



ÅRSREDOVISNING 2010

HSB SKÅNE



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VIKTIGAST ATT MÄNNISKOR I VÅRT BOENDE MÅR BRA

Intervju med VD Ann Irebo

4

ORGANISATION

Samarbete och närhet ger
ännu bättre boende

8

ETT HÄNDELSERIKT 2010

Tak över huvudet
- En självklarhet?!

9

Fler måste göra mer mot
akut bostadsbrist

10

Historia bygger framtid

11

Karneval i Bobutiken

12

Inspirerande möten

13

Sommarkollo

14

En aktiv framtidsresa

16

På rätt spår för miljön

18

Totalförvaltning ökar tryggheten

20

Vi hjälper dig klara kraven

21

Hyresgästerna visar vägen

22

Medvind för nybyggen

24

Framtidens boende i fokus

26

FINANS

Finansverksamheten

28

ÅRSREDOVISNING 2010

Förvaltningsberättelse

32

Resultaträkning

37

Balansräkning

38

Kassaflödesanalys

40

Tilläggsupplysningar

41

Noter

42

Revisionsberättelse

52

Föreningsstyrningsrapport

53

Styrelsepresentation

56



Patric deltog på vårt sommarkollo i Hässleholm sommaren 2010. Läs mer om sommarkollot på sidan 14.

HSB SKÅNE, ÅRSREDOVISNING 2010

Form och Produktion Lisa Niemi, Moa Mitchell. **Skribenter** Moa Mitchell, carlsson&svensson. **Foto** Lisa Niemi, Gugge Zelandar, Morgan Fernestam, Moa Mitchell, Krizsan Tamas. **Tryck** Malmö Tryckarna. **Tryckt på** Soporset premium offset.



VIKTIGAST ATT MÄNNISKOR I VÅRT BOENDE MÅR BRA!

HSB Skåne tog ett stort steg framåt som affärsdrivande företag under 2010. Spaden sattes i marken för ett nybygge och servicen till medlemmarna förbättrades avsevärt.

Det är också ett nytt HSB Skåne som nu profilerar sig allt tydligare:

-Vi har visat att vi inte bara är en bostadsbyggare och förvaltare utan också en samhällsaktör som sätter människan i centrum. Det absolut viktigaste är att människorna innanför trösklarna i våra lägenheter mår bra, säger VD Ann Irebo.

En tillbakablick på det gångna året ger en tydlig bild av de två byggstenar som tillsammans utgör grunder för HSB Skånes verksamhet: Det affärsdrivande företaget, och företaget som med stort hjärta och engagemang tar ett socialt ansvar. För Ann Irebo är det resultatet av en målmedveten strategi:

- För mig är det ett självklart sätt att arbeta på. Vi ska vara en samhällsnyttig partner på bostadsmarknaden. Samtidigt har vi tagit ett affärsdrivande steg och vågat visa resultat.

- Det handlar om att skapa resurser för att utveckla medlemsnyttan och kunna hjälpa andra människor. Något som vi klarat av tack vare det entreprenörskap

ut i fingerspetsarna, som finns hos alla som jobbar inom HSB Skåne.

SÄLJER FÖR ATT BYGGA

Ann Irebo anser att man tagit ett stort kliv framåt när det gäller att leva upp till huvudkravet att vara ett lönsamt, affärsdrivande företag:

- Vi måste kunna leva på vår kärnverksamhet. På att bygga och förvalta bostäder och erbjuda våra medlemmar kvalificerade tjänster. Det har vi utvecklat och vi har också lyckats lyfta resultatet.

- Tidigare sålde man fastigheter för att förbättra resultatet. Nu säljer vi för att kunna bygga nya bostadsrätter och köpa hyresrätter. Det är en väldigt stor skillnad på att sälja för att man är tvungen och att sälja för att vi vill kunna ge ännu fler ett bra boende.

”Nu säljer vi för att kunna bygga nya bostadsrätter och köpa hyresrätter.”

STORAFFÄR OCH LÅNGSIKTIGHET

Ekonomiskt sett präglades Sverige under 2010 av finansoro, låga räntor och stigande aktiekurser. Men för HSB Skånes del var försäljningen av Bytarebacken i Lund för 320 Mkr den i särklass största händelsen. Både för att stärka ekonomin och skapa framtidsmöjligheter.

- Rent ekonomiskt sett är den här storaffären oerhört positiv för hela HSB Skåne. Både nu och i framtiden. För det är självklart viktigt att tänka långsiktigt när man hanterar så här stora belopp.

- Det gäller att investera pengarna så att de ger bästa möjliga avkastning. En avkastning som ska vara minst lika hög som den fastigheten hade genererat på lång sikt om vi haft den kvar. Då tänker jag inte bara på finansiella placeringar utan också på köp av hyresfastigheter, mark och nyproduktion.

Tack vare storaffären i Lund har HSB Skåne sänkt sin skuldsättningsgrad kraftigt. Samtidigt har avkastningen på totalt kapital stigit från 3,3 till 16,9 procent.

”För oss gäller det att leverera nu - annars har vi inga kunder i framtiden. Vi ska alltid finnas där när vi behövs och vi ska alltid utvecklas.”

Att ständigt utveckla förvaltningstjänsterna är ett måste på både kort och lång sikt.

- För oss gäller det att leverera nu – annars

har vi inga kunder i framtiden. Vi ska alltid finnas där när vi behövs och vi ska alltid utvecklas.

VIKTIGT ATT UTVECKLAS

Det senaste året har HSB Skåne lagt stor kraft på kompetensutveckling. Bland annat genom en affärsskola för alla anställda och ett ledarskapsprogram. Dessutom har man anställt fler specialister och tagit fram nya förvaltningstjänster.

- Detta har varit ett mycket eftersatt område. Samtidigt är behovet enormt. Vi har medvetna kunder som vill driva och utveckla sina föreningar så bra som möjligt. - Vi ska kunna erbjuda alla föreningar all den hjälp de behöver. Det klarar vi genom att som nu skapa en vinst som ger resurser. Och min filosofi är att det vi tjänar ska gå tillbaka till organisationen på olika sätt.

Nytänkandet inom HSB Skåne på det här området innebär att man nu också erbjuder totalförvaltning av föreningar.

- Min utgångspunkt är att de som sitter i en bostadsrättsförenings styrelse är lekmän. Det ska de också tillåta sig att vara. Istället ska man ha en medspelare som garanterar att allt sköts på bästa sätt, så att man kan sova lugnt och trivas med sitt boende.

NYA LÄGENHETER

Under 2010 satte HSB Skåne spaden i marken för ett nybygge med totalt 63 nya bostadsrätter på Sockerbruksområdet i centrala Lund. Satsningen har blivit en försäljningssuccé och nu fortsätter arbetet med att hitta nya projekt.

- Även om Lund är den hetaste bostadsmarknaden är det viktigt för oss att vara aktiva inom alla våra fem affärsområden.

- I Eslöv har vi mark som går att bygga på och vi har just nu en dialog med kommunen om den saken. I Hässleholm diskuterar vi köp av en hyresfastighet. I Åhus har vi köpt mark för nybyggnation i Åhusparken och i Ystad för vi diskussioner med kommunen om bygget av fler bostadsrätter.

2010 var ett år fyllt av olika aktiviteter. Inför valet arrangerade HSB Skåne en bostadspolitisk debatt i Lund, för att sätta behovet av nya och billigare lägenheter - till framför allt unga - i fokus. HSBs Klimattåg stannade i Eslöv och i höstas öppnades dörrarna till en visionsmässan om framtidens boende. En jättesatsning där i princip alla 170 anställda var med om att arbeta fram och presentera nya idéer.



Första spadtaget för Farinet 1 i november 2010

STORT SOCIALT ANSVAR

Det sociala engagemanget går också som en röd tråd genom året:

När vintern var som kallast erbjöd HSB Skåne många hemlösa lite värme i en affärslokal i centrala Lund. Och när solens strålar värmde som mest fick många medlemmars barn, möjlighet att njuta av natur och gemenskap, på det sommarkollo som företaget startat i Magnarp utanför Hässleholm.

- Det är inte medmänskligt att kasta ut folk på gatan i 14 graders kyla. Samtidigt ska inte våra hyresgäster få problem med att hemlösa tvingas söka skydd i trappuppgångarna. För oss handlade det alltså om att ta ansvar på flera plan.
- Vi vet också att det finns barn som av olika skäl inte har möjlighet att komma ut i naturen. Om vi genom en veckas sommarkollo kan ge barn värme och gemenskap så är det ingen kostnad utan en ren investering.

För HSB Skånes VD handlar de här satsningarna inte bara om att ta ett socialt ansvar. De bygger också på en personlig livstes:

- Vi kan inte bara syssla med att bygga och förvalta. Det spelar ingen roll hur mycket teknik och hur många nya lägenheter vi kan erbjuda om inte människan innanför tröskeln mår bra.
- Visst kostar sådana här satsningar pengar. Pengar som tas ur en gemensam kassa. Men kan vi bara hjälpa en enda människa i en svår livssituation är kostnaderna försumbara. Och det är jag övertygad om att vi redan har gjort – både genom sommarkollet och genom att ge hemlösa tak över huvudet under en smällkall vinter.

”Det spelar ingen roll hur mycket teknik och hur många nya lägenheter vi kan erbjuda om inte människan innanför tröskeln mår bra.”



Moa var en av Sommarkollodeltagarna 2010

GEMENSKAP OCH TRYGGHET

I nästa steg siktar Ann Irebo in sig på att förverkliga två nya idéer, som ska ge äldre och ensamstående medlemmar gemenskap och ännu bättre service.

- Att besöka sommarkollet och se barnens glada miner och känna den glädje som verksamheten åstadkom, var en enorm upplevelse. Då slog mig tanken: Kan vi göra något för barnen kan vi också göra det för de äldre.

Därför blir det också ett Mogenkollo på Bäckaskog Slott i nordöstra Skåne till sommaren i HSB Skånes regi.

- Den som är ensam på hösten och våren riskerar att bli dubbelt så ensam på sommaren när grannar, släkt och vänner reser iväg på semester. I dagens Sverige får vi allt fler enmanshushåll och ensamma människor. Därför arbetar jag konsekvent för att skapa så många forum för mänskliga möten som möjligt för våra medlemmar.

”Tjänsterna är ett sätt att erbjuda ännu bättre service. Men de ger också trygghet. Inte minst för många av våra äldre medlemmar.”

I samband med inflyttningen i HSB Skånes nya lägenheter på Sockerbruksområdet i Lund inrättas också två nya tjänster som HSB-fixare. Medarbetare som de boende ska kunna anlita för att få hjälp med olika praktiska saker. Lite längre fram ska också övriga föreningar inom organisationen kunna dra nytta av de här tjänsterna.

- Tjänsterna är ett sätt att erbjuda ännu bättre service. Men de ger också trygghet. Inte minst för många av våra äldre medlemmar.

MÄNNISKAN I CENTRUM

En organisation i ständig utveckling och som hela tiden ställs inför nya utmaningar alltså. Men Ann Irebo tittar ändå gärna lite bakåt för att kunna se framåt:

- Vi får inte glömma historien. HSB bildades när det var bostadsbrist och människor gick samman för att skapa bostäder. Då var HSB-folket med och utvecklade boendet genom att vara kreativa och uppfinna exempelvis sopnedkast och tvättstugor.

- Nu, så många år senare, är vi i ett liknande läge med en stor bostadsbrist. Därför måste vi också vara kreativa för att ge fler möjlighet till ett bra boende – inte minst de yngre. Det är vi exempelvis genom att sälja fastigheter för att kunna bygga nytt och jobba aktivt för att bygga så billigt som möjligt.

Det är en nöjd VD som sammanfattar 2010:

- Vi har lyckats sätta HSB Skåne på kartan genom ett nytänkande. Fastighetsbolag handlar inte bara om teknik och bostadsbyggande. Om man vågar tänka lite annorlunda, ser man snabbt hur mycket det finns att göra, genom att sätta människan i centrum.

- När jag började på HSB Skåne handlade det om att laga alla hål i skrovet på ett fartyg som nästan låg på botten. Det har gått snabbare än jag vågat drömma om – inte minst tack vare alla engagerade och duktiga medarbetare. Nu lägger vi all kraft på att fortsätta utvecklas och bli den vackraste båten på hela regattan.





SAMARBETE OCH NÄRHET GER ÄNNU BÄTTRE BOENDE

HSB Skåne fortsätter att utveckla sin medlemsnära organisation. Lokala utbildningar och temamöten är en del av detta. Fler experter och ännu bättre förvaltningstjänster en annan.

Det är så – med ett nära och givande samarbete – som vi vill skapa ett ännu bättre boende.

HSB Skåne är en ekonomisk förening, en kooperativ medlemsorganisation och ett fullserviceföretag för bostadsförvaltning. Vi förvaltar i huvudsak bostadsrätter i vårt verksamhetsområde som omfattar 17 kommuner i Skåne: Lund, Kävlinge, Staffanstorps, Eslöv, Sjöbo, Ystad, Skurup, Simrishamn, Tomelilla, Höör, Hörby, Hässleholm, Osby, Perstorp, Bromölla, Kristianstad och Östra Göinge.

Vi är lokalt förankrade med våra fem Marknadsområdeskontor i Lund (huvudkontor), Eslöv, Kristianstad, Hässleholm och Ystad. Varje kontor styrs av en marknadsområdeschef med befogenhet att fatta egna beslut i frågor som rör allt från förvaltning och ekonomi, till skötsel och underhåll. Det gör att beslutsvägarna kortas och kontakten med föreningarna blir mer personlig.

