

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB SKÅNE



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

4	Ann Irebo, VD har ordet <i>Vår historia gör oss starkare</i>
6	Medlemskapet <i>Medlemstryggheten som ledstjärna</i>
8	BoGille 2013 <i>Framtidsgille för bostadsmarknaden</i>
10	Energiåret <i>Klimatmål skapar förändring</i>
12	Nyproduktion <i>Nyproduktion och småhus i HSB Skåne</i>
14	Digitalisering och innovation <i>Innovation i fokus för HSB</i>
16	Sommarkollon <i>Sommardagarna vid havet</i>
18	Personal <i>En mångfasetterad arbetsplats</i>
20	Sponsring <i>Trygghet genom engagemang</i>
22	HSB Skånes hyresfastigheter <i>Resultat av NKI-undersökning, tidslinje med hyresfastigheter</i>
24	Brytbild <i>Utdrag från HSB Lunds Huvudbok 1935-1939</i>
26	Förvaltningsberättelse
30	Resultaträkning
31	Balansräkning
33	Kassaflödesanalys
34	Tilläggsupplysningar
35	Noter
44	Revisionsberättelse
46	Föreningsstyrningsrapport
49	Styrelse, ledning, valberedning, revisorer
50	HSB Skånes tjänster <i>Bygger, förvaltar och vårdar</i>
51	Referenser <i>Tryckta källor</i> <i>Digitala källor</i>

HSB SKÅNE, ÅRSREDOVISNING 2013

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

Foto/illustrationer: Victoria Palm, Moa Mitchell, Centrum för Näringslivshistoria, We Effect, Tage Møller Arkitektbyrå AB, Mikaela Fredriksson

Tryck: Printhuset Electra **Tryckt på:** Scandia 2000 White 130 gr, Scandia 2000 White 300 gr

VÅR HISTORIA GÖR OSS STARKARE



MYCKET HAR ÅSTADKOMMITS UNDER ÅRENS LOPP – MEN VÅR BOSTADS-KOOPERATION STÅR FORTFARANDE INFÖR STORA UTMANINGAR. NÄR VI LÄNKAR SAMMAN HISTORIA MED NUTID OCH SÄTTER VÅRA MEDMÄNNISKOR I FÖRSTA RUMMET HAR VI ALLA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT LYCKAS.

Det är alltid bra att ta en titt i backspegeln, för att utvärdera och lära, innan man går vidare med nya satsningar. Dessutom känns det extra angeläget att jämföra nutid och dåtid, när det är dags att summera 2013 – det år då HSB-rörelsen firade 90-årsjubileum.

SAMMA SAMHÄLLSBILD

1923, på Skånegatan i Stockholm, byggdes HSBs första bostadsrättsförening. Inflyttningen till storstäderna var på den tiden stor, det rådde brist på bostäder och arbetslösheten var hög.

2013, 90 år efter bildandet av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening, är bilden av vårt samhälle i stort sett densamma. Bostadsmarknaden i våra storstäder är stark, men bristen på bostäder för våra svaga bostadsgrupper är fortfarande stor. Våra ungdomar har svårt att komma ut i arbetslivet och att få sin första bostad.

Siffror från olika undersökningar under året ger en ännu tydligare bild av ungdomarnas svåra situation: Ungdomsarbetslösheten är uppe i 25 procent. Totalt är det 290 000 unga vuxna i Sverige mellan 20 och 27 år som vill ha, men saknar, en egen bostad. Siffrorna för vårt närområde är lika nedslående. Färre än varannan ung vuxen i Malmö och Lund har en egen bostad. I stället bor de hemma hos sina föräldrar, i kollektiv, i studentlägenhet, i andra hand eller helt enkelt på en soffa hos någon de känner. När det gäller våra äldre saknas alternativ för dem som önskar ett mindre och mer funktionellt boende.

HSB-KRAFTEN LEVER

På 1920-talet visade ett antal personer, inom det nybildade HSB, kraft och vilja att åstadkomma förändring för människor, som saknade bostad. Den kraften lever i högsta grad kvar inom HSB Skåne. Det handlar inte bara om att vi kan HSBs historia. Ännu viktigare är att vi genom våra aktiviteter låter den vara synlig för våra medlemmar och vår organisation.

Ett tydligt exempel på detta är det högtidliga 90-årsjubileum som firades i september i Lund. Tillsammans med representanter för bostadsrättsföreningar från varje årtionde, kände vi stolthet och vördnad för den kooperativa organisation, som vi alla representerar. Med tanke på jubileet är årets årsredovisning dessutom en historisk backspegel, med tydlig anknytning till hur våra aktiviteter utvecklats i nutid.

För HSB Skåne är frågan om bostäder för våra medlemmar i allmänhet och våra ungdomar och äldre i synnerhet ständigt på agendan. Genom att delta i den bostadspolitiska debatten och i möjligaste mån medverka i utvecklingsarbetet i de kommuner där vi finns representerade, kan vi förhoppningsvis bidra till en utveckling av den lokala bostadsmarknaden.

