



ÅRSREDOVISNING HSB SKÅNE 2012



HSB – där möjligheterna bor

3	HSB Skånes VD Ann Irebo har ordet Ett hårt och ett mjukt 2012
7	Barn- och ungdomsåret Sommarkollo Barngalan
9	Vi är HSB Skåne Det unga HSB Ekonomiutbildning
11	Vinsten Juridikutbildningar Minikonferenser Mogenkollo Köpenhamnsresan Brf Farinet Ordförandekonferensen
15	ETHOS Engagemang - Roland Bengtsson Trygghet - Monika Nilsson Hållbarhet - Lisa Niemi Omtanke - brf Hoffmeister Samverkan - Kerstin Jönsson
17	HSB Skånes hyreslägenheter
20	Förvaltningsberättelse
24	Resultaträkning
25	Balansräkning
27	Kassaflödesanalys
28	Tilläggsupplysningar
29	Noter
38	Revisionsberättelse
40	Föreningsstyrningsrapport
43	Styrelsen
45	Valberedning och revisorer

HSB SKÅNE, ÅRSREDOVISNING 2012

Form och produktion: Victoria Palm, Moa Mitchell. **Skribenter:** Victoria Palm, Moa Mitchell, carlsson&svensson.

Foto: Gunnar Menander, Peter Brinch, Victoria Palm, Moa Mitchell, Karoline Olsson, HSBs bildarkiv.

Tryck: Holmbergs Tryckeri. **Tryckt på:** Galerie Art Silk RIS 150gr & 250gr.

ETT HÅRT OCH ETT MJUKT 2012

2012 var ett år med två helt olika ansikten.

Det hårda med en global finanskris och djup lågkonjunktur, som drabbade även HSB Skåne. Det mjuka där vi fortsätter att göra skillnad – och visar att vi är ett affärsdrivande medlemsföretag, med varmt hjärta, som tar ett stort socialt ansvar.

Det viktigaste målet för oss inom HSB Skåne de senaste åren har varit att utvecklas till ett starkt, affärsdrivande medlemsföretag. Detta för att klara investeringar och nysatsningar som ger ännu fler ett bra boende. Det har vi också lyckats bra med.

Men 2012 blev ett annorlunda år. Den negativa, internationella utvecklingen drabbade oss nationellt och på det regionala planet även HSB Skåne. Detta innebar att vi inte kunde göra ett lika bra resultat på vår finansverksamhet. Till följd av lågkonjunkturen avstannade försäljningen av nya bostäder i princip helt, vilket ledde till att vi inte kunde uppnå förväntat resultat på vår nyproduktion.

STARK KÄRNVERKSAMHET

Trots detta klarade vi budgetmålet - tack vare att vi har förstärkt ekonomin genom en lyckad satsning på vår

kärnverksamhet. Arbetet med att erbjuda bostadsrättsföreningarna specialisttjänster har gett resultat efter ett par års intensiva ansträngningar. Tidigare har denna service kostat oss pengar. Nu är den i balans ekonomiskt. Efterfrågan på tjänsterna har ökat kraftigt och kunderna är mycket nöjda. Fler styrelser har helt enkelt insett hur viktigt det är att ha tillgång till och kunna använda sig av de specialkunskaper, som finns inom HSB Skåne. En av nycklarna till den här positiva utvecklingen är alla 160 anställda inom HSB Skåne. Ett företag är inte enbart en VD som syns utåt. Tvärtom är våra viktigaste ambassadörer alla som jobbar ute på fältet närmast medlemmarna.

Därför fortsätter vi med en målmedveten satsning på att ytterligare höja vår kompetens. Under 2012 fick alla fast anställda en ekonomiutbildning i samarbete med Ekonomihögskolan i Lund.

Dessutom skräddarsydde vi en ettårig chefsutbildning för vissa anställda.

ALLA SYNS

Båda dessa utbildningar avslutades med att alla samlades för att ge varandra sin syn på utbildningen, berätta vad de lärt sig och presentera nya idéer. Hela organisationen kände sig på så sätt delaktig. Något som skapar förståelse för och en gemensam syn på det vi arbetar med.

Hela min tid som chef inom olika bolag har jag betonat vikten av en gemensam "Ordbok". Det finns så många ord som används både internt och externt. Men vad menar vi egentligen med ett visst ord? Just därför är jag glad över att vi numera har en gemensam ordbok inom HSB Skånes organisation. Vi är överens om vad de ord vi använder betyder och hur vi ska använda dem. Det ökar också förmågan att dra åt samma håll.



"Det är viktigt att känna att vi är ett lag där alla spelare är betydelsefulla. Inom nya HSB Skåne är alla anställda synliga. Det är jag stolt och glad över."

- Ann Irebo, VD



Att satsa på personalen ger en utveckling som både företaget och våra medlemmar har nytta av.

Det är viktigt att känna att vi är ett lag där alla spelare är betydelsefulla. Inom nya HSB Skåne är alla anställda synliga. Det är jag stolt och glad över.

NYA PROJEKT

Trots lågkonjunktur och finanskris lyckades vi leva upp till målsättningen att tillföra 100 nya lägenheter per år även 2012. Läget för våra nysatsningar ser i korthet ut så här:

- Lägenheterna inom brf Farinet 1 på Sockerbruksområdet i Lund är i princip slutsålda.
- För brf Farinet 2 har det varit trögt med försäljningen. Men vi har klarat produktionen enligt plan och räknar med de första inflyttningarna våren 2013.

- Arenaparken i södra delen av centrala Lund är ett fantastiskt projekt. Nu har vi tillträtt marken fullt ut på området där vi ska bygga 200 lägenheter och är inne i projekteringsfasen. Jag hoppas att vi kan starta försäljningen till hösten 2013 och att det blir byggstart 2014.

- När det gäller Påskalyckan i centrala Lund har vi lämnat in en ansökan om byggnadslov för att eventuellt göra om hela fastigheten till ungdomslägenheter.

Jag tycker det finns all anledning att se positivt på våra nysatsningar. Konjunkturen ser ut att förbättras. Våra projekt finns på en ort där efterfrågan är god. Dessutom gillar de som flyttat in i våra nya lägenheter det boende vi skapat. En kundundersökning bland de boende i brf Farinet 1 visar att hela 78 procent är mycket nöjda. Det innebär att vi är bäst i klassen när det gäller nybyggda

bostadsrättsföreningar inom HSB i hela landet under 2012!

GIVANDE SAMARBETE

År 2012 var Kooperationens år över hela världen. HSB-rörelsen bygger på att vi är en kooperation; ett ord som betyder samarbete. Ett samarbete som innebär att vi hjälper varandra med nya idéer och med kunskap som gör vardagen och arbetet inom föreningarna lite lättare.

Just därför är det viktigt att vi under hela 2012 såg ett ökat deltagande i medlemsaktiviteterna. Vi hade minikonferenser för alla styrelser. Konferenserna hade oftast juridiska frågor i centrum och var mycket uppskattade av deltagarna. Till den stora ordförandekonferensen i Ystad hade vi till och med kö. Det känns oerhört bra att allt fler inser vikten av att lära sig ännu mer, för att kunna göra ett ännu bättre jobb och ta sitt ansvar som fastighetsägare.



Under 2012 jobbade vi också mycket med energibesparande åtgärder i våra egna fastigheter. Tack vare detta nådde vi årets sparmål - ett steg i rätt riktning för att klara av det klimatmål som satts upp inför HSBs 100-årsjubileum 2023.

Tills dess ska våra bostadsrättsföreningar ha minskat sina koldioxidutsläpp med 40 procent. För övriga delar av HSBs organisation är målet en minskning med 50 procent. Nu gäller det att få med föreningarna på energitåget. Här finns mycket pengar att spara, samtidigt som man gör en insats för miljön. Under 2013 arrangerar vi därför en Energi-mässa för både medlemmar och styrelser.

MJUKA HJÄRTEFRÅGOR

De mjuka värdena är en hjärtefråga för mig personligen. Utan hjärta går det inte att nå bra resultat. Därför utsåg vi 2012 till

ett barn- och ungdomsår. För tredje året i rad arrangerade vi sommarkollo vid Skälderviken.

Jag har haft förmånen att vara där minst en dag varje år. Det är alltid lika roligt att se alla barns glada ansikten och höra deras skratt. Och självklart känns det underbart att vi inom HSB Skåne kan ge så många barn en möjlighet att njuta av kamratskap och en härlig natur.

Under året har vi valt att stödja organisationer som MinStoraDag, Bris och Friends. Detta för att uppmärksamma barns situation både i samhället och i hemmiljön.

Den största satsningen under 2012 var utan tvekan Barngalan. Men det är samtidigt en satsning som inte går att mäta i pengar. Den slår det mesta jag varit med om under min tid som VD. Så mycket glädje, så mycket värme - ja, så mycket HSB Skåne. Barn och vuxna

hade roligt tillsammans och gjorde samtidigt en insats för sjuka barn. Sådant, om något, är socialt tänkande omsatt från ord till handling. Extra roligt är att drygt 30 företag var med och ställde upp bakom den här satsningen. Det är ett kvitto på att vi arbetar helt rätt. Det visar också att HSB Skåne numera är ett företag att räkna med inom branschen.