Under 2010 ökade antalet experter/specialister hos HSB Skåne. Exempel på experttjänster som HSB Skåne erbjuder: fukttekniker, jurist, byggteknisk expert,

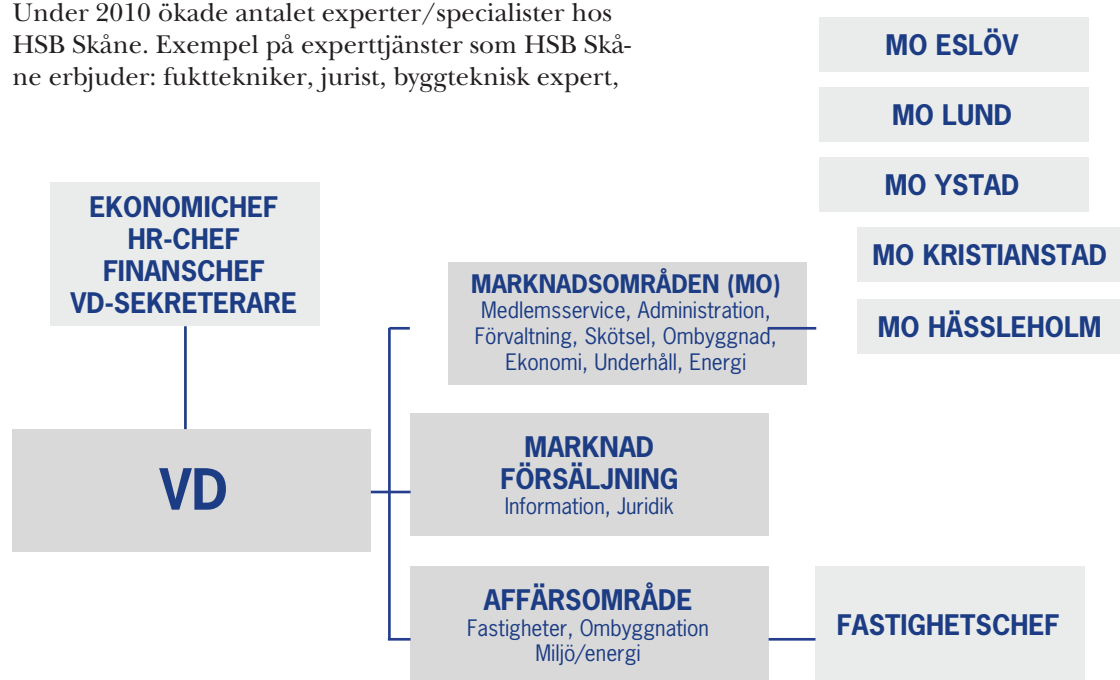
brandskydd, lekplatsbesiktning, energi och mycket mer. Målsättningen är glasklar; Vi ska kunna ge alla föreningar exakt den service och hjälp de behöver.

Energi- och miljöenheten är också en viktig del av vår nya organisation och i arbetet med att minska miljöpåverkan. Det är ett arbete som ger resultat. Bara i Lund lyckades vi spara energi motsvarande koldioxidutsläpp från en bil som kört 3 917 mil.

I vår Bobutik i Lund sköts all marknadsföring och försäljning av nyproduktion för HSB Skåne. En verksamhet som kommer att växa och utvecklas under 2011.

Under visionsmässan 2010 presenterades en rad nya tjänster. En del av dem är vi redan igång med, andra visades upp som visioner som vi kommer att arbeta vidare med, för att utveckla och kunna erbjuda i framtiden.

HSB Skåne är en organisation i ständig utveckling. En utveckling som fortsätter med full kraft under 2011.



TAK ÖVER HUVUDET - EN SJÄLVKLARHET?!

När snöoväder och isande kyla drog in över länet tvekade inte HSB Skåne. Tillsammans med de Hemlösas Förening skapades ett tillfälligt härbärge för 30 hemlösa personer i centrala Lund.

Ansvaret inom den egna organisationen gentemot hyresgäster, medlemmar och föreningar är en självklarhet för HSB Skåne. Liksom att ta ett socialt ansvar utåt. Många gånger handlar det om både och – som när vintern tog ett iskallt grepp om Skåne 2010.

Då kom många klagomål från hyresgästerna i Bytarebacken i Lund om hemlösa som rökte, drack och sov i trapphusen. Situationen i trapphusen blev snart ohållbar för såväl de hemlösa, som för hyresgästerna och fastighetsägaren.

Tack vare att HSB Skåne hade en lokal som stod tom, kunde arbetet med att skapa ett tillfälligt härbärge snabbt gå från ord till handling. Stöd från allmänheten i form av sängar, möbler och överbliven mat från restauranger och organisationer bidrog också till att härbärgets kunde öppnas snabbt. Det leddes av de Hemlösas Förening .



Insatsen med härbärgets fick igång debatten i media och inom kommunen om de hemlösas situation. Något som förhoppningsvis kan leda till en långsiktig lösning på deras boendeproblem.

Under året har HSB Skåne även varit sponsor åt tidningen Aluma, som säljs av hemlösa. Tidningen kommer ut 12 gånger per år och säljs i södra Sverige. Genom att sälja Aluma får säljaren en sysselsättning och även hjälp att komma in i samhället igen.



KAMPEN MOT BARNCANCER

2010 gav HSB Skåne också ett bidrag till Barncancerfonden. Genom en julklappstävling samlade vi in pengar som företaget sedan dubblade och skänkte till Barncancerfonden. Det kändes som ett viktigt steg att få med våra kunder och besökare i ett samarbete kring att skänka pengar till en så viktig verksamhet. Totalt skänkte vi 12 204 kr.



FLER MÅSTE GÖRA MER MOT AKUT BOSTADSBRIST

Över hälften av landets kommuner har bostadsbrist. I Lund är situationen akut. För att hitta en lösning på problemet måste fler göra mer – tillsammans. Därför tog HSB Skåne initiativ till en bostadspolitisk debatt inför valet.

I konsertsalen i AF-borgen i Lund, samlades den 25 augusti bostadspolitiskt intresserade åhörare till debatt. Debatten handlade om det årligen återkommande problemet i Lunds Kommun: bostadsbristen!

Deltagare i debatten var HSB Skånes VD Ann Irebo, kommunalrådet Mats Helmfrid (M) och riksdagsledamoten Christine Jönsson (M), det socialdemokratiska oppositionsrådet Anders Almgren samt riksdagsledamoten och före ministern Morgan Johansson (S). Ordförande för Lunds studentkårer, Christoffer Ivarsson, deltog även han i debatten. Henrik Jonsson, välkänd TV-profil med rötter i Lund, agerade moderator under kvällen.

- Alla vackra vallöften om ökat bostadsbyggande blir ofta dagsländor. Nu gäller det att konkret göra något åt situationen, sa Ann Irebo när hon inledde debatten.

Debatten hölls i ett Lund där skolorna låg i startgroparna för en ny termin och AF-borgen var fylld av nyanlända studenter. Därför handlade debatten mycket om just studenterna, vars oro över att inte ha någonstans att bo, årligen skildras i media.

I publiken satt bland andra Lunds Universitets rektor Per Eriksson, som gav sig in i debatten genom att erbjuda sin soffa till en student att sova på. Han och alla åhörare fick också höra debattörernas svar på kärnfrågan: varför byggs det inte fler bostäder trots att vi länge haft bostadsbrist?

Morgan Johansson (S) menade att subventionerna för bostadsbyggandet, som fanns förr, är orsaken till att det byggdes mer då än vad det gör idag.

Det höll inte Christine Jönsson (M) med om utan påpekade att en förklaring till det minskade antalet nybyggen är lågkonjunkturen.

Båda partisidorna var eniga om att bostadsbyggandet måste komma igång igen och att det skulle underlätta varje byggprocess om kommunen hade kortare handläggningstider. Alla debattdeltagare var också rörande överens om att ett samarbete i bostadsfrågan är nödvändigt, oavsett vad som tidigare har varit.

VAR SKA JAG BO?
Bostadspolitisk debatt

Mats Helmfrid
Medlem i riksdagen
Lokalsamfundet, Lund

Christine Jönsson
Medlem i riksdagen
Rikspolisstyrelsen

Anders Almgren
Socialdemokratisk riksdagsledamot
Lokalsamfundet, Lund

Morgan Johansson
Socialdemokratisk riksdagsledamot
Påskenshuset

Ann Irebo
VD HSB Skåne

Christoffer Ivarsson
Ordförande i Studentkåren

Henrik Jonsson
Moderator

HSB Skåne inbjuder till politisk bostadsdebatt.
Syftet med debatten är att belysa bostadssituationen i Lund, främst bostadsbristen och möjligheterna för unga att skaffa någonstans att bo.

25 Augusti, kl. 19:00
AF Borgen konsertsalen

Biljetter
hämtas i HSB Bobutik
Knut den Stores torg 1C, Lund
OBS! Begränsat antal

HSB
HSB - där möjligheterna bor

HISTORIA BYGGER FRAMTID

HSB Skåne har sålt en av sina äldsta kommersiella fastigheter i centrala Lund för 320 miljoner kronor. Det är ett exempel på hur historia skapar framtid.

- Det är ett led i vår strategi för nya HSB Skåne. Vi har frigjort medel för att kunna satsa på både fler bostadsrätter och mindre hyresrätter, säger HSB Skånes VD Ann Irebo.

I slutet av 2010 sålde HSB Skåne sin affärs- och kontorsfastighet på Bytarebacken i centrala Lund till Wihlborgs för 320 miljoner kronor. Den har en sammanlagd yta på 15 400 kvadratmeter för butiker och kontor samt 290 garageplatser.

Med sitt läge, mitt emot Centralstationen, är fastigheten sedan länge en välkänd byggnad för lundaborna i allmänhet och HSB Skåne i synnerhet.

- Vi har ägt delar av den här fastigheten sedan mitten av 60-talet. Den har blivit lite av ett landmärke i Lund – precis som Kockumskranen var i Malmö, säger Ann Irebo.

- Så visst känns det lite speciellt att sälja just den här fastigheten. Men det känns också helt rätt att en bit av vår historia bidrar till att bygga för framtiden.

Under årens lopp har HSB Skåne köpt upp ett stort antal fastigheter i Skåne. Huvuddelen av beståndet finns i Lund, Eslöv och Kristianstad. Dessutom finns några mindre fastigheter i Hässleholm och Ystad.



HSB Skåne ska nu lägga all kraft på sin kärnverksamhet – att bygga, köpa och förvalta bostäder.

- Vi har startat ett långsiktigt arbete som syftar till att skapa ett delvis nytt HSB Skåne, där produktion och bildande av nya bostadsrättsföreningar prioriteras. Vi vill också att HSB Skåne även i framtiden ska vara en betydande ägare till ett brett utbud av bra bostäder med hyresrätt, säger styrelsens ordförande Sven Gudmundsson.



Byggnationen av Bytarebacken på 60-talet



KARNEVAL I BOBUTIKEN

HSB Skåne är med där och när det händer. Vart fjärde år bjuder Lund upp till folkfest i form av Lundakarnevalen. 2010 var det dags för Rätt & Felkarneval och hela staden fylldes av såväl gamla som unga. Då passade vi på att hålla vår egen Bosparkarneval.

Bobutiken förvandlades till ett Monopolspel där de klassiska Monopoladresserna var utbytta mot brf Sockertoppen och brf Farinet, för att nämna några exempel. Med HSB-gula hus på huvudena begav sig ett gäng pojkar och flickor ut i Lund, laddade med information om bosparerbjudandet. På torget utanför Bobutiken kunde besökarna slå den gigantiska HSB-tärningen. En utmaning inte minst för alla barn när de skulle slå runt en tärning som var bra mycket större än dem själva.

Precis som Lundakarnevalen lockade Bosparkarnevalen folk i alla åldrar, turister och Lundabor. Vårens kampanj om ett gratis medlemskap under resten av 2010 vid ett nyöppnande av ett bosparkonto, intresserade många. Flera nya bosparare har redan kunnat utnyttja sina poäng, antingen till vår nyproduktion eller till våra lediga hyresrätter.

BOSPARA FÖR FRAMTIDEN!

Bosparare väljer först! Bospara i HSB så får du en köplats till alla hyresrätter och nyproducerade bostadsrätter i hela landet.

Du sparar 100-300 kr/månad och du får en poäng för varje hundralapp du sparar på kontot. Ju tidigare du börjar, desto bättre köplats har du när det är dags att flytta, inom stan eller till en annan ort i Sverige.

Sparpengarna på ditt bosparkonto är förstas dina, som du kan ta ut när du vill, och du får förstas ränta på allt du sparar.

Välkommen till ett bättre boende!



INSPIRERANDE MÖTEN

Under året arrangerade HSB Skåne två inspirationsmöten för medlemmar. En vårväll höll HSB-arna Monika Nilsson och Emma Axelsson en inspirationskväll för balkong och trädgård. Emma, som är utbildad florist, satte snabbt ihop blomsterkreationer av blommor som kan tänkas växa i den egna trädgården. Samtidigt berättade Emma om vilka verktyg som passade bra att använda för ändamålet. Monika pratade om vinterförvaring av olika växter och hur krukorna bäst skyddas. Deltagarna fick också tips om plantering i balkonglådan och för den mindre odlingslotten. Till exempel går det hur bra som helst att odla nypotatis till midsommarfirandet i en plasthink på balkongen.

I höstas bjöd vi in till inspirationskväll i Bobutiken tillsammans med Fredrika S Olsson från inredningsbutiken Ting Ute & Inne. Fredrika berättade och visade bilder om höstens och vinterns trender för heminredning. Många influenser var hämtade från Marrakech som blev höstens och vinterns stora trendsättare. Fredrika visade även bilder från en inredningsmessa som hon nyligen besökt med inspiration från flera olika håll. Det blev en mysig kväll där medlemmarna som fanns på plats även passade på att ställa lite frågor om HSB till personalen som fanns på plats.



MEDLEMSNYTTAN

– Medlemsnyttan är verkligen kärnan i vår verksamhet. Under ett år har vi utvärderat förmåner, men också funnit nya, säger Catrin Holmström som tillsammans med Moa Mitchell var projektledare för denna grupp.