KREATIV PLATTFORM

För att klara av den uppgiften gäller det också att gå från ord till handling. Det gjorde vi exempelvis genom vårt BoGille i höstas. Då besökte över 100 femteklassare vår visningsstudio. Med sig hade de förslag på sitt framtida drömboende. Senare samma dag kunde äldre ungdomsgrupper ta del av både gratis föreläsningar och den information en rad utställare hade att komma med.

BoGillet var ett sätt för oss inom HSB Skåne att öppna en kreativ plattform att mötas och utvecklas på. En plattform där vi och en kommande boendegeneration kan lyssna på varandra och genom förståelse öppna för en bättre bostadsmarknad. Allt för att kunna skapa bostäder efter ungas villkor. Ungdomarna är allas vår framtid. Därför är det också viktigt att de får möjligheten att vara med och påverka utvecklingen på framtidens bostadsmarknad.

KONJUNKTUREN PÅVERKAR

HSB Skånes främsta uppdrag är att tillhandahålla bostäder. Det är en verksamhet som påverkar vårt resultat och som ska finansieras med stora belopp. Det gångna verksamhetsåret har präglats av sviterna från Sveriges senaste lågkonjunktur. Det har varit trögt på marknaden på grund av att köparna varit avvaktande. Något som för vår del tagit sig uttryck i osålda lägenheter inom vårt senaste projekt i Lund. Mot slutet av året kunde vi dock, precis som marknaden i övrigt, notera en vändning och ser nu med tillförsikt fram emot ett starkare 2014.

Att göra ett starkt ekonomiskt resultat är viktigt för att bibehålla förmågan och kraften att utveckla vårt byggande, våra produkter och vår organisation. Resultatet kommer från våra finanser, vår förvaltningsverksamhet, våra egna fastigheter och vår nyproduktion. Året som gått innebar ett svagare resultat för vår nyproduktionsförsäljning, men även för vår finansieringsverksamhet. Därför är det glädjande att kunna konstatera, att flera års intensivt arbete med att utveckla och förbättra vår förvaltningsverksamhet har burit frukt och nu balanserar övriga verksamheter med ett förhållandevis bra resultat.

ENGAGERADE MEDARBETARE

En engagerad och mycket kompetent organisation har inte bara deltagit i kompetensutveckling, utan även i utvecklingen av våra produkter. Till skillnad från andra bostadsföretag har vi inom vår organisation tagit fram HSB Skånes egen app. För oss är detta en innovativ utveckling. Tack vare medarbetare som brinner för smarta lösningar, kan vi nu tillhandahålla ett hjälpmedel, som både underlättar och ger snabbare kommunikation med våra medlemmar.

För 90 år sedan var sopnedkastet innovativt. I dag är det bland annat digitala lösningar, där enkelhet och tidsvinst är ledord, som definieras som framgångsfaktorer även för en bostadskooperation som HSB. Jag inser att vi måste "hånga med" i utvecklingen. Gör vi inte det så finns vi inte.

Men – och det är för mig ett mycket stort men - då är det också ännu viktigare att vi parallellt med den här utvecklingen hittar medel och forum för att se människan. För HSB Skåne är det enkelt, vi har det i våra kärnvärderingar: Engagemang, trygghet, hållbarhet och omtanke. Vi har heller inte tvekat att gå från ord till handling, inte ens ett år som detta när vår ekonomiska ryggrad inte har varit lika stark som året dessförinnan.

MEDMÄNNISKAN VIKTIGAST

För styrelse och ledning är det en självklarhet att hundra barn ska få åka på sommarkollo i Magnarp varje år, att våra äldre ska ges tillfälle att bygga nätverk på vårt seniorkollo och att vi hela tiden skapar nya rum för möten för våra medlemmar och bostadsrättsföreningar. Just därför startade vi en ny medlemsaktivitet i slutet av förra året – "Kaffe med dopp". Den är till för att våra äldre medlemmar ska kunna träffas och umgås under en eftermiddag.

Det är inte lönt att investera i bostäder om vi inte börjar med att investera i våra medmänniskor. Kraften från genomförda aktiviteter och handlingar, för att stödja dem som av olika anledningar behöver hjälp, är påtaglig. Det skapar inte bara glädje utan även stolthet över att representera en organisation som båda kan och vill göra skillnad.

Vi har en historia att vara stolta över, tack vare allt som gjorts inom HSB-rörelsen under årens lopp. Nu är det upp till HSB Skåne att bidra till en positiv utveckling på bostadsmarknaden så att kommande generationer kan säga samma sak!

Med värme,

Ann Irebo, VD

MEDLEMSTRYGGHET SOM LEDSTJÄRNA

ÅRET VAR 1923 OCH HSB (HYRESGÄSTERNAS SPARKASSE- OCH BYGGNADSFÖRENING) HADE PRECIS BILDATS. I EN OSÄKER TID MED TILL SYNES PERMANENT BOSTADSBRIST VAR TANKEN ATT DENNA NYSKAPANDE KOOPERATIVA IDÉ SKULLE GE HSB-MEDLEMMARNA BRA BOSTÄDER OCH TRYGGHET. NU, 90 ÅR SENARE, ÄR DET FORTFARANDE DEN KOOPERATIVA IDÉN SOM STYR VERKSAMHETEN OCH MEDLEMMARNA SOM STÅR I FOKUS.