Men ännu viktigare är att vi inom HSB Skåne gör skillnad. Vi är ett annorlunda affärsdrivande företag där de mjuka värdena, medlemsnyttan och människan står i centrum. Det ska vi fortsätta med.

Ann Irebo, VD

BARN- OCH UNGDOMSÅRET

Det gångna året utnämndes till barn- och ungdomsår inom HSB Skåne och bjöd bland annat på sommarkollo och en barn gala. Det populära sommarkollet i Magnarp tog emot 96 sommarlovslediga barn och den fantastiska Barngalan besöktes av inte mindre än 600 barn. Med andra ord hade väldigt många barn riktigt roligt tillsammans med HSB Skåne 2012.

SOMMARKOLLO

I den nordvästskånska sommaridyllen Magnarp fylldes "Hässleholmskolonin" med 96 barn under fyra sommarveckor. HSB Skånes och Hässleholms kommuns sommarkollo tog återigen över den lilla orten i Skälderviken och skapade en mängd nya barndomsminnen.

Ny projektledare för kollolet var Rebecca Wribe, tidigare en av kolloledarna. Rebecca anser att det bästa med att jobba på sommarkollet är en kombination av den fantastiska arbetsmiljön, de fina arbetskamraterna och de underbara barnen.

– Mitt bästa minne från tiden på kollolet är kvällarna med hajk. Då tillbringar vi hela dagen utomhus och bygger kojor, fiskar krabbor, grillar korv och berättar spökhistorier, säger Rebecca. Hon är övertygad om att barn behöver få prova på saker de inte gör annars

och få vara lite självständiga. Att besöka HSB Skånes sommarkollo handlar till mångt och mycket om just det.

BARNGALAN

Barngalan blev HSB Skånes "grand final" på det utnämnda barn- och ungdomsåret. Barngalan hölls till förmån för organisationen MinStoraDag, men var framför allt en unik medlemsaktivitet för HSB Skånes medlemmar.

Den nionde november intog 600 barn Färs & Frosta Sparbank Arena i Lund, tillsammans med närmare 900 äldre gäster.

Ett helt barnland skapades för besökarna där de kunde prova på till exempel att jonglera, dansa, mima och skjuta mål på kända fotbolls- och handbollsspelare. Barnen fick även tillfälle att äta oändligt med popcorn medan ballongkonstnärer knöt ihop hundar, svärd och allt möjligt

annat som barnen önskade. Galaföreställningen leddes av Lundapågen Måns Zelmerlöw som passade på att riva av några allsånger med publiken under kvällen. Till sin hjälp hade han även en barnkör från Lerbäcksskolan i Lund. Öppningsnumret, som fick det att gå ett sus genom publiken, var det 13 år gamla Ester från Lund som sjöng. Till musiken dansade dansgruppen Zwing It från Löddeköpinge. Med uppe på scen fanns även barnens favoriter, Cirkus Imago och barnens populära sommarlovsvärd Kringlan. Även Molly Sandén var på plats denna kväll och uppträdde med ett par solonummer och i en duett tillsammans med Måns.

Även om artisterna hade stjärnstatus var det kanske barnen som de äldre besökarna gladdes mest över - för den glädjen som barnen utstrålade lyste långt över all stjärnglans!



Från vänster: VD Ann Irebo på scenen under Barngalan. Populär ansiktsmålning i det fartfyllda barnlandet. Sommarglada barn på HSB Skånes kollo. Kollobarn på verandan på "Hässleholmskolonin" i Magnarp. Lekpaus i skuggan på barnkollolet. Bollkastning på Barngalan. Måns Zelmerlöw ville gärna ha allsång från publiken under galan.

VI ÄR HSB SKÅNE

HSB Skåne är en medlemsägd organisation. Bakom medlemmarna och företagsfasaden står alla anställda som dagligen arbetar för medlemmarnas bästa. Ständigt medvetna om att vara ett ungt företag i tiden.

DET UNGA HSB

Det är ovärderligt att ha personal med gedigen kunskap och lång erfarenhet i ett företag. Det är tryggt att ha medarbetare som kan och förstår organisationen utan och innan och som har flera år bakom sig att dra lärdom av. Samtidigt är det minst lika ovärderligt att kunna omge sig med unga personer som kommer ut i arbetslivet med annorlunda idéer och nya perspektiv. I ett samhälle i ständig utveckling krävs det att man som företag utvecklas åt rätt håll. I HSB Skåne värdesätts samspelet mellan erfarenhet och nytänkande; det är olikheterna i en organisation som gör den stark. Den tolfte september 2011 började den då 22-åriga Admir Ibrahimovic sitt arbete som ekonom på HSB Skåne. Dagligen arbetar han med att ta fram budgetförslag, göra bokslut och agera konsult och rådgivare åt bostadsrättsföreningarna. För honom är HSB Skåne ett ungt

företag som lyssnar på sina yngre medarbetare.
– HSB Skåne vill utvecklas för att kunna vara konkurrenskraftigt med nya idéer och nytt blod. Det känns som att HSB Skåne satsar på de unga och ger de chansen på en högre nivå, säger han.

Att förändra i en organisation behöver enligt Admir inte nödvändigtvis vara enkelt men HSB Skåne har visat att det är möjligt.
– Det går att påverka i HSB Skåne eftersom företagets ledning lyssnar på den nya generationen. De tar till sig det man säger. Företaget satsar på framtiden och de unga och med hjälp av de mer erfarna medarbetarna så kan vi nå företagets framtida mål och utmaningar, säger han.

EKONOMIUTBILDNING

Under årets början utbildades alla anställda på HSB Skåne. EFL (Executive Foundation Lund) med koppling till Ekonomihögskolan

arbetar med att utbilda företag och under deras ledning fick hela personalstyrkan en grundutbildning i ekonomi. Utbildningen inkluderade bland annat genomgång i kundnytta, bokföring, lönsamhet och affärsmannaskap i vardagen. I olika grupper, indelade utifrån gemensamma funktioner, genomgick alla anställda utbildningen, vilken anpassades utifrån den vardagskompetens som respektive grupp hade.

Genom att satsa på kompetensutveckling inom företaget på detta sätt möjliggör vi för våra medarbetare att utvecklas och bli ännu lite bättre och tryggare i sin arbetsroll. För den som är anställd ska det vara tydligt att medarbetaren är vår främsta resurs. I och med att alla i företaget ständigt utvecklas mot gemensamma mål och uppdaterar kunskap på många plan kan vi lättare säkerställa kvalitén på de tjänster vi levererar ut till våra medlemmar.



Från vänster: Admir Ibrahimovic på avslutningsdagen av EFLs ekonomiutbildning. Personal i grupparbete på avslutningsdagen av EFLs ekonomiutbildning. Glad personal på Ordförandekonferensen på Ystad Saltsjöbad i oktober. Några av HSB Skånes anställda kröns med guldhattar efter chefsutbildningen. HSB Skånes VD Ann Irebo är nyfiken på alla grupparbeten.

VINSTEN

Det första många tänker på när de hör ordet "vinst" är i regel pengar. Men i medlemsägda HSB behöver det inte nödvändigtvis betyda detsamma. Under året har vinsten genomsyrat HSB Skåne i form av olika evenemang och projekt och för oss är kunskap, trygghet och förtroende minst lika värdefullt som pengar.

JURIDIKUTBILDNINGAR

Catrin Holmström arbetar som jurist på HSB Skåne och tillsammans med sin kollega Carl Henrik Stenmarker ledde hon, under hösten och vintern, juridikutbildningar för flertalet bostadsrättsföreningar.

– Vi utformade fyra utbildningspaket utifrån de områden som vi får mest frågor om. Vi såg ett behov av att kunna anpassa utbildningarna efter föreningarnas specifika behov, berättar Catrin.

Och visst fanns behovet. Efterfrågan blev så pass stor att de till slut var tvungna att säga nej till en del föreningar.

Det mest utmanande med dessa utbildningar, menar Catrin, var att lägga dem på en nivå som blev tillgänglig och lärorik för alla styrelseledamöter, trots varierande grad av erfarenhet och förkunskaper.

– Men det är riktigt roligt när deltagarna kommer igång och diskuterar varför vissa bestämmelser är utformade som de är eller när de upptäcker att det tillvägagångssätt som föreningen tillämpar i viss fråga inte är förenligt med lag. Genom att träffa föreningarna personligen tror vi även att det blir mer självklart att ringa oss när någon fråga uppkommer, berättar hon.

HSB Skånes jurister ägnar sig uteslutande åt juridik med anknytning till boendet och är därmed specialister i ämnet. Genom att hålla utbildningar som dessa expanderar en otroligt viktig kunskap i flera led.

