



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB SKÅNE



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VD ANN IREBO HAR ORDET _ BRA AFFÄRER OCH GLADA SKRATT; SÅ VAR VÅRT 2011	4
JANUARI _ THERESE GÖR SKILLNAD; PRECIS SOM HSB SKÅNE	8
FEBRUARI _ HSB SKÅNES EXPERTER GER FÖRENINGEN TRYGGHET	10
MARS _ DRÖMMEN OM ETT BOENDE I HYRESHUSET KVARNEN	12
APRIL _ TJÄNSTERNA UNDERLÄTTAR STYRELSENS ARBETE	14
MAJ _ HSB SKÅNE PÅ RÄTT KURS UNDER FLYTANDE KONFERENS	16
JUNI _ JOEL FICK SIN DRÖMLÄGENHET TACK VARE BOSPARANDET	18
JULI _ KOMPISAR OCH HEMMALAGAD MAT PÅ KOLLO	20
AUGUSTI _ ETT MOGET KOLLO I UNG TAPPNING	22
SEPTEMBER _ UTBILDA DIG FRAMFÖR DATORN	24
OKTOBER _ ATT GE OCH TA ERFARENHET GÖR ALLA ÄNNU BÄTTRE	26
NOVEMBER _ ETT HELT LYSANDE JUBILEUM I ESLÖV	28
DECEMBER _ EN TRYGG ARBETSPLATS DÄR DU KAN VARA DIG SJÄLV	30
SPONSOR _ EN STOR DAG NÄR THEA FICK TRÄFFA AMY DIAMOND	32
ARENAPARKEN _ HSB SKÅNE SATSAR STORT PÅ NYBYGGE I LUND	34
NYPRODUKTION _ MED KUNDEN I CENTRUM SKAPAR VI BRA BOENDE	36
EGNA FASTIGHETER _ VARJE HYRESHUS ÄR UNIKT HOS HSB SKÅNE	38
EGNA FASTIGHETER _ HSB SKÅNES FASTIGHETSBESTÅND	40
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	42
RESULTATRÄKNING	47
BALANSRÄKNING	48
KASSAFLÖDESANALYS	50
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	51
NOTER	52
REVISIONSBERÄTTELSE	62
FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT	63
STYRELSEPRESENTATION	66

HSB SKÅNE, ÅRSREDOVISNING 2011

Form och Produktion_ Lisa Niemi , Victoria Palm **Skribenter**_ Victoria Palm, Jesper Yngvesson (Södra Esplanaden) carlsson&svensson **Porträttfoto**_ Victoria Palm **Tryck**_ Ljungbergs Tryckeri **Tryckt på**_ Amber graphic 170g



”
Det är möten
som i sin tur
skapar nya
samarbeten,
föder nya idéer,
genererar affärer,
slår hål på
fördomar och får
oss att utvecklas.

BRA AFFÄRER OCH GLADA SKRATT; SÅ VAR VÅRT 2011

VD ANN IREBO HAR ORDET: Barnens hjärtliga skratt på sommar-kollet. 93-åriga Elnas glädje efter en härlig helg för våra äldre. Affären som ger oss möjlighet att bygga 200 nya lägenheter. För mig är det 2011 i ett nötskal. Ett skal som innehåller ett HSB Skåne som lever i nuet för att skapa en bättre framtid – med människan i centrum.

Vi ska göra skillnad. Både för våra medlemmar och det samhälle vi lever i. Det är den viktigaste målsättningen och största utmaningen för oss som jobbar inom HSB Skåne. Under 2011 har vi åstadkommit mycket som visar att vi är på rätt väg. Allt tack vare den handlingskraft, kreativitet och omtanke som så många medarbetare visat prov på.

I vår verksamhet ingår också tre andra viktiga uppdrag: Vi ska skapa nya bostäder, förvalta hus professionellt och bygga relationer. Det kan låta enkelt. Men bitvis är det en svårlost ekvation, som går ut på att göra bra affärer för att få ännu bättre ekonomi och samtidigt behålla det viktigaste av allt – människan – i centrum. Men jag tycker att vi har lyckats bra. Det är stor skillnad på gamla och nya HSB Skåne.

I dag är vi en aktör som många vill samarbeta med i olika sammanhang. Tack vare goda relationer kunde vi tillsammans med NCC köpa Arenamarken i Lund. Det ger oss möjlighet att bygga 200 nya bostäder på ett centralt läge vilket är en fantastisk affär och möjlighet för HSB Skåne. Och även här är vår målsättning att göra skillnad. För förutom bostadsrätter hoppas vi kunna skapa cirka 40 hyreslägenheter i området.

Viktigt för utvecklingen

Köpet av byggrätterna på en av Sveriges hetaste bostadsmarknader är också strategiskt viktigt för vår utveckling. Vi vill gå i spetsen för framtidens boende. Därför ska vi bygga och tillföra både bostadsrätter och hyresrätter för att fortsätta utvecklas.

Vårt mål är 100 nya bostäder per år. Det klarade vi 2011 genom att vårt nybygge Sockertoppen i Lund blev inflyttningsklart och genom köpet av en fastighet med 40 hyresrätter på det gamla regementsområdet i Hässleholm.

Under förra året bevisade vi också att det är möjligt att gå från ord till handling när det gäller att kombinera bra affärer med samhällsnytta. Genom köpet av IM-fastigheten i Lunds centrum satte vi en av framtidens viktigaste frågor högst upp på dagordningen - möjligheten för unga att skaffa sig ett eget och bra boende.

Husen har tidigare förvaltats av Individuell Människohjälps (IM) som erbjudit bostäder åt studenter i ett halvt sekel. Det arvet kommer vi att föra vidare genom att även i fortsättningen reservera hyreslägenheterna i fastigheten åt unga. Samtidigt tittar vi på möjligheten att bygga om de delar som i dag är kontorsutrymmen till bostäder så att ännu fler ungdomar kan ta steget ut i vuxenlivet.

Det känns också helt rätt och viktigt för oss att ta ytterligare ett par steg i satsningen på framtidens generationer. Därför kommer de unga som bor i IM-husen att kunna söka ett stipendium för att delta i något av IM:s volontärprojekt. HSB Skåne står för resan. Dessutom får alla hyresgäster möjlighet att gå en utbildning om bostadsrätter och lära sig lite om arbetet i en styrelse. På det sättet vill vi skapa en förståelse för hur en viktig del av vårt samhälle fungerar – och förhoppningsvis göra det lättare för våra föreningar att rekrytera nya krafter.

Utbildning för oss i organisationen

Samtidigt handlar vardagen för oss om att ständigt leva upp till det ansvar vi har gentemot våra medlemmar. Och att klara av de krav som du, och alla andra inom HSB Skåne, har rätt att ställa på din egen organisation. Därför är det oerhört viktigt att vi som jobbar här uthälsas med företaget. Just därför har också vår stora satsning på kompetensutveckling fortsatt. Under året inledde vi det andra steget i Affärskunskapskolan för alla medarbetare, en skraddarsydd ledarutbildning som är ett samarbete med Ekonomihögskolan i Lund.

Duktiga, kreativa och inspirerade medarbetare är en av stenarna i HSB Skånes framtidsbygge. Men själva grunden, det som hela vår verksamhet vilar och bygger på, kommer alltid att vara allt det ovärderliga arbete som görs inom våra föreningar.

Därför är det också HSB Skånes uppgift att göra allt för att underlätta föreningarnas arbete. Under 2011 har vi fortsatt med satsningen på att erbjuda våra medlemmar utbildningar som gör det tryggare och enklare att bo och leva inom HSB. Förutom lokala kurser inom respektive marknadsområde, arrangerade vi också en tvådagars konferens om bostadsrättsföreningar och juridik.

De 100 styrelseledamöter som deltog fick välja mellan olika seminarium. Dessutom fick alla vara med om ett rättegångsspel. Det gav ett nyttigt perspektiv på rätt och fel. Och en möjlighet att inse att det finns en skillnad mellan att ha rätt och att få rätt i en process.

Vår målmedvetna satsning på att göra skillnad och ge dig som medlem ännu bättre service är ett resultat av flera års intensivt arbete. 2010 var en milstolpe på många sätt. Det var då vi arrangerade en visionsmessa. Och det var nog egentligen då som alla medarbetare inom HSB Skåne fick den där härliga gemensamma känslan: Nu är det dags – nu kan och vågar vi släppa loss all kreativitet och allt engagemang!

FORTSÄTTNING FÖLJER PÅ NÄSTA UPPSLAG.

FORTSÄTTNING FRÅN FÖREGÅENDE SIDA.

Idéerna flödar

Jag kan lova att det är en härlig känsla att vara VD i ett företag där medarbetarna låter idéerna flöda. Och jag kan lova att alla medlemmar kommer att kunna dra nytta vår gemensamma vilja att vara ett företag i ständig utveckling.

Här är några exempel på idéer som blev verklighet under 2011:

I våra lokaler på Gastelyckan i Lund har vi skapat en visionsstudio för dagens och framtidens boende i form av en fullskalig tvårumslägenhet. Den har redan fyllts med massor av studiebesök, föreläsare och av folk som är intresserade av att bo i en HSB-lägenhet. Ett annat resultat av vårt utvecklingsarbete är den nya ekonomitjänsten

Långsiktig Qualitativ Ekonomiförvaltning (LQE). Det är en tjänst som ger bättre beslutsunderlag för att kunna få en långsiktighet i ekonomiarbetet och underlätta arbetet med att göra ekonomiska prognoser. För mig är LQE så mycket mer än enbart en ekonomisk tjänst. Detta är också ett exempel på morgondagens lösningar för att göra livet enklare och tryggare för föreningar och dess medlemmar. Den här typen av tjänster minskar arbetsbördan för styrelsen; något som vi hoppas ska få fler att våga ta steget in som aktiva medarbetare i våra förenings styrelser.

Givetvis är miljöfrågorna viktiga för alla oss inom HSB Skåne. För utgångspunkten är lika enkel som svår. Vi måste ta vårt ansvar nu – morgondagens samhälle formas av det miljöarbete vi gör i dag.

Just därför arbetar vi också hårt för att leva upp till våra ambitiösa miljömål. Vi har installerat smarta värme- och ventilationssystem i våra fastigheter. En investering som gör att vi sparar mycket energi.

Under 2011 har vi också fortsatt arbetet med att utbilda både medlemmar och anställda i miljö- och energifrågor. Detta för att fler ska kunna bidra till en bättre miljö, inte minst genom att ändra attityder och beteenden i vår vardag.

En sanning som tål att upprepas

Du som har läst den förra årsredovisningen eller mina krönikor i ”Hemma i HSB” har hört det som kommer nu förr. Men det är en viktig sanning som tål att upprepas hur många gånger som helst:

Det viktigaste av allt är att de som bor hos oss mår bra!

Därför gör vi allt vi kan för att bidra till att så många som möjligt får en så bra tillvaro som möjligt. Att skapa bra boendemiljöer och nya bostäder är en del i det arbetet. Att bidra till en meningsfull fritid och gemenskap en annan.

Det var med den utgångspunkten som vi under 2011 arrangerade ett barnkollo för andra gången och dessutom tog initiativet till premiär för ett unikt vuxenkollo.

Jag hade förmånen att få vara med på båda. För det är en förmån att få uppleva lyckliga barn i en härlig natur och dessutom se våra äldre medlemmar njuta av olika aktiviteter och en varm gemenskap. Underbara möten mellan människor i vitt skilda åldrar.

Galakväll för alla barn

På mogenkollot på Bäckaskogs slott deltog Elna 93-år. Hon hade en fantastisk helg och ville inte att den skulle ta slut. För mig är det ett bevis på att vi är på rätt väg. Men jag vet också att det behövs ännu fler initiativ för både barn och äldre. Därför kommer vi inte bara att fortsätta med kolloversamheten. Vi planerar dessutom en galakväll för alla barn under 2012.

Det kommer att bli en fantastisk tillställning!

2011 var ett mycket bra år för HSB Skåne.

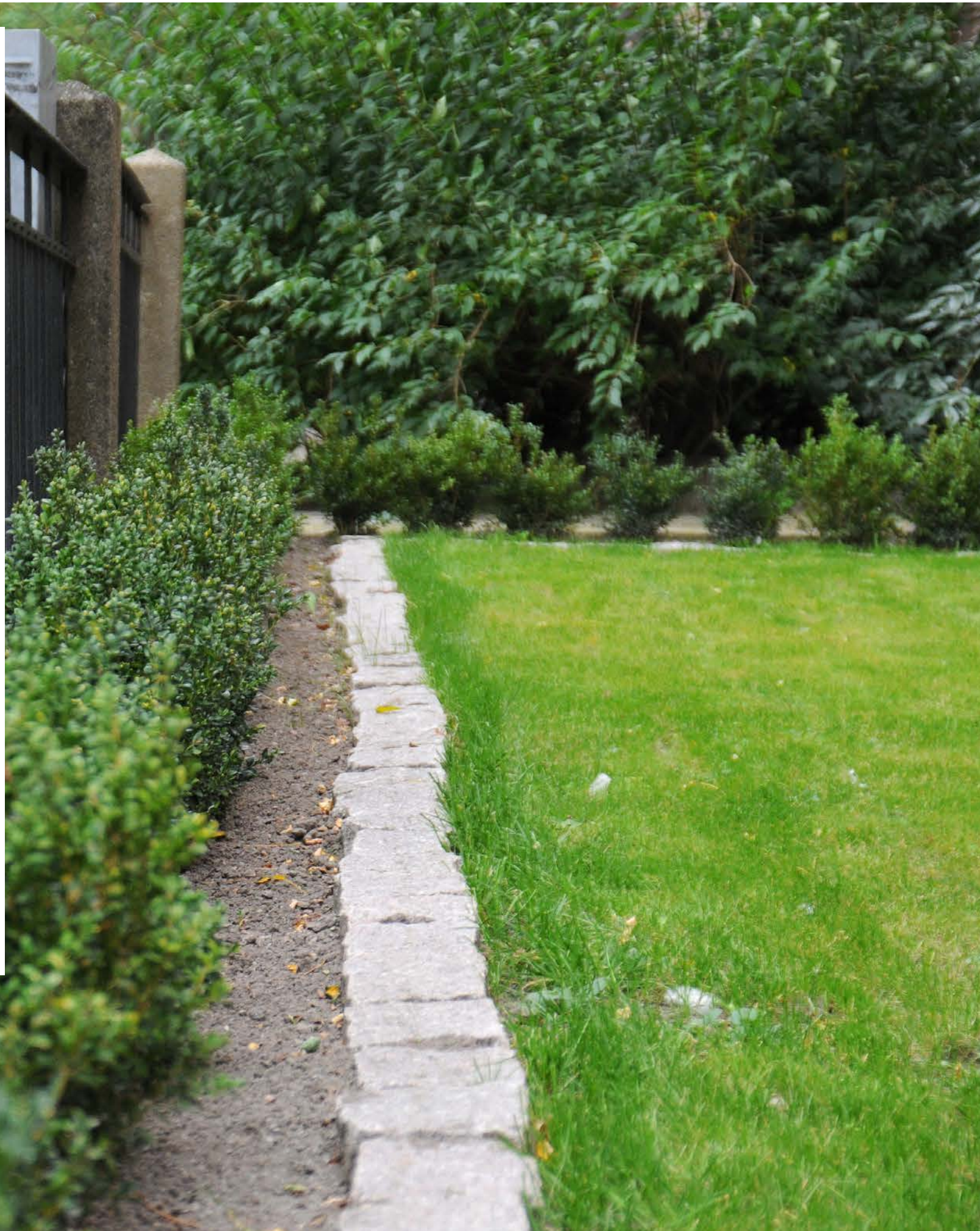
Nu laddar vi om för att bli ännu bättre på alla plan.

Vi ska fortsätta vara ett affärsdrivande företag som gör bra affärer. För med en god ekonomi som grund kan vi fortsätta vårt arbete för och med människor. Ett arbete som går ut på att skapa rum och tillfällen där ännu fler kan mötas. Det är möten som i sin tur skapar nya samarbeten, föder nya idéer, genererar affärer, slår hål på fördomar och får oss att utvecklas.

Det är så vi bidrar till ett bättre samhälle samtidigt som vi bygger framtidens HSB Skåne.

Det är så vi gör skillnad.

Tillsammans.





Detta var verkligen den värsta vintern sedan jag började på HSB Skåne.

THERESE GÖR SKILLNAD; PRECIS SOM HSB SKÅNE

Therese Remgard sticker ut och gör skillnad – precis som resten av HSB Skåne. Hon är nämligen något så ovanligt som en kvinnlig fastighetsskötare.

– Ett bra jobb som är så himla omväxlande, säger Therese.

Fastighetsbranschen är av tradition en mansdominerad bransch. Men även här sticker HSB Skåne ut som ett banbrytande företag. I företagsledningen är majoriteten kvinnor och inom den så viktiga servicen till medlemmarna finns naturligtvis - en kvinnlig fastighetsskötare.

Therese började som fastighetsskötare i Lund 2003 efter att ha gått en fastighetsskötarutbildning på Lernia i Malmö 2002 och efter att ha praktiserat hos brf Billegården i Lund fick hon fast jobb.

– Det är ett bra jobb för tjejer. Men jag hade aldrig tänkt på det innan och det är kanske inte så många andra som gör heller. Genom en teknikkurs och tips från Arbetsförmedlingen så hittade jag utbildningen. Men när jag ringer på hos de boende frågar de ibland: ”Jamen var är vaktmästaren?”, säger Therese.

Hon gillar även det självständiga upplägget i jobbet.

– Det är så fritt, det är det bästa med att vara fastighetsskötare. Man kan lägga upp arbetet lite som man vill och man träffar mycket folk och har bra arbetskamrater. Det är så himla omväxlande!