Under det första året, vid slutet av 1924, hade antalet medlemmar stigit till 800 stycken. Tanken var att alla skulle vara med i beslutsfattandet. År 1929 stötte man däremot på problem då HSB Stockholms medlemsantal hade nått en siffra av 8 290 stycken. Organisationen hade vuxit i raketfart, spruckit i sömmarna och arbetade nu allt snabbare mot modernare tider. Den till en början så okomplicerade organisationsformen som byggde på ett demokratiskt styre byttes nu ut mot ett representativt system.

Att vara medlem i kooperativa HSB innebär att man är en av ägarna och så har det alltid varit. Medlemmarnas åsikter speglades tidigt i tidningen *Vår bostad* och år 1932 skrev en PJ Welinder från Göteborg att: "Det kollektivt ägda bostadskvarteret blir på ett helt annat sätt 'vårt' än t.ex. posten, SJ eller spårvägssystemet." (Häggmark, Eva, 2013) Den kooperativa grundtanken där alla ägare ska samverka för att nå upp till kulturella, sociala och ekonomiska mål har alltid strävat mot ett syfte – att göra vardagen lite bättre. En trygghet som HSB alltid har gett sina medlemmar oavsett vilken skepnad den kommit i under årens lopp. Bostadsförsäkringar, juridisk- och ekonomisk hjälp, temadagar, konferenser, utbildningar, administration, förvaltning, medlemsförmåner. Som medlem är din möjlighet till inflytande lika stor som alla andra medlemmars och är du Bosparare står du i en av Sveriges största rikstäckande bostadsköer. Under 2013 anordnades en rad olika aktiviteter riktade till HSB Skånes medlemmar. En privat filmvisning på SF, Energimässa, utbildningar, konferenser och två olika kollar för att nämna några. Under hösten arrangerades även en stor fest för att fira HSBs 90-årsjubileum. Flera av HSB Skånes bostadsrättsföreningar, vilka fick representera olika decennier under historiens lopp, bjöds in. Det blev en kväll med god mat och trevlig underhållning där 90-åringens gedigna historia firades med bravur.

ETHOS är ett ledord som ständigt återkommer och det löper som en röd tråd genom hela HSBs verksamhet - från HSB Riksförbund till den minsta bostadsrättsföreningen. Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan i både det stora och det lilla bär upp verksamheten och skapar ett tryggt klimat för både HSBs anställda och medlemmar.



Ett grupparbete under HSB Skånes Styrelseledamotskonferens på Ystad Saltsjöbad i oktober.



1930

Under 1930-talet ökade antalet medlemmar i HSB-föreningarna från cirka 12 000 år 1930 till nästan 23 500 år 1940. (Lundevall, Owe, 1993)

1930

I slutet av 1930-talet diskuterade man i Stockholm med anledning av en motion till årsmötet hur medlemsdemokratin fungerade. (...) Genom indirekt representation i fullmäktige kunde bostadsrättsföreningarnas medlemmar utöva inflytande på moderföreningarnas verksamhet. (Lundevall, Owe, 1993)

1930

Den första medlemmen i HSB Skåne hette Karl Emil Heurlin, byggnadssnickare född 8 oktober 1886 med adress Industrigatan 1 i Lund.



1986

Medlemsaktivitet 1986, HSB-dagen i Furuvik

1987

År 1987 fick HSB sin 500 000 medlem. Det var Anna Blomlöf, 19 år som flyttade in i en HSB-trea på 85 kvadratmeter i Nynäshamn. (Lundevall, Owe, 1997)

1981-1995

Medlemsökningen mellan 1981-1995 är den största som någonsin noterats, närmare bestämt 220 000 stycken. (Lundevall, Owe, 1997)

2013

Nu har HSB cirka 548 000 medlemmar, varav dryga 24 300 är medlemmar i HSB Skåne.