– Att höja styrelsens kunskaper om de regler som gäller för en bostadsrättsförening och dess förvaltning är till förmån för såväl styrelsens arbete som för samtliga medlemmar i föreningen. Inte sällan fick vi med oss en eller

annan fråga som vi inte spontant kunde besvara utan var tvungna att återkomma om. Därigenom ökade utbildningarna även vår egen kunskap, säger Catrin.

MINIKONFERENSER

I början av 2012 anordnade HSB Skånes fem marknadsområdeschefer varsin mindre konferens i sina respektive orter: Lund, Eslöv, Ystad, Kristianstad och Hässleholm. Det genomgående temat var 'trygghet' och fri tolkning ledde till fem mycket givande konferenser.

– Tanken med att arrangera dem i mindre format var att få igång mer diskussioner kring ämnet så att fler vågar prata när det är färre antal deltagare, berättar Lena Henriksson, MO-chef i Ystad.

Även nätverkandet mellan deltagarna var ett uppskattat inslag i denna trygghetskonferens.

Fortsättning följer på nästa uppslag.



Från vänster: Vardagsrum i visningslägenheten i brf Farinet 2. Rundvandring på det Kungliga biblioteket under Köpenhamnsresan. Spännande arkitektur sedd under båttur på Köpenhamns kanaler. Bäckaskog slott. Glada deltagare på Mogenkollot på Bäckaskog slott. Koncentrerad skara under pågående Minikonferens i Ystad. Deltagare på Ordförandekonferensen i Ystad. HSB Skånes jurist Catrin Holmström.



– Vi ville att styrelseledamöterna skulle lära känna andra ledamöter i området så att de kan dra nytta av varandra i vardagsarbetet, berättar Lena.

Trygghet är ett ord som agerar ledstjärna i mångt och mycket inom HSB Skåne. Våra kunders trygghet är för oss A och O och om trygghet efterfrågas i form av bra lås på dörrarna, juridisk kunskap eller god utbelysning så vill vi kunna bidra till att både tillföra och öka den. Det är i dialog med kunden som vi utvecklar framtidens boende och förvaltningskoncept som skapar mervärde och lönsamhet.

MOGENKOLLO

Ett sommarkollo behöver inte enbart vara ämnat de små. Att få knyta nya kontakter och dela glädje tillsammans med andra i lummiga Sommarsverige borde vara fler förutnat.

Det var precis vad vi på HSB Skåne tyckte när vi först började arrangera Mogenkollot.

Under sista helgen i augusti anordnade HSB Skåne och HSB Sydost ett mogenkollo tillsammans på Bäckaskog slott i Kristianstad. Beläget mellan Ivösjön och Oppmannasjön är detta slott, med anor från 1200-talet i en naturnära och lugn oas, perfekt för ett kollo.

Under några sensommardagar varvades diverse fritidsaktiviteter med god mat och dryck och deltagarna fick i godan ro njuta av sommaren genom bland annat slottsvandring, båttur och trädgårdsmässa.

– Tyvärr får vi allt fler enmanshushåll och ensamma människor i Sverige. Inte minst bland våra äldre. På det här sättet vill vi ge fler i alla åldrar chansen att uppleva gemenskap och njuta av den

skånska sommaren, säger HSB Skånes VD Ann Irebo.

HSB Skåne bygger relationer och förvaltar hus men vi är även måna om att vårda de relationerna vi bygger. Det är människan vi värnar om i första hand.

KÖPENHAMNSRESAN

Den siste maj tog sig cirka femtio styrelseledamöter från HSB Skånes bostadsrättsföreningar över sundet till Köpenhamn för en inspirerande heldag. Till ett självkostnadspris fick alla deltagare en guidad tur på det Kungliga biblioteket, en lunch på restaurang Søren K och en guidad båttur i Köpenhamns vattenvärld.

Spännande arkitektur som inspirerade och fascinerade stod i fokus men det som främst genomsyrade dagen var nätverkande föreningsarna mellan. HSB Skåne ska vara ett innovativt företag i ständig utveckling och att kunna erbjuda

våra föreningar att delta i denna sorts aktiviteter berikar inte endast förhållandet föreningarna mellan utan även närheten mellan oss och våra styrelseledamöter.

BRF FARINET

Under hösten 2012 fylldes lägenheterna i brf Farinet 1 med nyblivna bostadsrättsägare. Vissa flyttade dit efter att ha sålt sina hus, andra till sitt första egna boende och några till något nybyggt för allra första gången.

Trots de höga förväntningarna på vår nyproduktion, representerade de nyinflyttade medlemmarna en kundnöjdhet på 78 procent, bäst resultat av HSBs nyproducerade bostadsrättsföreningar i hela landet. Tack vare brf Farinet fick våra medlemmar återigen chansen att köpa en nyproducerad lägenhet på ett attraktivt läge i centrala Lund.

– Bra pendlingsmöjligheter, luftiga ljusa lägenheter och fastighetens skyddade läge in mot Bjereds-parken är faktorer som bostadsrättsköparna faller för. Brf Farinet erbjuder ett attraktivt boende för flera kategorier, säger Lisa Niemi, säljare av HSB Skånes nyproduktion.

ORDFÖRANDEKONFERENSEN

Efter föregående års uppskattade ordförandekonferens tog platserna till 2012 års konferens snabbt slut. Drygt 80 platser fylldes av styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar från HSB Skånes fem marknadsområden. Konferensen huserade i de vackra lokaliteterna på Ystad Saltsjöbad i HSB Skånes sydligaste marknadsområde.

HSB Skånes egna jurister, Carl Henrik Stenmarker och Catrin Holmström ledde gruppdiskussioner i konferensens huvudämne ”juridik i vardagen”. Övningen ledde till diskussioner, frågor och naturligt nog delade meningar bland deltagarna. HSB Skånes huvudstyrelse hade en egen programpunkt där de pratade

om och lät deltagarna diskutera fokuskommittéerna. Ordförandekonferensen har bland annat till syfte att vara en plattform för olika bostadsrättsföreningar att mötas och diskutera allehanda problem och lösningar som dyker upp i det vardagliga styrelsearbetet.

Med en uppsluppen och gemytlig atmosfär tjänade konferensen sitt syfte väl. Den andra konferensdagen leddes näst intill helt av Pär Johansson, grundaren av Glada Hudikteatern. Pärs starka tro och arbete för människors lika värde skapade en skör stämning bland deltagarna och blev en stark avslutning och en fin brytning mot den första dagens juridikgenomgångar.



ETHOS

Vår verksamhet genomsyras av HSBs kärnvärderingar
ETHOS; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.
Nedan är ett urplock av HSB Skånes medlemmar och anställda som
belyst värdeorden på olika sätt under året.

E Roland Bengtsson är HSB Skånes expert på tvättstugor. Hans kunskap om hur dessa bäst bör renoveras för att gynna föreningar ekonomiskt är ovärderlig och han är mycket mån om att smitta av sitt engagemang för detta på andra.
– Engagemang handlar för mig om att bry sig om kunden och göra det bästa av sitt arbete. Att jag och mina kollegor är engagerade inom våra nischade områden tycker jag är jätteviktigt, säger Roland.

O På HSB Skånes Barn gala i november tilldelades brf Hoffmeister i Kristianstad priset ”HSB Skånes bästa bostadsrättsförening”.
– Jag känner glädje för att vårt arbete blivit uppskattat. Jag känner mig hedrad av att få detta pris. För mig innebär omtanke att lyssna och att bry sig om andra samt att vara hjälpsam och ställa upp. Vi försöker förstå och sätta oss in i de problem som våra boende i föreningen kommer med till oss och vi gör vad vi kan för att lösa det så fort som möjligt, säger Berne Berg, ordförande i föreningen.

T ”Trygghet är när man sover gott om natten.” Orden kommer från Monika Nilsson, HSB Skånes certifierade lekplatsbesiktare. I hennes arbete är trygghet ett ledord då det är precis det som lekplatsbesiktningar handlar om. Det gäller både för de som vistas på lekplatsen och fastighetsägaren som har ansvaret för den.

S Kerstin Jönsson utsågs av HSB Skåne till Årets granne 2012. Motiveringen till utmärkelsen berörde främst Kerstins påverkan till samverkan i sin bostadsrättsförening.
– Det är viktigt att man lär känna varandra i föreningen och att alla som kan bidra och hjälpa till i föreningen gör det. Vi äger huset ihop och bör inte lägga allt jobb på styrelsen, säger Kerstin.

Med sitt stora engagemang i föreningen bidrar Kerstin till en god samverkan och hon är en god förebild för andra bostadsrättsägare.

H HSB bygger hållbart boende för sina medlemmar. Lisa Niemi, säljare av nyproduktionen i HSB Skåne, har erfarenhet av HSB Skånes bostadsbyggande.
– Om vi tittar specifikt på brf Farinet 1 och 2 i Lund så kunde vi där sänka månadsavgifterna tack vare våra genomarbetade ekonomiska kalkyler. Hållbarheten i vår nyproduktion visas både i ekonomin, som ligger till grund för hållbara bostadsrättsföreningar och i de garantier vi lämnar för vår byggnation, säger Lisa.