Men att jobbet är omväxlande innebär också att det under vissa perioder är både tungt och lite otacksamt. Inte minst under en vinter som den förra året – med massor av snö månad efter månad. Många kommer nog ihåg den som den vinter då det inte skottades alls på många håll i Skåne. För Therese och hennes kollegor som ingår i HSB Skånes snöjour var det däremot full fart från tidig morgon till sen kväll.

– Snöjouren är eftermiddagar, kvällar och helger. Det är frivilligt att vara med men jag har varit med alla år, förutom när jag har varit föräldraledig, säger Therese.

Therese och hennes kollegor delar upp jourarbetet mellan varandra över tolv områden i Lund.

– Jag jobbar i Lund Väster. Vi är fyra i den delen som jobbar två och två varannan helg.

Just förra vintern verkade det som snön aldrig skulle ta slut. – När man var färdig med skottningen så började det snöa igen och det kändes så otacksamt och något frustrerande. Men vi fick väldigt mycket beröm här i Lund. Även om vissa trodde att vi kunde trola bort snön klockan 6 på morgonen, så förstod de flesta vår situation. Detta var verkligen den värsta vintern sedan jag började på HSB Skåne, berättar Therese.

I ett fritt jobb handlar det om att både ta eget ansvar och ställa upp för varandra. Det gäller också när det gäller att klara kombinationen jobb/snörojning och familjeliv.

– Jag har aldrig skottat på en julafton, för jag har små barn och mina kollegor är så snälla och tar det istället för mig. Därför tar jag nyår istället, säger Therese.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– För mig betyder det ett arbete jag trivs med.

FAKTARUTA: En av många tjänster som HSB Skåne kan bidra med är förvaltning av fastigheter och marken de står på. Det kan finnas massor av saker som behöver fixas för att göra boendet så bra som möjligt. Då är fastighetsskötare en ovärderlig hjälp. Något som många blev medvetna om under årets första månader när snö-röjningen var ett stort problem för många – ett problem som löstes av HSB Skånes snöjour.





**Kostnaden för
vår medverkan
betalar sig flera
gångar om.**

HSB SKÅNES EXPERTER GER FÖRENINGEN TRYGGHET

Att bygga om eller renovera en fastighet innebär stora kostnader för en bostadsrättsförening. Då vilar ett stort ansvar på styrelsen att använda pengarna rätt och effektivt. I den situationen är ett bra alternativ att anlita HSB Skånes experttjänst för projektledning. Det ger både trygghet och är en investering som kan betala sig många gånger om.

När det gäller ombyggnationer eller renoveringar är Rolf Ekstrand rätt person att tala med. Han sitter som spindeln i nätet och ser till att allting fungerar mellan entreprenörer, myndigheter och föreningen.

Rolf kontrollerar och säkerställer också att man i slutändan har fått det som beställts. Som ansvarig för den byggtekniska expertisen inom HSB Skåne ser Rolf helt enkelt till att alla sådana frågor blir lösta på bästa möjliga sätt.

Han började på HSB Skåne i mars 2010 och ett av de första projekt han var med i var en utbyggnad och inglasning av balkongerna i bostadsrättsföreningen Krönet i Eslöv.

– Det var sammanlagt 114 balkonger. Arbetet påbörjades i oktober 2010 och försvårades av att det var en tuff vinter som gjorde arbetet besvärligt. Men de som jobbade med balkongerna kämpade på hela vintern tills det blev klart, berättar Rolf.

Och om de boende blev nöjda?

– Ja, reaktionerna var väldigt positiva! Balkongerna är större och inglasade och kan nu nyttjas betydligt fler dagar på året, säger Rolf.

Att använda sig av den byggtekniska expertisen inom HSB Skåne innebär att man, precis som bostadsrättsföreningen Krönet gjorde, först kontaktar Rolf med sina ombyggnadsplaner.

– Genom att köpa kompetensen av oss blir vi deras förlängda arm. Vi kan, förutom det tekniska, även alla lagar, förordningar och avtal i entreprenadsammanhang. Det är mycket ansvar som vilar på styrelsen vid en ombyggnation. Då blir ledamöterna byggherrar och det är mycket man måste ta hänsyn till för att skydda föreningen. I regel har styrelsen inte den byggkompetens som krävs, eftersom dess ledamöter oftast har andra yrken, säger Rolf.

Han blir ofta kontaktad av föreningar som skött renoveringar själva och upptäckt att allt inte blivit som man tänkt sig.

– Nästan varje vecka ringer någon och vill ha hjälp med något som har gått snett, när de själva har varit inne och försökt sköta det. Att vissa föreningar vill sköta renoveringar och ombyggnader på egen hand hänger oftast ihop med målsättningen att spara pengar. Något som Rolf förstår – men samtidigt höjer ett varningens finger för.

– Visst kostar det att anlita våra tjänster. Men det kostar mycket mer att göra fel genom att exempelvis anlita fel entreprenör. Därför kan kostnaden för vår medverkan betala sig flera gånger om, menar Rolf.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– Det är en stor fråga, men det kooperativa och medlemsnyttan, det är HSB för mig. Jag tycker om den kooperativa tanken, den är outstanding och jag har ett brinnande intresse för att serva medlemmarna. Det är väldigt stimulerande och kul!

FAKTARUTA: Byggteknisk expertis - även kallad projektledning - vid ombyggnationer är en av HSB Skånes experttjänster. Denna tjänst innebär ett helhetsgrepp kring de arbeten en bostadsrättsförening planerar att göra. Från början till slut lyfter HSB Skånes experter en stor börda från styrelsen genom att vara den som kontaktar trygga leverantörer, ser till att arbetet blir gjort på ett korrekt sätt och att rätt papper blir ifyllda.





Dagen efter skrev vi på kontraktet. Vi trodde aldrig att vi skulle få chansen.

DRÖMMEN OM ETT BOENDE I HYRESHUSET KVARNEN

I framtiden ska HSB Skåne satsa mer på hyresrätter än tidigare. Målsättningen är densamma som gäller för bostadsrätter: att skapa bra boende och fina livsmiljöer. Nöjda hyresgäster är det bästa beviset på att vi lyckats bra.

– Här finns allt, säger Inger och Ingvar Sällström som bor i en av HSB Skånes hyresfastigheter i Kristianstad.

De flesta förknippar HSB Skåne med enbart bostadsrätter. Men faktum är att vi också äger och förvaltar ett 40-tal egna hyresfastigheter – och fler ska det bli. Styrelsen för HSB Skåne har antagit en ny strategi för bolaget. Den innebär bland annat att huvudinriktningen även i fortsättningen ska vara att bygga bostadsrätter – men också att vi ska göra en bred satsning på att skapa bra boende i hyresrätter. Det behövs helt enkelt fler och mer av bägge boendeformerna, för att vi ska kunna bidra till att bygga bort bostadsbristen.

Två som fastnade för att bo i en av HSB Skånes hyresrätter är Inger och Ingvar Sällström. Efter flertalet boenden i Stockholmsområdet fick de, tack vare mellanbarnet, upp ögonen för Skåne. Efter att de andra barnen flyttat längre hemifrån gick flyttlasset till Kristianstad i juni 2009.

– Vår son har bott här nere i 12 år och har barn, så vi flyttade ner, berättar Ingvar.

– Då bodde vi tre kilometer härifrån, på Frans G Wibergs Väg, i en nybyggd hyresrätt, säger Inger.

Innan de flyttade till Skåne hade de fått syn på fastigheten Kvarnen, som var nybyggd när de 2000 var på besök i Kristianstad.

– Där skulle vara bra att bo, tänkte man, säger Ingvar. Sedan tänkte vi inte mer på det. Och så precis före jul 2010 såg vi en annons på Hemnet för denna hyreslägenhet.

– Det är ingen mening med det, sa du, men vi anmälde oss och stod som nummer sex i kön, berättar Inger.

I mellandagarna blev de sedan uppringda av Lizbeth Wribe, ansvarig för hyreslägenheterna i Kristianstad, och hon berättade att de kunde få komma och titta. Var de sedan intresserade och ville ha lägenheten så var den deras.

– Skojar du?! frågade vi, utbrister Inger.

Men det var inget skämt. Några hade tackat nej och några hade inte svarat. Och Inger och Ingvar var näst i kön.

– Dagen efter skrev vi på kontraktet. Vi trodde aldrig att vi skulle få chansen och vi har tittat så många gånger, säger Inger.

Den förste mars 2011 fick de så äntligen tillträde till sin efterlängtnade trea på 84 kvadratmeter i centrala Kristianstad. De trivs med att bo i en hyresrätt och ser flera fördelar med boendeformen.

– Vi får en oerhört bra service. Fastighetssköterna kommer omedelbart om någonting är fel, man får hjälp. Vår spis var lite trasig och då fick vi en ny. Vi är jättenöjda, menar Ingvar.

Även deras bekanta tycker att boendet är något alldeles extra. De får ofta beröm när de har besök. För egen del passar läget perfekt på mer än ett sätt.

– De får ju inte bygga framför oss i och med att Vattenriket ligger här och det som förvånade oss när vi flyttade in var att vi inte hör någon trafik och ingenting från tågen, säger Inger.

– Och så finns Tivoliparken precis nedanför på sommaren, där de har uppträdande och konserter. Man kan ha picknick och grilla. Här finns grönområdet, naturen, stan; det finns allt, menar Ingvar.

Någonting som båda uppskattar mycket är gågatorna, lugnet och tempot i staden.

– Det är lagom stort, säger Inger.

– Ja, jag tror aldrig att vi har utnyttjat kulturen så mycket som nu. Vi gör saker mer spontant än när vi bodde i Stockholm, säger Ingvar.

Vad innebär HSB Skåne för er?

– För oss innebär HSB Skåne att de är vår hyresvärd, framför allt. Det är en hyresvärd som vi bedömer är väldigt bra och det finns ingenting de inte hjälper oss med, säger Ingvar.

– HSB är ju ett gammalt känt märke, tryggt, och jag har alltid hört bra saker om HSB, tycker Inger.

– En fördel med att ha HSB Skåne som värd är att de har ett stort nät med fastighetsskötsel av alla slag. Fastighetsskötaren Tord är en tusenkonstnär och likaså Benny. Och det är alltid så snyggt här runt omkring, säger Ingvar.

FAKTARUTA: I Kristianstad har HSB Skåne, precis som i de fyra övriga marknadsområdena, både bostadsrätter och hyreslägenheter. I Kristianstad finns hyresrätterna i två fastigheter; Kanalhusen och Kvarnen. Kanalhusen innehåller 76 lägenheter och i Kvarnen finns 108 lägenheter fördelade på fyra olika hus.





”
Vissa garage var rena brandbomber.

TJÄNSTERNA UNDERLÄTTAR STYRELSENS ARBETE

Att sitta i en HSB-förenings styrelse är en stimulerande uppgift. Men det innebär också ett stort ansvar. För att underlätta arbetet skräddarsyr HSB Skåne tjänster som är anpassade efter just din förenings behov. En av HSB Skånes viktigaste uppgifter är att vara en naturlig och bra samarbetspartner till våra föreningar. En viktig del i det arbetet är att kunna erbjuda ett brett utbud av tjänster. Tjänster som skräddarsys – för varje förening är unik och har olika behov.

Laila Claesson sitter i styrelsen för brf Stanstorp i Staffanstorp. Föreningen har valt att handplocka några av HSB Skånes tjänster för att kunna göra ett så bra jobb som möjligt. Men Laila betonar att det också är viktigt att ta eget ansvar och se till att man har uppfattat allting rätt. Framför allt om flera styrelseledamöter är nya.

- Man ska försöka se till att det blir rätt från början och göra en årlig översyn och kolla så att allt stämmer, säger Laila.
- Hon och några till från styrelsen tog initiativ till ett personligt möte med sin ekonom. De gick igenom konto för konto för att få ökad förståelse inför budgetarbete och beslut om årsavgift.
- Man måste veta vad det är man skriver under, menar hon.

Föreningen har bland annat ett avtal som rör brandskyddsarbete.

- HSB Skånes brandskyddsansvarige, Lars Hansson, och säkerhetsföretaget G4S gjorde en genomgång hos oss, säger Laila. Resultatet av undersökningen blev en överraskning för Laila och de andra i styrelsen. Brandskyddet var inte alls så starkt som de hade hoppats.

- Det var sanslöst! Vi hade inget skydd i vår gemensamhetslokal där det ryms bland annat fyra tvättstugor, kontor, festlokal och värmecentral. Det fanns inte ens en brandvarnare, utbrister Laila.

Efter den kallduschen satte de sig ner och gjorde en handlingsplan tillsammans med Lars Hansson – en plan som de sedan jobbade efter under hela 2010.

- Investeringar gjordes och nu är det brandskyddat med rökdetektorer och allt annat som krävs enligt lagen om skydd mot olyckor, säger Laila.

Senare lät föreningen göra en brandtillsyn i de garagelängor man äger och hyr ut. Därför informerades hyresgästerna att föreningen skulle, i enighet med lagen om brandskydd, gå in med huvudnyckel för att kunna genomföra brandtillsynen.

- Hyresgästerna erbjöds att närvara vid tillsynen av det ”egna” garaget men det vara bara två av 132 som ville vara med, berättar Laila.

Laila menar att jobbet tog tid och var krävande då många tyckte att det var deras privata garage.

- Det finns angivet i vår brandskyddspolicy vad som får förvaras i garaget. Men det fanns mycket brandfarligt i garagen, som möbler, kartonger, egna brandfarliga elinstallationer, sprayburkar, färg och

bensin; ja vissa garage var rena brandbomber. Alla fick en skriftlig rapport om vad de skulle ta bort, säger hon.

Det tog nästan ett och ett halvt år innan allt i garagen hade åtgärdats. Mycket jobb – men en nödvändig åtgärd, som nu också uppskattas av både medlemmar och hyresgäster.

För Laila och hennes kollegor har arbetet med brandskyddet, och andra viktiga styrelsefrågor, inneburit att de i ännu högre grad insett vilket stort ansvar en styrelse har. Och vikten av att ta hjälp som ger resultat:

- Det finns vissa saker man inte kan läsa sig till utan man måste ta en rådgivare eller expert till hjälp. Allt fler arbetsuppgifter och ansvar läggs på såväl bostadsrättsföreningar som fastighetsägare uppgifter som tidigare legat på t ex kommunen och räddningstjänsten. Vilket ansvar vi har i styrelsen!

Vad innebär HSB Skåne för dig?

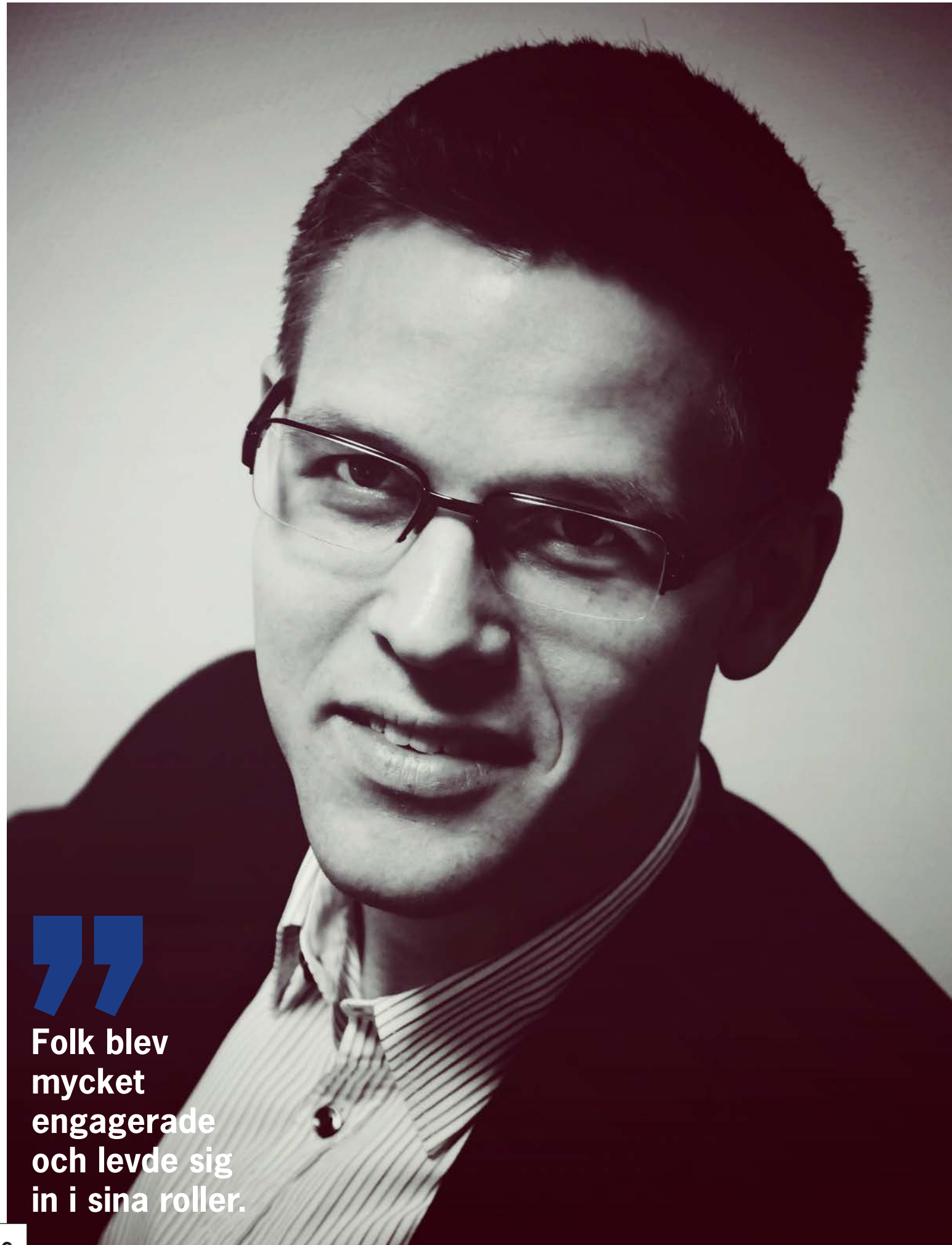
- Det är ju ett välkänt varumärke, som hittills borgat för ett tryggt boende. Jag måste säga att man blir väldigt glad för de aktiviteter och insatser, som nuvarande VD Ann Irebo har varit med om att genomföra, säger Laila.