FRAMTIDSGILLE FÖR BOSTADSMARKNADEN

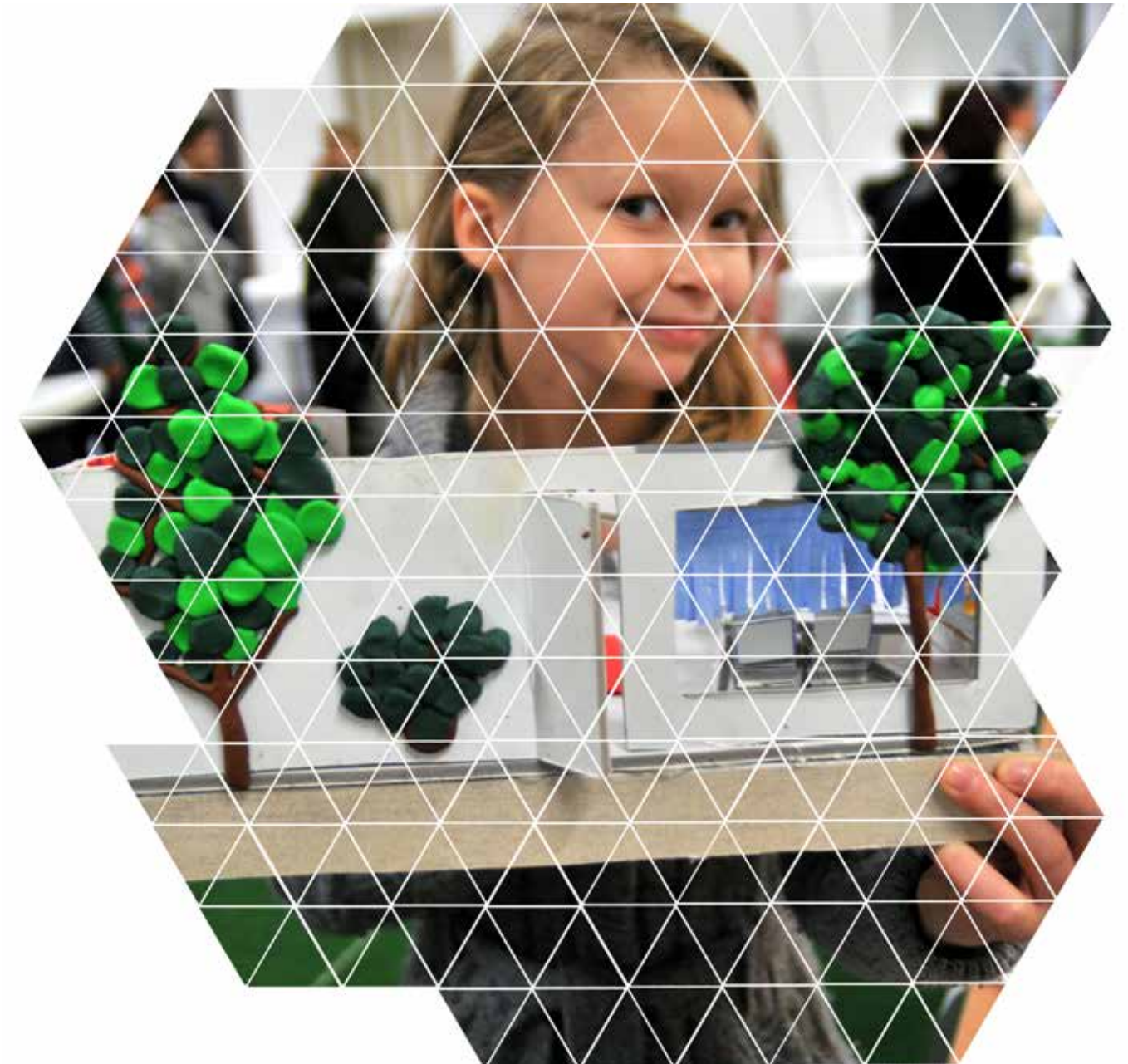
TORSDAGEN DEN 21 NOVEMBER 2013 SLOG HSB SKÅNE ETT SLAG FÖR DEN FRAMTIDA BOSTADSMARKNADEN GENOM EVENEMANGET BOGILLE. UNDER DENNA UNIKA DAG KUNDE HSB SKÅNE OCH EN KOMMANDE BOENDEGENERATION MÖTAS OCH TILLSAMMANS ARBETA FÖR EN BÄTTRE BOSTADSMARKNAD.

HSB Skånes BoGille var ett endagsevenemang där fokus låg på att arbeta för en bättre bostadsmarknad för unga – tillsammans med unga. Över hundra femteklassare från Lund hade bjudits in av HSB Skåne för att delta under förmiddagens aktiviteter. Alla barn hade sedan tidigare fått i uppdrag att skapa sitt framtida drömhjem. Dessa husmodeller ställdes sedan ut på BoGillet och "Bolibompakändisen" Nassim Al Fakir hjälpte barnen att visa upp sina skapelser och diskuterade kring dem. Spännande experiment med Vattenhallen Science Center LTH avlöste drömhemma och utanför huset hjälpte brandskyddsansvariga från HSB Skåne barnen att släcka bränder och berättade hur man släcker mindre bränder i hemmet. Att genomföra brandövningar som dessa ger ovärderlig erfarenhet som i slutändan kan rädda liv.

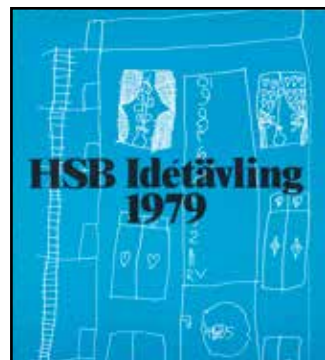
Eftermiddagen riktade sig mot en något äldre målgrupp och bestod av föreläsningar och utställare. Medverkade under dagen gjorde Färs & Frosta Sparbank, Kairos Future, We Effect, Camino, Stefan Nilsson (Trendstefan), Stamford, mStore och Subway som alla bidrog till en fantastisk dag.

Inför BoGillet hade HSB Skåne utlyst en idéävling med syfte att ta fram smarta lösningar till HSB Skånes framtida nyproduktion på Arenaparken (Nordanväg/Stattenavägen) i Lund. Målsättningen med tävlingen var att experimentera med flerfamiljshusens smarta framtidslösningar. Idéävlingens vinnare lyckades med just precis detta. Det vinnande bidraget, *Folding Doors*, skapades av 27-åriga Mikaela Fredriksson. Hon har studerat arkitektur vid LTH sedan 2009 och har nu skapat en boendelösning som hon hoppas blir en ledande lösning inför framtiden. Mikaelas idé öppnar möjligheten att förändra en lägenhet utifrån en persons skiftande livssituation. Med denna flexibla planlösning kan man med andra ord bo kvar i samma bostad hur länge som helst.