Under mässan presenterades en ny medlemsfördel, nämligen HSB Skånes flyttsläp. Släpet kan hyras för en billig peng av alla medlemmar.



SOMMARKOLLO



Sommarlov. Strålände sol, gemenskap och många glada stunder tillsammans med kompisar i en härlig natur. Det borde vara en självklarhet för alla barn. Tyvärr är det inte så. Därför har HSB Skåne öppnat dörrarna till ett sommarkollo för medlemmars barn vid vackra Skälder-viken.

Mängder av skånska barn har tillbringat en del av sommaren på kollo i Magnarpsskolonin sedan det öppnades av Hässleholms kommun 1937. En möjlighet som såg ut att försvinna när kommunen, av ekonomiska skäl, planerade att sälja sin anrika anläggning under 2010.

Kommunledningen ändrade sig i sista stund och kunde gärna tänka sig att fortsätta med kolloverksamheten – om man hittade en extern partner. Det var en utmaning som HSB Skåne antog med glädje. Dels för att bevara en fin social tradition i Skåne, dels för att kunna ge många HSB-barn chansen att njuta av den skånska sommaren. Barn, som av olika anledningar, annars inte skulle ha fått den chansen.

När samarbetsavtalet mellan HSB Skåne och Hässleholms kommun var klart inleddes ett intensivt arbete för att få allt på plats inför ett klassiskt sommarkollo i ny tappning. Under en kort period sattes personal, inredning och köksutrustning ihop. Sedan var kollo redo för ännu en sommarsäsong med Emelie Nilsson och David Johansson i spetsen för HSB Skånes nio ledare.

Totalt var det 96 barn som fick tillbringa en vecka var, under en sommar att minnas, i Magnarp. De kom

både från Hässleholms kommun och från HSB-hem. Avtalet för den nygamla kollosatsningen innebar att det fanns ungefär lika många platser för båda parter. Under fyra veckor i juli kunde barnen lära känna nya kompisar, fiska krabbor, gå på hajk, bada, spela fotboll och mycket, mycket mer.

Sommarkollet gav inte bara barnen ett minne för livet. För många vuxna som var engagerade i, eller besökte kolonin, var det också en mycket fin och stark upplevelse. Inte minst för HSB Skånes projektledare för kollo, Anne Siivola, till vardags marknadsområdeschef i Kristianstad:

- Varje kollovecka avslutades med ett disco med mat, godis och dans. Det fanns inte en chans för oss vuxna att sitta still som åskådare. Barnen fick oss snabbt på fötter, säger Anne Siivola.

- Under veckan hade flera barn förberett uppträdanden med sång, dans och akrobatik till discokvällen. Jag kommer nog alltid att minnas ett av dessa framträdanden. Det var en liten skön Kävlingekille som sjöng en Beatleslåt á cappella: "Little darling, it's been a long cold lonely winter, little darling, it feels like years since it's been here... Here comes the sun, here comes the sun..."

Vi hoppas att solen sprider värme och glada miner över många barnansikten även under kolloveckorna 2011. Då tar vi också ytterligare ett steg i utvecklingen av medlemsnyttan och HSB-gemenskapen genom ett kollo för mogna medlemmar på Bäckaskog Slott i nordöstra Skåne.

**"Tur att jag bara är 8 år
då kan jag åka många
gångar!"**

"Borta bra
men HSB bäst."



"Lova ha kollo varje sommar!

Barnen stormförtjusta"

Förälder, Sommarkollot 2010



SOCIALA TJÄNSTER

Projekt Sociala tjänster bygger på HSB som kooperativt företag och dess kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omsorg, Samverkan (ETHOS). Gruppen hade definierat sociala tjänster utifrån medlemmarnas behov av välfärd, omvårdnad och service. Ett annat sätt att uttrycka den ambitionen är "med människan i centrum".

Sommarkollot är ett konkret exempel på detta. I monter presenterades också "HSB-fixaren", en idé om hjälp med olika saker i hemmet, till subventionerat pris.

En vision som blir verklighet sommaren 2011 är "Kollo för mogna".



EN AKTIV FRAMTIDSRESA

Aktiva och kunniga förtroendevalda är en viktig del av HSB Skånes utvecklingsarbete. Därför bjöds föreningarna in till en rad aktiviteter under året. Bland annat arrangerades en studieresa till andra sidan sundet för att hämta inspiration och framtidsidéer i prisbelönta danska bostadsområden.

Dansk arkitektur är världsberömd för sitt nytänkande och sina kreativa bygglösningar. Så det var 50 förväntansfulla styrelsemedlemmar från 22 av HSB Skånes bostadsrättsföreningar som tog bussen över Öresundsbron i maj för att samla på sig nya intryck och erfarenheter.

Första stoppet för dagen var den Kungliga Operan i Köpenhamn. Här fick gruppen en visning av byggnaden, både framför och bakom kulisserna. Köpenhamns nya operahus, beläget vid vattnet med utsikt över Köpenhamns hamn, öppnade 2005. Den kända danska arkitekten Henning Larsen har ritat byggnaden, som kan mäta sig med de mest moderna och avancerade operahusen i världen. En mycket uppskattad rundvandring i en speciell byggnad.

Efter lunch var det dags för studieresans huvudpunkt: En arkitektguidad tur genom bostadsområdena VM Husene och VM Bjerget i Örestad, två unika bostadsområden som fått många priser för sin speciella och nytänkande arkitektur. Bland annat i form av trekantiga balkonger och en kombination av parkerings- och bostadshus.

Med en väl påläst guide tog gruppen sedan en båtutture på Köpenhamns kanaler. Då gavs också ett utmärkt tillfälle att studera alla spännande nybyggen, som på senare år tagit form i den danska huvudstadens hjärta.

Sammantaget blev det en mycket intressant dag med stor tyngdpunkt på olika arkitektoniska yttringar och lösningar. Och vem vet – kanske får vi se någon eller några idéer, som föddes på den här studieresan, förverkligade i HSB Skånes bostadsområden i framtiden.



HSB-AREN

HSB-aren handlade om hur framtidsvisionen gällande all personal på HSB Skåne är.

– Vår vision om den framtida HSB-aren är att han eller hon kan erbjuda enkla och kompetent utförda tjänster som

levereras i tid och med garanterad kundnöjdhet. För att klara det ska vi ha personal som är välutbildad, motiverad och engagerad, förklarade Håkan Persson, projektledare för HSB-aren.



DET DIGITALA STYRELSEKAMMAREN/ MORGONDAGENS STYRELSELEDAMOT/INTERN & EXTERN UTBILDNING

Tre projektgrupper som i huvudsak jobbade mot samma mål; att underlätta och

utveckla styrelsen/styrelsearbetet.

– I grunden handlar det om att använda tekniken för att spara pengar, miljö och tid. På så sätt kanske fler känner att de har tid att bli aktiva, berättade Linda Björk som var en av projektledarna.





PÅ RÄTT SPÅR FÖR MILJÖN

Klimatsmarta medlemmar i klimatsmarta föreningar. Det är målet för HSB Skånes miljösatningar. Och miljön engagerar. När HSBs klimattåg stannade till i Eslöv passade 1 250 personer på att lära sig mer om en av våra viktigaste framtidsfrågor.

Över 17 000 besökare på 22 dagar. Det är ett av resultaten av HSBs klimatresa genom Sverige mellan den 25 september till den 16 oktober 2010. Klimattåget rullade från Luleå i norr till Malmö i söder.

Ett annat resultat är de nya idéer och kunnande besökarna fick med sig hem. Idéer som nu kan omsättas i verkligheten. På klimattåget fanns det tips för hemmet, arbetsplatsen och bostadsrättsföreningen/fastighetsägaren. Det finns många vägar att gå och många sätt att börja jobba för ett mer klimatsmart samhälle. För många är det lättast att utgå från sig själv, så kanske är det just i hemmet som det klimatsmarta tänkandet måste börja, för att sedan sprida sig som ringar på vattnet.

SAMARBETE GAV MER

Klimattåget gjorde tre stopp i Skåne. Tåget stannade i Eslöv för HSB Skånes räkning. Klimattåget genomfördes, i Skåne, genom ett samarbete mellan HSB Skåne, HSB Malmö, HSB Landskrona och HSB Nordvästra Skåne. Det resulterade i att många experter kunde hålla flera intressanta seminarier ombord på tåget. På stoppet i Eslöv hölls seminarierna; "Vilka åtgärder ska vi satsa på?", "Hur genomför vi klimatåtgärderna?" och "Måste vi tänka på miljön?".

På perrongen var det många besökare som passade på att cykla till sig en smoothie, som de kunde njuta av under besöket på tåget. Väl ombord väntade en gedigen utställning med tips och lösningar för den klimatsmarte. Energirådgivare från de skånska HSB-föreningarna och HSB Riksförbund fanns på plats för att svara på frågor.

Klimattåget var HSBs största satsning på miljöfrågor under 2010. Och siffrorna talar sitt tydliga språk om varför den här typen av arrangemang behövs:

Bostads- och servicesektorn står för cirka 35 procent av landets totala energiförbrukning och för närmare

20 procent av koldioxidutsläppen. Målet med klimattåget var dels att påverka beteendet hos allmänhet och fastighetsägare, dels att öka medvetenheten inom media och hos maktbärare om energianvändningen i bostäder och fastigheter. Det bästa sättet att åstadkomma ett nytt miljötankande är att leverera konkreta svar på hur man kan spara energi.

HSB FÖREBILD

HSB vill vara en aktiv förebild inom klimatfrågan i branschen och ligga i framkant i utvecklingen av en hållbar bostadssektor. Målet är att HSBs bostadsrättsföreningar vid 100-årsjubileet 2023 ska ha minskat sin klimatpåverkan med 40 procent och att övriga delar av HSBs organisation ska ha minskat sina utsläpp med 50 procent.

Vad gör då HSB Skåne för miljön? Jo, aktiv energirådgivning till föreningarna är en viktig del, liksom internutbildning av personalen i miljöfrågor, för att ännu fler ska kunna hjälpa medlemmarna att agera klimatsmart.

HSB Skåne arbetar målmedvetet för att minska sin energianvändning och därmed klimatpåverkan. Därför undersöker vi varje fastighets möjligheter till energibesparande åtgärder. Vi kommer att prioritera de åtgärder som ger bäst energibesparing i förhållande till investeringskostnaden.

Underhållsplaneringen är en annan viktig del av miljöarbetet. I samband med underhållsåtgärder gäller det att tänka energismart och välja de produkter och den teknik som ligger i framkant när det gäller låg energiförbrukning.

BRA MILJÖEXEMPEL

För HSB Skåne är det givetvis viktigt att föreningen föregår med gott exempel och visar resultat i frågor som rör miljön.

- Vi tyckte att det var en bra idé att börja med att se hur vårt huvudkontor i Lund fungerade. Fastigheten byggdes 2003 så den borde vara relativt energisnål, säger HSB Skånes Energichef Lennart Hägemark.
- Vi kom fram till att de tekniska installationerna såsom värme, ventilation och kyla, styrdes var för sig. Det kunde vara så illa att fastigheten värmdes upp



samtidigt som kylmaskinen gick för att kyla ner. Därför beslutade vi oss för att byta ut styrutrustningen och se till så att systemen styrdes optimalt i samverkan.

Det var en åtgärd som gav snabbt resultat – som ni kan se i diagrammen till höger.

HSB Skåne satsar även på miljöklassade fordon och maskiner, samt på att välja miljövänliga alternativ vid tjänsteresor, för att minska klimatpåverkan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM HAR UNDERTECKNAT KLIMATAVTALET

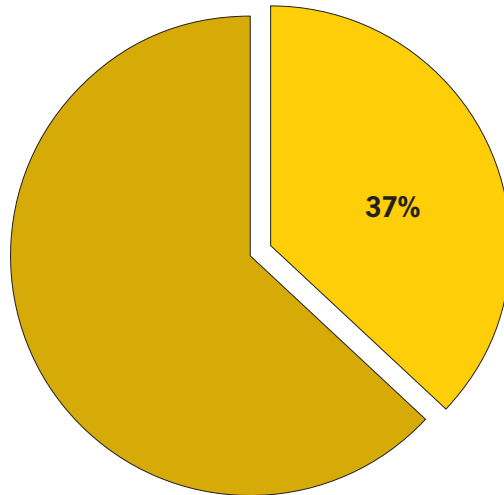
MO Lund: brf Liljekonvaljen, brf Stanstorp, brf Tingvallen.

MO Kristianstad: brf Axel Lillie, brf Lammet, brf Stormen, brf Sting, brf Tackan, brf Hoffmeister.

MO Hässleholm: brf Barberaren, brf Bokeberg, brf Hemmanet, brf Midgård, brf Stenbocken, brf Björnen.

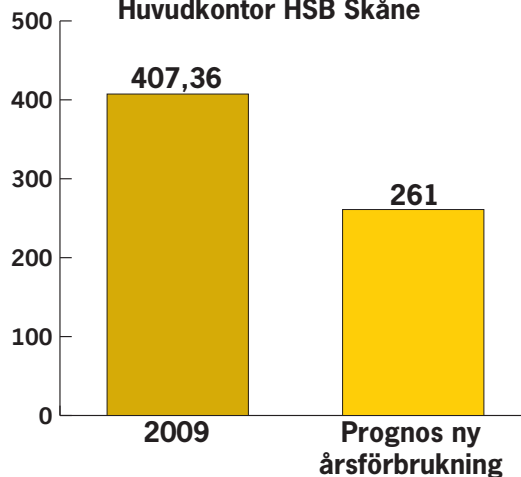


Total Energibesparing för HSB Skånes huvudkontor i procent



Med hjälp av ecopilot har vi minskat koldioxidutsläppen, under mätperioden med 6,66 ton. Vilket motsvarar koldioxidutsläpp från en bil efter en körsträcka på 3 917 mil.

