:** Verkstadssnickare, vaktmästare samt avdelningschef för vaktmästeri och trädgård vid Ystads lasarett.

Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2009.

### Bertil Nilsson

Bor i bostadsrätt i brf Stormen i Kristianstad. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2011.

**Utbildning:** Civilekonom, gymnasieingenjör.

**Arbetslivserfarenhet:** Bankdirektör i Sparbank, VD i Skånska sparbanksföreningen, VD i Skåneinvest. Flygnavigatör. Styrelseuppdrag inom näringslivet.

Deltagit vid 12 styrelsemöten under 2009.

### Caroline Essunger

Bor i bostadsrätt i brf Knutsgården i Lund. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2010.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Arbetslivserfarenhet:** Hamilton Advokatbyrå i Malmö KB. Tidigare erfarenhet från Grand Hotel och Hotell Lundia i Lund samt Vereins- und Westbank, Hamburg.

Deltagit vid 13 styrelsemöten under 2009.

### 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 Auditingeligible for 20CPE/CPD Credits for CIA/CISA.

**Arbetslivserfarenhet:** 40 år inom banksektorn, förmyndare, förvaltare och god man.

Deltagit vid 11 styrelsemöten under 2009.

### Richard Lundgren

Bor i bostadsrätt i brf Värpinge i Lund. Invald i styrelsen som ledamot 2008.

Mandatperioden går ut 2010.

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Arbetslivserfarenhet:** Sweco Systems, gruppchef, teknikkonsult inom brandskydd och installationer i byggnader.

Deltagit vid 13 styrelsemöten under 2009.

### Maj-Lis Larsson

Bor i bostadsrätt i brf Krönet i Eslöv. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2011.

**Utbildning:** Tandsköterska.

**Arbetslivserfarenhet:** Arbetar sedan 1997 med inramning av tavlor i egen regi.

Deltagit vid 13 styrelsemöten under 2009.

### Gun-Britt Mårtensson

Bor i bostadsrätt i brf Bryggaren i Tollarp. Invald i styrelsen som suppleant 2008, som ledamot 2009.

Mandatperioden går ut 2010.

**Arbetslivserfarenhet:** Bokföring, fakturering inom olika privata företag. Allmänt bankarbete samt lånehandläggare för företags- och flerbostadsfastigheter på Sparbanken 1826, f d Kristianstads Sparbank.

Deltagit vid 12 styrelsemöten under 2009.

### Glen Nord

Bor i bostadsrätt i Brf Korgmakaren i Osby.

Invald i styrelsen som ledamot 2009.

Mandatperioden går ut 2011.

**Utbildning:** Gymnasieekonom.

**Arbetslivserfarenhet:** Arbetat som säljare inom byggmaterialbranschen sedan 1984. Har även styrelseuppdrag i bostadsrättsföreningar.

Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2009.

### Conny Bengtsson

Bor i Hässleholm.

Arbetstagarrepresentant för Unionen.

**Utbildning:** Ingenjör.

**Arbetslivserfarenhet:** Teknisk konsult inom HSB Skåne, tidigare inom HSB Nordöstra Skåne.

Deltagit vid 8 styrelsemöten under 2009.

### Mats Karlsson

Bor i Marieholm.

Arbetstagarrepresentant, suppleant, för Unionen.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Arbetslivserfarenhet:** Redovisningsekonom vid HSB Skåne sedan 2002. Tidigare redovisningskonsult hos Förvaltningsservice AB och Sparbanken Finn.

Deltagit vid 2 styrelsemöten under 2009.

### Ingegerd Larsson

Bor i bostadsrätt i brf Falken i Sjöbo.

Invald i styrelsen som suppleant 2008, som ledamot 2009.

Mandatperioden går ut 2011.

**Utbildning:** Socionomexamen 1995.

**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 13 styrelsemöten under 2009.

### 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

Björn Claesson

Mikael Lazo

Jörgen Sallenhag, suppleant

#### Extern auktoriserad revisor

utsedd av HSB Riksförbund

Liselotte Herrlander



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Skåne, Gnejsvägen 17, Box 1712, 221 01 Lund.  
Telefon vx: 046-210 84 00, fax 046-210 84 01  
Bobutik: Knut den Stores Torg 1C, Lund  
[www.hsb.se/skane](http://www.hsb.se/skane) • [info@skane.hsb.se](mailto:info@skane.hsb.se)