– Jag hade varit i Japan på studieresa och boendet där skiljer sig väldigt mycket mot hur vi bor. Rummen är flexibla, ofta öppna och avdelade med skjutväggar. Jag funderade redan i de banorna innan jag såg tävlingen. Just nu byggs det utifrån en ekonomisk situation, en kulturell bakgrund och en typ av familjekonstellation. Det är väldigt nischat till en grupp och så ser inte livet ut för alla. Denna lösning öppnar för mångfald och det skapar möten. Det är uppenbart att man måste ändra på någonting, säger hon.



Stolta femteklassare visade upp sina bostadsmodeller under BoGillet den 21 november.



1978

I efterhand visade det sig att HSB Skånes idéävling hade utlysts, på ett näst intill identiskt sätt, av HSB-kongressen år 1978.

"HSB-kongressen 1978 beslöt att en idéävling skulle utlysas med syfte "att väcka en bred debatt om boendet och ge impulser till nytt stadsbyggnadstänkande och till det nya flerbostadshuset". I programmet för tävlingen, som var öppen för alla, framhölls även "att faktorer såsom familjestruktur, levnadsvillkor, arbets- och fritidens omvandling påverkar bostadens utveckling." (HSB:s Riksförbund, Stockholm, 1980)



2013

Barnen som var inbjudna till BoGillet fick utföra experiment, släcka bränder och diskutera boende med Nassim al Fakir.



2013

Mikaela Fredrikssons bidrag *Folding Doors* vann första pris i vår Idéävling om att skapa smarta lösningar till framtidens flerbostadshus.

KLIMATMÅL SKAPAR FÖRÄNDRING

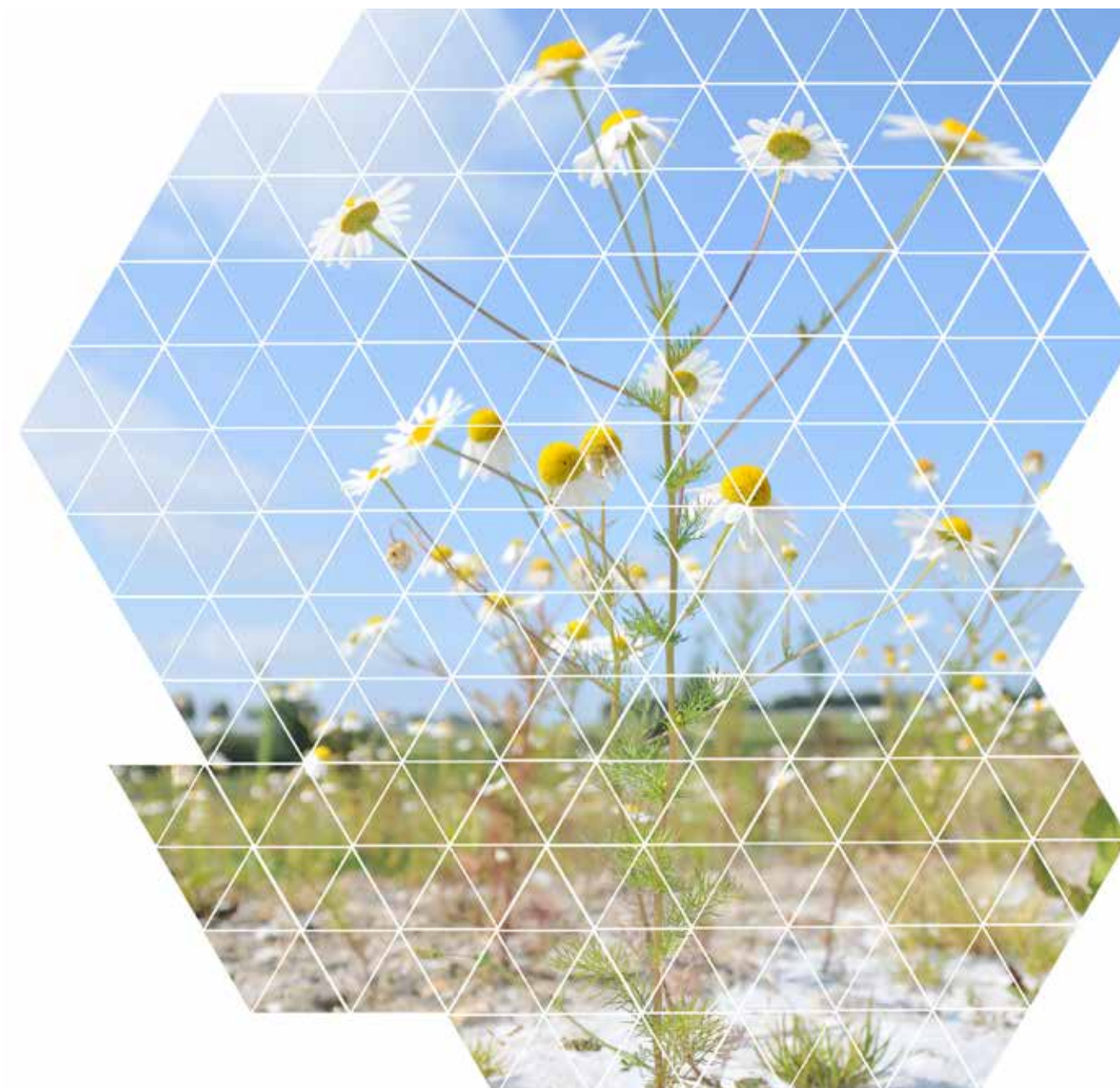
ETT GLÄDJANDE BESKED KOM TILL HSB SKÅNE I BÖRJAN AV 2014. HSB SKÅNE HADE MED MARGINAL UPPNÅTT DET FÖRSTA KLIMATMÅLET. MED EN HEL DEL FÖRÄNDRINGAR LYCKADES MÅLET UPPNÅS, NU SÄTTER DEN STORA RESAN IGÅNG FÖR ATT NÅ NÄSTA UTSATTA MÅL. TILL 2016 SKA HSB SKÅNE HA SÄNKT SINA KOLDIOXIDUTSLÄPP MED YTTRELLIGARE 8,5 PROCENT MED UTGÅNGSLÄGE I NIVÅN FÖR 2008 ÅRS UTSLÄPP.