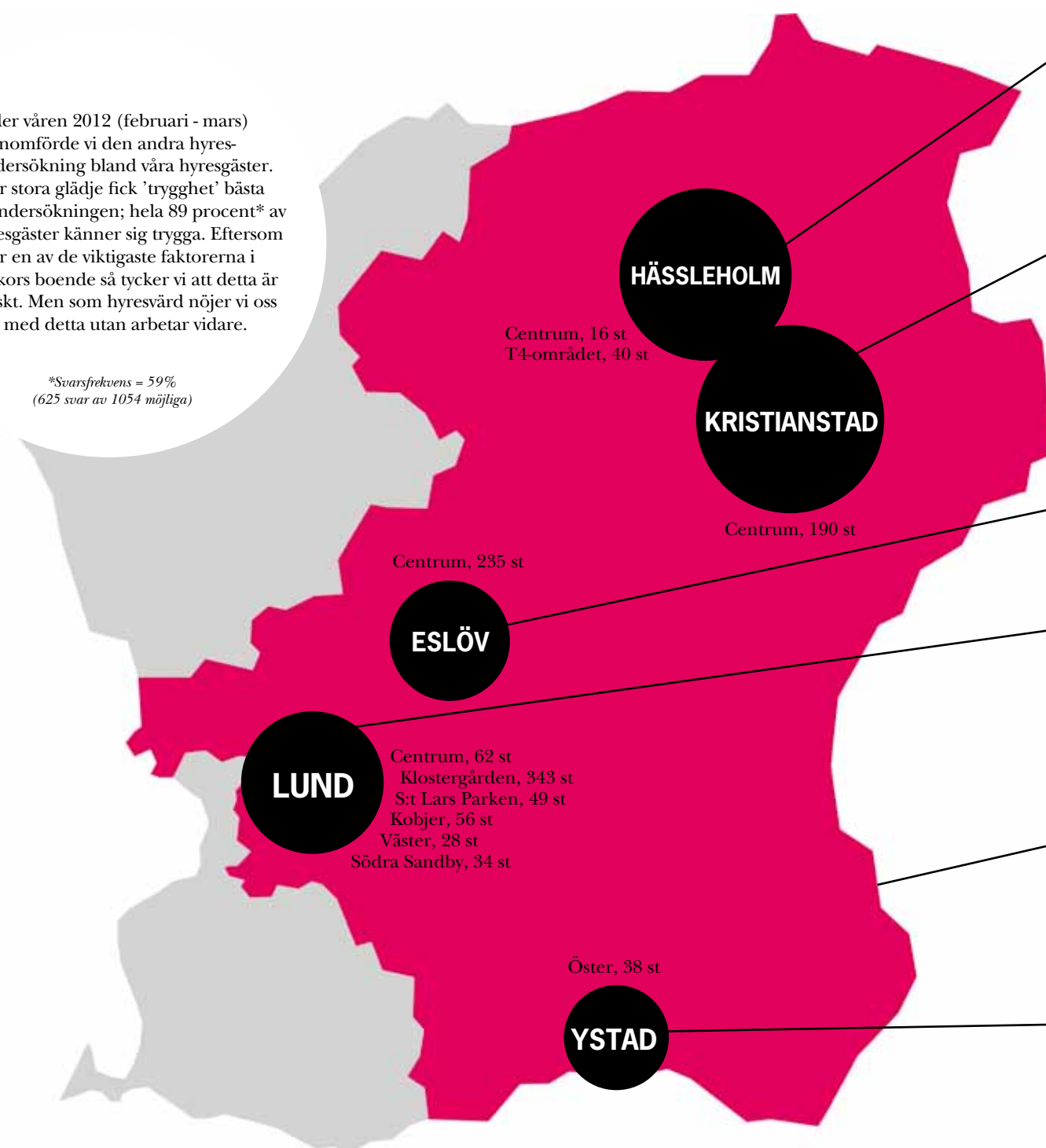


Från vänster: Lisa Niemi, säljare av nyproduktionen i HSB Skåne. Roland Bengtsson i nybyggd tvättstuga i Kristianstad. Framsidan på brf Farinet i Lund. Monika Nilsson går igenom säkerhetskriterier för lekplatser. Berne Berg, ordförande i brf Hoffmeister. Kerstin Jönsson tar emot priset som Årets granne på Barngalan.

HSB SKÅNES HYRESLÄGENHETER

Under våren 2012 (februari - mars) genomförde vi den andra hyresgästundersökning bland våra hyresgäster. Till vår stora glädje fick 'trygghet' bästa betyg i undersökningen; hela 89 procent* av våra hyresgäster känner sig trygga. Eftersom det är en av de viktigaste faktorerna i människors boende så tycker vi att detta är fantastiskt. Men som hyresvärd nöjer vi oss inte med detta utan arbetar vidare.

*Svarsfrekvens = 59%
(625 svar av 1054 möjliga)



HEIDEMANS RENOVERING

Fastigheten är en gammal kasernbyggnad som ligger nordväst om Hässleholms centrum. Under året har Heideman genomgått en stor renovering av fönster och tak. Man har även återställt fasaden och målat den i dess ursprungliga färger.

TRÄD

Under hösten har träden i vattenlinjen ner mot Helge Å på fastighet Kvarnen beskurits och rensats upp inför stundande höststormar.

47 000

Antalet studenter som idag studerar vid Lunds Universitet.

MILJÖ

En ombyggnation av en gammal garageuppfart till fastighet Skräddaren 18 från Malmgatan tog bort biltrafiken från gågatan inne i centrum. I samband med detta uppförde HSB Skåne även ett nytt miljöhus på innergården där HSBs och Ebos hyresgäster gemensamt kan sortera sina sopor. Tillsammans med våra hyresgäster kan göra en gemensam insats för miljön.

STUDENT

Den nionde januari 2012 förvärvade HSB Skåne den centralt belägna fastigheten Påskalyckan 1 och 8 i Lund av IM, Individuell Människohjälp. Den innefattar idag vanliga hyreslägenheter men har även 2 plan med ca 30 rum i korridor för studenter med gemensamma sällsкаpsrum och kök.

1622 BOSPARARE

Antal bosparare per 31/12:

2010	1324
2011	1414
2012	1622

ENTRÉ

Entrén på fastighet Driftsmästaren har fräschats upp. Nya krukor med plantering har tagits fram och välkomnar våra hyresgäster. Denna sexvåningsfastighet uppfördes 2005 med 38 stycken hyreslägenheter.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE HSB SKÅNE

2012.01.01 – 2012.12.31 ORG. NR. 745000-2253

FÖRENINGSPÅRÅG

STYRELSE

Sven Gudmundsson	Ordförande
Maj-Lis Larsson	Ledamot
Ingabritt Sandahl	Ledamot
Richard Lundgren	Ledamot
Caroline Essunger	Ledamot
Ingegerd Larsson	Ledamot
Krister Nilsson	Ledamot
Glen Nord	Ledamot
Ann-Charlotte Hjelm	Ledamot
Ludwika Cejovic	Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Per Mårtensson	Ledamot (arbetstagarrepresentant)
Linda Frank	Suppleant (arbetstagarrepresentant)

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

Bo Lidefalk (sammankallande), Jan Malm, Camilla Rosenqvist, Jens Hansen och Carolyn Månsson

ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2012 till 24 152 (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, Parva Domus Holding AB, genom indirekt ägande: Fastighets AB Heide 1, Påskalyckan 1 AB och Byggmarken 10 AB.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Koncernens fria egna kapital uppgår till 465 505 tkr.

Avsättning till bundna reserver föreslås med 963 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, Staffanstorp, Kävlinge, Eslöv, Höör, Hörby, Ystad, Sjöbo, Skurup, Hässleholm, Osby, Perstorp, Kristianstad, Tomelilla, Simrishamn, Östra Göinge och Bromölla.

KVALITETS- OCH MILJÖLEDNINGSSYSTEM

Vi har under 2012 blivit medlemmar i SIQ (Institutet för kvalitetsutveckling) och har därmed påbörjat arbetet med att införa ett kvalitets- och ledningssystem.

EKONOMI

HSB SKÅNE

Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
<i>Belopp i tkr</i>					
Omsättning	233 443	233 423	259 693	256 980	277 286
Resultat efter finansiella poster	18 017	25 072	274 666	15 446	5 078
Balansomslutning	1 693 619	1 715 842	1 850 649	1 628 199	1 631 741
Justerat eget kapital	510 700	490 998	472 137	238 841	222 376
Soliditet i %	39,5	38,5	34,3	20,3	18,6
Soliditet i % enligt HSBs Kod	45,0	46,7	44,0	46,3	43,0
Avräkningslikviditet i %	119	146	144	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 minskat från 345 mkr till 325 mkr. Alla placeringar följer vår finanspolicy och är därmed kapitalsäkrade på lösendagen. Även om placeringarna är långfristiga (överstiger 1 år) är de realiserbara under löptiden. Därför räknas de in i måttet avräkningslikviditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

VERKSAMHET

Produktionen av de två avslutande etapperna på Sockerbruksområdet i Lund, Farinet 1 (63 lägenheter) och Farinet 2 (51 lägenheter) har pågått under 2012 och kommer att avslutas under 2013. Inflyttning i Farinet 1 påbörjades i september 2012. Överlämning av föreningen till bostadsrättsägarna kommer att ske våren 2013.