FAKTARUTA:

Brf Stanstorp har valt följande tjänster:

Underhållsplansavtal
Administrativt avtal
SBA - Systematiskt brandskyddsarbete
Tekniskt avtal
Brf-hemsida
Juridiktjänst
Energi- och miljöjänst
Projektledning vid ombyggnationer





Folk blev mycket engagerade och levde sig in i sina roller.

HSB SKÅNE PÅ RÄTT KURS UNDER FLYTANDE KONFERENS

Att navigera rätt bland alla lagar och paragrafer är en av utmaningarna för våra föreningar. För att lära sig mer om juridiska frågor bjöds 100 styrelseledamöter in till en tvådagars konferens ombord på Oslobåten. De fick bland annat uppleva hur det känns att ha rätt men ändå förlora.

En av deltagarna var Carl Henrik Stenmarker, som började jobba som jurist inom HSB Skåne första veckan i maj förra året. Redan veckan därpå var det dags för avfärd med Oslobåten. Vi låter honom berätta om konferensen och sina första intryck av den nya organisationen:

- Jag blev inkastad i det hela. Men det var verkligen kul att bli det.

Färjan mellan Köpenhamn och Oslo fungerade som en flytande styrelsekonferens; ett nytt koncept för HSB Skånes del. Under hela färden var temat juridik och sammankomsten blev en möjlighet för deltagarna att umgås, utbyta erfarenheter och bygga upp kontaktnät.

- Det började med mingel på ett soligt däck med en efterföljande, utsökt middag. Och nästa morgon ankom fartyget till Oslo, berättar Carl Henrik.

När båten låg i hamn pågick flertalet intressanta föreläsningar ombord och deltagarna fick välja två var att gå på.

- Självt höll jag i en föreläsning där jag talade om andrahandsupplåtelse och medlemskapsprövning, säger Carl Henrik.

Efter förmiddagens föreläsningsspass bussades alla ut i Oslo för lunch på välkända Akers brygge. På vägen till båten med bussen, blev det en guidad sightseeing. Väl tillbaka ombord igen var det dags för Carl Henrik och kollegan Catrin Holmström att hålla i sitt rättegångsspel.

- Vi iscensatte en låtsasrättegång. Jag och Catrin hade hittat på och förberett ett case. Detta handlade om "familjen Frid" som var nyinflyttad i sin förening. Pappan renoverade lägenheten på ett ovanligt kreativt sätt, vilket skapade störningar - och en konflikt uppstod snabbt om vad som var rätt och fel.

- Föreningen ansåg att familjen gjort en massa renoveringsarbeten utan lov, medan familjen menade att föreningen godkände arbetet i efterhand. De anklagade dessutom ordföranden för att ha utsatt mamma Frid för någon form av strip-tease. Alla var väldigt engagerade och levde sig in i sina roller som advokater, ordföranden och vittnen, berättar Carl Henrik.

Rättegången slutade med att föreningen förlorade på i princip alla punkter, vilket gjorde alla mycket upprörda.

- I juridikens värld är det bra mycket svårare att "få rätt" än att "ha rätt". Det hoppas vi att konferensdeltagarna har tagit med sig från rättegångsspelet, menar Carl Henrik.

På hemvägen mot Köpenhamn blåste det upp rejält. Något som man får räkna med kan hända när det gäller konferenser till sjöss. Totalt sett blev det nya möteskonceptet ändå mycket lyckat:

- Det fungerade hur bra som helst. Det skapar en annan känsla att vara på en båt. Allting blir lite mer gemensamt, säger Carl Henrik.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

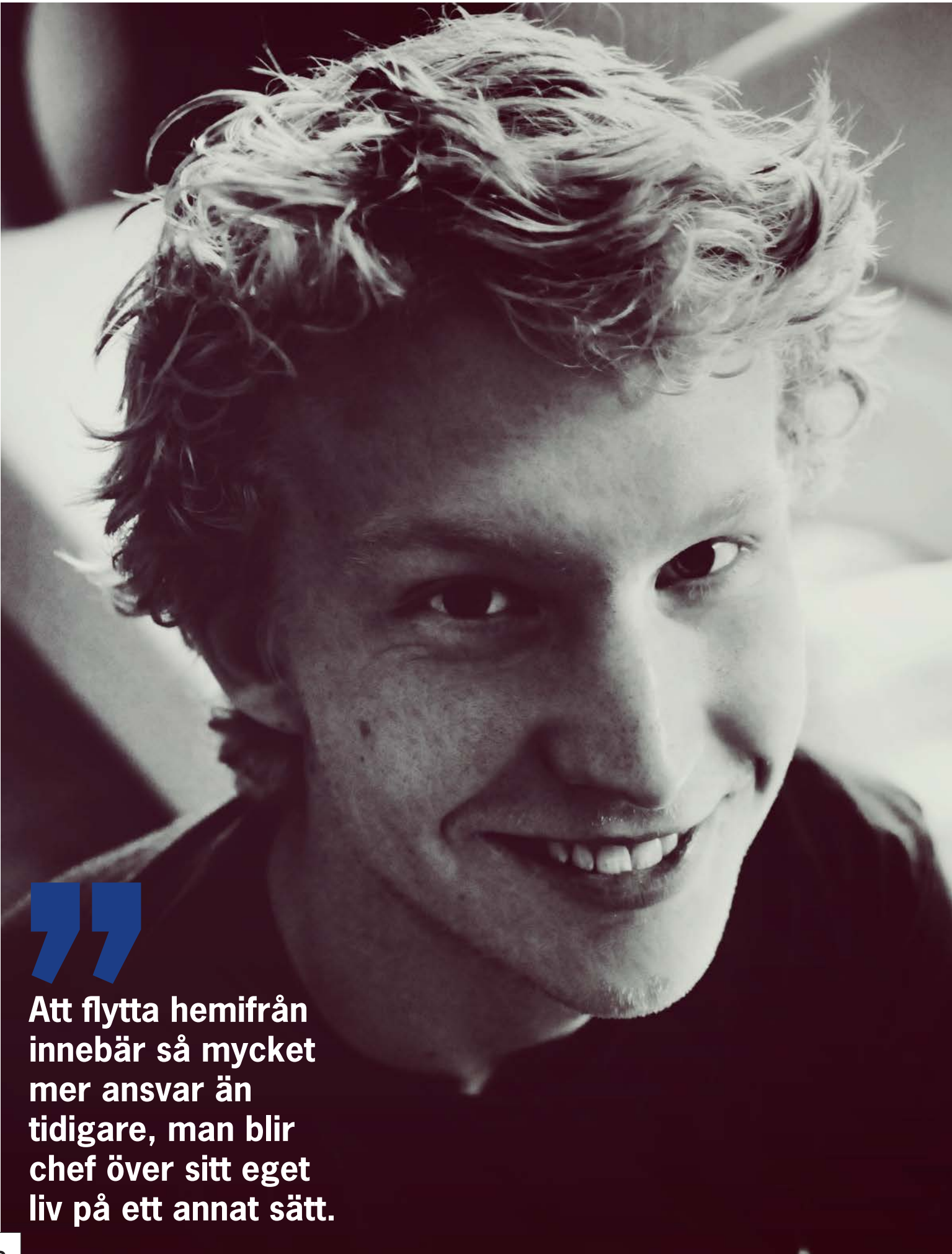
- Det är en trygg arbetsgivare med kärnvärden (ETHOS) som jag står bakom. Det tilltalar mig med ett långsiktigt tänk och här finns mer omtanke än i advokatbranschen, som jag kommer ifrån. HSB Skåne är en härlig mix av olika personer och tjänster och en mycket inspirerande arbetsplats. Det är också ett bra varumärke, som vi ska fortsätta att vårda, vilket jag tycker att vi gör på ett bra sätt.

FAKTARUTA: En av HSB Skånes viktigaste uppgifter är att underlätta föreningarnas arbete. Bland annat genom att erbjuda utbildning, som ökar styrelsernas kompetens och gör boendet enklare och tryggare. Därför anordnades en flytande styrelsekonferens på Oslobåten i maj 2011. Tanken bakom konferensen var att ge ökad kunskap i juridiska frågor, låta HSB Skåne utvecklas tillsammans med sina föreningar och stärka sammanhållningen.

Våra kärnvärden kännetecknas av ETHOS:

Engagemang - intresse, kunskap, vilja, självhjälp
Trygghet - ekonomisk, fysisk, social
Hållbarhet - långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet
Omtanke - hänsyn, empati, rättvisa
Samverkan - demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet





Att flytta hemifrån innebär så mycket mer ansvar än tidigare, man blir chef över sitt eget liv på ett annat sätt.

JOEL FICK SIN DRÖMLÄGENHET TACK VARE BOSPARANDET

Att flytta hemifrån till en egen lägenhet; det är drömmen för de flesta ungdomar. Men det är en dröm som är svår att förverkliga i bostadsbristens Sverige. 20-årige Joel Hallberg är en av dem som lyckades tack vare att hans föräldrar bosparat åt honom hos HSB Skåne. Nu bor han i en splitter ny tvåa på Sockertoppen i Lund.

Joel var en av dem som hade ett flytlass redo när det var dags för inflyttning i HSB Skånes nybygge Sockertoppen i centrala Lund. En tvåa på andra våningen var det som väntade efter att han flyttat ut ur föräldrahemmet i Genarp.

Joels föräldrar flyttade till Namibia ungefär samtidigt som han började läsa stadsvetenskap och nationalekonomi på universitetet. Men långt innan utlandsflytten hade Joels föräldrar, Bengt-Inge och Eva, försäkrat sig om att hjälpa sonen till ett eget boende på vägen ut i vuxenlivet. Genom att bospara gjorde de det möjligt för Joel att flytta in i den lägenhet han bor i idag.

– Mina föräldrar började bospara till mig när jag föddes. Pappa är en riktig planerare, säger Joel.

Joels syn på bospar är mycket positiv.

– Att bospara är riktigt bra! Jag ska börja spara själv. För framtida barn kanske, man vet ju aldrig. Fastigheter är en bra investering, tror jag och i det längre loppet går priserna upp, säger Joel.

Han är tacksam för sitt boende och ser planlösningen och läget som två stora fördelar.

– Det är ett väldigt bra läge, mycket centralt men jag kan ändå dra mig tillbaka. Dessutom är planlösningen mycket bra - riktigt bra om man är en person. Både badrummet och balkongen är stora.

På frågan om det var skönt att flytta hemifrån svarar Joel först med ett leende.

– Det var riktigt gött att flytta hemifrån! Att bo hemma när man lever vuxenliv är lite provocerande. I början kände jag mig lite ensam, när man gick och la sig och så, men jag vande mig ganska snabbt.

Däremot har han svårt att komma in i rutiner.

– Jag har ingen självdisciplin alls, utan kan sitta och titta på film till fyra på natten och jag äter när jag är hungrig. Det är skönt att vara flexibel, men jag lider lite grann av det egentligen, säger Joel.

– Att flytta hemifrån innebär så mycket mer ansvar än tidigare, man blir chef över sitt eget liv på ett annat sätt.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– Det är ju tack vare HSB Skåne som jag kan bo här.

FAKTARUTA: Den 1 juni 2011 började inflyttningen i de 54 bostadsrätterna i HSB Skånes fastighet Sockertoppen i Lund. Läget är centralt i en vacker miljö med bara 700 meter till Lunds Centralstation. Närheten till universitetet, stadskärnan, tågen till övriga Sverige och Köpenhamn gör att boendet passar såväl gammal som ung.

Bospar: Det är en sparform där du kan spara 100 kronor eller mer i månaden. I sparandet motsvarar 100 kronor en bosparpoäng. Ju fler poäng du har, desto större är chansen att få den lägenhet du vill ha. Skulle du vilja flytta till en HSB-lägenhet i en annan del av Sverige, gäller dina poäng även där. Det går också bra att bospara till exempelvis ditt barn eller barnbarn. Dessutom kan du plocka ut pengarna när som helst – som från ett vanligt sparkonto.





Vi åkte och hajkade
och fiskade krabbor.

KOMPISAR OCH HEMMALAGAD MAT PÅ KOLLO

För andra året i rad anordnade HSB Skåne sitt sommarkollo för barn 2011. Det blev succé – igen. Det var inte bara den härliga naturen, nya kompisar och massor av upplevelser som fick barnen att stortrivnas. Den hemlagade maten var också en uppskattad höjdare.

Tioåriga Sofia Zehawi från Staffanstorp fanns på plats bland sina jämnåriga under en av kolloveckorna i Magnarp, för att under sju dagar leka, sjunga, sporta, bada och fiska krabbor. Hennes mamma, Oxana, anmälde dottern efter att ha sett en informationslapp om kollo i tvättstugan och Sofia fick reda på att hon skulle åka på kollo i god tid.

– Jag hade aldrig varit på kollo innan, säger Sofia. När vi kom dit fick skriva våra namn i pannan, ledarna hjälpte oss, och sedan spelade vi volleyboll och lärde känna varandra. Det var inte svårt att lära känna de andra.

Under alla dagarna, förutom en, var det fint väder. Då satt barnen inomhus och lyssnade på musik och ritade. Det tyckte Sofia var både roligt och mysigt, men enligt henne var det bästa med hela kollo att få vara på stranden.

– Vi hajkade och fiskade krabbor och det var roligt, men det tog tid. När man fiskar krabbor har man en tråd och en tvättklämma som man fäster en fisk i. Men jag ville inte röra fisken. Vi var uppdelade i lag och tävlade om vem som fångade mest och det var en av killarna som försökte sno en krabba från det andra laget!

En annan sak som var bra med kollo, menar Sofia, var att de fick hemlagad mat.

– Ja, allting var hemlagat, t.ex potatismoset och köttbullarna. Vi fick jättegod mat och mattanten Marona var jätteduktig! Och så hade vi alltid en matsång när vi skulle äta.

Innan de släckte lampan klockan 21.30 läste personalen sagor.

– De öppnade upp mellan de olika rummen och vi som låg i våra två rum fick höra på Sune och de andra fick höra på Hannah Montana.

Hela den fartfyllda veckan avslutades med ett disco.

– Jag glömde discokläderna, men jag hade några andra kläder jag kunde använda. Men discot var roligt och så lekte vi limbo. Jag var vigast på kollo eftersom jag går på gymnastik, så därför vann jag hela tiden. Och så lekte vi dansstopp. Då dansar man och när musiken slutar så ska man stå still - och den som rör sig åker ut.

Full fart på HSB Skånes kollo alltså – och om några månader är det dags igen. Då får ännu fler barn chansen att njuta fullt ut av sommarlovet i Magnarp vid vackra Skälderviken.

FAKTARUTA: HSB anordnade kollo redan på 30–40-talet. När den anrika kolonin i Magnarp vid Skälderviken hotades av nedläggning på grund av dålig ekonomi för några år sedan, gick HSB Skåne in och räddade verksamheten. Nu får 96 barn chansen att njuta av lovet under fyra veckor varje år. Ett arrangemang i sann HSB-anda i samarbete med Hässleholms kommun. Så har historia flätats ihop med nutid och framtid.





Jag tror att många sitter i sina stugor rätt ensamma och inte kommer för sig att hitta på saker.

ETT MOGET SOMMARKOLLO I UNG TAPPNING

HSB Skåne är en organisation för alla åldrar – ung som gammal. Därför var det naturligt att succén med sommarkollo för barn följdes upp med ett kollo för äldre.

– En bra idé eftersom många seniorer sitter rätt ensamma i sina stugor, säger Bent Sörensen, som var en av deltagarna under premiärhelgen.

HSB Skåne anordnade mokenkollot på Bäckaskog Slott under en helg i augusti. Bent Sörensen, ordförande för brf Grimstofta i Sjöbo, var en av deltagarna. Efter att ha informerats om kollot tog nyfikenheten över och han bestämde sig för att åka dit.

– Ja, det var av ren nyfikenhet. Och så var det en bra idé, som kunde vara intressant. För det är väl så att många människor i vår ålder, seniorer, har tappat sitt nätverk. Jag tror att många sitter i sina stugor rätt ensamma och inte kommer för sig att hitta på saker, säger Bent.

Bent åkte dit med vännen Madeleine Ullman från Hörby och på fredag förmiddag anlände de till Bäckaskog Slott.

– Då blev vi installerade i våra rum, så att säga, och sedan fick vi mousserande vin. VD Ann Irebo var där och likaså en tidning och Radio Kristianstad, berättar han.

Efter invigningen och Ann Irebos föreläsning i familjejuridik, var det dags för lunch. Sedan åkte kollodeltagarna in i Kristianstad med flodbåten. Följande dag gick några deltagare upp extra tidigt för att hinna gå stavgång innan frukost, men det var Bent inte intresserad av.

– De var uppe i ottan, men det var jag inte personligen med på, för det tycker jag inte om. Men efter frukost tittade vi på trädgårdsutställningen på slottet. Det var även en tipsrunda som var väldigt bra. Under eftermiddagen var vi uppe på Ryssberget och såg på utsikten över Ivösjön och den aktiviteten följdes av en guidad runda på Bäckaskog Slott, säger Bent.