HSBs miljö- och hållbarhetsarbete fanns med redan från starten 1923 då boendemiljön lyftes fram. Sven Wallander, en av HSBs grundare, ansåg att renlighet var av allra största betydelse och att den viktigaste reformen var rinnande varm- och kallvatten i bostaden.

Den moderna klimatresan för HSB startade 2008 med högt satta gemensamma klimatmål för hela verksamheten. Klimatavtal med region- och bostadsrättsföreningar blev verktyget för den nya klimatresan. Ett delmål för HSB var att varje regionförening 2012 skulle ha minskat sina koldioxidutsläpp med minst 20 procent. Ett tufft mål som skulle kräva disciplin och vilja till förändring. Med en Energimässa i början av 2013, riktad främst till bostadsrättsföreningarnas styrelser, visade HSB Skåne att klimatfrågan är högst levande inom verksamheten. När vi i början av 2014 fick besked om att organisationen lyckats nå det första delmålet med en minskning av utsläppen på dryga 21,5 procent kunde vi känna att vi är på rätt väg. Målet har uppnåtts främst genom åtgärder i våra egna fastigheter där ventilationsystemen och undercentraler har setts över. Fönster, pumpar och hela undercentraler har bytts ut och vindar har tilläggsisolerats. Genom ett strategiskt och medvetet arbete med energieffektivisering av våra egna fastigheter har vi kunnat se såväl miljöeffekter som ekonomiska effekter. Minskad körning och nya fordon som kräver mindre bränsle har också bidragit till den totala minskningen av utsläpp. Nästa delmål kommer att bli svårare, nu gäller det att gå in mer på detaljerna för att minska utsläppen på bredare front.

– För att nå de tuffa klimatmålen tror jag att vi kommer att behöva titta på inköpen av maskiner och fordon, konstaterar Jörgen Svensson, ISO-certifieringsansvarig på HSB Skåne.

Jörgen Svensson har tagit en stor roll i kampen mot koldioxidutsläppen. I sitt ISO-arbete hittar Jörgen starka kopplingar till klimat och miljö och har varit drivande i att få ordning på arbetet med klimatavtalet. Till sin hjälp och som expert i ämnet har Jörgen kollegan Per Jönsson, HSB Skånes egen energiexpert. HSB går som så många gånger förr i bräsch genom att sätta tydliga klimatmål för hela verksamheten. Innovation och nytänkande är just något som varit synonymt med HSB i 90 år. Det startade med tvättstugor, sopnedkast och rinnande vatten på 1920-talet. Idag är det lösningen på dagens och framtidens problem som ligger i fokus.



Vi klarade första delmålet med bravur och nu strävar vi efter delmål nummer två.



1920

I HSBs program har arbetet för en bättre miljö löpt som en röd tråd sedan starten i mitten av 1920-talet. I början handlade det främst om att förbättra miljön i själva bostaden. "Renlighet" var av allra största betydelse för HSB vid starten, och Sven Wallander, en av grundarna, hävdade en gång att den viktigaste reformen i början var "det rinnande och varma vattnet i köket". (Häggmark, Eva, 2013)

1990

I slutet av 1980-talet blev miljöfrågan en stor och övergripande fråga inom HSB i och med att man genomförde utredningen "Riktlinjer för 90-talet". Vid förbundsstämman 1990 presenterades HSBs miljödokument som innehöll organisationens grundsyn i miljöfrågan. Nu tog man upp ett samarbete med Svenska Naturskyddsföreningen, och tillsammans gav man ut köpguiden "Handla miljövänligt". (Häggmark, Eva, 2013)



2008

Delmål: Minskningen av utsläppen av växthusgaser ska fram till 2023 ske enligt följande delmål (med utgångsår 2008):

1. till år 2012 med 20 procent
2. till år 2016 med 30 procent
3. till år 2023 med 50 procent.