Total Energiförbrukning Huvudkontor HSB Skåne



MILJÖ, KLIMAT OCH ENERGI

– Energi är en av de allra, allra viktigaste framtidsfrågorna. Också här vill vi ta ledningen.

Förklaringen kom från projektledaren Mikael Jarl, som utvecklade sitt resonemang:

– Energifrågor är svåra och dyrbara beslut för föreningar. Då är det viktigt att vi finns som en samtalspartner, så att man gör rätt från början och får lösningar som är både hållbara och ekonomiskt sunda.

TOTALFÖRVALTNING ÖKAR TRYGGHETEN

Kraven från olika myndigheter på fastighetsägarna har skärpts. Det innebär en ökad press på föreningar när det gäller att leva upp till sitt ägaransvar. För att underlätta det arbetet lanserade HSB Skåne under 2010 en ny tjänst: totalförvaltning.

HSB Skåne har sedan tidigare erbjudit administrativ och teknisk förvaltning, vilket de flesta HSB-anknutna bostadsrättsföreningarna använder sig av.

Den nya tjänsten innehåller som namnet visar, en total förvaltning. Styrelsen får på detta vis en enkel och bekväm väg in till HSB och en bra överblick över förvaltningen av hela fastigheten. Som kontaktperson och "spindeln i nätet" jobbar Bodil Fyhr på marknadsområde Lund. Hon har direktkontakt med bostadsrättsföreningen och hjälper den med att se till att kollegorna på HSB Skåne får reda på vad föreningen har för behov.

Brf Jakthornet i Lund var först ut att teckna ett avtal med totalförvaltning, efter att tidigare ha köpt flertalet tjänster från HSB Skåne.

- Kontakten med HSB Skåne har fungerat väldigt bra och smidigt. Vi vägde för- och nackdelar men insåg snabbt att en totalförvaltning skulle underlätta styrelsens uppdrag, säger Eva Husmark som är ordförande i brf Jakthornet.

Under 2010 tecknade totalt fem olika bostadsrättsföreningar ett sådant avtal. Avtalet täcker allt ifrån lövblåsning till brandskydd.



FÖRVALTAREN 2013

HSB Skåne är proffs på att förvalta fastigheter, både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. – Vi vill gärna visa att vi har ett totalkoncept, både idag och imorgon.

Och vi ska vara så duktiga att vi ska vara ett alternativ också för såväl privata bostadsrättsföreningar som för andra fastighetsägare, sa projektledaren Jörgen Svensson.



UTEMILJÖ

Boende är inte bara lägenheter! Det handlar om en total livskvalitet med allt runtomkring. Utemiljön har en betydande roll för boendet. Det är det första du ser när du kommer till ett område och det skapar därför det första intrycket. Utemiljön kan också ha ekonomiska konsekvenser.

I visionsarbetet har projektledaren Hasse även bidragit med HSB Skånes varumärkesbevis: **Då. Nu. Alltid.**

”Tjänsterna kan köpas in både vid enstaka tillfällen och för längre perioder.”

VI HJÄLPER DIG KLARA KRAVEN

HSB Skåne ska vara den naturliga samarbetspartnern i alla lägen – oavsett vilken typ av service och hjälp bostadsrättsföreningarna behöver. Därför lanserade vi en rad nya tjänster under 2010. Tjänster som underlättar, den ibland komplicerade uppgiften, att ta hand om en fastighet på bästa sätt.

I sin roll som fastighetsägare utsätts en bostadsrättsförening i dag för fler och hårdare myndighetskrav än tidigare. En av HSB Skånes huvuduppgifter är att på olika sätt stötta föreningarna så att de klarar den utmaningen. Det gör vi genom att hela tiden utveckla den kompetens som behövs – och genom att kunna skräddarsy lösningar efter varje enskild förenings behov.

Media har varit duktiga på att belysa fall där fastighetsägaransvaret har sviktat och människor kommit i kläm. Brandskyddet är ett tydligt exempel på ett område där privatpersoner kan drabbas, helt i onödan. Det handlar om fall där allvarliga konsekvenser av bränder förmodligen hade kunnat undvikas om fastighetsägaren tagit sitt ansvar att kontrollera brandskyddet i tid.

Våra specialisttjänster har anlitats flitigt under 2010. Fler och fler bostadsrättsföreningar har uppmärksammat vikten av att ha full kontroll över fastigheten. Genom en bred satsning på utbildning har också såväl vår egen organisation som våra kunder blivit alltmer medvetna om det lagstadgade fastighetsägaransvaret.

Ofta kan ett problem upptäckas och lösas i flera steg med flera problemlösare. Ett exempel kan vara vanskötsel av en lägenhet. Så här kan det gå till:

Fastighetsskötaren observerar en vattenskada i en lägenhet och slår larm till ordföranden i bostadsrättsföreningen. Ordföranden ber då fastighetsskötaren att ta hand om problemet.

Fastighetsskötaren kontakter i sin tur HSB Skånes fukttekniker Jonas Bäckström som besöker lägenheten. Jonas konstaterar att en skada har uppkommit och undersöker omfattningen. När detta är gjort kan Jonas tala om vad den som bor i lägenheten respektive bostadsrättsföreningen ska betala för skadan och reparationsarbetet. Skulle det bli så att bostadsrättsinnehavaren vägrar att betala, kan Jonas ta kontakt med

Catrin Holmström, jurist på HSB Skåne. Catrin hjälper då till med vidare hantering av ärendet.

Genom att ha specialister inom många olika områden kan vi, på ett enkelt och smidigt sätt, avhjälpa problem som uppstår i bostadsrättsföreningarna. Vårt team av specialister är vana vid att samarbeta i olika situationer. Tjänsterna kan köpas in både vid enstaka tillfällen och för längre perioder. Vissa problem kan dyka upp akut medan andra kan vara baserade på ett långsiktigt fastighetsunderhåll.

Det gäller att ta hand om sin fastighet, något vi gärna hjälper till med!



PROJEKTLEDNING

– Visionsarbetet har haft den positiva effekten att projektledare från olika placeringsorter arbetat tillsammans. Förutom erfarenhetsutbyte har vi också kunnat säkerställa att våra kunder får samma produkt, samma utförande och samma garantier, oberoende var våra kunder finns, berättade Rolf Ekstrand, projektledare för gruppen. Gruppen har formulerat och diskuterat olika tjänster, där man för sina kunder kan gå in som projektledare; från idé, uppköp, genomförande, garantitider och uppföljning.



NYA TJÄNSTER

I montern Nya tjänster kretsade det kring LQE. En ny tjänst, som handlar om långsiktig kvalitetsekonomi, och som så lämpligt fick sjasättas under Framtidens boendemässa. Med tjänsten får man en långsiktighet i arbetet, beslutsunderlagen blir klara och precisa och man kan med programmet göra ekonomiska prognoser.

SKADEFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

I montern för Skadeförebyggande åtgärder visade man upp ett antal tjänster som man kan hjälpa föreningarna med. Bland annat status- och elsäkerhetskontroll, SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) och lekplatsbesiktning. – Här tror jag att HSB Skåne kommer att spela en allt viktigare roll. Mycket av det som är frivilligt idag kommer att vara skyldigheter imorgon, berättade Jonas Bäckström i montern.

HYRESGÄSTERNA VISAR VÄGEN!

Under 2010 genomförde HSB Skåne sin första hyresgästundersökning någonsin. Den visar att nästan nio av tio hyresgäster känner sig trygga i sin bostad - och sju av tio är nöjda med HSB Skåne som hyresvärd. - Ett bra resultat som stimulerar oss i arbetet med att bli ännu bättre, säger Christer Nilsson, Fastighetschef.

Hyresgäster är inte bara personer som hyr en lägenhet eller en lokal. Deras åsikter är också en värdemätare på hur man, som hyresvärd, lyckas i sitt arbete. Därför var det naturligt för HSB Skåne att genomföra en stor hyresgästundersökning i höstas.

- Vi vill skapa en miljö där människan är med och påverkar. Och för att utvecklas får man ju inte vara rädd för kritik. Ska vi kunna förändra och förbättra måste vi veta vad folk tycker, säger Christer Nilsson, Fastighetschef.

Enkäten skickades ut till samtliga HSB Skånes hyresfastigheter. Totalt fick cirka 1 000 hyresgäster - från Hässleholm i norr till Ystad i söder - möjlighet att säga sitt om sin hyresvärd. Svarsfrekvensen var hög och många tog chansen att tycka till om både det ena och det andra. Här följer ett sammandrag av frågorna i enkäten, vad hyresgästerna tyckte och vad HSB Skåne vidtagit för åtgärder med utgångspunkt från de synpunkter som fördes fram:

TRYGGHETEN I BOSTADEN OCH BOSTADSOMRÅDET

En stor andel, 88 procent av hyresgästerna, känner sig trygga i sitt boende. En mycket positiv siffra. Men det innebär inte att vi lägger mindre kraft än tidigare på de så viktiga trygghetsfrågorna. Vi fortsätter kontinuerligt att jobba med och uppdatera brandskyddet i alla våra fastigheter, eftersom det är en av grundpelarna för att kunna känna trygghet i hemmet. Vi fortsätter också att hitta nya områden, där vi kan stärka tryggheten ytterligare. Därför tittar vi exempelvis just nu på en lösning gällande säkerhetsdörrar i fastigheterna.

UNDERHÅLLET I BOSTADEN

För att veta exakt vilket skick våra fastigheter är i, är det viktigt att det finns dokumentation över dem. Därför har vi inlett en omfattande inventering av fastigheterna. Genom denna får vi aktuell status på, och full kontroll över, det inre underhållet. I de äldre

fastigheterna har vi börjat renovering och kommer att fortsätta med detta under 2011.

INFORMATION OCH TILLGÄNLIGHET

Det är viktiga frågor som vi – exempelvis genom kundundersökningen – ständigt försöker utveckla och bli bättre på. Detta med utgångspunkt från hyresgästernas synpunkter och behov.

En av HSB Skånes hyresgäster kom under Framtidens boendemässa med önskemålet att vi skulle börja med så kallade "trappmöten" för och med hyresgästerna. En bra idé som snabbt blev verklighet. Det första "trappmötet" har redan genomförts och var mycket uppskattat. Under 2011 kommer vi att ha så många sådana här möten som möjligt och målet är att arrangera ett i varje fastighet. Mötena ska fungera som en personlig länk mellan HSB Skåne och hyresgästerna och på så sätt skapa en ännu bättre kommunikation. Under 2011 kommer vi även att se över vår hemsida när det gäller information om och presentation av våra hyreslägenheter.

SERVICE OCH FELAVHJÄLPNING

Vår felanmälan fick dåligt betyg i undersökningen, något vi självklart tar till oss och jobbar vidare med. Genom bättre kommunikation ska vi snabbare kunna avhjälpa problem som uppstår i våra fastigheter.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Många hyresgäster är mycket nöjda med fastighets-skötarna där de bor och känner sig trygga med dem. Det visar vikten av att personalen som tar hand om våra fastigheter har hög kompetens – både yrkesmässigt och socialt. Det betyder mycket för hela området, eftersom det både bidrar till en bättre och trevligare miljö, samtidigt som det skapar en positiv stämning för boende och besökare.

71%

av hyresgästerna är

nöjda med HSB Skåne
som hyresvärd

88%

känner sig **trygga**
eller mycket trygga i bostaden



Driftsmästaren, Ystad



Gjutaren 9, Eslöv.
Fasaden och balkongerna renoverade.



Klostervallen, Lund



SÅ HÄR TYCKER HYRESGÄSTERNA

- Genomsnittsbetyget för HSB Skåne är 3,8 på en skala 1-5
- Tillfredsställelsegraden 79 %
- Samtliga frågeområden har ett genomsnittsbetyg på 3,5 eller högre



EGNA FASTIGHETER

– Hur skapar vi ett boende med en positiv bykänsla? Det var en av kärnfrågorna som vi försökte visualisera, förklarade Tina Wrentner som tillsammans med

Charlotte Persson var projektledare för gruppen. Visionen "Byn i staden", ett boende där alla är välkomna, har en självklar plats och där man är med och skapar sitt eget boende. Allt ifrån ungdomsboende, +55-boende, trygghetsboende, flerfamiljsboende m fl. Under mässan presenterade projektgruppen även HSB-krukan. En egendesignad modell större betongkruka för utomhusbruk, perfekt att exempelvis ställa utanför entrén till fastigheten.

MEDVIND FÖR NYBYGGEN

Vindarna på bostadsmarknaden har vänt – och det med besked. Nu är HSB Skåne med och bygger en helt ny stadsdel i Lund. Och siktet är inställt på ännu fler framtidsprojekt.

De positiva vindarna började svepa in över den skånska bostadsmarknaden i slutet av 2009. Under 2010 tog de full fart med hjälp av den stora efterfrågan på nya lägenheter som finns i framför allt Lund. HSB Skåne har lagt stort fokus på Sockerbruksområdet i Lund som visat sig vara mycket populärt. I juni var alla 54 lägenheterna i bostadsrättsföreningen Sockertoppen sålda, ett år innan det var dags för inflyttning.

Att framgång föder framgång är ett påstående som bekräftades av HSB Skåne under fortsättningen av året. I september satte försäljningen av lägenheterna i ytterligare en bostadsrättsförening på samma område - brf Farinet 1 - full fart. Och i slutet av 2010 var det dags igen. Då togs beslutet om säljstart för en tredje etapp på Sockerbruksområdet – brf Farinet 2.

Lite fakta om, och en lägesrapport för, HSB Skånes nybyggen:

BRF SOCKERTOPPEN

Inflyttning 1 juni 2011.

Under våren fick alla nyblivna lägenhetsinnehavare möjlighet att göra sina egna personliga inredningsval. De flesta valde att sätta sin personliga prägel på lägenheten genom att till exempel byta ut kakel, färg eller tapeter på väggarna, eller genom att välja andra modeller av vitvarorna.