Söndagen fortsatte i samma tempo med boule efter frukost och en tur till Naturum, ett utställningscentrum och café mitt i Vattenriket, efter lunch. Sedan var det avslutning på HSB Skånes Kristianstadkontor med kaffe och kaka. Men vad får man ut av en sådan här tredagars kollovistelse?

– Jag har lärt mig en hel del om Helge å och Vattenriket och så lärde man sig lite om juridik när Ann Irebo talade. Där var hon riktigt bra! Hon skulle vara skollärare, för hon fick eleverna med sig, menar Bent.

Rundturen på slottet engagerade gruppen och Bent lade speciellt märke till en deltagare som var extra intresserad av slottet.

– Slottsfrun hade en guidad runda för oss och en deltagare var 93 år och oj vad hon var skärpt! Fysiskt var hon väldigt pigg och hennes intellekt var som en 50-åring!

Om kollot återkommer kan Bent tänka sig att åka en gång till.

– Vi betalade 1 800 kronor per näsa, självkostnadspris, det var det värt!

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– HSB Skåne är vår närmaste huvudorganisation och det fungerar väl bra tycker jag. Ann Irebo verkar väldigt bra! Jag tror att de enskilda föreningarna knappast skulle klara sig utan HSB Skåne. Eller kanske skulle de göra det, men då tror jag att det skulle vara många svängningar i ekonomin. Jag tycker HSB Skåne har ställt upp både med råd och i handling.

FAKTARUTA: Första upplagan av HSB Skånes kollo för mogna medlemmar ägde rum på vackra Bäckaskog Slott, strax nordost om Kristianstad den 26-28 augusti. Tanken bakom arrangemanget är att ge deltagarna en möjlighet att knyta nya kontakter, uppleva gemenskap och delta i olika aktiviteter under några fina sommark dagar. Premiären blev mycket uppskattad. Därför fortsätter HSB Skåne med den här satsningen. Och till sommaren är det dags för ett till!





Vi tyckte att det vore roligt att göra en e-utbildning och nå ut till föreningarna på mer än ett sätt.

SKAFFA DIG EN UTBILDNING FRAMFÖR DATORN

Det gäller att utvecklas i takt med tiden på alla områden. Därför lanserar HSB Skåne nu e-utbildning. I den första omgången kan man lära sig mer om både styrelsearbete och det ansvar en fastighetsägare har. Allt via datorn.

Många av de idéer som nu förverkligas inom HSB Skåne föddes i samband med den stora Visionsmässan 2010. Exempelvis började Magnus Andersson och hans nybildade arbetsgrupp arbetet med ett projekt, som skulle göra det möjligt att erbjuda utbildning på flera sätt än tidigare. Nu har de snart rott projektet i hamn.

– Vi tyckte att det vore roligt att göra en e-utbildning och nå ut till föreningarna på mer än ett sätt. En e-utbildning är tänkt som ett komplement och man kan inte ersätta annan utbildning med en e-kurs. Fast det är en generationsfråga också. Detta vänder sig mer till dem som är vana att sitta vid datorn, säger Magnus.

Magnus är egentligen ekonom och arbetar i huvudsak med budget och bokslut åt ett antal bostadsrättsföreningar. Men han är numera även ansvarig för HSB Skånes e-utbildningar. I arbetsgruppen funderade man över tänkbara samarbetspartners, som skulle kunna hjälpa till att ta fram e-utbildningen.

– Med min bakgrund visste jag var kompetensen fanns i mitt kontaktnät runt omkring. Jag hörde av mig till en av mina kontakter på Folkuniversitetet vilket ledde till ett första möte, berättar Magnus.

Efter ytterligare möten kom de fram till en form för projektet och hur de skulle jobba vidare.

– Vi ville att den första kursen skulle bli en juridikkurs, en bred kurs, men man kan inte täcka in hela ämnet, förklarar han.

Fokus landade därför på två frågor: Fastighetsägarens ansvar och styrelsens arbete i en bostadsrättsförening. Magnus och hans grupp bidrog till projektet med texter med hjälp av HSB Skånes jurister Carl Henrik Stenmarker och Catrin Holmström. I september hölls en workshop med Folkuniversitetet där Magnus och hans kollegor fick lära sig att hantera utbildningen själva. I slutet på oktober gjorde Folkuniversitetet en avrapportering på sitt arbete och en referensgrupp fick sedan ta del av och testa utbildningen.

– Referensgruppen var mycket positiv och de tyckte det var ett bra upplägg, säger Magnus.

Han och kollegorna i arbetsgruppen är också nöjda med resultatet men betonar samtidigt att det viktigaste är att de som ska använda utbildningen tycker att den är bra. Därför kan det bli aktuellt med ett test till innan det är dags för startskottet.

– Jag tänkte att vi skulle kunna göra en intern workshop med kollegorna, så att fler får testa utbildningen, för att sedan marknadsföra den till föreningarna, säger Magnus.

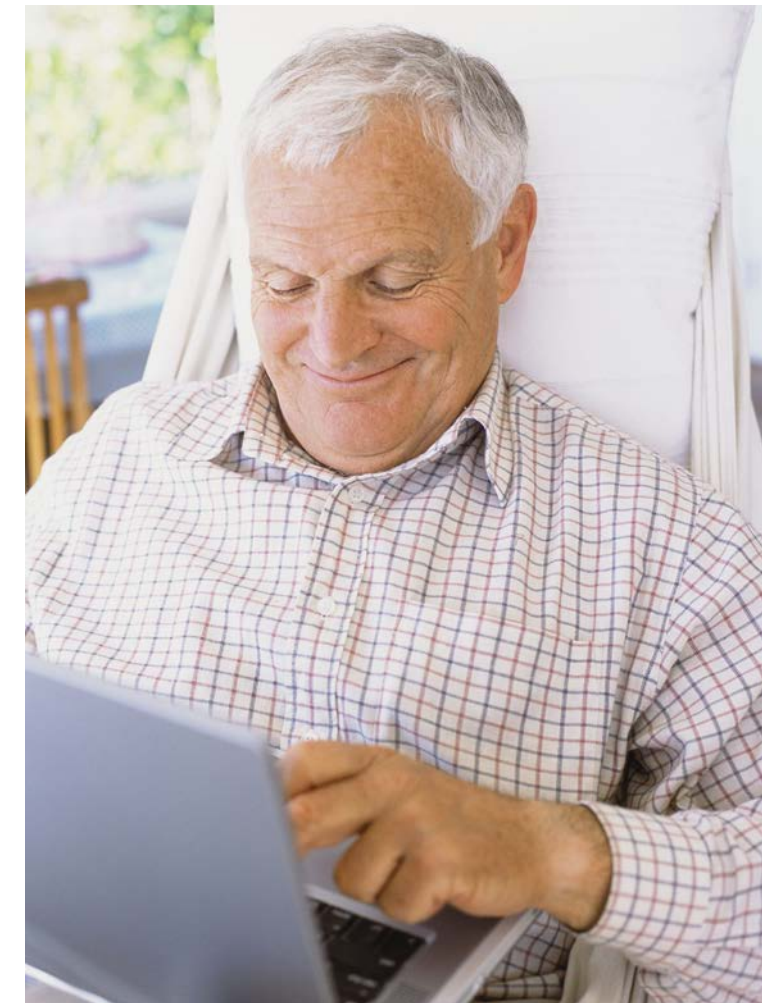
Tanken är att lansera den nya utbildningsformen under våren 2012. Och redan nu finns tankar om kommande e-utbildningar.

– Vi har funderat på att göra ytterligare en juridikutbildning och sedan en ekonomiutbildning. Vi måste bara se att den första e-utbildningen slår väl ut, då fortsätter vi.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– Det innebär en stor organisation, en levande organisation och en organisation som är förgrenad över hela Skåne. Man träffar många spännande människor och får väldigt mycket tillbaka i kontakten med alla dessa, både innanför och utanför kontorsväggarna. Det är där ute våra kunder finns och det är där dynamiken finns, säger Magnus.

FAKTARUTA: En e-utbildning är en datorbaserad utbildning som ska vara ett komplement till den vanliga utbildningen, både externt och internt i organisationen.





Det var givande att få höra de mer erfarna dela med sig av sina tankar.

ATT GE OCH TA ERFARENHET GÖR ALLA ÄNNU BÄTTRE

Genom att utbyta erfarenheter, idéer och synpunkter, kan vi bli ännu bättre. Det var tanken bakom HSB Skånes ordförandekonferens i oktober. Och resultatet blev precis så bra som man kan förvänta sig, när en samling engagerade HSB:are både ger och tar emot.

– Det var en konferens som gav mig mycket, säger Ulla Byström.

Ulla är inne på sitt andra år som ordförande i bostadsrättsföreningen Olof i Ystad och hon var en av deltagarna på ordförandekonferensen på Ystad Saltsjöbad.

– Jag hade förväntningar på att öka min kunskap om HSB i sin helhet och om styrelsearbetet. Ja, rent allmänt öka min kunskap om HSB. Och detta var en konferens som gav mig mycket, säger hon.

Ulla tycker att hennes förening klarar av de mjuka värdena bra. Det vill säga gemenskapen och omtanken om varandra. Det som konferensen bidrog med för hennes del, var i första hand informationen om de hårda värdena.

– Den gav mig mycket om hårda värden som juridik och fastighetsägarens ansvar. Men även att få ta del av synpunkter från deltagare, som har mer erfarenhet, var värdefullt, säger Ulla.

Chefsjuristen på HSB Riksförbund, Sofie Kjellin, inledde konferensens föreläsningar.

– Hon lärde mig mycket om säkerheten och om vårt ansvar som fastighetsägare. Det blev ett uppvaknande för mig. Och dessutom en inspiration att sätta mig in i lagen och gå till styrelsen där vi tillsammans kan utveckla oss mer på detta område, menar Ulla.

Det som berörde Ulla mest var föreläsningen om brand och säkerhet.

– Jag upplevde stora brister i min kunskap om hur man förebygger och minimerar risker för brand. Det fick mig till att gå på inspirationskvällarna, det tyckte jag var nödvändigt. På vårt första styrelsemöte 2012 ska vi ta upp dessa frågor i styrelsen.

Efter konferensdagens föreläsningar var det dags för tankeutbyten i gruppdiskussioner.

– Det var givande att få höra de mer erfarna dela med sig av sina tankar. Jag blev bland annat uppmärksammad på att HSB behöver tydliggöra vad man får som kund och medlem. En annan viktig fråga är att utbildningar sker lokalt, så att många kan delta, säger Ulla.

Efter middagen på kvällen fortsatte diskussionerna och lagom till kaffet klev den Skånske ikonerna Danne Stråhed upp på scenen. Nästa dag avslutades hela konferensen med en föreläsning av inspiratören och pedagogen Lou Rossling.

– Hon är fantastisk och det var ett lyft att avsluta med henne. Hon är

helt otrolig! Det var en mycket bra avslutning att gå därifrån med de positiva värderingar hon skänker en. Allt överträffade mina förväntningar, säger Ulla.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– För vår förening och mig är HSB en stor tillgång. HSB:s kontor i Ystad har sina lokaler i bostadsrättsföreningen Olof. Närheten till administrativ service har stor betydelse. Under konferensen har jag dessutom fått ökad kunskap om HSB Skåne och vilka resurser som finns inom bland annat brand och säkerhet.

FAKTARUTA: Under oktober anordnade HSB Skåne en ordförandekonferens i Ystad. Detta för att göra det möjligt för dem med samma uppdrag att träffas och utbyta erfarenheter. Målet för konferensen var också att skapa närhet, sammanhållning och att fylla på allas kunskapsförråd.





Att göra någonting helt annorlunda som inte gjorts tidigare har ökat vår attraktionskraft.

ETT HELT LYSANDE JUBILEUM I ESLÖV

I november avslutades Eslövs hundraårsjubileum med eventet "Eslöv Lyser". HSB Skåne passade givetvis på att bidra till att jubileet fick en strålande avslutning. Ingemar Jeppsson, ordförande i Stads kärne föreningen, var en del av den styrgrupp som arrangerade "Eslöv Lyser" tillsammans med Eslövs kommun.

– Vi hade diskussioner om vad vi skulle göra och blev inspirerade av både Helsingborg och Malmö, som gjort liknande saker innan. Vi ville göra någonting i motsvarande stil, säger Ingemar.

Det första steget i projektet var att ordna finansieringen – en uppgift som löstes under våren. Steg två blev att med hjälp av konsulter leta upp platser som kunde sammanlänkas till en 60 minuter lång slinga, som besökarna kunde promenera längs.

– Efter det gick vi ut med en förfrågan till företag, som jobbar med ljus på olika sätt. De fick veta att temat skulle vara "resa i ljus". En resa som kunde vara i tid och ljus och illustreras genom en historisk tillbakablick eller med en titt in i framtiden. Det var de riktlinjerna de fick, berättar Ingemar.

När företagen lämnat in sina ljusförslag hade styrgruppen cirka 40 olika idéer att välja mellan, till de objekt som skulle placeras ut på tio olika platser i centrala Eslöv. Till slut föll valet på tre företag som fick vara med och skapa installationerna.

HSB Skåne är sedan länge en stor aktör på Eslövs bostads- och fastighetsmarknad. Därför var det naturligt för företaget att också att ställa upp som sponsor för den här delen av hundraårsjubileet. Dessutom dekorerades HSB-kontoret på Stora Torg med många lysande utsmyckningar för att hjälpa till och lysa upp Eslöv lite extra under evenemanget.

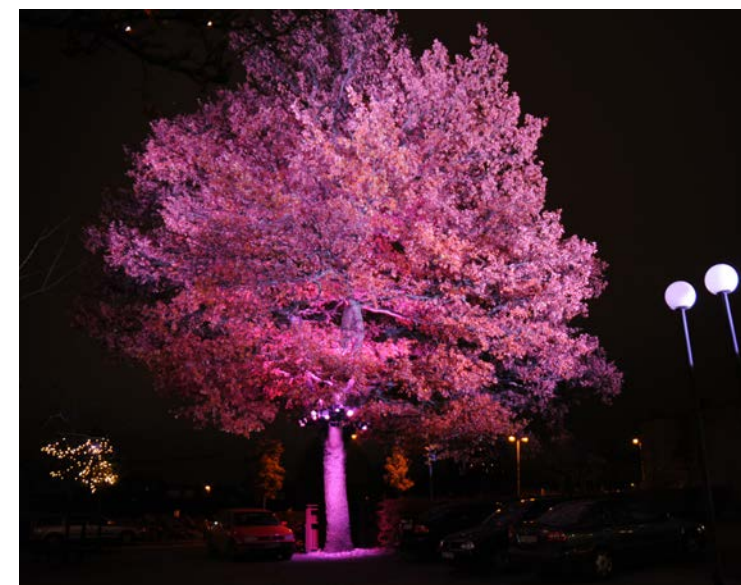
Arrangörerna är mycket nöjda med satsningen på "Eslöv Lyser". – Jag tror detta betydde mycket för Eslöv. Att göra någonting helt annorlunda som inte gjorts tidigare har ökat vår attraktionskraft. Och vi fick väldigt positiv respons från såväl besökare som boende i Eslöv. Det stående intrycket var att det blev över förväntan, säger Ingemar.

De guide turerna längs installationerna lockade 1 600 personer. Men många fler passade på att njuta av ett Eslöv badande i ljus. Totalt räknar man med mellan 10 000 och 15 000 besökare på "Eslöv Lyser".

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– HSB Skåne är en stor aktör i Eslöv och spelar en viktig roll i stadsutvecklingen. De har många fastigheter i centrum. Det innebär att hur de agerar i staden, exempelvis när det gäller att få in handel i de lokaler man förvaltar, har stor betydelse för Eslövs stadskärna.

FAKTARUTA: Eslöv Lyser var finalen på ett års firande av staden Eslövs hundraårsjubileum. Ljusfesten pågick 4-13 november 2011. HSB Skåne var en av evenemangets sponsorer.





Samhället ger oss olika roller på grund av etnicitet, kön och sexualitet och detta är någonting som kan hindra oss från att vara de vi verkligen är.

EN TRYGG ARBETSPLATS DÄR DU KAN VARA DIG SJÄLV

Att se och uppmärksamma varje människa är en viktig del av HSB Skånes grundläggande värderingar. Liksom jämlikhet på jobbet. Målet är att skapa en arbetsplats där alla kan känna sig trygga.

Cornelia Håkansson har brunnit för jämlikhet sedan hon var tolv år. Hon har alltid hatat orättvisor och känt för folk som blivit orättvist behandlade för att de inte passat in. Som HR-assistent inom HSB Skåne jobbar hon med personalfrågor. Något som ger henne chansen att sätta sina hjärtefrågor i fokus.

– Jämlikhet för mig är att alla ska ha samma förutsättningar och möjligheter oavsett klass, kön eller etnicitet. Alla ska kunna vara de dem är och inte behöva gömma det, säger Cornelia.

Den förste december 2011 sitter Cornelia i matsalen på HSB Skånes huvudkontor och pustar ut efter en lyckad personaldag som hon jobbat intensivt med. Personaldagen hade temat ”jämlikhet” med Claes Schmidt som inbjuden talare. Claes, eller som han också kallar sig Sara Lund, är en prisbelönt föredragshållare, transvestit och tidigare nöjesprofil i Malmö.

– På HSB Skåne är det, precis som många tycker, jämställt. Men det finns ändå saker att jobba på, säger Cornelia.

För henne har personaldagen varit något av en dröm som gått i uppfyllelse. Ett tillfälle då alla är med på, känner och jobbar för jämlikhet.