NYPRODUKTION OCH SMÅHUS I HSB SKÅNE

UNDER SLUTET AV 2013 STOD DET KLART ATT HSB SKÅNE SKULLE PÅBÖRJA ETT NYTT BYGGPROJEKT SOM SKULLE SKILJA SIG FRÅN DE TVÅ SENASTE NYPRODUKTIONERNA. PARHUS I ÄGANDERÄTTSFORM SKULLE UPPFÖRAS I DEN LUMMIGA S:T LARSPARKEN I LUND. FLERFAMILJSHUS DOMINERAR MARKNADEN MEN DET HÄR ÄR INTE FÖRSTA GÅNGEN HSB ÄGNAR SIG ÅT BOSTÄDER I MINDRE SKALA.

I juni 1936 tog en av initiativtagarna till HSB Stockholm, Sven Wallander, i styrelsen upp frågan om HSB skulle engagera sig i byggandet av småstugor. "Från flera håll hade inkommit önskemål om att HSB skulle låta uppföra småstugor, en hustyp som angavs särskilt lämplig för städer och samhällen" (Lundevall, Owe, 1993). Nu, nästan 80 år senare, uppför HSB Skåne sammanlagt 26 äganderätter i parhusform i ett före detta koloniområde i den grönskande S:t Larsparken i Lund. Alla hus är på cirka 136 kvadratmeter uppdelade i två plan.

Att husen ligger i en av Lunds lummigaste parker med åkrar och ängar som närmaste grannar och samtidigt har förstklassiga kommunikationer till hela Öresundsregionen gör dessa parhus till ett boende utöver det vanliga. Nils P Johansson, arkitekten bakom den arkitektoniska utformningen av husen, är även han fascinerad över platsen. – I den vackraste natur, fast så nära stadens centrum, fanns en tomt med sådana kvalitéer. Det kändes inspirerande att det i detta fina rum som avgränsas av Höje ås dalgång, resliga trädrader och magnifika häckar, var möjligt att göra nya bostäder, säger Nils P Johansson, arkitekt på Tage Møller Arkitektbyrå AB.

Karaktären på de gedigna och klassiska tegelbyggnaderna i S:t Larsparken gjorde det enkelt att besluta att även de nya byggnaderna skulle uppföras med tegel. Genomgående används miljövänliga material och uppvärmningen sker med frånluftsvärmepump vilket bidrar till en låg energiförbrukning och låga driftkostnader. Med andra ord är detta ett perfekt boende för den moderna och medvetna människan som önskar en avskildhet och samtidigt enkla kommunikationer till arbete och nöje i staden. Husen säljs i fyra etapper och upplåts med äganderätt. En väsentlig skillnad mellan äganderätt och bostadsrätt är att ägandet ligger hos den enskilda ägaren och inte på en förening. Innehavaren har därför hela äganderätten till huset.

I slutet av 2013 avslutade HSB Skåne sin tredje byggetapp på Sockerbruksområdet i Lund. Den nionde oktober var även alla 63 lägenheter i brf Farinet 1, på det centrala läget 700 meter från Lunds Centralstation, slutsålda.

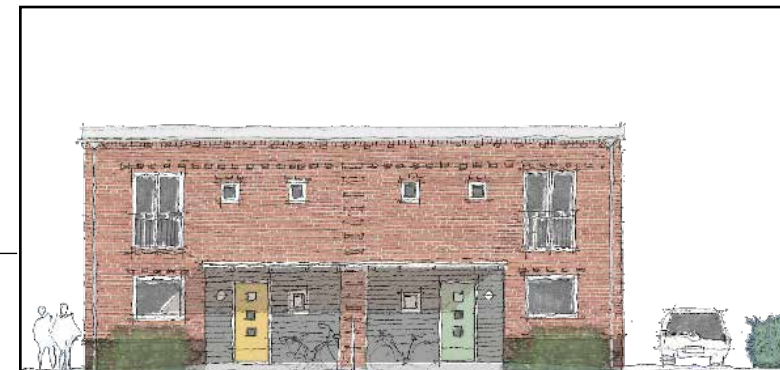


Parhus i fyra etapper kommer byggas i den lummiga S:t Larsparken i Lund.



1966

Det var ett betydande antal småhus som HSB under perioden 1966-80 uppförde, eller sammanlagt cirka 27 500. HSB var faktiskt vid den här tidpunkten landets kanske största småhusbyggare. (Lundevall, Owe, 1996)



2013

Karaktären på de gedigna och klassiska tegelbyggnaderna i S:t Larsparken gjorde det enkelt att besluta att även de nya byggnaderna skulle uppföras med tegel. Utformningen på husen har gjorts ganska stram men ingen möda sparades i detaljernas utförande.