Den avmattning i köplusten, som kunde märkas redan 2011, har hållit i sig under 2012. Detta ledde till att HSB Produktion i Skåne HB, samägt produktionsbolag med HSB Produktion, tvingades köpa 18 av lägenheterna i Farinet 1 i samband med inflyttningen. Under den inledande vintern skedde en återhämtning och vid årsskiftet fanns endast fyra av de 18 lägenheterna kvar i produktionsbolaget.

Försäljningen i Farinet 2 har hittills resulterat i att cirka 40 procent av lägenheterna är sålda eller bokade. Vi räknar med att ha ett relativt stort antal osålda lägenheter efter sista inflyttning, som sker i mars 2013, men ser ingen anledning att vidta några speciella åtgärder. Lägenheterna ligger centralt i Lund, intresset vid visningar har hela tiden varit stort och vi räknar med att under 2013 kunna sälja de sista lägenheterna. Det finns dessutom reserver för marknadsföring, för kostnadsräntor och för uteblivna avgifter för de lägenheter HSB Produktion i Skåne HB måste köpa.

2011 förvärvade vi två fastigheter på Spolegatan i Lund av IM (Individuell Människohjälp). Under 2012 har vi tillträtt fastigheterna. Planering av ett relativt omfattande ombyggnads- och moderniseringsarbete har under året påbörjats.

När det gäller fastigheten Heideman i Hässleholm, även den förvärvad 2011, har det under året skett ett genomgripande förädlingsarbete avseende tak, fasad, entréer och fönster. Fastigheten, som byggdes i början av 1900-talet, har nu återfått sin ursprungliga färgsättning.

I slutet av 2011 blev det känt att NCC och HSB Skåne förvärvat ett stort markområde vid Arenaparken i Lund. Under 2012 har HSB Skåne, tillsammans med HSB Produktion, tillträtt marken, som under den kommande 10-årsperioden kommer att bebyggas, huvudsakligen med bostadsrätter. HSB Skåne har dock ensamt förvärvat ett område, där vi har ambitionen att bygga hyresrätter.

När vi ska sammanfatta ett år i förvaltningsberättelsen gör vi det med text, siffror och i bästa fall någon bild. I fallet Barngalan 2012, som gick av stapeln i november, räcker det inte med text och siffror. Man måste ha varit där för att förstå vad som hände. På plats fanns massor av barn och HSB-medlemmar, där fanns företrädare från företag och organisationer och där fanns politiker från flera partier. En bättre bild av HSB och den kooperativa tanken kan man inte tänka sig!

ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Fokuskommittéerna, som sedan 2011 är underordnade styrelsen, har träffats vid tre tillfällen under 2012. En viktig fråga, som remitterats från styrelsen till fokuskommittéerna, rör det förslag till kod för styrning av bostadsrättsföreningar som HSB Riksförbund tagit fram. Vi har från HSB Skånes sida svarat på remissen och ställt oss positiva till förslaget, som är en förenklad version av HSB Kod för föreningsstyrning.

AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

EKONOMI

Resultat före skatt ligger på 16,6 mkr, att jämföra med budgeterade 15 mkr. Jämfört med 2011 har vi tappat 3,5 mkr, om man tar hänsyn till så kallad jämförelsestörande poster 2011, alltså poster av engångskaraktär.

Resultattappet mellan 2011 och 2012 förklaras främst med sämre utveckling i kapitalförvaltningen och i byggverksamheten. Styrelsen och företagsledningen är enig om att det är viktigt att hålla en låg riskprofil när det gäller finansiella placeringar. Detta leder till begränsade möjligheter till bra avkastning. De ovan beskrivna problemen med koppling till försäljning av lägenheter påverkar givetvis även det ekonomiska utfallet, eftersom vi inte kan göra vinstavräkning i den takt vi hade räknat med.

Uttryckt som rörelsemarginal, resultat efter avskrivningar i förhållande till total försäljning, ligger vi under den senaste 5-årsperioden kring 15 procent. Varje omsatt 100-lapp i HSB Skånes rörelse ger alltså ett överskott på 15 kronor, som ska täcka kostnader för kostnadsräntor, vinst och skatt.

Vi bedömer detta som tillfredsställande, men med tanke på de omfattande byggplaner vi har och med tanke på ökade svårigheter att finansiera byggprojekten, bör rörelseresultatet på sikt höjas.

Sammantaget bedömer vi det ekonomiska utfallet för 2012 som gott. Tar man hänsyn till utvecklingen i omvärlden, och den påverkan den har på den nationella utvecklingen, kan man höja omdömet till mycket gott.

KOMMENTAR OM PERSONAL- KOSTNADER

Kostnader för personal ökar mellan 2011 och 2012 med 8 mkr, men jämfört med 2010 minskar kostnaderna med 1,5 mkr. Förklaringen ligger i att KP (Koope-rationens Pensionsanstalt) 2011 ändrade det så kallade buffertkra- vet från 20 till 12 procent, vilket för 2011 gav en positiv engångseffekt om närmare 6 mkr.

STRATEGISKA FRÅGOR

Styrelsen har till HSB Riksför- bunds stämma i maj 2013 lämnat in två motioner. Den första hand- lar om bosparandet, där avtalet mellan HSB och Swedbank gick ut

vid årsskiftet 2012/2013. Diskussio- ner om ett nytt avtal pågick under 2012, men i allra sista stund strän- dade förhandlingarna, vilket ledde till att avtalet förlängdes på ett år. HSB Riksförbund har tillsatt en arbetsgrupp, som bland annat ska ta fram en kravspecifikation på ett nytt bosparande. I motionen från HSB Skåne föreslår vi att direktiven till utredningen ska utökas med ytterligare ett, som bygger på tan- ken att medlemskapets längd ska ligga till grund för kösystemet i stället för bosparandet.

Den andra motionen rör medlem- skapet. Vi menar att HSB, med sina 550 000 medlemmar och

3 900 bostadsrättsföreningar, borde synas och höras mera i debatten. Vårt förslag är att man ska flytta medlemskapet från regionfören- ingen till HSB Riksförbund, som därmed får ett tydligare mandat att agera i bostads- och boende- frågor. Med förslaget renodlas också bostadsrättsföreningarnas ägande i regionföreningarna, samtidigt som det skapas bättre förutsättningar för ett nationellt medlemsregister, vilket är en viktig förutsättning för bland annat ett nytt och modernt bosparande.

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	447 219 003 kr
Årets resultat	19 267 956 kr
Disponibelt fritt kapital	466 486 959 kr

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

Till reservfond avsätts	963 398 kr
Balanseras i ny räkning	465 523 561 kr
	466 486 959 kr

RESULTATRÄKNING

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
Belopp i tkr	Not	2012	2011	2012	2011
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	277 022	227 947	231 215	228 978
Förändring av pågående arbete för annans räkning					
Övriga rörelseintäkter	2	6 421	5 476	6 525	5 471
Summa intäkter		233 443	233 423	237 740	234 449
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader		-51 835	-51 498	-55 324	-52 723
Material och tjänster		-13 255	-16 888	-13 255	-16 888
Övriga externa kostnader	3	-34 974	-35 126	-35 238	-35 369
Personalkostnader	4	-85 006	-76 870	-84 736	-76 870
Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar	5	-14 529	-12 425	-15 134	-12 639
Rörelseresultat		33 845	40 616	34 054	39 960
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-100	-65		-47
Resultat från andelar i intresseföretag	7	10		-105	
Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	8	9 885	11 197	9 885	11 197
Ränteintäkter från koncernföretag		1 626			
Ränteintäkter från intresseföretag		3 172		3 172	
Övriga finansiella intäkter	9	6 792	12 622	6 820	13 439
Övriga finansiella kostnader	10	-37 213	-39 298	-37 213	-39 303
Resultat efter finansiella poster		18 017	25 072	16 613	25 246
Skatt på årets resultat	11	1 251	-6 414	1 168	-6 512
Årets resultat		19 268	18 658	17 782	18 734