– Om man låtsas och inte vågar vara sig själv mår alla dåligt av det. Samhället ger oss olika roller på grund av etnicitet, kön och sexualitet och detta är någonting som kan hindra oss från att vara de vi verkligen är, menar Cornelia.

För att bli ännu bättre på det här området har HSB Skåne ännu fler initiativ på gång.

– Nästa steg är en jämställdhets- och likabehandlingsplan som jag arbetar fram tillsammans med de olika fackföreningarna. Det räcker inte med en sådan här dag. Jämlikhetstänkandet ska genomsyra och vara en del av den dagliga verksamheten, säger Cornelia.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– För mig betyder det möjligheter. Möjligheter för företaget i sig och de som jobbar här men det är också möjligheter för mig att driva jämlikhetsfrågan.

FAKTARUTA: Att se och uppmärksamma individen är en viktig fråga för HSB Skåne. Varje anställd är en betydelsefull del av verksamheten. Därför är det också viktigt att vårda all personal som i sin tur ska möta kunden. På personaldagen i december utmanades medvetna och omedvetna fördomar. Något som tog HSB Skåne ytterligare ett steg i riktningen mot att bli en ännu öppnare arbetsplats.



EN STOR DAG NÄR THEA FICK TRÄFFA AMY DIAMOND

I början av året fick familjen Moberg ett nedslående besked. Deras åttaåriga dotter Thea hade drabbats av osteosarkom, i folkmun även kallat för skelettcancer. Behandling påbörjades och efter ett tag fick Thea reda på att Min Stora Dag fanns och hon tog då saken i egna händer.

Den 14 januari 2011 kom beskedet om Theas sjukdom. Hon började vårdas på Lunds Universitetssjukhus och fick även gå i Sjukhusskolan under sin behandlingstid. Det var under sin vistelse på sjukhuset som Thea först hörde om Min Stora Dag.

– Jag hade sett reklam om det på Tv och en kompis hade fått en Stor dag av dem så jag pratade med avdelningen och de tyckte jag skulle söka. Då gick jag ner till skolan, skrev ett brev och min lärare tog en bild på mig. Jag tog saken i egna händer, för jag ville träffa Amy Diamond, berättar Thea.

Efter det var det bara att vänta men Thea trodde aldrig att hennes önskan skulle slå in.

– Nej, man tänker oftast att det inte ska bli någonting av det.

Men det blev det.

I oktober kontaktades Theas familj i hemlighet av organisationen och den 9 oktober ringde det på dörren hemma i Åstorp. – När Ayla och Maria från Min Stora Dag kom in i rummet undrade jag vilka de var men när jag fick veta blev jag helt chockad, berättar Thea.

Nästa dag åkte hela Theas familj med mamma Sofie, pappa Stefan och systrarna Ida, Lina och Fanny till ett spa i Hässleholm. Där fick alla bada i en jättestor jacuzzi och Thea fick en ansiktsbehandling och i slutet av dagen även en makeup. Avslappnade efter spa-upplevelsen tog sig alla in till Kristianstad där en lunch på en kinesisk restaurang väntade och det var först efter det som Thea fick träffa sin Idol. De åkte och hämtade upp Amy och visst var det lite nervöst.

– Jag hade aldrig träffat henne, bara sett henne på affischer och på tv men aldrig i verkligheten. Jag hade hört att hon var snäll och det var hon. Och så var hon mysig att krama.

Väl inne i studion spelade Amy och Thea in låten ”Deserve better” tillsammans och sedan lekte de med olika röster till animerade filmer. Detta passade mycket bra för Theas stora intresse är sång och musik och hon brukar leka att hon står på en scen och framför ”Deserve better” med sin kompis. Upplevelsen i studion var inte fullt lika komplicerad som hon hade trott.

– Man kunde höra allting i hörlurarna. Amy och jag var själva i studion och några andra satt på andra sidan av en glasvägg. Jag tyckte det var jättekul och jag fick med mig vår skiva hem!

En annan dröm som Thea hade var den om en hund och den hade funnits där redan innan hon blev sjuk. När hon var som sjukast hade hon sagt till sin mamma: ”Mamma, om jag klarar detta, då klarar jag att ha en hund.” Den dagen Thea fått sin sista behandling hade hon vaknat upp gråtandes och sagt att: ”Nu äntligen ska vi åka och titta på en hund!”

Familjen hittade senare en hund som behövde omplacering och nu följer fyraåriga hunden Lisa efter Thea var hon än går. Thea tycker att Min Stora Dag gör ett mycket bra jobb för alla barn som har det svårt under sina behandlingar och hon tycker om att de uppfyller önske-
drömmar.

– Det är synd att inte alla som skickar in sina önskningar kan få en Stor Dag, men jag gillar det Min Stora Dag gör. Man blir så glad och man känner sig så fri.

FAKTARUTA: HSB Skåne sponsrar, förutom Friends och BRIS, även MinStoraDag. Detta var andra året i rad som ett bidrag skänktes till deras julkampanj. Genom denna gåva bidrar HSB Skåne till att svårt sjuka barn kan få en ljusglimt mellan sjukhusbesök och behandlingar. Varje år genomförs ett hundratal Stora Dagar. Dessutom arrangeras minst lika många gruppaktiviteter såsom konsertbesök, sjukhus-caféer och ungdomsläger, så att barnen får ett välbehövligt avbrott i sin sjukhusvistelse.

Stiftelsens beskyddare är Prinsessan Madeleine och trogna ambassadörer är kända namn som Martin Timell, Kajsa Bergqvist, Tobbe Blom, Nanne Grönvall, Johan Ernst Nilson och Amy Diamond.



”

Jag tog saken i egna händer, för jag ville träffa Amy Diamond.



Vi vill ha en bred ålderskategori; allt ifrån unga som skaffar den första lägenheten, till äldre som säljer sitt hus.

HSB SKÅNE STORSATSAR PÅ NYBYGGE I LUND

Köpet av mark vid Arenan ger HSB Skåne möjlighet att bygga cirka 200 nya lägenheter i centrala Lund. Det är den största satsningen på många år.

– Genom den här affären kan vi vara med och påverka bostadsutvecklingen i Lund, säger Caroline Sellström som är chef för nyproduktion och marknad inom HSB Skåne.

Det började med att Paulssons fastigheter kontaktade HSB Skåne och undrade om man var intresserade av byggrätter i Lund.

– Paulssons ägde byggrätter vid Arenan i Lund och han hade redan inlett ett samarbete med NCC. Vi blev erbjudna att köpa mark med möjlighet att bygga cirka 200 bostäder, säger Caroline Sellström.

För HSB Skåne innebar erbjudandet en unik möjlighet att skapa nya bostäder på en av landets hetaste bostadsmarknader. Och detta på ett fantastiskt läge med närheten till Stadsparken, centrum och bra kommunikationer.

– Det är ont om centralt belägna tomter i Lund och vårt intresse var stort direkt. Vi vill vara med i tidiga skeden, för att kunna påverka och utveckla attraktiva bostadsområden. Dessutom vill vi finnas nära tillhands under många år framöver. Först som byggare och sedan som förvaltare, säger Caroline.

Planeringen av nybygget inleds under 2012 och pågår troligtvis under större delen av året, med en tänkt säljstart under början av 2013. Är responsen från marknaden god är det dags för produktionsstart i slutet av nästa år.

– Jag tror att man kan nå en väldigt bred målgrupp. Vi vill ha en bred ålderskategori, allt ifrån unga, som skaffar den första lägenheten, till äldre som säljer sitt hus. Detta ger dynamik i ett bostadsområde. Det kommer att bli övervägande bostadsrätter men vi hoppas också att det blir möjligt att bygga hyresrätter, säger Caroline.

Satsningen på Arenaparken är en del i HSB Skånes nya strategi att koncentrera verksamheten till det man är bäst på; att bygga och förvalta bostäder. Caroline menar att HSB Skåne gjorde ett viktigt vägval när man sålde Bytarebacken i centrala Lund, vilken innehöll enbart kommersiella lokaler, för att frigöra pengar till nya bostäder.

– Vi tog det beslutet, därför att en av våra grundidéer är att bygga och förvärva bostäder för våra medlemmar och bosparare. Kan man sedan göra det på ett sådant fantastiskt markområde som Arenaparken, så är det ytterligare ett plus.

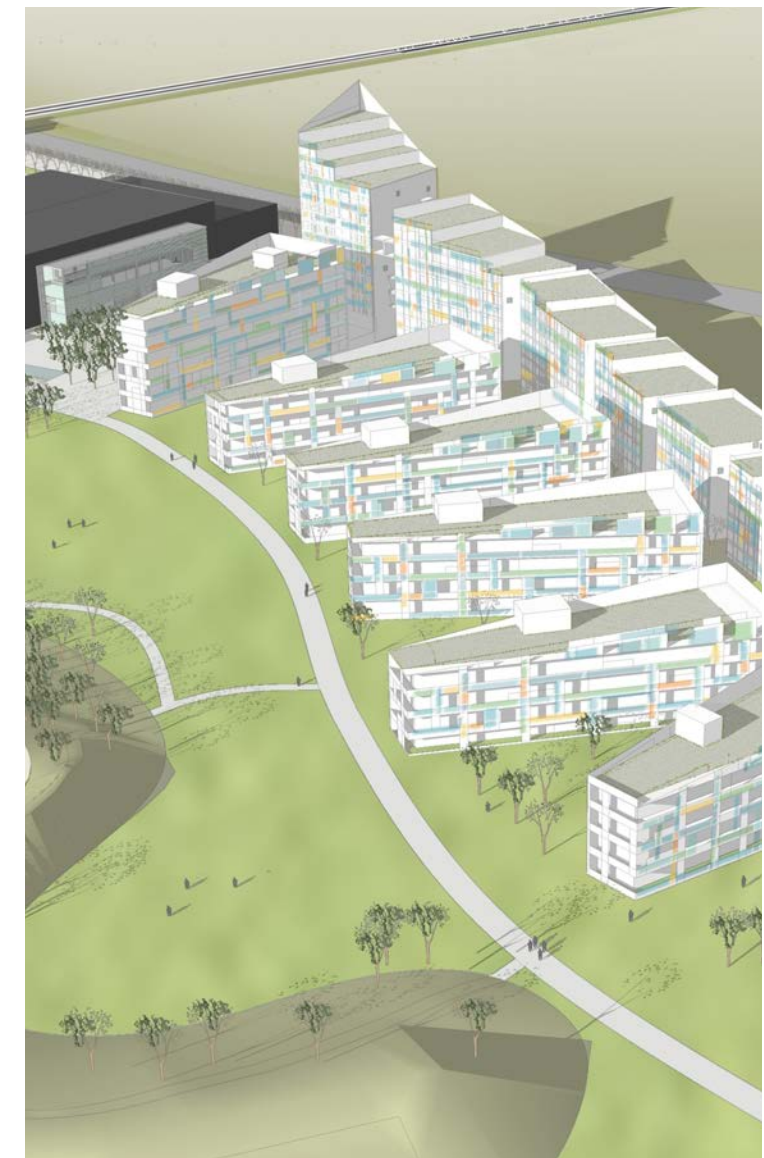
Och redan nu visas det intresse för det kommande bygget.

– Sedan det blev offentligt så har flera satt upp sig i intressekön. Detta bekräftar det vi ville tro och veta; att det är ett attraktivt område. Det är den bästa bekräftelsen man kan få, när både befintliga och nya medlemmar anmäler sitt intresse. Då får vi veta att vi har gjort rätt och att vi har köpt byggbar mark där folk vill bo, säger Caroline.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– Trygghet för människan i boendet. Trygghet genom att ständigt finnas på bostadsmarknaden och genom en långsiktighet och ett stort engagemang i allt vi gör.

FAKTARUTA: I november 2011 blev det klart att HSB Skåne köper centralt belägen mark vid Arenan i Lund för att bygga cirka 200 bostäder. Affären möjliggjordes bland annat genom försäljningen av de kommersiella lokalerna i fastigheten Bytarebacken i Lund. Intäkterna från den försäljningen har också använts till köp av flera hyresfastigheter under det gångna året.





Att vara öppen, ärlig och ödmjuk mot kunderna ger en personlig tillfredsställelse och mycket tillbaka.

MED KUNDEN I CENTRUM SKAPAR VI BRA BOENDE

Kunden ska alltid stå i centrum. Det är HSB Skånes svar på frågan hur man gör ett så bra jobb som möjligt. Så fungerar det också under nybygget av brf Farinet på Sockerbruksområdet i Lund.
– Det ska vara öppen kommunikation, respekt för och närhet till kunderna. Utan medlemmarna är projektet inte värt någonting, säger projektledare Jan Ekblad.

Oavsett vilken roll du har ska det finnas ett stort engagemang för det man gör. Det viktigaste för ett bra resultat är att man är engagerad och försöker lösa allt på bästa möjliga sätt.
Det menar Jan Ekblad, anställd på Projektpartner och projektledare för brf Farinet. Han ansvarar för ekonomin, genomförandet och kvalitets-säkrandet av byggnationen.
– Att ha nöjda kunder är det viktigaste. Vi har haft en tät dialog med dem under hela processen - från det första mötet med säljarna till förvaltningsskedet. Vi låter kunderna vara synliga och låter dem höras. Att alltid svara på mail och telefonsamtal och vara noga med att följa upp är viktigt, säger Jan.
Även det arbete som inte syns utåt är en viktig del för att nå ett bra resultat.
– Det jag jobbar med här är ett lagarbete, en öppen dialog med kollegor, både inom och utanför HSB. Farinet är definitivt mitt skötebarn, säger Jan.
Det har nu även visat sig svart på vitt att kunderna uppskattar det här sättet att jobba.
– Vi har gjort en kundundersökning som gav bra resultat. Kunderna uppfattar oss som pålitliga och trovärdiga och det är det bästa betyget man kan få, menar han.

Jan framhåller att han och hans kollegor inte bara lär sig för nuet. Minst lika viktigt är att ta med sig erfarenheterna av både detta och tidigare projekt till kommande byggen och nya kunder. Allt för att kunna göra ett så bra jobb som möjligt även i framtiden.

Vad innebär HSB Skåne för dig?
– Trygghet. Det är det första ordet som kommer upp. Ekonomisk och social trygghet, trygghet inom kvalitet och förvaltning. Vi genomför inte en nyproduktion för att sedan bara räcka över nycklarna och lämna föreningen. Vi levererar inte bara bostäder utan även ett boende. Dessutom har vi verkligen engagerat oss för att hålla en så hög nivå som möjligt och det är en framgångsfaktor. Att vara öppen, ärlig och ödmjuk mot kunderna ger en personlig tillfredsställelse och mycket tillbaka. Det är mycket roligare att jobba då.

FAKTARUTA: HSB Skåne förespråkar och prioriterar de mjuka värdena – sådant som ger ett mervärde. För oss innebär detta att sätta kunden i första rummet och vårda kommunikationen till kund och mellan medarbetare. Utan respekt, förståelse, kommunikation och engagemang kommer man enligt vår uppfattning inte långt. Inte om man i varje situation vill nå ett så bra resultat som möjligt.





Det ger utmaningar och möjligheter att driva alla mot gemensamma mål.

VARJE HYRESHUS ÄR UNIKT HOS HSB SKÅNE

Satsningen på fler hyresrätter innebär en speciell utmaning för HSB Skåne. Det gäller att hitta en unik strategi för varje fastighet för att kunna nå ett gemensamt mål.

– Hyresgästerna ska märka att de bor i HSB Skånes hus. Vi ska förknippas med bra fastigheter, säger fastighetschef Christer Nilsson.

HSB Skåne har egna hyresfastigheter i Lund, Eslöv, Ystad, Kristianstad och Hässleholm. Det är fastighetschef Christer Nilsson, som har det yttersta ansvaret för att de förvaltas på rätt sätt.

– Det ger både utmaningar och möjligheter att driva alla mot ett gemensamt mål trots allas olika förutsättningar. Ansvaret flyttas längre och längre ut i organisationen nu. Alla sätter mål, bryter ner dem och tar olika vägar för att bidra till helheten. För i slutändan handlar det om HSB Skåne i stort, säger Christer.

Det kan tyckas logiskt och enkelt att ha en övergripande strategi för att nå en helhet. Men det krävs mer än så.

– Vi kan inte behandla alla fastigheter likadant utan måste hitta en unik strategi för varje. Man kan inte säga att ”HSB Skåne sköter det så här”. För det beror på var fastigheten ligger, vad den innehåller, vilka möjligheter och behov som finns, säger Christer.

HSB Skånes medvetna satsning på fler hyresrätter resulterade i två fastighetsaffärer under 2011. Då köptes både en hyresfastighet på det gamla T4-området i Hässleholm och den så kallade IM-fastigheten i centrala Lund. Två fastigheter med helt olika utvecklingsmöjligheter och behov.

– När det gäller de 40 nya lägenheterna i Hässleholm tar vi tillvara på historiken som finns i fastigheten, säger Christer.

Den andra fastigheten, Individuell Människohjälps (IM:s) gamla lokaler i Lund, ska HSB Skåne göra till ett ungdomsboende, som flätas samman med IM:s värderingar.

– Detta är oerhört spännande! I Lund finns studenter och bostadsbrist. Genom det här köpet har vi en möjlighet att skapa ett konceptboende, ett ungdomsboende, för dem som har problem att hitta sin första lägenhet.

Christer menar att man genom att se till varje fastighets och ortspecifika behov skapar en hållbar utveckling, samtidigt som alla fastigheter blir unika på sitt sätt.

– Vi ska förknippas med bra fastigheter. Det ska vara ordning och reda. Och det ska synas att det är HSB Skåne som driver fastigheten, inte bara genom en skylt.

Vad innebär HSB Skåne för dig?