I november 2010 var det dags för en första förhandsvisning i en hörnlägenhet på översta våningen med utsikt ända till Öresundsbron.

BRF FARINET 1 & 2

Med dessa projekt fortsätter HSB Skånes satsning på Sockerbruksområdet. Här växer en helt ny stadsdel fram och så småningom kommer den att erbjuda bostäder, butiker, skola, rekreation och idrottsanläggning.

Första spadtaget för Farinet 1 togs i november 2010. Planerad inflyttning i september 2012.

Brf Farinet 1 ligger granne med brf Sockertoppen på Sockerbruksområdet. I Farinet 1 har fokus lagts på mindre lägenheter, därför finns det i huvudsak tvåor att välja mellan. Totalt får bostadsrättsföreningen 63 lägenheter.

Precis som i grannföreningen Sockertoppens lägenheter, kommer takhöjden att bli 2,60 meter. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Hela huset öppnar upp sig mot Bjeredsparken - med Lunds centrum bara 700 meter bort.

I slutet av 2010 togs alltså också beslutet att säljstarta en tredje etapp på Sockerbruksområdet, brf Farinet 2. En bostadsrättsförening som får 51 lägenheter – allt från ettor till fyror. Farinet 1 och 2 kommer att byggas som en fastighet med gemensamt garage under huset, men vara uppdelad i två bostadsrättsföreningar.

Att bostadsmarknaden i Lund är glödhet just nu råder det inga tvivel om. Men för HSB Skåne – med fem marknadsområden som omfattar 17 kommuner – är det också viktigt att hitta framtidssatsningar i resten av länet. Både när det gäller hyres- och bostadsrätter. Här pågår också diskussioner om olika projekt i såväl Eslöv, Hässleholm, Ystad som Åhus.



MORGONDAGENS BOSTAD

Hur bygger vi morgondagens bostad? Caroline Sellström, projektledare, hade kanske den mest övergripande frågan att försöka besvara tillsammans med sin grupp. – Naturligtvis finns inget givet svar. Det handlar om visioner, idéer, känsla och möjligheter. Men för att vi ändå skulle ha fötterna på jorden kom vi snabbt fram till att vi alltid skulle tänka "kund". Så är det ju; vi är till för våra kunder, och inte tvärtom, påpekade Caroline.



HSB 2030

I den kanske mest spektakulära montern hade man skapat en bild av HSB Skåne år 2030, bl a i form av en fantastisk husmodell. Kanske inte så underligt att det var denna grupp som vann omröstningen om mässans bästa HSB-monter! Till sin hjälp hade man tagit de båda arkitektstuderande Fajer Wennerberg och Hannes Karlsson.





FRAMTIDENS BOENDE I FOKUS

HSB Skånes mässan, Framtidens boende, blev en succé. 1 500 besökare kom för att titta på utställningar, lyssna på föreläsningar och ta del av HSB Skånes framtidsvisioner.

I princip alla HSB Skånes 170 anställda har varit aktiva under ett år av idéarbete och planering av mässan. En kreativ laginsats som väckte mycket stor uppmärksamhet när portarna till framtidsmässan öppnades i Färs & Frosta Arena i Lund i november 2010.

HSB Skåne presenterade sina visioner och tankar kring framtidens boende i olika montrar. De 15 olika projekten handlade om bland annat sociala tjänster, medlemsnytta, förvaltning, framtidshus, utbildning och miljö. Vissa idéer har redan förverkligats och lanserades som nyheter under mässan. Exempelvis presenterades LQE, en ny ekonomisk tjänst som underlättar för föreningar att långsiktigt planera sin verksamhet. Dessutom visade projektgruppen för medlemsnyttan upp det nya HSB-släpet, som medlemmar kan låna till en billig peng.

Nyheter visar också bredden i visionsarbetet. Stort som smått, från konkreta medlemsförmåner till mer övergripande tjänster. Och efter mässan fortsätter det innovativa arbetet; nu i form av att förverkliga och konkretisera alla de idéer som kommit fram.

Det finns två huvudskäl till att HSB Skåne arrangerade mässan. Dels för att det finns en vilja att återta ledningen när det gäller nytänkande i boendet, precis det som utmärkte HSB-rörelsen vid starten på 1920-talet. Dels för att engagera hela organisationen i ett gemensamt mål: att bli ännu bättre.

Det stora antal besökare kunde inte bara låta sig inspireras av HSB Skånes framtidsvisioner. Inredaren Fredrika S Olsson bjöd på inspiration till både sommar- och vinterbalkongen och en mycket speciell adventsdukning. På plats fanns också cirka 30 externa utställare, samt en rad intressanta föreläsare.

UTBILDNING

Förutom visionsarbetet har anställda hos HSB Skåne gått ett urval utbildningar, anpassade efter det behov som funnits. Parallellt med visionsarbetet har en Affärsmannaskapsutbildning genomförts för all personal i olika grupperingar. Precis som under visionsarbetet har olika arbetsgrupper blandats upp med varandra för att få ett ökat utbyte av kunskap och erfarenheter.

Ett urval av utbildningar för anställda hos HSB Skåne under 2010:

- Office 2007
- Heta arbeten
- Elsäkerhet, säker vatteninstallation & skadebesiktning
- Byggarbetsmiljö – samordnare BAS U & BAS P
- Planerat underhåll
- Motorsågsutbildning
- Säkert hem
- Agda – genomgång för all personal samt olika delar för olika personalgrupper
- Ergonomi & vibrationsutbildning
- Basal akutsjukvård



FINANSVERKSAMHETEN

STRATEGISKA MÅL

Finansverksamhetens strategiska mål kännetecknas av ledordet långsiktighet.

Verksamhetens övergripande mål är att genom god och långsiktig avkastning gynna såväl HSBs bostadsrättsföreningar som HSB Skånes verksamhet och utveckling.

Verksamheten regleras genom den av HSB Skånes styrelse antagna finanspolicyn.

Finanspolicyn används för att reglera och styra riskerna i HSB Skånes finansiella verksamhet, det vill säga förvaltning av likviditet, kreditgivning samt kapitalför-sörjning, och revideras årligen.

OPERATIVA MÅL

LIKVIDITET

För att säkerställa likviditeten tecknar HSB Skåne lånelöften. Per 31 december innehar HSB Skåne 133,5 Mkr i lånelöfte vilket i volym motsvarar 54 procent av bostadsrättsföreningarnas avräkningsmedel exklusive kortfristig placerade medel.

FINANSIELLA RISKER

Finansverksamheten svarar för samordningen av den finansiella strategin såsom kapitalanskaffning på kort och lång sikt samt placering av kort och långsiktig överlikviditet. Cash managementansvaret, ut- och inbetalningar, åvilar övrig ekonomienhet.

De finansiella riskerna hanteras i enlighet med de ramar som anges i den av HSB Skånes styrelse fastställda finanspolicyn. Det är av yttersta vikt för HSB Skåne att följa ränteutvecklingen då räntekostnaderna är en stor kostnadspost i resultaträkningen. Hanteringen av ränterisken är därför av central betydelse vid upprättande av kredit- och placeringsstrategier. För att stärka flexibiliteten och följsamheten mot räntemarknaden arbetar finansheten med så kallad ränteswap, både vid kredithantering och inlåning. Ränterisken, uttryckt i kronor vid en ränteförändring om 1 procent på samtliga rörliga tillgångar och skulder, uppgick vid årsskiftet till netto 7,69 Mkr (7,76).

HSB Skåne har ansökt hos Finansinspektionen enligt lag om inlåningsverksamhet samt lag om betaltjänster avseende viss finansiell verksamhet. Med inlånings-

verksamhet avses att ta emot medel från allmänheten till exempel genom inlåning på konto. Med finansiell verksamhet avses bland annat penningöverföring. Inlåningsföretag som HSB Skåne står inte under Finansinspektionens tillsyn, men Finansinspektionen kontrollerar bland annat ägare, ledning och de interna reglerna om penningtvätt.

INSÄTTNINGSGARANTIN

Den statliga insättningsgarantin innebär att staten garanterar insättningar på vissa konton i banker, kreditmarknadsföretag med flera institut. Garantin ersätter maximalt 100 000 EUR per kund i händelse av konkurs. HSB Skåne omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. HSB Skånes förvaldade medel säkerställs dock enligt reglerna i finanspolicyn det vill säga genom likvida medel, värdepapper samt beviljade lånelöften.

STÖD TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

HSB Skåne ska vara lyhörd för bostadsrättsföreningarnas önskemål om ytterligare ekonomitjänster inom ramen för ekonomisk förvaltning. HSB Skåne har under 2010 utvecklat en genomgripande ekonomitjänst, LQE (Långsiktig Qualitativ Ekonomiförvaltning). Denna avser att tillgodose den enskilda bostadsrättsföreningens samlade behov av ekonomisk information, analys och rapportering.

Förvaltningsekonomerna ska agera stöd åt bostadsrättsföreningarnas styrelser vid exempelvis upphandling av nya krediter, räntekonvertering av befintliga krediter, placering av överlikviditet.

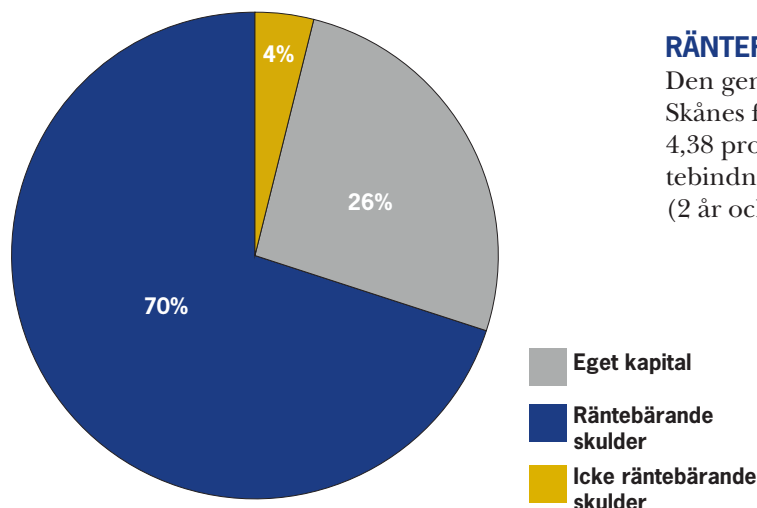
UPPNÅDDA MÅL 2010

I syfte att uppnå hög, långsiktigt riskjusterad avkastning placeras inlånat kapital dels i olika tillgångsslag dels på olika löptider. Under 2010 har stor kraft lagts på att omfördela HSB Skånes placeringsvolym för att bättre anpassa och harmonisera densamma till marknadens svängningar. Genom att placera i tillgångar som oberoende av varandra och i olika grad påverkas av inflation, börsklimat, ränteförändring etcetera är det möjligt att skapa ett skydd mot stora kast i avkastningskurvan över åren.

TILLGÅNGAR

Det bokförda värdet på HSB Skånes placeringsbara tillgångar exklusive medel placerat på icke tidsbundet bankkonto uppgår till 430 Mkr (422) och är redovisat till ursprungliga anskaffningsvärden, med avdrag för av- och nedskrivningar.

HSB Skånes totala tillgångar finansieras dels genom eget kapital om 472 Mkr (239) dels genom skulder 1 378 Mkr (1 389) varav merparten är räntebärande.



Dolda övervärden i HSB Skånes fastighets- och markbestånd syns inte i balansräkningen.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 472 Mkr (239). Värdet på koncernens finansiella tillgångar har anpassats enligt lägsta värdet principen per årsskiftet. Justeras det egna kapitalet med fastighetsbeståndets övervärde påvisas ett betydligt högre eget kapital så kallat substansvärde. HSB Skånes substansvärde per årsskiftet var 606 Mkr (545).

HSB Skånes ekonomiska stabilitet bedöms utifrån HSB koden som är ett justerat soliditetstal, korrigerat för dolda tillgångar och risker samt likviditet. HSB Skånes justerade soliditet uppgår till 44 procent (46 procent). Minimikrav enligt HSBs kod för föreningsstyrning är 15 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna uppgick till 1 297 Mkr (1 296) per årsskiftet. Räntebärande skulder belastas med 105 Mkr avseende vid bokslutstillfället icke lösta krediter kopplade till den avyttrade fastigheten Bytarebacken 39 i Lund. Den beräknade ränteskillnadsersättningen till berörda kreditinstitut bedömde HSB Skåne som utmanande hög varför möjlighet att erbjuda pantbrev i andra fastigheter skulle undersökas. Detta utbyte av pantbrev var inte färdigställt vid bokslutstillfället. Likvid motsvarande skuldbeloppet återfinns på spärrat bankkonto.

Per 31 december 2010 uppgick bostadsrättsföreningarnas avräkningsmedel inkl kortfristigt placerade medel till 473 Mkr (449). HSB Skånes avräkningslikviditet inkl kort placeringslikvid (avyttringsbar inom 5 bankdagar) mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 144 procent (111 procent). Justeras avräkningslikviden med beviljade icke utnyttjade lånelöften uppgick likviditeten till 172 procent (111 procent). Minimikravet är 80 procent enligt HSBs kod för föreningsstyrning.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den genomsnittliga effektiva räntan avseende HSB Skånes fastighetskrediter per 31 december 2010 var 4,38 procent (4,44 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma tidpunkt uppgick till 2 år (2 år och 10 mån).