BALANSRÄKNING

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	899 123	881 827	1 034 994	953 252
Pågående nybyggnation	13	1 048	19 206	11 634	19 206
Maskiner och inventarier	14	5 949	6 790	5 949	6 790
Summa materiella anläggningstillgångar		906 120	907 822	1 052 577	979 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	36 466	35 616		
Fordringar hos koncernföretag	16	19 848	3 010		
Andelar i intresseföretag	17	14 561	100	14 446	100
Fordringar hos intresseföretag	18		3 850		3 850
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	376 604	396 604	376 604	396 604
Summa finansiella anläggningstillgångar		447 479	439 180	391 050	400 554
Summa anläggningstillgångar		1 353 599	1 347 002	1 443 627	1 379 801
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Material- och kapitalvaror		1 061	1 105	1 061	1 105
Pågående arbete	20	1	93	1	93
Summa varulager		1 062	1 198	1 062	1 198
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar och kundfordringar		17 577	15 775	17 584	15 784
Fordringar hos koncernföretag		89 559	36 061		
Fordringar hos intresseföretag		42 449		42 449	
Övriga kortfristiga fordringar	21	4 924	3 877	4 944	6 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	15 631	18 896	15 707	18 932
Summa kortfristiga fordringar		170 140	74 608	80 684	40 739
Övriga kortfristiga placeringar	23	29 366	150 575	29 366	150 575
Summa övriga kortfristiga placeringar		29 366	150 575	29 366	150 575
Kassa och bank		139 452	142 459	141 263	144 177
Summa omsättningstillgångar		340 020	368 840	252 375	336 689
SUMMA TILLGÅNGAR		1 693 619	1 715 842	1 696 002	1 716 490

		HSB SKÅNE		KONCERNEN	
Belopp i tkr	Not	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		16 290	15 856	16 290	15 856
Reservfond		27 923	26 990	27 923	26 990
Bundna reserver				116	110
Summa bundet eget kapital		44 213	42 846	44 329	42 956
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		447 219	429 494	447 723	429 921
Årets resultat		19 268	18 658	17 782	18 734
Summa fritt eget kapital		466 487	448 152	465 505	448 655
Summa eget kapital		510 700	490 998	509 834	491 611
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	25	26 974	28 159	27 176	28 286
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	26	687 101	697 655	687 101	697 655
Summa långfristiga skulder		687 101	697 655	687 101	697 655
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	26	9 355	10 680	9 355	10 680
Leverantörsskulder		10 736	12 095	13 040	12 298
Skatteskuld			894	182	1 266
Skulder till koncernföretag		88	1 022		
Övriga skulder	27	417 825	443 103	417 836	443 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	30 841	31 236	31 479	31 591
Summa kortfristiga skulder		468 845	499 030	471 892	498 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 693 619	1 715 842	1 696 002	1 716 490
<i>Ställda säkerheter</i>					
Ställda säkerheter	29	966 626	920 696	966 626	920 696
<i>Ansvarsförbindelser</i>					
Ansvarsförbindelser	30	85 245	45 550	85 245	45 550

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		33 845	40 616	34 054	39 960
Avskrivningar		14 530	12 425	15 135	12 713
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2	-227	-510	-227	-398
		48 148	52 531	48 962	52 275
Erhållen ränta		18 048	13 606	16 450	14 423
Erhållna utdelningar		1 978	1 444	1 978	1 444
Erlagd ränta		-36 578	-38 515	-36 576	-38 520
Betald inkomstskatt		-829	-3 723	-1 021	-3 525
		30 767	25 343	29 793	26 097
Ökning/minskning varulager		136	58	136	58
Ökning/minskning kundfordringar		-1 802	7 600	-1 800	7 691
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-90 708	101 064	-35 122	-15 001
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 359	-3 178	742	-2 975
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-27 243	-38 409	-26 016	-39 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-90 209	92 478	-32 267	-23 419
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12,13,14	-12 897	-23 675	-88 534	-58 951
Sålda materiella anläggningstillgångar	14	297	835	297	835
Investeringar i dotterbolag	15	-950			
Investeringar i intressebolag	17	-14 451	-100	-14 451	-100
Sålda intressebolag	17		25		25
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	16,19	-16 838	-121 658		-119 782
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	6,16,19		20 085		20 038
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	9,19	19 604	68 664	19 604	68 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 235	-55 824	-83 084	-89 117
Finansieringsverksamheten					
Insats/nyemission	24	434	204	434	204
Amortering av skuld	26	-10 554	-115 164	-10 554	-115 164
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	26	-1 325	-391	-1 325	-391
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 445	-115 351	-11 445	-115 351
Årets kassaflöde		-126 889	-78 696	-126 796	-227 887
Likvida medel vid årets början		293 034	374 120	294 752	525 028
Annan ökning/minskning av bokförda värdet	9	2 673	-2 389	2 673	-2 389
Likvida medel vid årets slut	31	168 818	293 034	170 629	294 752
Not 31 Likvida medel					
Kassa och bank		139 452	142 459	141 263	144 177
Kortfristiga placeringar		29 366	150 575	29 366	150 575
Likvida medel		168 818	293 034	170 629	294 752

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 29 366 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 200 000 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, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Föreningen har pensionsåtagande på bokslutsdagen som uppgår till 9 446 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 kronor. Denna värdering tillämpades också vid beräkningen av förvärvade tillgångar och skulder i koncernen.

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

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är 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 endast 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	
	2012	2011	2012	2011
1 Nettoomsättning per rörelsegren				
Hysesintäkter	115 706	113 238	121 186	114 943
Administrativ förvaltning	24 521	23 679	24 143	23 528
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	40 141	39 519	39 699	39 176
Byggverksamhet	12 587	13 461	12 317	13 461
Försäljningsintäkter	23 756	27 555	23 559	27 375
Medlemsavgifter	5 887	6 020	5 887	6 020
Medlemstjänster	4 424	4 475	4 424	4 475
Totalt	227 022	227 947	231 215	228 978
2 Övriga rörelseintäkter				
Provisioner	769	1 070	769	1 070
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	227	1 104	227	1 104
Utbetalning av K-försäkring	1 202	890	1 202	890
Övriga rörelseintäkter	4 223	2 411	4 327	2 406
Totalt	6 421	5 476	6 525	5 471
3 Övriga externa kostnader				
Arvodet till revisorer				
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.				
I övriga externa kostnader för HSB Skåne ingår revisionsarvode till Herrlander Revision AB, i koncernen ingår även revisionsarvode för PwC.				
	2012	2011	2012	2011
Herrlander Revision AB	123	210	131	218
PwC			112	70
Totalt	123	210	243	288
4 Personalkostnader				
Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män				
Kvinnor	55	59	55	59
Män	105	104	105	104
Totalt	160	163	160	163
Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
Löner				
Styrelse och VD	2 072	1 964	2 072	1 964
Övriga anställda	56 214	56 395	56 214	56 395
Totalt	58 286	58 359	58 286	58 359

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2012	2011	2012	2011
Sociala kostnader och pensionskostnader				
Styrelse och VD	1 279	1 281	1 279	1 281
Övriga anställda	21 466	14 067	21 466	14 067
Totalt	22 745	15 348	22 745	15 348
Varav pensionskostnader				
Styrelse och VD	607	644	607	644
Övriga anställda	5 207	-2 472	5 207	-2 472
Totalt	5 814	-1 828	5 814	-1 828
Ersättning till verkställande direktör				
Lönekostnader har för VD utgått med 1 412 tkr (1 313 tkr) och till styrelsen med 660 tkr (650 tkr).				
1. Till tjänstepension disponerar VD en premie motsvarande 35 procent av årsinkomsten. Denna premie ska täcka sparande till pension, premiebefrielse samt sjukförsäkring.				
2. För att säkerställa VDs avtalade pensionsålder 61 år har en direktpensionslösning tecknats för att kompensera perioden 61-65 år med pension enligt följande:				
Löneintervall		Procent av slutlön		
0 - 7,5 prisbasbelopp		75		
7,5 - 20 prisbasbelopp		70		
20 prisbasbelopp - 1 080 000		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.				
Befattningshavare	2012-12-31		2011-12-31	
	Styrelse	VD och övrig ledning	Styrelse	VD och övrig ledning
Kvinnor	6	3	7	3
Män	5	1	4	2
5 Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar				
Byggnader	11 534	9 536	12 139	9 750
Maskiner och inventarier	2 780	2 715	2 780	2 715
Byggnadsinventarier	215	174	215	174
Totalt	14 529	12 425	15 134	12 639
6 Resultat från andelar i koncernföretag				
Nedskrivning av under året utförd aktieägartillskott	-100	-65		
Anteciperad utdelning från koncernföretag (Parva Domus AB)				-47
Totalt	-100	-65		-47