– En utmaning som ger mig personlig utveckling. Att se att andra människor och företaget utvecklas ger en tillfredsställelse som ger mig otroligt mycket. Strukturen, Kooperationen och medlemsägandet kopplat till affärsmässighet -och just att få ihop detta- det är den stora utmaningen. HSB är unikt, annorlunda, spännande och mer intressant än andra företag.

FAKTARUTA: På vår hemsida hittar du mer information om våra hyresrätter. Den första tisdagen i varje månad läggs alla lediga lägenheter ut på hemsidan. Där kan man också fylla i och skicka in en intresseanmälan direkt på webben.



HSB SKÅNES FASTIGHETSBESTÅND

Ort	Antal Ightr.	Antal lokaler	Total yta	Område	Adress	Byggår
LUND						
S:t Peter 36	14		1097	Centrum	Sankt Laurentiigatan 8	1930
Regnbågen	80		6311	Klostergården	Sunnanväg 1-163	1980
Ärtan 1	56	1	4981	Kobjer	Luzernvägen 8-22	1950/1995
Hunnerup 1 & 2	49		2843	Sankt Lars Park	Sankt Lars väg 56-59/59-66	1910/1999
Soldiset	215	3	14438	Klostergården	Blidvädersvägen 4 A-N	1966
Kobjer 3:1		1	664	Kobjer	Luzernvägen 30-50	1998
Måsen 15	28	1	3111	Väster	Örnvägen 18-24	1998
Prästkappan 24, S Sandby	34		2231	Södra Sandby	Skallavångsvägen 41-104	2000
Klostervallen 1	48	1	4988	Klostergården	Nordanväg 16-20	2002
Sandstenen 1		1	2260	Gastelyckan	Gnejsvägen 17	2003
Sandstenen 2		5	1856	Gastelyckan	Gnejsvägen 15	2008
Påskalyckan 1	40	1	1971	Centrum	Spolegatan 12, Nils Bjelkegatan 5	1904
Påskalyckan 8	81	3	722	Centrum	Spolegatan 10	1889
ESLÖV						
Skräddaren 14	13	4	1021	Centrum	Malmgatan 4A-B	1939
Skräddaren 16	11	9	2466	Centrum	Västergatan 3, Stora Torg 2	1889
Skräddaren 18	12	7	2114	Centrum	Stora Torg 8	1967
Skräddaren 19	30	6	3193	Centrum	Kanalgatan 15	1989
Gjutaren 9	17	7	3679	Centrum	Stora Torg 5A-B	1958
Gjutaren 10		1	220	Centrum	Stora Torg 1	1929/1938
Gjutaren 11	21	12	5125	Centrum	Norregatan 4&6	1999
Bankmannen 4	11	3	1281	Centrum	Storgatan 4/Stora Torg 11	1929
Gästgivaren 1	40	12	4045	Centrum	Stationsgränd 1 /Storgatan 16&180	1992
Köpmannen 9	21	10	3502	Centrum	Södergatan 5&7	1993
Slaktaren 11	20	1	1226	Centrum	Repslagargatan 5A-B	1938
Slaktaren 16/19	2	6	3005	Centrum	Norregatan 3	1962
Bankmannen 7	15	7	2394	Centrum	Stora Torg 17/Storgatan 10	1929
Vanås		3	117	Eslöv	Rönnebergavägen 27	
Bankmannen 3	1	2	390	Centrum	Stora Torg 9	1929
Garvaren 17	21	17	7773	Centrum	Malmgatan 1A-B /Kanalgatan 21/Södergatan 2	1953
YSTAD						
Driftsmästaren 3	38		2528	Öster	Fridhemsgatan 22	2005
HÄSSLEHOLM						
Spinnaren 2	16	3	1436	Centrum	Vallgatan 2	1987
Heideman 1	40	2	3623	T4-området	Löjtnant Granlundsväg 1A-C	1903/1992
KRISTIANSTAD						
M Persson 11	6	2	785	Centrum	Cardellsgatan 5	2006
Kvarnen 25	108	6	9204	Centrum	Lilla Bangårdsgatan 1,3,5&7	2000/2002
Östra Kasern 7	76		5029	Centrum	Kockumsgatan 2&4	2005



HSB SKÅNE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011.01.01 - 2011.12.31
ORG. NR 745000-2253

FÖRENINGSPÅRÅG

STYRELSE

Sven Gudmundsson	Ordförande
Caroline Essunger	Ledamot
Ingabritt Sandahl	Ledamot
Richard Lundgren	Ledamot
Maj-Lis Larsson	Ledamot
Ingegerd Larsson	Ledamot
Gun-Britt Mårtensson	Ledamot
Glen Nord	Ledamot
Ann-Charlotte Hjelm	Ledamot
Ludwika Cejovic	Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Per Mårtensson	Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Mats Karlsson	Suppleant (arbetstagarrepresentant)
Linda Tjernström	Suppleant (arbetstagarrepresentant) - (Avgått under året)

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ann Irebo

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av
Ann Irebo
Sven Gudmundsson
Christer Nilsson
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
Per-Åke Sjölander (Avgått under året)
Göran Dahlqvist
Bo Lidefalk (Sammankallande)
Camilla Rosenqvist

ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2011 till 23.278

FÖRVALTNING

KONCERNEN

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

Koncernens fria egna kapital uppgår till 448 655 tkr.
Avsättning till bundna reserver föreslås med 933 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	2011	2010	2009	2008	2007
Omsättning	233 423	259 693	256 980	277 286	310 846
Resultat efter finansiella poster	25 072	274 666	15 446	5 078	40 785
Balansomslutning	1 715 842	1 850 649	1 628 199	1 631 741	1 658 580
Justerat eget kapital	490 998	472 137	238 841	222 376	235 262
Soliditet i %	38,5	34,3	20,3	18,6	20,5
Soliditet i % enligt HSBs kod	46,7	44,0	46,3	43	
Avräkningslikviditet i %	146	144	111	111	111

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) och bostadsrättsföreningarnas avräkning, respektive inlåning.

Placering av överlikviditet i långfristiga värdepapper har under året ökat från 306 mkr till 345 mkr. Alla placeringar följer vår finanspolicy och är därmed kapitalsäkrade på lösendagen. Även om placeringarna är långfristiga (överstiger ett år) är de realiserbara under löptiden. Därför räknas de in i måttet avräkningslikviditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

VERKSAMHET

Produktionen av brf Sockertoppen avslutades under våren 2011. Inflyttning i de 54 lägenheterna inleddes i månadsskiftet maj/juni och överlämning av föreningen till bostadsrättsägarna genomfördes i oktober. Samtidigt med inflyttningen i Sockertoppen fattades beslut om produktionsstart för Farinet 2, som utgör den tredje etappen på Sockerbruksområdet. Sedan tidigare pågår produktion av den andra etappen med beteckning Farinet 1.

Inflyttning i de två senare föreningarna, Farinet 1 och 2, som har bottenplatta och garage gemensamt, planeras till perioden september 2012 – mars 2013. Säljarbetet gick inledningsvis utan problem, men bland annat osäkerheten inom EU-samarbetet, i kombination med stigande boräntor, ledde under försommaren till en tydlig nedgång. Vi har kunnat notera en uppgång under hösten och vintern, men det är ännu inte samma efterfrågetryck som vi upplevde för bara ett år sedan.

För att underlätta försäljningsarbetet, och samtidigt ge tilltänkta köpare en bild av hur de färdiga lägenheterna kommer att se ut, inreddes under året en visningsstudio på Gastelyckan i Lund. Där kan man se en standardinredd lägenhet och även ta ställning till de tillval man vill göra.

Under året gjordes två förvärv av fastigheter. Det första köpet avsåg en fastighet med det imposanta namnet Heideman på regementet T4:s tidigare kasernområde i Hässleholm. Fastigheten uppfördes i början av 1900-talet för militära ändamål och byggdes om för bostadsändamål 1992. Säljare var Tornet Fastighets AB.

Under sommaren flaggade IM (Individuell Människohjälp) upp att man tänkte sälja sina två fastigheter på Spolegatan i Lund för att koncentrera verksamheten till Sockerbruksområdet. Det fanns flera intressenter, men det var slutligen HSB Skåne som fick möjlighet att genomföra affären. Fastigheterna innehåller lägenheter och studentrum, men även utrymmen för kontorsändamål och annan kommersiell verksamhet. Vi har för avsikt att även fortsättningsvis hyra ut de nuvarande lägenheterna till studenter. Samtidigt är målsättningen att göra om de kommersiella lokalerna till student- och ungdomsbostäder.

Båda dessa köp ligger väl i linje med det inriktningsbeslut styrelsen fattade 2009 och som följdes upp och förtydligades vid en strategikonferens under 2011, vilket innebär att verksamheten ska koncentreras på att bygga fastigheter för bostadsrättsändamål samt aktivt söka och köpa fastigheter med hyresrätter för att på så sätt skapa förutsättningar för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Försäljningen av de kommersiella lokalerna på Bytarebacken i Lund var en viktig förutsättning för att vi skulle kunna genomföra för

värven av fastigheterna i Hässleholm och Lund. Den var också helt avgörande för det markförvärv vi gjorde strax före årsskiftet, då HSB Skåneoch NCC tillkännagav att man köpt markområdet Arenaparken i Lund av Paulsson Fastigheter. Bostadsområdet kommer att innehålla 425 bostadslägenheter, en förskola samt kommersiella lokaler. Området ska bebyggas i flera etapper, där de två första består av fastigheter närmast Arenan.

Markförvärvet och de kommande byggprojekten, som är ett av de största åtagandena i HSB Skånes historia, kommer att prägla verksamheten under flera år framöver. En så här omfattande affär har självfallet också stor påverkan på HSB Skånes ställning och resultat på både kort och lång sikt. De stigande priserna på mark och byggrätter, som hittills i första hand varit en fråga för Stockholm, är nu ett faktum också i Göteborgsregionen och i hela sydvästra Skåne. Markköpet ledde också till en upprörd debatt på några håll, när det stod klart att det är marknaden och marknadens villkor som gäller även vid den här typen av affärer.

Mycket händer alltså i Lund, men det finns flera intressanta projekt i övriga delar av vårt verksamhetsområde. Vi hade hoppats komma till avslut i några av de här projekten under 2011, men har av olika skäl tvingats skjuta på projektering och marknadsundersökningar ytterligare något eller några år. För övrigt gäller en uttalad satsning på marknadsområdena som syftar till att alltid kunna svara upp på bostadsrättsföreningarnas krav på service och kvalitet i de tjänster som utförs.

ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Inför 2011 års föreningsstämma föreslog styrelsen att fokuskommittéerna skulle inordnas som en del i den operativa verksamheten och att valen av ledamöter skulle lyftas bort från stämmans dagordning. Fullmäktige gick inte på styrelsens linje, utan beslutade att kommittéerna även fortsättningsvis skulle vara en angelägenhet för stämman. Med detta avgörande som grund har vi under hösten genomfört en omstart, som innebär att det tagits fram en uppdragsbeskrivning och en gemensam mötesplan. Dessutom har den organisatoriska frågan klarats ut och fokuskommittéerna är idag underställda HSB Skånes styrelse.

Kooperativa organisationer är uppbyggda enligt principen en medlem – en röst. Detta är i grunden en mycket demokratisk regel, men den leder till ett spritt ägande och därmed till en i vissa fall oklar ägarstruktur. Det finns kooperativa företag som försöker komma runt denna nackdel genom att utse till exempel ägar-kommittéer eller ägarutskott, som har uppdraget att företräda kollektivet i kontakten med styrelse och företagsledning. HSB har inte gått denna väg, utan i vårt fall är det den samlade gruppen bostadsrättsföreningar som förväntas ta ansvar i rollen som ägare.

Det finns en tydlig trend – inte bara i HSB Skåne – att allt flera föreningar väljer att avstå från att delta vid konferenser och vid den årliga föreningsstämman. Vi har inte gjort någon undersökning vad som kan ligga bakom ett sådant beslut, men en gissning är att arbetet med den egna bostadsrättsföreningen prioriteras och att man utgår från att verksamheten i regionföreningen fungerar tillfredsställande ändå. Vi menar att denna trend måste brytas och att en majoritet av föreningarna bör vara företrädare vid föreningsstämman. För den skull har styrelsen under året infört en nyordning i relationen mellan styrelse och ägare. Det handlar om styrelsebreven, som kommer att skickas ut två gånger om året till ordförandegruppen i bostadsrättsföreningarna. I dessa brev behandlas ägande, verksamhetsinriktning, styrelsefrågor och liknande angelägenheter. Mottagandet har varit positivt, även om den tänkta kommunikationen mellan ägare och styrelse åtminstone hittills varit något avvaktande.

Likaså vill vi stärka ägarengagemanget genom att arrangera konferenser, som i första hand riktar sig till ordförandegruppen, och där samma typ av frågor som nämns ovan kommer att behandlas. Under 2011 genomfördes en sådan tvådagarskonferens i Ystad. Konferensen fick genomgående goda omdömen från deltagarna, som bekräftade att upplägget känns riktigt.

AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

EKONOMI

Resultatet före jämförelsestörande poster ligger på nästan 20 mkr, vilket är betydligt bättre än budget (15,3 mkr) och även betydligt bättre än motsvarande utfall för 2010 (11 mkr).

Jämförelsestörande poster består främst av minskade pensionskostnader från KP (Kooperationens Pensionsanstalt). Detta beror på att KP har ändrat det s.k. buffertkravet från 20 till 12 procent. Dessutom har KPs placeringar fallit väl ut, vilket också minskat våra kostnader.

För övrigt förklaras resultatförbättringen med en bra utveckling när det gäller kapitalförvaltning och byggverksamhet. I affärsplanen för perioden 2011–2013 ligger det förväntade resultatet före skatt på nivån 15-20 mkr.

STRATEGISKA FRÅGOR

Vid riksförbundets stämma i maj 2011 valdes Anders Lago till ny förbundsordförande. Det har under året märkts en tydlig förändring, som tar sig uttryck i att HSB synts och hörts betydligt oftare i massmedia. Vi menar att detta är viktigt och att det är

justrollen som opinionsbildare och påtryckare riksförbundet bör ha. HSB Skåne deltar aktivt i detta arbete, framför allt genom VD som sedan 2009 är ledamot i förbundsstyrelsen, men även genom medverkan vid ordförande- och VD-konferenser. Ett av de HSB-gemensamma projekten rör bosparandet som utsätts för kritik från flera håll. Förbundet går inför 2012 års stämmor i regionföreningarna ut med ett förslag som syftar till att ensa medlemsavgiften. Detta är en förutsättning för att man i nästa skede ska kunna skapa förutsättningar för en rationalisering och förenkling för nya bosparare. Från HSB Skånes sida anser vi att förslaget är rätt tänkt, men att det sannolikt blir svårt att få alla regionföreningar att gå på en gemensam linje.

Ett annat gemensamt projekt har inriktningen att ta fram ett bostads-politiskt program för HSB-rörelsen. I programförslaget tar man upp frågor som rör villkoren för bostadsbyggande, där bland annat mark- och planfrågor behandlas. Vidare diskuterar man lösningar som bygger på reducerad moms på byggverksamhet och förenklat förfarande för bygglov. Frågan om villkoren för bosparandet finns med i förslaget, lika väl som önskemål om subventioner och stöd för om- och nybyggnad som syftar till klimatanpassning av befintliga och nya fastigheter.

Energifrågorna upptar föga överraskande en stor del av förslaget. Kostnaderna för el och uppvärmning tar ett stort utrymme i bostadsrättsföreningarnas budget och det känns därför extra ange-läget att samla HSB på ett annat sätt än vad som hittills varit fallet. I detta arbete står HSB Skåne för samverkan och arbetar också aktivt för en bättre samordning genom att delta i remissarbete, i diskussioner och i olika arbetsgrupper.