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010 01 01-2010 12 31 ORG. NR 745000-2253

FÖRENINGSFRÅGOR

STYRELSE

Sven Gudmundsson
Caroline Essunger
Ingabritt Sandahl
Richard Lundgren
Bertil Nilsson
Maj-Lis Larsson
Arne Hansson
Ingegerd Larsson
Gun-Britt Mårtensson
Glen Nord
Ann-Charlotte Hjelm
Ludwika Cejovic
Per Mårtensson
Mats Karlsson
Linda Tjernström

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Suppleant (arbetstagarrepresentant)
Suppleant (arbetstagarrepresentant)

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ann Irebo

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av
Ann Irebo
Sven Gudmundsson
Björg Mårtensson
Anna-Lena Norrman

REVISORER

Föreningsvalda revisorer har varit
Mikael Lazo
Björn Claesson

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 Dahlqvist
Bo Lidefalk

ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2010 till 22.865

FÖRVALTNING

KONCERNEN

Koncernredovisningen omfattar koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt kassa-flödesanalys för koncernen som består av HSB Skåne, Åhusparken Förvaltning AB, EU- tomter i Kristianstad AB och Parva Domus Holding AB.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Koncernens fria egna kapital uppgår till 443 518 tkr.

Avsättning till bundna reserver föreslås med 13 598 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 har under 2009 även skrivit på Klimatavtalet.

EKONOMI

HSB Skåne

Resultat och ställning

Belopp i tkr

	2010	2009	2008	2007	2006
Omsättning	259 693	256 980	277 286	310 846	289 409
Resultat efter finansiella poster	274 666	15 446	5 078	40 785	48 147
Balansomslutning	1 850 649	1 628 199	1 631 741	1 658 580	1 548 330
Justerat eget kapital	472 137	238 841	222 376	235 262	204 784
Soliditet i %	34,3	20,3	18,6	20,5	19,0
Soliditet i % enligt HSBs kod	44,0	46,3	43		
Avräkningslikviditet i %	144	111	111	111	113

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, långa placeringar som är likvida) bostadsrättsföreningarnas avräkning respektive inlåning.

Placering av överlikviditet i långfristiga värdepapper har under året ökat från 30,2 mkr till 305,8 mkr. Alla placeringar följer vår finanspolicy och är därmed kapitalsäkrade på lösendagen. Även om placeringarna är långfristiga (överstiger 1 år) är de realiserbara under löptiden. Därför räknas de in i måttet avräkningslikviditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

VERKSAMHET

Under året har produktionen av brf Sockertoppen i Lund bedrivits enligt plan med beräknad första inflyttning i juni 2011. Projektet omfattar 54 bostadsrättslägenheter, som samtliga är sålda.

I augusti startade säljarbetet för etapp 2 på samma område. Den nya bostadsrättsföreningen, som fått namnet Farinet 1, kommer att bestå av 63 lägenheter. Kravet för beslut om produktionsstart, 50 procent sålda eller förhandstecknade lägenheter, nåddes redan i november. Beslut om produktionsstart fattades vid styrelsemöte den 24 november.

Mot bakgrund av den goda försäljningsutvecklingen för både Sockertoppen och Farinet 1, beslutade styrelsen i oktober om säljstart för den sista etappen på området, Farinet 2, som består av 51 lägenheter.

Totalentreprenör för samtliga projekt är Veidekke Entreprenad AB, med vilket bolag HSB har samarbetsavtal sedan 2004. På beställarsidan delar HSB Skåne ansvar och resultat med HSB Produktion AB enligt det samarbetsavtal som träffades 2009. Slutligen kan nämnas att all nyproduktion försäkras genom HSB-rörelsens garantifond SHG och att de tilltänkta köparna är skyddade genom HSBs återköpsgaranti Tryggt Köp.

Det är många som vill vara med och bygga i Lundaregionen, men vi kan konstatera att HSB Skåne kommit väl ur konkurrensen genom att vi tidigt efter finanskrisen 2008 – 2009 kom igång med både försäljning och produktion. Man kan också utan överdrift påstå att hela sydvästra Skåne i allmänhet, och Lund i synnerhet, lider av överhettning när det gäller produktion av nya bostäder. Detta tar sig uttryck i höga produktionskostnader och därmed stigande priser för nyproducerade lägenheter. Samma utveckling gäller även för andrahandsmarknaden för bostadsrätter, där priserna nu ligger i nivå med dem som tidigare bara gällde i Stockholmsområdet.

Mycket händer alltså i Lund, men det finns flera intressanta projekt i övriga delar av vårt verksamhetsområde. Här kan nämnas Gamla Regementet i Ystad, Åhusparken i Åhus samt ytterligare några projekt i Kristianstad och Eslöv. Vi hoppas under 2011 kunna komma till avslut i något av de här projekten, eller

åtminstone kunna lämna besked om och när en eventuell försäljning av bostadsrätterna kan beräknas starta.

Frågan om markanskaffning är en avgörande förutsättning för att vi ska kunna ta den roll som samhällsbyggare vi tycker HSB bör ha. Här har under de senaste åren gjorts en mycket aktiv satsning från ledningens sida, vilket resulterat i att HSB Skåne nu i stort sett alltid blir tillfrågade när kommunerna runt om i Skåne planerar för nya bostadsområden.

ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Den regionala indelningen i marknadsområdena Ystad, Hässleholm, Kristianstad, Eslöv och Lund är etablerad sedan ett par år. Det finns ingen anledning att ändra ett bra koncept och en fungerande struktur, men en föränderlig omvärld kommer alltid att kräva anpassningar och förändringar i organisationen.

En viktig förutsättning för HSB Skånes utveckling är att all verksamhet måste vara lönsam, vilket innebär att varje verksamhetsgren ska kunna bära sina egna kostnader och dessutom en andel av de företagsgemensamma. Detta kräver att varje anställd ser sin roll i helheten och att denne i varje situation söker bästa möjliga utveckling för såväl kunden som för HSB Skåne. Här drivs ett omfattande utvecklingsprogram, som omfattar all personal, och som syftar till att utveckla kvaliteten på de tjänster vi tillhandahåller och samtidigt skapa förståelse för begreppet affärsmässighet i en medlemsägd organisation.

Styrelsearbetet har efter två intensiva inledande år gått över i ett mera traditionellt mötesmönster, där styrelsen träffas sex till sju gånger per år. Fokus ligger på det strategiska och långsiktiga arbetet samt på uppföljning mot budget och prognos för innevarande år. Vi har under året med glädje kunnat hälsa Fastighetsanställdas Förbund åter i styrelsearbetet efter flera års frånvaro. Nu är både Unionen och Fastighetsanställda representerade och tar sin del av ansvaret för styrelsens verksamhet på samma sätt som övriga ledamöter.

Under året har det gjorts en omstart när det gäller HSB-ledamotens uppgift och roll. Styrelse och företagsledning är eniga i sin

uppfattning att det gått slentrian i både tillsättning och utövande av uppdraget som HSB Skånes representant i de 239 bostadsrättsföreningar, som är delägare och medlemmar i HSB Skåne. Styrelsen har till VD delegerat ansvaret för tillsättning och avsättning av ledamöter i syfte att få till stånd en mera aktiv process.

Det har också påbörjats ett omfattande utbildnings- och utvecklingsarbete, som omfattar samtliga HSB-ledamöter.

Vidare finns det idag en kundansvarig för varje bostadsrättsförening till vilken HSB-ledamoten ska rapportera efter varje styrelsemöte. Allting syftar till att styrelsen för varje bostadsrättsförening ska känna nyttan och mervärdet att vara delägare i just HSB Skåne.

AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

EKONOMI

Resultatet före s.k. jämförelsestörande poster ligger på drygt 11 mkr, vilket är lika med budget men något under 2009 års utfall. HSB Skåne kommer sannolikt väl ut vid en jämförelse med övriga HSB-föreningar, men på sikt måste det uthålliga resultatet ligga högre om vi vill vara med och utveckla de kooperativa tankarna som en aktiv aktör och samhällsbyggare.

I affärsplanen för perioden 2011 – 2013 ligger det förväntade resultatet före skatt på nivån 15 - 20 mkr per år. En stor del av resultatförbättringen förklaras med en bra utveckling när det gäller kapitalförvaltning och byggverksamhet, men även den administrativa och tekniska förvaltningsverksamheten förväntas kunna bidra med ett förbättrat resultat.

Resultat före skatt ligger för 2010 på 275 mkr, varav 264 mkr avser nettovinst vid försäljning av fastigheterna inom kvarteret Bytarebacken i Lund.

STRATEGISKA FRÅGOR

I januari 2009 fattade styrelsen ett antal principiella beslut kring verksamheten, där det bland annat framgår att innehav av fastigheter för kommersiella ändamål inte är prioriterat. Detta beslut har varit en viktig förutsättning för det strategiska arbete som startades hösten 2009 och som avslutades efter sommaren 2010. I augusti presenterade företagsledningen ett

förslag, innebärande att fastigheterna inom kvarteret Bytarebacken i Lund skulle kunna avyttras med bara kortsiktiga effekter på resultatet.

Beslut om försäljning fattades den 24 augusti och affären avslutades den 29 december. Köpare är Wihlborgs Fastigheter AB, som har en långsiktig plan för sitt ägande av kommersiella fastigheter i bland annat Malmö, Helsingborg och Lund.

Genom försäljningen har vi realiserat det övervärde som låg i fastigheterna, vilket ger oss helt nya möjligheter att satsa på nya bostäder, både i form av bostadsrätter och som hyresrätter.

Det har under året startats ett långsiktigt arbete avseende HSB Skånes egna fastigheter. Bostadssektorn står för en stor del av utsläppen av s.k. växthusgaser, och HSB-rörelsen har tagit ett aktivt beslut att inför 100-årsjubiléet 2023 väsentligt ha minskat sina utsläpp. Vi kommer att se över alla egna fastigheter i syfte att bättra på såväl den yttre som den inre miljön och samtidigt göra nödvändiga anpassningar för att minska påverkan på miljö och klimat. Det ska alltid göra skillnad att bo i HSB! Föreningen har lämnat in ansökan till Finansinspektionen för att bli s.k. betalningsinstitut enligt lag om betalningstjänster. Det innebär tillstånd för att hantera bostadsrättsföreningarnas betalningar.

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	171 123 034 kr
Årets resultat	271 969 213 kr
Disponibelt fritt kapital	443 092 247 kr

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

Till reservfond avsätts	13 598 460 kr
Balanseras i ny räkning	429 493 787 kr
	443 092 247 kr

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2010	2009	2010	2009
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	254 283	252 512	254 283	252 512
Övriga rörelseintäkter	2	5 410	4 468	5 440	4 468
Summa intäkter		259 693	256 980	259 723	256 980
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader		-59 601	-56 519	-59 665	-56 570
Material och tjänster		-25 362	-29 070	-25 362	-29 070
Övriga externa kostnader	3	-39 957	-37 237	-40 262	-37 265
Personalkostnader	4	-86 305	-85 395	-86 305	-85 395
Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar	5	-13 402	-13 378	-13 402	-13 378
Rörelseresultat		35 067	35 381	34 728	35 301
Resultat från andelar i koncernföretag	6	266 008	-79	266 907	
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-10	249	-10	249
Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	8	3 619	175	3 619	175
Övriga finansiella intäkter	9	8 614	18 478	8 621	18 478
Övriga finansiella kostnader	10	-38 633	-38 758	-38 633	-38 758
Resultat efter finansiella poster		274 666	15 446	275 233	15 446
Skatt på årets resultat	11	-2 697	900	-2 697	900
Årets resultat		271 969	16 346	272 536	16 346

BALANSRÄKNING

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	884 911	981 875	921 349	1 018 313
Pågående nybyggnation	13	5 876	3 026	5 876	3 026
Maskiner och inventarier	14	6 021	6 361	6 021	6 361
Summa materiella anläggningstillgångar		896 808	991 261	933 247	1 027 700
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	35 616	35 566		
Fordringar hos koncernföretag	16	1 134	1 084		
Andelar i intresseföretag	17	25	50	25	50
Fordringar hos intresseföretag	18	75	25	75	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	355 592	80 065	355 592	80 065
Andra långfristiga fordringar	20		123		123
Summa finansiella anläggningstillgångar		392 442	116 913	355 692	80 263
Summa anläggningstillgångar		1 289 250	1 108 174	1 288 939	1 107 963
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Material- och kapitalvaror		1 209	1 531	1 209	1 531
Pågående arbete	21	46	1 717	46	1 717
Summa varulager		1 256	3 248	1 256	3 248
Kortfristiga fordringar					
Hyresfordringar och kundfordringar		23 375	18 142	23 475	18 142
Fordringar hos koncernföretag		151 271			
Övriga kortfristiga fordringar	22	640	1 497	1 968	1 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	10 737	4 240	10 737	4 240
Summa kortfristiga fordringar		186 023	23 880	36 180	23 926
Övriga kortfristiga placeringar	24	123 948	392 598	123 948	392 598
Summa övriga kortfristiga placeringar		123 948	392 598	123 948	392 598
Kassa och bank		250 172	100 299	401 080	100 399
Summa omsättningstillgångar		561 398	520 025	562 463	520 170
SUMMA TILLGÅNGAR		1 850 649	1 628 199	1 851 403	1 628 133

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		15 653	15 454	15 653	15 454
Uppskrivningsfond			39 330		39 330
Reservfond		13 391	12 574	13 391	12 574
Summa bundet eget kapital		29 045	67 358	29 045	67 358
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat/skatt		171 123	155 137	170 982	154 997
Årets resultat		271 969	16 346	272 536	16 346
Summa fritt eget kapital		443 092	171 483	443 518	171 343
Summa eget kapital		472 137	238 841	472 563	238 701
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	26 362	38 900	26 362	38 900
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	812 819	834 243	812 819	834 243
Summa långfristiga skulder		812 819	834 243	812 819	834 243
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	11 071	12 318	11 071	12 318
Leverantörsskulder		15 273	12 483	15 273	12 531
Skatteskuld				115	98
Skulder till koncernföretag		91	85		
Skulder till intresseföretag		447		447	
Övriga skulder	28	477 389	454 600	477 396	454 600
Upplupna kostnader och föreutbetalda intäkter	29	35 059	36 729	35 356	36 742
Summa kortfristiga skulder		539 330	516 215	539 658	516 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 850 649	1 628 199	1 851 403	1 628 133
Ställda säkerheter	30	1 030 034	1 050 150	1 030 034	1 050 150
Ansvarsförbindelser	31	104 506	7 017	104 506	7 017