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2012	2011	2012	2011
7 Resultat från andelar i intresseföretag				
Andel av vinst i Handelsbolag	10		10	
Andel av förlust i intresseföretag Klostret 1-4			-115	
	10		-105	
8 Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar				
Återläggning av nedskrivning S:t Peter		2 000		2 000
Utdelning på aktier i HSB ProjektPartner AB	1 485	1 444	1 485	1 444
Kupongräntor långa placeringar	8 401	7 753	8 401	7 753
	9 885	11 197	9 885	11 197
9 Övriga finansiella intäkter				
Övriga ränteintäkter	2 632	5 532	2 660	6 349
Föreningsavgälder	1 389	1 345	1 389	1 345
Återföring av nedskrivning av kortfr placeringar		152		152
Resultat vid försäljning av värdepapper	-248	6 174	-248	6 174
Utdelning på börsaktier	493		493	
Reavinst/förlust vid aktiehandel	-148	1 959	-148	1 959
Nedskrivning av börsaktier		-2 541		-2 541
Återföring av nedskrivning börsaktier	2 673		2 673	
	6 792	12 622	6 820	13 439
10 Övriga finansiella kostnader				
Räntekostnader fastighet	-31 888	-34 086	-31 888	-34 090
Räntebidrag		295		295
Övriga räntekostnader	-5 325	-5 506	-5 325	-5 507
	-37 213	-39 298	-37 213	-39 303
11 Skatt på årets resultat				
Inkomstskatt	65	-4 617	63	-4 676
Uppskjuten skattekostnad	1 185	-1 797	1 104	-1 836
	1 251	-6 414	1 168	-6 512
12 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	993 425	986 973	1 065 138	1 023 411
Omklassificering från pågående arbete	28 830	6 452	28 830	6 452
Årets anskaffning			65 051	35 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 022 255	993 425	1 159 019	1 065 138
Ingående avskrivningar	-111 597	-102 062	-111 884	-102 062
Årets avskrivningar	-11 534	-9 536	-12 139	-9 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 131	-111 597	-124 023	-111 884

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Planenligt restvärde	899 123	881 827	1 034 994	953 252
Bokfört värde				
Byggnader	809 992	792 696	869 057	820 609
Mark	89 131	89 131	165 937	132 643
Totalt	899 123	881 827	1 034 994	953 252
Taxeringsvärden byggnader	730 284	728 310	771 777	747 910
Taxeringsvärden mark	245 917	245 942	278 169	265 563
Totalt	976 201	974 252	1 049 946	1 013 473
Marknadsvärdering				
Mark i dotterbolag ingår ej i marknadsvärderingen. En extern marknadsvärdering är utförd i december 2011.	1 224 300	1 224 300	1 301 800	1 257 300
13 Pågående nybyggnation	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående värde	19 206	5 876	19 206	5 876
Årets investeringar	11 824	20 526	22 410	20 526
Avslutade byggnationer	-29 982	-7 196	-29 982	-7 196
Upparbetad byggnation	1 048	19 206	11 634	19 206
14 Maskiner och inventarier	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 839	43 140	41 839	43 140
Årets anskaffning	2 022	3 420	2 022	3 420
Årets anskaffning byggnadsinventarier	203	473	203	473
Årets försäljning/utrangeringar	-1 664	-5 194	-1 664	-5 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 400	41 839	42 400	41 839
Ingående avskrivningar	-35 049	-37 119	-35 049	-37 119
Årets avskrivningar enligt plan	-2 781	-2 715	-2 781	-2 715
Årets avskrivningar enligt plan byggnadsinventarier	-215	-174	-215	-174
Årets försäljning/utrangeringar	1 594	4 959	1 594	4 959
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 451	-35 049	-36 451	-35 049
Planenligt restvärde	5 949	6 790	5 949	6 790
15 Andelar i koncernföretag	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 887	35 822		
Aktieägartillskott	950	65		
Utgående anskaffningsvärde	36 837	35 887		
Ingående nedskrivningar	-271	-206		
Årets nedskrivningar	-100	-65		
Utgående nedskrivningar	-371	-271		
Totalt	36 466	35 616		

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Genom direkt ägande:							
Åhusparken förvaltning AB	556713-1494	Lund	137	-64	1 000	100%	19 015
EUtomter i Kristianstad AB	556668-0459	Lund	2 335	-7	1 000	100%	16 551
Parva Domus Holding AB	556822-0189	Lund	150	-1 614	500	100%	900
Genom indirekt ägande:							
Fastighets AB Heide 1	556713-8580	Lund	777	81	1 000	100%	17 683
Påskalyckan 1 AB	556868-7171	Lund	315	-1 235	500	100%	50
Byggmarken 10 AB	556848-4405	Lund	55	-24	500	100%	9 769

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
16 Fordringar hos koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärde	3 010	1 134		
Årets utlåning	16 838	1 876		
Utgående anskaffningsvärde	19 848	3 010		
17 Andelar i intresseföretag				
Ingående anskaffningsvärde	125	25	125	25
Klostret 1 - 4	200	100	200	100
HSB Produktion i Skåne HB	14 251		14 251	
	14 576	125	14 576	125
Ingående vinstandel	-25		-25	
Årets försäljning av andelar		-25		-25
Årets vinstandel	10		-105	
	14 561	100	14 446	100

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Klostret 1 Holding AB	556852-5157	Stockholm	111	-29	250	50%	75
Klostret 2 Holding AB	556852-5165	Stockholm	111	-29	250	50%	75
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Stockholm	111	-29	250	50%	75
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Stockholm	111	-29	250	50%	75
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	14 261	10		50%	14 261

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
18 Fordringar hos intresseföretag				
IB	3 850	75	3 850	75
Årets utlåning	-3 850	3 775	-3 850	3 775
Utgående anskaffningsvärde	0	3 850	0	3 850

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
19 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärde	396 604	357 592	396 604	357 592
Årets anskaffning		119 782		119 782
Omklassificering från långfristig till kortfristig placering	-20 000	-60 685	-20 000	-60 685
Årets avyttring		-20 085		-20 085
Utgående anskaffningsvärde	376 604	396 604	376 604	396 604
Ingående nedskrivning		-2 000		-2 000
Återläggning av nedskrivning S:t Peter		2 000		2 000
Utgående nedskrivning	0	0	0	0
Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav	376 604	396 604	376 604	396 604
Aktier i HSB Projektpartner AB	36 116	36 116	36 116	36 116
Andelar i HSB Riksförbund	6 088	6 088	6 088	6 088
Långfristiga placeringar	324 873	344 873	324 873	344 873
Bostadsrättslokaler	9 527	9 527	9 527	9 527
Totala långfristiga värdepappersinnehav	376 604	396 604	376 604	396 604
20 Pågående arbete				
Ingående pågående arbete	93	46	93	46
Nedlagda kostnader för HSB Produktion i Skåne HB	1	46	1	46
Fakturerat till HSB Produktion i Skåne HB	-93		-93	
Utgående pågående arbete	1	93	1	93
21 Övriga kortfristiga fordringar				
Saldo skattekonto	49	117	49	354
Skattefordran	3 497		3 497	
Övriga kortfristiga fordringar	1 378	3 760	1 398	5 670
Bokfört värde vid årets slut	4 924	3 877	4 944	6 024
22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna räntor/räntebidrag	3 217	4 045	3 217	4 045
Förutbetalda hyresutgifter	707		707	
Förutbetalda leasingavgifter	181	570	181	570
Vinstavräkning nyproduktion	8 650	10 981	8 650	10 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 875	3 299	2 951	3 335
	15 631	18 896	15 707	18 932
23 Övriga kortfristiga placeringar				
Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
Kortfristiga placeringar i värdepapper	20 000	60 685	20 000	60 685
Placeringar i banker	1 903	72 385	1 903	72 385
Anskaffningsvärde börsaktier	8 098	20 812	8 098	20 812
Nedskrivning av börsaktier till marknadsvärde	-634	-3 307	-634	-3 307
Bokfört värde vid årets slut	29 366	150 575	29 366	150 575

24 Eget kapital

HSB Skåne	Andels kapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	15 856	26 990	429 494	18 658	490 998
Ökning/minskning andelskapital	434				434
Vinstdisposition enl föreningsstämma		933	17 725	-18 658	
Årets resultat				19 268	19 268
Summa eget kapital vid årets slut	16 290	27 923	447 219	19 268	510 700

Koncern	Andels kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 856	27 100	448 655	491 611
Ökning andelskapital	434			434
Överfört till bundna reserver		939	-932	7
Årets resultat			17 782	17 782
Utgående balans	16 290	28 039	465 505	509 834

HSB SKÅNE

KONCERNEN

25 Avsättningar för skatter

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader i materiella anläggningstillgångar	26 974	28 159	27 176	28 286
	26 974	28 159	27 176	28 286

26 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	9 355	10 680	9 355	10 680
Kapitalbinding				
Kreditförfall inom ett år från balansdagen	244 602	340 174	244 602	340 174
Kreditförfall, 1-5 år från balansdagen	451 854	293 480	451 854	293 480
Kreditförfall senare än 5 år efter balansdagen		74 681		74 681
Nästa års amortering	-9 355	-10 680	-9 355	-10 680
Total långfristig låneskuld	687 101	697 655	687 101	697 655

Räntebindningstid

Ränteförfall inom ett år från balansdagen	79 927	135 678	79 927	135 678
Ränteförfall, 1-5 år från balansdagen	256 529	322 969	256 529	322 969
Ränteförfall senare än 5 år efter balansdagen	360 000	249 688	360 000	249 688
Nästa års amortering	-9 355	-10 680	-9 355	-10 680
Total långfristig låneskuld	687 101	697 655	687 101	697 655

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 429 675 tkr vilka vid bokslutstillfället har ett negativt marknadsvärde om totalt 21 202 tkr.