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	429 493 787 kr
Årets resultat	18 658 122 kr
Disponibelt fritt kapital	448 151 909 kr

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

Till reservfond avsätts	932 906 kr
Balanseras i ny räkning	447 219 003 kr
	448 151 909 kr

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011	2010	2011	2010
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	227 947	254 283	228 978	254 283
Övriga rörelseintäkter	2	5 476	5 410	5 471	5 440
Summa intäkter		233 423	259 693	234 449	259 723
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader		-51 498	-59 601	-52 723	-59 665
Material och tjänster		-16 888	-25 362	-16 888	-25 362
Övriga externa kostnader	3	-35 126	-39 957	-35 369	-40 262
Personalkostnader	4	-76 870	-86 305	-76 870	-86 305
Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar	5	-12 425	-13 402	-12 639	-13 402
Rörelseresultat		40 616	35 067	39 960	34 728
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-65	266 008	-47	266 907
Resultat från andelar i intresseföretag	7		-10		-10
Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	8	11 197	3 619	11 197	3 619
Övriga finansiella intäkter	9	12 622	8 614	13 439	8 621
Övriga finansiella kostnader	10	-39 298	-38 633	-39 303	-38 633
Resultat efter finansiella poster		25 072	274 666	25 246	275 233
Skatt på årets resultat	11	-6 414	-2 697	-6 512	-2 697
Årets resultat		18 658	271 969	18 734	272 536

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	881 827	884 911	953 252	921 349
Pågående nybyggnation	13	19 206	5 876	19 206	5 876
Maskiner och inventarier	14	6 790	6 021	6 790	6 021
Summa materiella anläggningstillgångar		907 822	896 808	979 247	933 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	35 616	35 616		
Fordringar hos koncernföretag	16	3 010	1 134		
Andelar i intresseföretag	17	100	25	100	25
Fordringar hos intresseföretag	18	3 850	75	3 850	75
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	396 604	355 592	396 604	355 592
Summa finansiella anläggningstillgångar		439 180	392 442	400 554	355 692
Summa anläggningstillgångar		1 347 002	1 289 250	1 379 801	1 288 939
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Material- och kapitalvaror		1 105	1 209	1 105	1 209
Pågående arbete	20	93	46	93	46
Summa varulager		1 198	1 256	1 198	1 256
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar och kundfordringar		15 775	23 375	15 784	23 475
Fordringar hos koncernföretag		36 061	151 271		
Övriga kortfristiga fordringar	21	3 877	640	6 024	1 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	18 896	10 737	18 932	10 737
Summa kortfristiga fordringar		74 608	186 023	40 739	36 180
Övriga kortfristiga placeringar	23	150 575	123 948	150 575	123 948
Summa övriga kortfristiga placeringar		150 575	123 948	150 575	123 948
Kassa och bank		142 459	250 172	144 177	401 080
Summa omsättningstillgångar		368 840	561 398	336 689	562 463
SUMMA TILLGÅNGAR		1 715 842	1 850 649	1 716 490	1 851 403

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		15 856	15 653	15 856	15 653
Reservfond		26 990	13 391	26 990	13 391
Bundna reserver			110		110
Summa bundet eget kapital		42 846	29 045	42 956	29 045
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		429 494	171 123	429 921	170 982
Årets resultat		18 658	271 969	18 734	272 536
Summa fritt eget kapital		448 152	443 092	448 655	443 518
Summa eget kapital		490 998	472 137	491 611	472 563
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	25	28 159	26 362	28 286	26 362
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	26	697 655	812 819	697 655	812 819
Summa långfristiga skulder		697 655	812 819	697 655	812 819
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	26	10 680	11 071	10 680	11 071
Leverantörsskulder		12 095	15 273	12 298	15 273
Skatteskuld		894		1 266	115
Skulder till koncernföretag		1 022	91		
Skulder till intresseföretag			447		447
Övriga skulder	27	443 103	477 389	443 103	477 396
Upplupna kostnader och föreutbetalda intäkter	28	31 236	35 059	31 591	35 356
Summa kortfristiga skulder		499 030	539 330	498 938	539 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 715 842	1 850 649	1 716 490	1 851 403
Ställda säkerheter	29	920 696	1 030 034	920 696	1 030 034
Ansvarsförbindelser	30	45 550	104 506	45 550	104 506

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011	2010	2011	2010
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		40 616	35 067	39 960	34 728
Avskrivningar		12 425	13 402	12 713	13 402
Övriga ej likviditetspåverkade poster		-510	-1 194	-398	-992
		52 531	47 275	52 275	47 138
Erhållen ränta		13 606	3 549	6 670	3 556
Erhållna utdelningar		1 444	266 947	1 444	812
Erlagd ränta		-38 515	-38 368	-38 520	-38 368
Betald inkomstskatt		-3 723	32	-3 525	49
		25 343	279 435	18 344	13 187
Ökning/minskning varulager		58	1 992	58	1 992
Ökning/minskning kundfordringar		7 600	-5 233	7 691	-5 333
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		101 064	-150 827	-15 001	-2 472
Ökning/minskning leverantörsskulder		-3 178	2 790	-2 975	2 742
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-38 409	20 300	-39 289	20 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten		92 478	148 457	-31 172	30 836
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 675	-19 364	-58 951	-19 364
Sålda materiella anläggningstillgångar		835	46 552	835	46 552
Investeringar i dotterbolag			-50		-50
Sålda dotterbolag					266 897
Investeringar i intressebolag		100	25	-100	-25
Sålda intressebolag		-25	-50	25	50
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-119 782	-275 527	-119 782	-275 527
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		18 209	-10	27 791	
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		68 514	3 843	68 818	5 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 824	-244 581	-81 364	23 848
Finansieringsverksamheten					
Insats/Nyemission		204	201	204	201
Amortering av skuld		-115 164	-21 424	-115 164	-21 424
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-391	-1 247	-391	-1 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-115 351	-22 470	-115 351	-22 470
Årets kassaflöde		-78 696	-118 594	-227 887	32 214
Likvida medel vid årets början		374 120	492 897	525 028	492 997
Annan ökning/minskning av bokförda värdet		-2 389	-183	-2 389	-183
Likvida medel vid årets slut	1	293 034	374 120	294 752	525 028
Not 1 Likvida medel					
Kassa och bank		142 459	250 172	144 177	401 080
Kortfristiga placeringar		150 575	123 948	150 575	123 948
Likvida medel		293 034	374 120	294 752	525 028

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 150 575 tkr varav 0 utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med en löptid över tre månader, och placeringar i aktier. Dessa poster klassificeras ej som likvida medel. Koncernens outnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 94 000 tkr.

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.

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 10 795 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.

Den uppskjutna skatteskulden var av väsentlig betydelse i de prisdiskussioner som förekom förvärvet av Fastighets AB Heide 1. Vid förvärvstillfället uppgick den uppskjutna skatteskulden nominellt till 4,4 mkr, men värderades enligt de förda prisdiskussionerna till 0 kr. Denna värdering tillämpades också vid beräkningen av förvärvade tillgångar och skulder i koncernen.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endas transaktioner som medför in- och utbetalningar. Vägledning har hämtats från RR7 Redovisning av kassaflöden.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

NOTER

Belopp i tkr där ej annat anges

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011	2010	2011	2010
1	Nettoomsättning per rörelsegren				
	Hysesintäkter	113 238	133 855	114 943	133 855
	Administrativ förvaltning	24 174	22 943	24 023	22 943
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	39 366	39 129	39 023	39 129
	Byggverksamhet	13 461	14 922	13 461	14 922
	Försäljningsintäkter	27 213	33 225	27 033	33 225
	Medlemsavgifter	6 020	5 948	6 020	5 948
	Medlemstjänster	4 475	4 260	4 475	4 260
		227 947	254 283	228 978	254 283
2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010	2011	2010
	Provisioner	1 070	528	1 070	528
	Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	1 104	1 194	1 104	1 194
	Utbetalning av K-försäkring	890	1 154	890	1 154
	Övriga rörelseintäkter	2 411	2 534	2 406	2 564
		5 476	5 410	5 471	5 440
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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.				
	I övriga externa kostnader för HSB Skåne ingår revisionsarvode till Herrlander Revision AB, i koncernen ingår även revisionsarvode för PwC.				
		2011	2010	2011	2010
	Herrlander Revision AB	210	312	218	312
	PwC			70	25
		210	312	288	337
	Leasingavtal	2011	2010	2011	2010
	HSB Skåne				
	Leasingavtalen är operationella				
	Föreningen leasar inventarier med totalt anskaffningsvärde		4 202		4 202
	Restvärde på kontrakten var vid bokslutsdagen		3 038		3 038
	Årets löpande leasingkostnader uppgår till		1 238		1 238
	Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller enligt följande;				
	Inom 1 år		1 271		
	1-5 år		3 119		

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011	2010	2011	2010
4	Personalkostnader				
	Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män				
	Kvinnor	59	59	59	59
	Män	104	106	104	106
	Totalt	163	165	163	165
	Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
	<i>Löner</i>				
	Styrelse och VD	1 964	1 806	1 964	1 806
	Övriga anställda	56 395	55 416	56 395	55 416
	Totalt	58 359	57 222	58 359	57 222
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>				
	Styrelse och VD	1 281	1 230	1 281	1 230
	Övriga Anställda	14 067	23 252	14 067	23 252
	Totalt	15 348	24 482	15 348	24 482
	<i>Varav pensionskostnader</i>				
	Styrelse och VD	644	645	644	645
	Övriga anställda	-2 472	6 782	-2 472	6 782
	Totalt	-1 828	7 427	-1 828	7 427

Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 313 tkr (1 227 tkr) och till styrelsen med 650 tkr (579 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 VD:s 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.

Under året så har buffertkravet i KP Pension sänkts från 20% till 12% vilket har påverkat pensionskostnaderna för KP med 5,7 miljoner kr.

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2011-12-31		2010-12-31	
	Styrelse	VD och övr ledning	Styrelse	VD och övr ledning
Befattningshavare				
Kvinnor	7	3	7	5
Män	4	2	6	2
5 Avskrivningar av immateriella och materiella tillgångar	2011	2010	2011	2010
Byggnader	9 536	10 275	9 750	10 275
Maskiner och inventarier	2 715	2 976	2 715	2 976
Byggnadsinventarier	174	151	174	151
	12 425	13 402	12 639	13 402
6 Resultat från andelar i koncernföretag	2011	2010	2011	2010
Nedskrivning av under året utförd aktieägartillskott	-65	-127		
Anteciperad utdelning från koncernföretag (Parva Domus AB)		266 135	-47	
Resultat från försäljning av andelar i dotterföretag				266 907
	-65	266 008	-47	266 907
7 Resultat från andelar i intresseföretag	2011	2010	2011	2010
Förlust vid försäljning av Kvarnplattan AB		-10		-10
		-10		-10
8 Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	2011	2010	2011	2010
Återläggning av nedskrivning S:t Peter	2 000		2 000	
Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB	1 444	115	1 444	115
Kuponräntor långa placeringar	7 753	3 504	7 753	3 504
	11 197	3 619	11 197	3 619
9 Övriga finansiella intäkter	2011	2010	2011	2010
Övriga ränteintäkter	5 532	1 407	6 349	1 414
Föreningsavgälder	1 345	1 378	1 345	1 378
Utdelning från aktiefond		697		697
Återföring av nedskrivning av kortfr placeringar	152	736	152	736
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-153		-153
Resultat vid försäljning av värdepapper	6 174	3 359	6 174	3 359
Reavinst vid aktiehandel	1 959	1 956	1 959	1 956
Nedskrivning av börsaktier	-2 541	-766	-2 541	-766
	12 622	8 614	13 439	8 621

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2011	2010	2011	2010
10 Övriga finansiella kostnader	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader fastighet	-34 086	-36 128	-34 090	-36 128
Räntebidrag	295	712	295	712
Övriga räntekostnader	-5 506	-3 216	-5 507	-3 216
	-39 298	-38 633	-39 303	-38 633
11 Skatt på årets resultat	2011	2010	2011	2010
Inkomstskatt	-4 617	32	-4 676	32
Uppskjuten skattekostnad	-1 797	-2 729	-1 836	-2 729
	-6 414	-2 697	-6 512	-2 697
12 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	986 973	1 049 274	1 023 411	1 085 712
Omklassificering från pågående arbete	6 452	7 415	6 452	7 415
Årets anskaffning			35 275	
Årets försäljning		-69 716		-69 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	993 425	986 973	1 065 138	1 023 411
Ingående uppskrivning		54 625		54 625
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-607		-607
Årets försäljning		-54 018		-54 018
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto		0		0
Ingående avskrivningar	-102 062	-122 025	-102 062	-122 025
Försäljning		29 631		29 631
Årets avskrivningar	-9 536	-9 668	-9 823	-9 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 597	-102 062	-111 884	-102 062
Planenligt restvärde	881 827	884 911	953 252	921 349
Bokfört värde				
Byggnader	792 696	795 780	820 609	795 780
Mark	89 131	89 131	132 643	125 569
Totalt	881 827	884 911	953 252	921 349
Taxeringsvärden byggnader	728 310	728 327	747 910	728 327
Taxeringsvärden mark	245 942	245 942	250 243	261 332
Totalt	974 252	974 269	998 153	989 659
Marknadsvärdering				
Mark i dotterbolag ingår ej i marknadsvärderingen. En extern marknadsvärdering är utförd i december 2011	1 224 300	1 213 900	1 257 300	1 213 900

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
20	Pågående arbete				
	Ingående pågående arbete	46	1 717	46	1 717
	Nedlagda kostnader för HSB Produktion i Skåne HB	46	46	46	46
	Fakturerat till HSB Produktion i Skåne HB		-1 717		-1 717
	Utgående pågående arbete	93	46	93	46
21	Övriga kortfristiga fordringar				
	Saldo skattekonto	117	44	354	44
	Skattefordran		413		413
	Övriga kortfristiga fordringar	3 760	183	5 670	1 511
	Bokfört värde vid årets slut	3 877	640	6 024	1 968
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Upplupna räntor/räntebidrag	4 045	3 021	4 045	3 021
	Förutbetalda leasingavgifter	570	740	570	740
	Vinstavräkning Sockertoppen, Farinet 1 och 2	10 981	4 431	10 981	4 431
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 299	2 546	3 335	2 546
		18 896	10 737	18 932	10 737
23	Övriga kortfristiga placeringar				
	Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
	Kortfristiga placeringar i värdepapper	60 685	100 763	60 680	100 763
	Placeringar i banker	72 385	10 000	72 385	10 000
	Bostadsrätter		1 370		1 370
	Nedskrivning kortfristig placering		-153		-153
	Anskaffningsvärde börsaktier	20 812	12 733	20 812	12 733
	Nedskrivning av börsaktier till marknadsvärde	-3 307	-766	-3 307	-766
	Bokfört värde vid årets slut	150 575	123 948	150 575	123 948

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
24	Eget kapital				
	<i>HSB Skåne</i>	Andels kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst	Årets resultat
	Belopp vid året början	15 653	13 391	171 123	271 969
	Ökning/minskning andelskapital	204			
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp				
	Återföring på grund av fastighetsförsäljning				
	Vinstdisposition enl föreningsstämma		13 598	258 371	-271 969
	Årets resultat				18 658
	Summa eget kapital vid årets slut	15 856	26 990	429 494	18 658
		Andels kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
	<i>Koncern</i>				
	Belopp vid årets ingång	15 653	13 391	443 518	472 563
	Ökning andelskapital	204			204
	Överfört till bundna reserver		13 708	-13 598	110
	Återföring på grund av fastighetsförsäljning				
	Årets resultat			18 734	18 734
	Utgående balans	15 856	27 100	448 655	491 611
25	Avsättningar för skatter				
	Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader i materiella anläggningstillgångar	28 159	26 362	28 286	26 362
		28 159	26 362	28 286	26 362
26	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	10 680	11 071	10 680	11 071
	Rörlig ränta	80 572	213 055	80 572	213 055
	Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	15 675	66 440	15 675	66 440
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	302 230	453 752	302 230	453 752
	Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	309 858	90 643	309 858	90 643
	Nästa års amortering	-10 680	-11 071	-10 680	-11 071
	Total långfristig låneskuld	697 655	812 819	697 655	812 819


Traditionellt marknadsvärderas inte kreditengagemang som är räntesäkrade, dvs kreditvolym som har en bunden ränta. Föreningen har som alternativ till traditionell räntebindning ingått ränteswapavtal i syfte att få en mer flexibel ränteriskhantering. Föreningen har upptagit ränteswapavtal om totalt 309 675 tkr vilka vid bokslutstillfället har ett negativt marknadsvärde om totalt 16 963 tkr.

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
27 Övriga skulder				
Avräkningsskuld förvaltade företag	246 493	245 778	246 493	245 778
Bostadsrättsförening placerade medel	191 760	227 126	191 760	227 126
Övriga kortfristiga skulder	4 851	4 485	4 851	4 492
Totalt övriga skulder	443 103	477 389	443 103	477 396
28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och sociala kostnader	561	542	561	542
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	9 472	9 255	9 472	9 255
Upplupna sociala avgifter	1 447	1 937	1 447	1 937
Förutbetalda hyror	10 464	11 530	10 681	11 530
Upplupna räntekostnader	3 497	2 714	3 497	2 714
Övriga interimsskulder	5 794	9 080	5 932	9 377
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 236	35 059	31 591	35 356
29 Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>				
Pantbrev i fast egendom	945 675	940 075	945 675	940 075
Varav i eget förvar	-44 131	-32 950	-44 131	-32 950
Saldo på bundet specialkonto avseende Brf Grimstofta	5 357	5 281	5 357	5 281
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	3 000	1 000	3 000	1 000
Pantsatta kapitalförsäkringar	10 795	11 998	10 795	11 998
	920 696	1 030 034	920 696	1 030 034
30 Ansvarförbindelser				
För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna, Grimstofta i Sjöbo, Annedal i Vä, Havsutsikten i Ystad, Sockertoppen och Farinet 1 och 2 samt Hunnerup 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 och två bostadsrätter i Klosterlyckan.				
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Borgenförbindelser	44 104	103 060	44 104	103 060
Bankgaranti för dotterbolag	350	350	350	350
Ansvarförbindelser	1 096	1 096	1 096	1 096
	45 550	104 506	45 550	104 506


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 2012-03-21


Sven Gudmundsson
Ordförande



Gun-Britt Mårtensson



Caroline Essunger



Maj-Lis Larsson


Richard Lundgren



Ann-Charlotte Hjelm



Ingabritt Sandahl


Ludwika Cejovic


Ingegerd Larsson

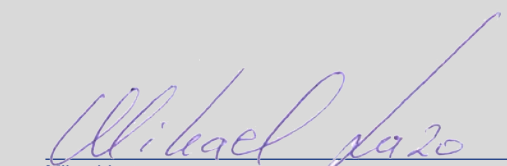

Per Mårtensson



Glen Nord


Ann Irebo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2012


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor


Mikael Lazo
Av föreningen vald revisor


Björn Claesson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Skåne ek för, org nr 745000-2253

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Skåne ek för för år 2011. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42 – 61.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORERNAS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Skåne ek för för år 2011.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens och verkställande direktörens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


UTTALANDEN

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 21 mars 2012


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund


Björn Claesson
Av föreningen vald revisor


Mikael Lazo
Av föreningen vald revisor

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning som antagits av HSBs förbundsstämma 2007. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs grundläggande värderingar. Koden började gälla 1 januari 2008 och syftet var att få ett verktyg som i praktiken kan verkställa en öppen demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB.

HSB Kod ska bidra till en ökad öppenhet och transparens, utvärdera styrelsens arbete och lägga grunden för ett systematiskt styrelsearbete. HSB Kod gäller HSB-föreningar, HSB nationella och regionala bolag samt HSB Riksförbund.