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2010	2009	2010	2009
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	35 066	35 380	34 727	35 301
Övriga finansiella intäkter	278 232	18 824	279 139	18 824
Övriga finansiella kostnader	-38 633	-38 758	-38 633	-38 758
Utbetald skatt	-2 697	900	-2 697	900
	271 969	16 346	272 536	16 267
<i>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</i>				
Avskrivningar och nedskrivningar	13 402	13 378	13 402	13 378
Nedskrivningar av värdepapper	309	-3 083	309	-3 083
Förändringar av avsättningar	-1 669	-779	-1 669	-779
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-1 134	-75	-1 134	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	282 877	25 787	283 444	25 708
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändringar av varulager och pågående arbeten	1 993	-1 618	1 993	-1 618
Förändring av hyres och kundfordringar	-5 233	16 555	-5 333	16 514
Förändring av övriga omsättningstillgångar	111 689	-40 000	-4 400	-39 968
Förändring av leverantörsskulder	2 790	-5 740	2 743	-5 693
Förändring av övriga rörelseskulder	20 300	-2 563	20 720	-2 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 416	-7 579	299 167	-7 579
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-75		-25	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 216	-3 634	-10 216	-3 634
Investeringar i pågående nybyggnation	-4 050	-3 026	-4 050	-3 026
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	46 552		46 552	
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar exkl andra långfristiga värdepappersinnehav	-275 529	1 067	-275 529	1 067
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar exkl andra långfristiga värdepappersinnehav			266 007	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 318	-5 593	22 739	-5 593
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristig upplåning	-21 424	-11 688	-21 424	-11 688
Insats/Nyemission	200	-196	200	-196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 225	-11 884	-21 224	-11 884
Årets kassaflöde	149 873	-25 056	300 682	-25 056
Likvida medel vid årets början	100 299	125 355	100 299	125 355
Likvida medel vid årets slut	250 172	100 299	400 981	100 299
Årets kassaflöde likvida medel	149 873	-25 056	300 682	-25 056

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.

INTÄKTSREDOVISNING

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

TEKNISK OCH ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

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

NYPRODUKTION

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

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 11 998 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.

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

1	Nettoomsättning per rörelsegren	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2010	2009	2010	2009
	Hysesintäkter	133 855	134 444	133 855	134 444
	Administrativ förvaltning	22 943	23 009	22 943	23 009
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	39 129	41 545	39 129	41 545
	Byggverksamhet	14 922	18 745	14 922	18 745
	Försäljningsintäkter	33 225	25 676	33 225	25 676
	Medlemsavgifter	5 948	5 869	5 948	5 869
	Medlemstjänster	4 260	3 224	4 260	3 224
		254 283	252 512	254 283	252 512

2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009	2010	2009
	Provisioner	528	781	528	781
	Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	1 194	559	1 194	559
	Utbetalning av K-försäkring	1 154	1 065	1 154	1 065
	Övriga rörelseintäkter	2 534	2 063	2 564	2 063
		5 410	4 468	5 440	4 468

3 Övriga externa kostnader

Arvoden till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

I övriga externa kostnader för HSB Skåne ingår revisionsarvode till Herrlander Revision AB och PwC.

	2010	2009	2010	2009
Ernst & Young AB		7		7
Herrlander Revision AB	312	192	312	207
PwC			25	
	312	199	337	214

Leasingavtal	2010	2009	2010	2009
HSB Skåne				
Leasingavtalen är operationella				
Föreningen leasar inventarier med totalt anskaffningsvärde	4 202	8 500	4 202	8 500
Restvärde på kontrakten var vid bokslutsdagen	3 038	4 297	3 038	4 297
Årets löpande leasingkostnader uppgår till	1 238	1 790	1 238	1 790

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande;

Inom 1 år	1 271	1621
1-5 år	3 119	4 049

4	Personalkostnader	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2010	2009	2010	2009
	Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män				
	Kvinnor	59	50	59	50
	Män	106	107	106	107
	Totalt	165	157	165	157
	Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
	<i>Löner</i>				
	Styrelse och VD	1 806	1 723	1 806	1 723
	Övriga anställda	55 416	55 621	55 416	55 621
	Totalt	57 222	57 344	57 222	57 344
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>				
	Styrelse och VD	1 230	1 197	1 230	1 197
	Övriga Anställda	23 252	22 233	23 252	22 233
	Totalt	24 482	23 430	24 482	23 430
	<i>Varav pensionskostnader</i>				
	Styrelse och VD	645	638	645	638
	Övriga anställda	6 782	6 245	6 782	6 245
	Totalt	7 427	6 883	7 427	6 883

Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 227 tkr (1 138 tkr) och till styrelsen med 579 tkr (585 tkr).

1. Till tjänstepension disponerar VD en premie motsvarande 35 procent av årsinkomsten. Denna premie skall täcka sparande till pension, premiefrielse 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	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	2010-12-31	2009-12-31
Total sjukfrånvaro	2,9%	4,0%
Andel långtidssjukskrivna (mer än 60 dagar) i % av total sjukfrånvaro	37,0%	57,0%
Sjukfrånvaro bland kvinnor	2,6%	3,0%
Sjukfrånvaro bland män	3,0%	4,5%
Anställda i åldrarna 29 år eller yngre	1,8%	6,4%
Anställda i åldrarna mellan 30 - 49 år	1,6%	2,3%
Anställda i åldrarna 50 år eller äldre	4,3%	5,2%

Befattningshavare	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2010-12-31		2009-12-31	
	Styrelse	VD och övr ledning	Styrelse	VD och övr ledning
Kvinnor	7	5	6	4
Män	6	2	7	1

5	Avskrivningar av immateriella och materiella tillgångar	2010	2009	2010	2009
	Byggnader	10 275	10 145	10 275	10 145
	Maskiner och inventarier	2 976	3 082	2 976	3 082
	Byggnadsinventarier	151	151	151	151
	Total	13 402	13 378	13 402	13 378

6	Resultat från andelar i koncernföretag	2010	2009	2010	2009
	Nedskrivning av under året utfört aktieägartillskott	-127	-79		
	Anteciperad utdelning från koncernföretag (Parva Domus AB)	266 135			
	Resultat från försäljning av andelar i dotterföretag			266 907	
	Total	266 008	-79	266 907	

7	Resultat från andelar i intresseföretag	2010	2009	2010	2009
	Vinst vid likvidation av handelsbolag		249		249
	Förlust vid försäljning av Kvarnplattan AB	-10		-10	
		-10	249	-10	249

8	Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	2010	2009	2010	2009
	Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB	115	175	115	175
	Kupongränitor långa placeringar	3 504		3 504	
		3 619	175	3 619	175

9	Övriga finansiella intäkter	2010	2009	2010	2009
	Övriga ränteintäkter	1 407	2 380	1 414	2 380
	Föreningsavgälder	1 378	2 329	1 378	2 329
	Utdelning från aktiefond	697	468	697	468
	Återföring av nedskrivning av kortfr placeringar	736	3 019	736	3 019
	Nedskrivning av kortfr placeringar	-153	-81	-153	-81
	Resultat vid försäljning av värdepapper	3 359	10 363	3 359	10 363
	Reavinst vid aktiehandel	1 956		1 956	
	Nedskrivning av aktier	-766		-766	
	Totalt	8 614	18 478	8 621	18 478

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
10	Övriga finansiella kostnader	2010	2009	2010	2009
	Räntekostnader fastighet	-36 128	-37 572	-36 128	-37 572
	Räntebidrag	712	1 076	712	1 076
	Övriga räntekostnader	-3 216	-2 261	-3 216	-2 261
		-38 633	-38 758	-38 633	-38 758
11	Skatt på årets resultat	2010	2009	2010	2009
	Återbetald skatt på tidigare års taxering		4 978		4 978
	Inkomstskatt	32	121	32	121
	Uppskjuten skattekostnad	-2 729	-4 199	-2 729	-4 199
		-2 697	900	-2 697	900
12	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 049 274	1 047 947	1 085 712	1 047 947
	Omklassificering från pågående arbete	7 415	1 327	7 415	1 327
	Årets anskaffning				36 438
	Årets försäljning	-69 716		-69 716	
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	986 973	1 049 274	1 023 411	1 085 712
	Ingående uppskrivning	54 625	55 232	54 625	55 232
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-607	-607	-607	-607
	Årets försäljning	-54 018		-54 018	
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	0	54 625	0	54 625
	Ingående avskrivningar	-122 025	-112 486	-122 025	-112 486
	Försäljning	29 631		29 631	
	Årets avskrivningar	-9 668	-9 538	-9 668	-9 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 062	-122 025	-102 062	-122 025
	Planenligt restvärde	884 911	981 875	921 349	1 018 313
	Bokfört värde				
	Byggnader	795 780	834 975	795 780	834 975
	Uppskrivning		54 626		54 626
	Mark	89 131	92 274	125 569	128 712
	Totalt	884 911	981 875	921 349	1 018 313
	Taxeringsvärden byggnader	728 327	826 306	728 327	826 306
	Taxeringsvärden mark	245 942	246 510	261 332	258 630
	Totalt	974 269	1 072 816	989 659	1 084 936
	Marknadsvärdering				
	Mark i dotterbolag ingår ej i marknadsvärderingen. En extern marknadsvärdering är utförd i februari 2010	1 213 900	1 513 900	1 213 900	1 513 900

			HSB SKÅNE		KONCERNEN			
13	Pågående nybyggnation		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31		
	Ingående värde		3 026		3 026			
	Försäljning		-6 297		-6 297			
	Årets investeringar		16 562	4 353	16 562	4 353		
	Avslutade byggnationer		-7 415	-1 327	-7 415	-1 327		
	Upparbetad byggnation		5 876	3 026	5 876	3 026		
14	Maskiner och inventarier		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde		43 282	40 975	43 282	40 975		
	Årets anskaffning		2 802	2 207	2 802	2 207		
	Årets anskaffning byggnadsinventarier			754		754		
	Årets försäljning/utrangeringar		-2 944	-653	-2 944	-653		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		43 140	43 282	43 140	43 282		
	Ingående avskrivningar		-36 921	-34 312	-36 921	-34 312		
	Årets avskrivningar enligt plan		- 3 127	-3 232	-3 127	-3 232		
	Årets försäljningar/utrangeringar		2 929	624	2 929	624		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-37 119	-36 921	-37 119	-36 921		
	Planenligt restvärde		6 021	6 361	6 021	6 361		
15	Andelar i koncernföretag		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde		35 645	35 566				
	Årets avyttring							
	Årets anskaffning		50					
	Aktieägartillskott		127	79				
	Utgående anskaffningsvärde		35 822	35 645				
	Årets nedskrivningar		-206	-79				
	Utgående nedskrivningar		-206	-79				
	Totalt		35 616	35 566				
			Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde	
	Org nr	Säte						
	Åhusparken Förvaltning AB	556713-1494	Lund	100	-74	1 000	100%	19 015
	EUtomter i Kristianstad AB	556668-0459	Lund	2 350	-4	1 000	100%	16 551
	Parva Domus Holding AB	556822-0189	Lund	266 703	266 653	500	100%	50
16	Fordringar hos koncernföretag		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31		
	Ingående anskaffninsvärde		1 084	1 084				
	Fodran Parva Domus AB		50					
	Utgående anskaffningsvärde		1 134	1 084				

17	Andelar i intresseföretag	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 800	10 800	10 800	10 800
	HSB Produktion i Utv Skåne AB	25		25	
		10 825	10 800	10 825	10 800
	Ingående vinstandel	-10 750	-9 795	-10 750	-9 795
	Årets försäljning av andelar	-50		-50	
	Utdelning från HSB Fastigheter i Östra Skåne HB		-750		-750
	Årets vinstandel		-205		-205
		25	50	25	50

	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
HSB Produkt. Utv i Skåne AB	556824-7182	Stockholm	0	0	250	50%	25

18	Fordringar hos intresseföretag	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Fordran Kvarnplattan AB		25		25
	Fordran HSB Produktion i Skåne Utv AB	75		75	
	Utgående anskaffningsvärde	75	25	75	25

19	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	82 065	84 318	82 065	84 318
	Årets anskaffning	275 527		275 527	
	Årets avyttring		-2 253		-2 253
	Utgående anskaffningsvärde	357 592	82 065	357 592	82 065
	Ingående nedskrivning	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
	Utgående nedskrivning	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
	Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav	355 592	80 065	355 592	80 065
	Aktier i HSB Projektpartner AB	36 116	36 116	36 116	36 116
	Andelar i HSB Riskförbund	6 088	6 088	6 088	6 088
	Långfristiga placeringar	305 776	30 249	305 776	30 249
	Bostadsrättslokaler	7 612	7 612	7 612	7 612
	Totala långfristiga värdepappersinnehav	355 592	80 065	355 592	80 065

20	Andra långfristiga fordringar	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	123	235	123	235
	Årets amortering	-123	-112	-123	-112
	Utgående andra långfristiga fordringar	0	123	0	123