HSB SKÅNE

KONCERNEN

27 Övriga skulder	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avräkningsskuld förvaltade företag	219 013	246 493	219 013	246 493
Bostadsrättsföreningarna placerade medel	190 985	191 760	190 985	191 760
Övriga kortfristiga skulder	7 827	4 851	7 838	4 851
Totalt övriga skulder	417 825	443 103	417 836	443 103

28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och sociala kostnader	473	561	473	561
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	9 398	9 472	9 398	9 472
Upplupna sociala avgifter	1 415	1 447	1 415	1 447
Förutbetalda hyror	10 645	10 464	10 645	10 681
Upplupna räntekostnader	4 132	3 497	4 132	3 497
Övriga interimsskulder	4 777	5 794	5 415	5 932
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 841	31 236	31 479	31 591

29 Ställda säkerheter	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>				
Pantbrev i fast egendom	945 675	945 675	996 131	945 675
Varav i eget förvar	-55 427	-44 131	-105 883	-44 131
Saldo på bundet specialkonto avseende brf Grimstofta	5 432	5 357	5 432	5 357
Pantsatt värdepappersdepå	60 000		60 000	
Pantsatta anläggningstillgångar för bostadsrättslokal	1 500	3 000	1 500	3 000
Pantsatta kapitalförsäkringar	9 446	10 795	9 446	10 795
	966 626	920 696	966 626	920 696

30 Ansvarsförbindelser

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 försäljningen, 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.

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Borgenförbindelser	83 802	44 104	83 802	44 104
Bankgaranti för dotterbolag	350	350	350	350
Ansvarsförbindelser	1 093	1 096	1 093	1 096
	85 245	45 550	85 245	45 550

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 22 mars 2013

Sven Gudmundsson
Ordförande

Maj-Lis Larsson

Richard Lundgren

Ingegerd Larsson

Glen Nord

Per Mårtensson

Krister Nilsson

Caroline Essunger

Ingabritt Sandahl

Ann-Charlotte Hjelm

Ludwika Cejovic

Ann Irebo
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2013

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Björn Claesson
Av föreningen vald revisor

Mikael Lazo
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRS- REDOVISNINGEN OCH KONCERN- REDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Skåne ek för för år 2012. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20 - 37.

STYRELSENS OCH VERK- STÄLLANDE 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.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Skåne ek för för år 2012.

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.

REVISORNS 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 revisionssed 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Lund den 22 mars 2013

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Björn Claesson
Av föreningen vald revisor

Mikael Lazo
Av föreningen vald revisor

UTTALANDEN

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

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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

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

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.

Valberedningen har direkt kontakt med enskilda ledamöter. Därefter bedömer de i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas till följd av föreningens verksamhetsmässiga läge och framtida inriktning. Valberedningen fastställer kravprofiler för nya ledamöter som behöver rekryteras. De genomför en systematisk procedur för att söka rätta kandidater. Här beaktas bland annat förslag som kommit från medlemmar, men också genom dialog med bostadsrättsföreningarna. Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till föreningsstämman.

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

förslag och lämnar redogörelse för hur arbetet har gått till.

Ersättning till 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 110 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 2012 haft sex 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 rapporteringsinstruktion är anpassade till föreningens förhållanden och är styrdokument för deras arbete. Styrelsens arbetsordning ses över en gång om året och beslutas av styrelsen.

STYRELSENS UTBILDNING

Hela styrelsen samlas för ett sammanträde 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 andelsägarnde. 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 bevisat 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 10 personer
- Beslut om tillsättning och ingångslön för befattning direkt underställd VD
- Beslut om policy och andra övergripande anvisningar

Styrelsens utvärdering av VD sker genom regelbundna möten mellan ordföranden och VD, där VD presenterar det aktuella läget. Genomgången följer rubrikerna investeringar, försäljningsläge, resurser samt ledningsgruppens arbete.

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

FINANSIELL RAPPORTERING

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

REVISORER

Föreningsvald revisor och revisorsuppleant 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 2012, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

FOKUSKOMMITTÉER

2011 tog styrelsen fram uppdragsbeskrivning för fokuskommittéernas arbete. Beskrivningen ser ut som följer;

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)

Fokuskommittéerna har träffats tre gånger under året. Som sammanställande och ordförande för kommittéerna fungerar ledamöter ur HSB Skånes styrelse. Kommittéerna arbetar efter gemensam mötesplan och gemensam dagordning.

STYRELSEN

Består av nio ledamöter som representerar HSB fem marknadsområden samt två arbetstagarrepresentanter. De beslutar löpande om vilken riktning och vilka mål föreningens arbete ska ha. Efter ordinarie föreningsstämma i maj tillkom Krister Nilsson som ny ledamot.

SVEN GUDMUNDSSON bor i bostadsrätt i brf Liljekonvaljen i Staffanstorps. Invald i styrelsen som ledamot och ordförande 2008. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.



Bästa HSB-minnet från 2012: Den positiva nyfikenheten på HSB Skåne från övriga HSB-föreningar.

MAJ-LIS LARSSON bor i bostadsrätt i brf Krönet i Eslöv. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2013. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.



Bästa HSB-minnet från 2012: HSB Skåne har kommit relativt väl ut ur världskonominns påverkan.



INGABRITT SANDAHL bor i bostadsrätt i brf Ljungdala i Hässleholm. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.

Bästa HSB-minnet från 2012: Barngalan! Mötet med framtiden, där HSB vill göra skillnad.



CAROLINE ESSUNGER bor i bostadsrätt i brf Knutsgården i Lund. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.

Bästa HSB-minnet från 2012: Arenaparken i Lund!

RICHARD LUNDGREN bor i bostadsrätt i brf Värpinge i Lund. Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2013. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.



Bästa HSB-minnet från 2012: Lundafastigheten Påskalyckans bidrag till att skapa bra boende för våra ungdomar.

INGEGERD LARSSON bor i bostadsrätt i brf Falken i Sjöbo. Invald i styrelsen som ledamot 2009. Mandatperioden går ut 2013. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.



Bästa HSB-minnet från 2012: Bäst var konferensen i Ystad och köpet av Påskalyckan.

LUDWIKA CEJOVIC är arbetstagarrepresentant för Unionen. Deltagit vid 5 styrelsemöten under 2012.



Bästa HSB-minnet från 2012: Ett varmt välkomnande efter en lång föräldradighet! Många trevliga evenemang, projekt och sammankomster

PER MÅRTENSSON är arbetstagarrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund. Deltagit vid 5 styrelsemöten under 2012.



Bästa HSB-minnet från 2012: En underbar Barngala för gammal som ung.



GLEN NORD bor i bostadsrätt i Brf Tulpanen i Osby. Invald i styrelsen som ledamot 2009. Mandatperioden går ut 2013. Deltagit vid 5 styrelsemöten under 2012.

Bästa HSB-minnet från 2012: Barngalan gav HSB Skåne den bästa PR vi kan få!



KRISTER NILSSON bor i bostadsrätt i Brf Låsten i Knislinge. Invald i styrelsen som ledamot 2012. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 4 styrelsemöten under 2012.

Bästa HSB-minnet från 2012: Barngalan var helt suverän!



ANN-CHARLOTTE HJELM bor i bostadsrätt i brf Arvtagaren i Eslöv. Invald i styrelsen som ledamot 2010. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 6 styrelsemöten under 2012.

Bästa HSB-minnet från 2012: Ystadkonferensen - jag vill att alla brf-styrelser ska bli mer kunniga och känna trygghet i hur HSB Skåne arbetar och se vilket engagemang deras VD har för sitt arbete.

LINDA FRANK är arbetstagarrepresentant för Unionen, suppleant.

VALBEREDNING OCH REVISORER



BO LIDEFALK
Kristianstad

Invald i valberedningen 2007

Ledamot i valberedningen,
sammankallande.



JAN MALM
Lund

Invald i valberedningen 2007

Ledamot i valberedningen.



CAMILLA ROSENQVIST
Hässleholm

Invald i valberedningen 2011

Ledamot i valberedningen.



JENS HANSEN
Ystad

Invald i valberedningen 2012

Ledamot i valberedningen.



CAROLYN MÅNSSON
Eslöv

Invald i valberedningen 2012

Ledamot i valberedningen.



LISELOTTE HERRLANDER

Auktoriserad revisor
sedan 2008.

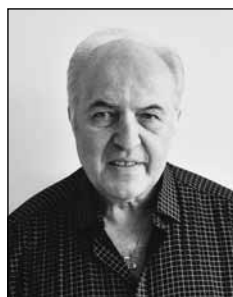
Driver sin egen
revisionsverksamhet i
Herrlander Revision AB.



BJÖRN CLAESSON

Av föreningen vald revisor
sedan 2009.

Pensionär.



MIKAEL LAZO

Av föreningen vald revisor
sedan 2009.

Pensionär.