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

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

FÖLJ ELLER FÖRKLARA

HSB Kod ska tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”. Det innebär att om en förening avviker från koden, ska skälen för avvikelsen 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. 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. Representanten för Ystad, som tillika hade uppdraget som sammankallande i valberedningen, lämnade uppdraget under hösten 2011. Vid extra föreningsstämma i oktober beslöt att avvakta nyval vid ordinarie stämma.

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 2011 var 271, varav 96 deltog vid stämman.

STYRELSEN OCH DESS ARBETSFORMER

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

Styrelsen ska hålla minst sex sammanträden per år varav ett ska ägnas åt mer långsiktiga planeringsfrågor. Vid behov ska extra sammanträden hållas för särskilda frågor. Styrelsen arbetar efter ett fastlagt årsprogram och har under 2011 haft tio sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

LEDAMÖTER HAR UTSETTS AV MEDLEMSKRETSEN ENLIGT FÖLJANDE

Lund, två ledamöter samt ordförande
Eslöv, två ledamöter
Kristianstad, en ledamot
Hässleholm, två ledamöter
Ystad, en ledamot

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 rapport-eringsinstruktion 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 snarast efter föreningsstämman. Här ges en introduktion till HSB, styrelsens arbete, arbetsformer, arbetsordning och information om aktuella frågor. VD träffar nya styrelseledamöter under en halv dag för grundlig genomgång av HSB Skånes verksamhet. Nya ledamöter går Riksförbundets utbildning för nya ledamöter.

OBEROENDE

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

STYRELSENS ARBETE

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

Vidare har under året genomförts en tredagars konferens tillsammans med VD och företagsledning, där strategier och mål för verksamheten diskuterats och fastlagts. I samband härmed har även affärsplanen reviderats.

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 finns på Styrelseportalen, 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. Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett prisbasbelopp per beviljat sammanträde.

STYRELSENS UTVÄRDERING AV SITT EGET ARBETE

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

STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD

VDs uppdrag finns redovisat i ”Arbetsinstruktion för VD i HSB Skåne”. För VD gäller att under styrelsen sköta den löpande förvaltningen av föreningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar.

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

- Beslut om köp och försäljning av fast egendom och aktier.
- Tecknande av avtal med en löptid överstigande 3 år eller med ett sammanlagt värde överstigande 3 Mkr.
- Överenskommelse som ligger utanför föreningens ordinarie verksamhet.
- Beslut om igångsättning av nyproduktion av lägenheter.
- Beslut om investeringar överstigande 3 Mkr.
- Beslut om budget och mål för verksamheten.
- Förändringar i föreningens organisation som berör mer än tio 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 2011, presenterat sig och lämnat en

redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

FOKUSKOMMITTÉER

Under 2011 har styrelsen tagit fram uppdragsbeskrivning för fokuskommittéernas arbete. Beskrivningen har diskuterats och fastställts vid ett möte i september 2011, då samtliga ledamöter var inbjudna och där en majoritet deltog.

UPPDRAG:

Remissinstans till styrelsen

- Inför utskick av styrelsebrev
- Vid revision av stadgar för region- och bostadsrättsföreningar
- Vid revision av HSB-rörelsens styrdokument

Bevakning inom aktuellt marknadsområde

- Förändringar i detaljplaner för bostadsbyggnad
- Samverkan kring allmännyttiga tjänster (fjärrvärme, avfall, miljö m.m.)
- Samverkan kring tekniska lösningar (värmepumpar, solceller, bredband m.m.)
- Tips om tillfällen för köp eller försäljning av fastigheter

Förslag till rekrytering

- HSB-ledamöter.
- Ledamöter till HSB Skånes styrelse (stöd till valberedningen)
- Ledamöter till fokuskommittéerna (stöd till valberedningen)

Som sammankallande och ordförande för kommittéerna fungerar ledamöter ur HSB Skånes styrelse. Kommittéerna arbetar efter gemensam mötesplan och gemensam dagordning. Efter det gemensamma mötet i september har det under 2011 genomförts en mötesomgång med samtliga fokuskommittéer.





VISSTE DU DET HÄR OM HSB SKÅNES STYRELSE?

Ledamöterna i HSB Skånes styrelse fattar många beslut som påverkar ditt boende och din vardag. Men vilka är egentligen personerna bakom ansiktena och namnen? Vi ställde tio vitt skilda frågor för att ge dig en möjlighet att lära känna dem lite bättre.

Vi ställde de här frågorna...

- Vad uppskattar du mest med arbetet i styrelsen?**
- Vad gör du när du inte sitter i styrelsen?**
- Har du något favoritcitat?**
- Finns det någonting nytt du skulle vilja lära dig?**
- Vad i livet kan du inte få nog av?**
- Vad får dig att skratta?**
- Har du någon hemlig talang?**
- Om du var en möbel, vilken hade det varit och varför?**
- Vilken låt är enligt dig den bästa som någonsin gjorts?**
- Vad innebär HSB Skåne för dig?**

...och så här svarade vår styrelse:

Sven Gudmundsson:

- Uppdraget ger mig möjlighet att påverka frågor som intresserar mig. Tycker dessutom att en kooperativ organisation är mera spännande än ett ”vanligt” företag.
- Jobbar som ekonom i E.ON Värme Sverige AB. Vi producerar och säljer värme och kyla över hela landet. Bland kunderna finns flera bostadsorganisationer, där HSB och Riksbyggen hör till de större.
- ”Det är aldrig för sent att börja om”. Inget citat kanske, men bra ändå.
- Egentligen inte, det räcker med att försöka hänga med den dagliga utvecklingen!
- Jag behöver åtminstone en timmes aktiv motion varje dag.
- Lindström (Bonton.se). Han ritar om allt och gör det med värme.
- Har en gång klarat 280 felfria nedslag per minut på skrivmaskin, men det är ju inte mycket till talang idag...
- En hatthylla. Högt uppsatt och inte mycket att bära.
- Det får bli John Lennons ” Imagine”.
- HSB Skåne är för mig ett bra exempel på att det går att driva en storskalig verksamhet utan att tappa bort människan.

Glen Nord:

- Att man får nya erfarenheter och givetvis alla trevliga medarbetare.
- Jag arbetar som säljare på ett företag i byggmaterialbranschen.
- ”Vi ligger alla i rännstenen, men somliga av oss tittar på stjärnorna”.
- Skulle vara kul att lära sig prata spanska.
- God mat, vin och musik.
- Min sambo och mina vänner.
- Är faktiskt ganska häändig.
- En Rokoko byrå, stilig men lite tjock på mitten.
- Pink Floyd’s ”Wish you were here”.
- Det goda boendet.

Maj-Lis Larsson:

- Att man är delaktig i något stort för många människor.
- Är vicevärd i min förening, HSB-ledamot i tre samt har eget företag inom tavelinramning.
- ”Ingen är den andra lik”.
- Leva av det som naturen ger.
- Kunskap.
- God humor.
- Placera saker och ting så att de trivs med varann.
- Bokhylla. Då kunde jag kanske läsa alla olästa böcker
- ”Låt mig få tända ett ljus”.
- Ethos.

Ludwika Cejovic:

- Positiv anda och många bra beslut med en vision för framtiden.
- Jobbar som anställd på HSB Skåne.
- ”Man bör aldrig skämmas för att erkänna att man har haft fel, för det betyder ju att man är klokare idag än igår”.
- Alltid öppen för att lära mig något nytt i alla områden.
- Positiv anda.
- Det mesta ;)
- Nej inga dolda talanger här :)
- En lampa, lyser alltid upp en mörk tillvaro.
- Har ingen speciell. Finns många bra låtar som gjorts genom tiden.
- En trygg arbetsplats.

Ingegerd Larsson:

- Att det skiljer sig mycket från mitt arbete som socialsekreterare.
- Innan man går och ”sätter” sig i styrelsen är det mycket beslutsunderlag som skall läsas in och tas ställning till. Annars jobbar jag heltid som socialsekreterare, pendlar till jobbet så det tar en stund. Det blir ganska litet tid över till fritid efter alla måsten men den ägnas åt nära och kära eller egentid med en bra bok eller film. Mer motion skulle inte skada.
- I HSB Skånes kalender finns detta som jag tycker är bra: ”Också ett långt liv är för kort för att man skall ägna tid åt det som varit”.
- Att fotografera.
- Insikter.
- Roliga människor och djur.
- Tyvänn ingen som jag upptäckt.
- En pinnstol, obekväm.
- Jag är i princip allätare inom musik och kan inte svara på frågan.
- Tryggt boende och möjligheten att påverka det.

Ingabritt Sandahl:

- Öppenheten och nytänkandet.
- Andra uppdrag och arbeten, möter vänner, leker med barnbarn, läser böcker, spelar golf, utövar min hobby, ja jag gör väl vad vi alla vanligtvis gör.

3. ”Ingen människa är en ö, sig själv tillräcklig, varje människa är en del av världen, en del av det stora hela” och ”Den bästa förberedelsen för morgondagen är att göra sitt bästa idag”.

4. Att alltid försöka vara närvarande i nuet.

5. Kreativitet varvat med lugn o ro.

6. Ibland skrattar jag åt mina egna dumheter och misstag.

7. Ja, men är ännu inte tillräckligt modig för att berätta om det.

8. En bokhylla fylld av böcker. Böcker är precis som vi människor. Kunskapsböcker, bildböcker, underhållningsböcker, inbundna, pocket, stora, små, tjocka, tunna, snygga pärmar, trasiga pärmar, utlästa eller fortfarande olästa, antika, moderna, dock alla unika.

9. Just nu lyssnar jag på en skiva av Jan Johansson och Georg Riedel. Igår var det Svante Thuresson.

10. En affärsverksamhet, med sin grund i kooperativets tankar. Med ett brinnande intresse att föra kooperativets visioner vidare in framtiden och utveckla möjligheter till bra boende, god gemenskap mellan oss människor.

Richard Lundgren:

1. Arbetet med att få hjälpa till att dra upp ramar och mål för HSB Skånes verksamhet framöver och möjligheten att hjälpa till att göra HSB Skånes röst hörd inom den övriga HSB-världen. Jag tycker också att det är väldigt stimulerande med alla möten med människor, oavsett om det är duktiga medarbetare inom HSB Skåne, representanter från bostadsrättsföreningar eller kollegor i styrelsen.

2. Först och främst så försöker jag ägna min övriga tid tillsammans med familjen och vänner. Jag är intresserad av lite av varje, bl a att fotografera, göra resor, naturupplevelser, dans, matlagning och så lite tennisspel emellanåt. Sedan har jag ett jobb på Sweco som tar mycket av min tid, men som jag samtidigt tycker är väldigt roligt.

3. Lever efter ”Varför göra antingen eller, när man kan göra både och”.

4. Det finns många områden som jag gärna vill lära mig mer om eller ägna mig mer åt, t ex inom ekonomi & juridik och att arbeta mer med både hållbarhetsarbete och internationella frågor.

5. Jag tycker det är oerhört roligt med möten, att få göra nya bekant-skaper och lära känna nya människor i min omgivning.

6. Min familj!

7. Det kanske inte är så hemligt för mina närmaste, men bland det roligaste jag vet är att öppna kylskåpet och kolla in vad som finns och så fixa till något gott att äta av det.

8. En skön soffa tror jag. Den fungerar både att sjunka ner i med en bra bok på egen hand, eller att umgås med sina nära och kära i.

9. En svår fråga tycker jag, men en väldigt bra är ”Gabriellas sång”.

10. En organisation med väldigt många duktiga människor som kan göra livet i en bostadsrättsförening lite enklare.

Gun-Britt Mårtensson:

1. Att vara med och känna sig delaktig i besluten.

2. Tar hand om egen förening BRF Bryggaren i Tollarp.

3. ----

4. Att kunna hänga med i all teknikutveckling.

5. Lugn och ro.

6. Nästan allt.

7. Den är så hemlig så den talar jag inte om.

8. ?

9. Om det är den bästa vet jag inte men den berör mig väldigt mycket. Det är ”Ljus och värme” (kompisar sjöng den på min sons begravning)

10. Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omdöme, Säkerhet = ETHOS

Caroline Essunger:

1. Insikten om vilka möjligheter som finns med förändring. Vi utvecklas hela tiden och det är fantastiskt stimulerande att se hur vi inspirerar varandra, både inom styrelsen och hur utbytet växer genom hela HSB Skånes organisation.

2. Till vardags arbetar jag på advokatbyrå i Malmö. Fritid spenderar jag helst med familj och vänner.

3. ”Jag behöver inte inledas i frestelse. Jag kan gå själv”.

4. Jag skulle vilja lära mig finsmide, för att skapa riktigt personliga inredningsdetaljer och smycken.

5. God mat och god dryck - gärna i nya eller annorlunda miljöer!

6. Jag har nära till skratt och uppskattar både enkel komedi och spetsfundigheter. Jag har däremot svårt att skratta på andras bekostnad, och det kryper i mig när komedi baseras på att placera andra i pinsamma eller obehagliga situationer.

7. Jag är ganska duktig på att sy även om det numera tyvärr mest bara blir tid till ändringssömnad och inte de roliga projekten.

8. Det vore väl smickrande om man vore en bokhylla; späckad med kunskap och fakta, spännande historier, lite fotografier och några vackra souvenirer, men husmodern och den goda värdinnan i mig gör det nog troligare med ett dignande, vackert dekorerat matbord, som tillfredsställer öga och gom.

9. Jag är en känslomänniska med en bred musiksmak, som ofta följer stämningen för dagen. Det finns många musikaliskt avancerade verk som imponerar, men även enklare stycken kan fånga och förtrolla, beroende på hur och av vem de framförs. En låt som finns på många av mina spellistor är ” Don’t Stop Believin” med Journey.

10. HSB borgar för trygghet och pålitlighet; att boendet förvaltas på bästa och säkraste sätt, att där finns någon att vända sig till om något saknas eller har förbisetts - både för den enskilde boende och för brf-styrelsen. HSB Skåne vurmar även för att öka livskvaliteten för sina medlemmar och det värmer att höra historier om engagemang och uppskattning från våra medlemsaktiviteter!

Ann-Charlotte Hjelm:

1. Delaktighet i beslut för alla medlemmar.

2. Arbetar på region Skåne som chefssekreterare, vice ordförande i brf Arvtagaren, rider på min häst och är med familjen.

3. ”Ny dag - nya utmaningar”.

4. Måla tavlor, det måste vara härligt att måla känslor och upplevelser.

5. Positiva och engagerade människor som bjuder på sig själva.

6. Jag kan se humor och skratt i det mesta, det är tanken som bestämmer hur jag ska agera.

7. Den är alldeles för privat ;)

8. En vacker vas, den får lagom mycket uppmärksamhet, ibland glömd men får komma fram och lysa med sin glans ibland.

9. ” Thriller” med Michael Jackson för den låten sitter i ryggmärgen från min tonårstid och dess upplevelser.

10. Kunskap och kontroll.

Per Mårtensson:

1. Ha insyn i företaget ”från andra hållet” och vara med och påverka.

2. Arbetar på HSB Mo Kristianstad, ordf. i fackklubben (Fastighets).

3. ”Gå inte tomme” (tomhänt).

4. Mer om ekonomi.

5. Resor.

6. Det som för stunden känns roligt.

7. Nej tyvärr.

8. En soffa; då kan man ha sina kära nära sig och se på Tv när som helst.

9. ” Lion sleeps to night”.

10. Arbete, trygghet, glädje.

STYRELSEN 2011

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.
Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2011.

INGABRITT SANDAHL

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

Utbildning: Intern och extern utbildning inom bank/finans.
Arbetslivserfarenhet: 40 år inom banksektorn, förmyndare, förvaltare och god man.
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

MAJ-LIS LARSSON

Bor i bostadsrätt i brf Krönet i Eslöv.
Invald i styrelsen som ledamot 2008.
Mandatperioden går ut 2013.

Utbildning: Tandsköterska.
Arbetslivserfarenhet: Arbetar sedan 1997 med inramning av tavlor i egen regi.
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

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, (före detta Kristianstads Sparbank).
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

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 9 styrelsemöten under 2011.

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 8 styrelsemöten under 2011.

RICHARD LUNDGREN

Bor i bostadsrätt i brf Värpinge i Lund.
Invald i styrelsen som ledamot 2008.
Mandatperioden går ut 2013.

Utbildning: Civilingenjör.
Arbetslivserfarenhet: Sweco Systems, gruppchef, teknikkonsult inom brandskydd och installationer i byggnader.
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

INGEGERD LARSSON

Bor i bostadsrätt i brf Falken i Sjöbo.
Invald i styrelsen som suppleant 2008, som ledamot 2009.
Mandatperioden går ut 2013.

Utbildning: Socionomexamen 1995.
Arbetslivserfarenhet: Arbetat som socionom sedan 1995, arbetar sedan 2000 som socialsekreterare och är facklig förtroende-man. Har tidigare arbetat som läkarsekreterare, personal- och ekonomiassistent.
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

GLEN NORD

Bor i bostadsrätt i Brf Tulpanen i Osby.
Invald i styrelsen som ledamot 2009.
Mandatperioden går ut 2013.

Utbildning: Gymnasieekonom.
Arbetslivserfarenhet: Arbetat som säljare inom byggmaterial-branschen sedan 1984. Har även styrelseuppdrag i bostadsrättsföreningar.
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

LUDWIKA CEJOVIC

Arbetsstagarrepresentant för Unionen.
Deltagit vid 3 styrelsemöten under 2011.

PER MÅRTENSSON

Arbetsstagarrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund.
Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2011.

MATS KARLSSON

Arbetsstagarrepresentant för Unionen, suppleant.
Deltagit vid 3 styrelsemöten under 2011.