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
21	Pågående arbete	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående pågående arbete	1 717		1 717	
	Nedlagda kostnader för HSB Produktion i Skåne HB	46		46	
	Fakturerat till HSB Produktion i Skåne HB	-1 717		-1 717	
	Nedlagda kostnader i övriga projekt		1 717		1 717
	Utgående pågående arbete	46	1 717	46	1 717
22	Övriga kortfristiga fordringar	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Saldo skattekonto	44	302	44	302
	Skattefordran	413	1 168	413	1 168
	Övriga kortfristiga fordringar	183	27	1 511	74
	Bokfört värde vid årets slut	640	1 497	1 968	1 544
23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna räntor/räntebidrag	3 021	281	3 021	281
	Förutbetalda leasingavgifter	740	1 009	740	1 009
	Vinstavräkning Sockertoppen	4 431		4 431	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 546	2 950	2 546	2 950
	10 737	4 240	10 737	4 240	
24	Övriga kortfristiga placeringar	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
	Kortfristiga placeringar i värdepapper	100 763	320 092	100 763	320 092
	Placeringar i banker	10 000	70 589	10 000	70 589
	Bostadsrätter	1 370	2 653	1 370	2 653
	Nedskrivning kortfristig placering	-153	-736	-153	-736
	Anskaffningsvärde börsaktier	12 733		12 733	
	Nedskrivning av börsaktier till marknadsvärde	-766		-766	
	Bokfört värde vid årets slut	123 948	392 598	123 948	392 598

25 Eget kapital

HSB Skåne	Andels kapital	Uppskrivningsfond	Reserv-fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid året början	15 454	39 330	12 574	155 137	16 346	238 841
Ökning/minskning andelskapital	201					201
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-457		457		0
Återföring på grund av fastighetsförsäljning		-38 873				-38 873
Vinstdisposition enl föreningsstämma			817	15 529	-16 346	0
Årets resultat					271 969	271 969
Summa eget kapital vid årets slut	15 653	0	13 391	171 123	271 969	472 137

Koncern	Andels kapital	Uppskrivningsfond	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 454	39 330	12 574	171 343	238 701
Ökning andelskapital	201				201
Överfört till bundna reserver			817	-817	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-457		457	0
Återföring på grund av fastighetsförsäljning		-38 873			-38 873
Årets resultat				272 536	272 536
Utgående balans	15 653	0	13 391	443 518	472 563

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
26 Avsättningar för skatter				
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader i materiella anläggningstillgångar	26 362	38 900	26 362	38 900
	26 362	38 900	26 362	38 900
27 Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	11 071	12 318	11 071	12 318
Rörlig ränta	213 055	12 511	213 055	12 511
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	66 440	180 488	66 440	180 488
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	453 752	516 603	453 752	516 603
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	90 643	136 959	90 643	136 959
Nästa års amortering	-11 071	-12 318	-11 071	-12 318
Total långfristig låneskuld	812 819	834 243	812 819	834 243

Föreningen har upptagit swap-avtal om 24 675 tkr. I redovisningen marknadsvärderas inte swap-avtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick till -2 109 tkr

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
28	Övriga skulder	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Avräkningsskuld, förvaltade företag	245 778	277 365	245 778	277 365
	Bostadsrättsförening placerade medel	227 126	172 875	227 126	172 875
	Övriga kortfristiga skulder	4 485	4 360	4 492	4 360
	Totalt övriga skulder	477 389	454 600	477 396	454 600
29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	Upplupna löner och sociala kostnader	542	871	542	871
	Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	9 255	9 572	9 255	9 572
	Upplupna sociala avgifter	1 937	1 805	1 937	1 805
	Förutbetalda hyror	11 530	17 358	11 530	17 358
	Upplupna räntekostnader	2 714	2 449	2 714	2 449
	Övriga interimsskulder	9 080	4 675	9 377	4 688
	Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 059	36 729	35 356	36 742
30	Ställda säkerheter	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>				
	Pantbrev i fast egendom	940 075	1 073 375	940 075	1 073 375
	Varav i eget förvar	-32 950	-41 944	-32 950	-41 944
	Saldo på bundet specialkonto avseende Brf Grimstofta	5 281	5 251	5 281	5 251
	Saldo på bundet specialkonto avseende säkerhet för lån i fd Byt. 39	24 069		24 069	
	Saldo på bundet specialkonto avseende säkerhet för lån i fd Byt. 39	80 560		80 560	
	Pantsatta anläggningstillgångar för bostadsrättslokal	1 000	1 000	1 000	1 000
	Pantsatta kapitalförsäkringar	11 998	12 467	11 998	12 467
		1 030 034	1 050 150	1 030 034	1 050 150
31	Ansvarsförbindelser	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
	För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna , Klostervallen och Klosterlyckan i Lund, Skogsgläntan i Hörby, Grimstofta i Sjöbo, Annedal i Vä, Havsutsikten i Ystad, Sockertoppen i Lund och Farinet 1 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 två bostadsrätter i Grimstofta.				
	Borgenförbindelser	103 060	5 605	103 060	5 605
	Bankgaranti för dotterbolag	350	350	350	350
	Ansvarsförbindelser	1 096	1 062	1 096	1 062
		104 506	7 017	104 506	7 017

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.

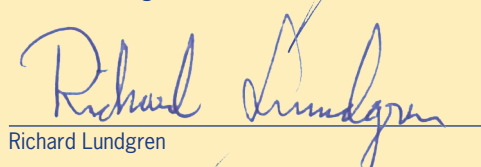
Lund 2011-03-25



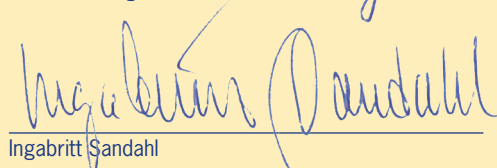
Sven Gudmundsson
Ordförande



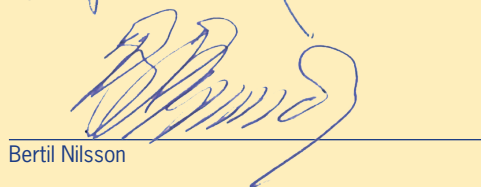
Caroline Essunger



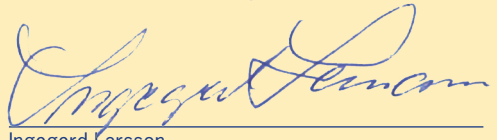
Richard Lundgren



Ingabritt Sandahl



Bertil Nilsson



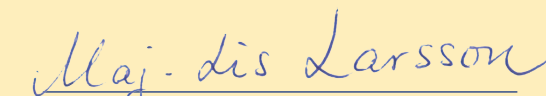
Ingegerd Larsson



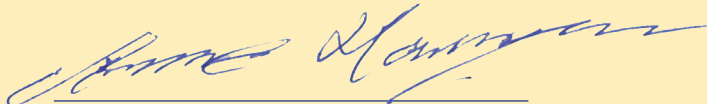
Glen Nord



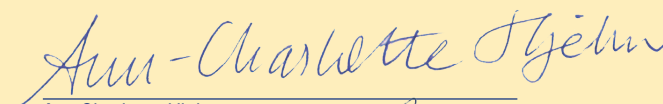
Gun-Britt Mårtensson



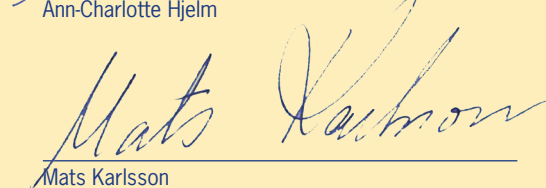
Maj-Lis Larsson



Arne Hansson



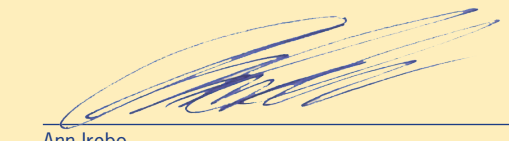
Ann-Charlotte Hjelm



Mats Karlsson



Per Mårtensson



Ann Irebo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2011



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Björn Claesson
Av föreningen vald revisor



Mikael Lazo
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HS 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 2010. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32-52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

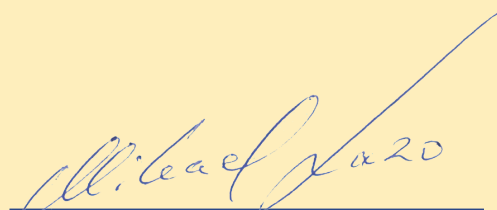
Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 25 mars 2011



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund



Mikael Lazo
Av föreningen vald revisor



Björn Claesson
Av föreningen vald revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning som antagits av HSBs förbundsstämma 2007. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs grundläggande värderingar. 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.

FÖLJ ELLER FÖRKLARA

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

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 2010. Inför 2011 års stämma lägger styrelsen fram ett förslag till ändringar i instruktionen som innebär att kravet på ersättare tas bort.

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 bevisat 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 2010 var 269. Vid stämman deltog 110 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 2010 haft tio sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

I samband med styrelsens konstituerande möte i maj 2010 avvecklades det arbetsutskott som verkat under mandatperioden 2009/2010. Utskottet har ersatts med arbetsgrupper som tillsatts och bemannas efter uppdragets behov.

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 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 andelsäga. Majoriteten av styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

STYRELSENS ARBETE

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

Vidare har under året en affärsplan för den kommande treårsperioden presenterats för och beslutats av styrelsen.

Material och beslutsunderlag finns tillgängligt på HSB Skånes Styrelseportal senast en vecka före varje styrelsemöte. Underlaget till styrelsen innehåller också 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. Alla protokoll läggs ut på Styrelseportalen, där de finns tillgängliga för styrelsens ledamöter och för föreningens revisorer.

STYRELSENS ERSÄTTNING

Ersättning till styrelsen utgår med tre prisbasbelopp för ordförande och vardera ett halvt prisbasbelopp till övriga ledamöter. Prisbasbeloppet för 2010 uppgick till 42 400 kronor.

Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett prisbasbelopp per bevisat sammanträde.

STYRELSENS UTVÄRDERING AV SITT EGET ARBETE

Styrelsens egen utvärdering sker normalt med hjälp av "Enkät styrelseutvärdering HSB". Under 2010 har utvärderingen gjorts i form av planerings- och utvecklingssamtal, där ordförande träffat varje ledamot i ett enskilt samtal.

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. Dessutom gör styrelsen en gemensam utvärdering vid ett tillfälle per år. Ersättning till VD framgår av årsredovisningen.

FINANSIELL RAPPORTERING

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

REVISORER

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

Extern revisor har utsetts av HSB Riksförbund. Nuvarande revisor kommer från Herrlander Revision AB. Revisorn har närvarat vid stämman 2010, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

STYRELSEN 2010

SVEN GUDMUNDSSON

Bor i bostadsrätt i brf Liljekonvaljen i Staffanstorps. Invald i styrelsen som ledamot och ordförande 2008. Mandatperioden går ut 2012.

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 10 styrelsemöten under 2010.

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 10 styrelsemöten under 2010.

INGABRITT SANDAHL

Bor i bostadsrätt i brf Ljungdala i Hässleholm. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2012.

Utbildning: Realskola, högre bankexamen, interna och externa utbildningar inom bank/finans, intern revisionsutbildning, Operational Auditing eligible for 20CPE/CPD Credits for CIA/CISA.

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

Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2010.

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 9 styrelsemöten under 2010.

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 arbetsmiljö-frågor.

Arbetslivserfarenhet: Verkstadssnickare, vaktmästare samt avdelningschef för vaktmästeri och trädgård vid Ystads lasarett. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2010.

CAROLINE ESSUNGER

Bor i bostadsrätt i brf Knutsgården i Lund.

Invald i styrelsen som ledamot 2008.

Mandatperioden går ut 2012.

Utbildning: Civilekonom.

Arbetslivserfarenhet: MAQS Law Firm Advokatbyrå. Tidigare erfarenhet från hotellsektorn och ideell verksamhet samt internationell erfarenhet från bl.a. banksektorn.

Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2010.

GUN-BRITT MÅRTENSSON

Bor i bostadsrätt i brf Bryggaren i Tollarp.

Invald i styrelsen som suppleant 2008, som ledamot 2009.

Mandatperioden går ut 2012.

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

Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2010.

ANN-CHARLOTTE HJELM

Bor i bostadsrätt i brf Arvtagaren i Eslöv.

Invald i styrelsen som ledamot 2010.

Mandatperioden går ut 2012.

Utbildning: Social linje.

Arbetslivserfarenhet: Anställd som chefsekreterare för avdelningschef och IT-direktör vid region Skåne, IT-avdelningen. Tidigare anställning vid Malmö kommun med uppgifter inom personal, ekonomi och chefstöd.

Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2010.

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 taylor i egen regi. Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2010.

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 8 styrelsemöten under 2010.

RICHARD LUNDGREN

Bor i bostadsrätt i brf Värpinge i Lund.
Invald i styrelsen som ledamot 2008.
Mandatperioden går ut 2011.

Utbildning: Civilingenjör.

Arbetslivserfarenhet: Sweco Systems, gruppchef, teknikonsult inom brandskydd och installationer i byggnader.
Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2010.

LUDWIKA CEJOVIC

Arbetslagarrepresentant för Unionen.
Deltagit vid 5 styrelsemöten under 2010.

MATS KARLSSON

Arbetslagarrepresentant för Unionen, suppleant.
Deltagit vid 1 styrelsemöte under 2010.

PER MÅRTENSSON

Arbetslagarrepresentant för Fastighetsanständas Förbund.
Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2010.

LINDA TJERNSTRÖM

Arbetslagarrepresentant för Fastighetsanständas Förbund, suppleant.w
Deltagit vid 1 styrelsemöte under 2010.



Längst bak från vänster: Ingegerd Larsson, Ann-Charlotte Hjelm, Glen Nord, Mats Karlsson, Bertil Nilsson, Per Mårtensson.

Mittenraden från vänster: Richard Lundgren, Arne Hansson, Maj-Lis Larsson, Sven Gudmundsson.

Längst fram från vänster: Caroline Essunger, Ingabritt Sandahl, Gun-Britt Mårtensson.



HSB Skåne, Gnejsvägen 17, Box 1712, 221 01 Lund.
Tfn vx: 046- 210 84 00, fax: 046- 210 84 01
E-post: info@skane.hsb.se www.hsb.se/skane



HSB – där möjligheterna bor