Nils P Johansson, arkitekt
Tage Møller Arkitektbyrå AB

INNOVATION I FOKUS FÖR HSB

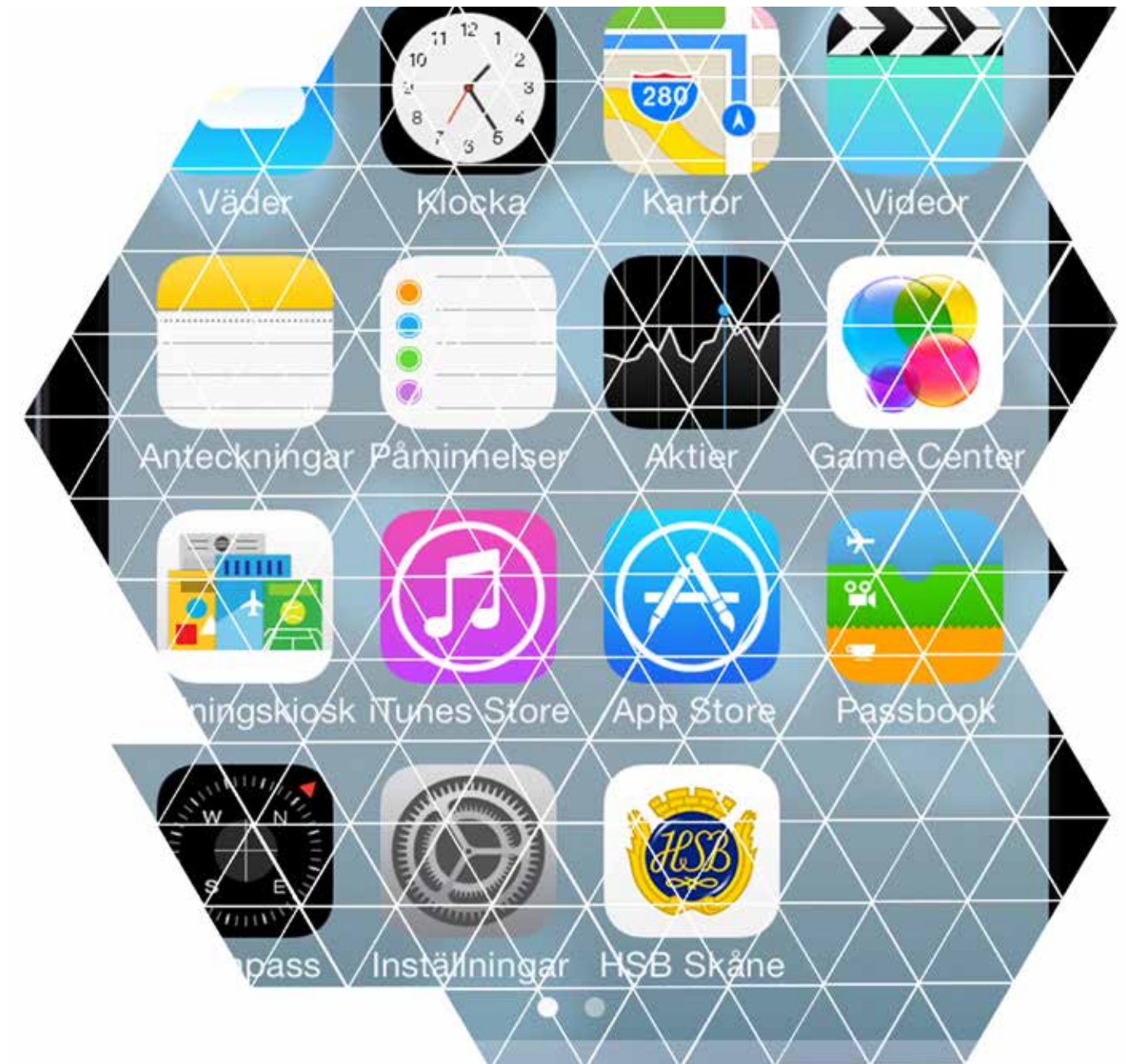
SEDAN STARTEN 1923 HAR HSB STÅTT FÖR UTVECKLING OCH INNOVATION. PÅ 1930-TALET HANDLADE DET OM ATT UTVECKLA OCH MODERNISERA BOSTADEN. IDAG HAR VI BREDDAT DETTA OCH JOBBAR FÖRUTOM MED ATT MODERNISERA BOSTADEN, MED ATT MODERNISERA OCH EFFEKTIVISERA STYRELSEARBETET OCH KANALERNA TILL MEDLEMMARNA.

En stor digitaliseringsvåg sköljde över HSB Skåne 2013. Nya verktyg togs fram för att underlätta styrelsearbetet och för att göra oss mer tillgängliga för medlemmar och kunder. Utveckling av de digitala kanalerna är ett ständigt måste i dagens samhälle och framförallt är det ett viktigt steg för styrelserna som har allt mindre tid att lägga på styrelsearbetet och de fysiska mötena. Webbhero 2.0 blev ett stort steg framåt för styrelserna som nu kan samla ihop mer av styrelsematerialet samt få information från HSB på samma ställe. Att utföra attester av föreningens fakturor över webben har också blivit vanligare. Det underlättar styrelsearbetet att kunna genomföra attest av fakturor till föreningen direkt på webben, istället för att behöva skicka en pappersfaktura fram och tillbaka. Under året anmälde sig ungefär 30 nya bostadsrättsföreningar till Webbattest.

Som ett komplement till Webbattest skapades Överlåtelsewebben, ett verktyg för överlåtelser av bostadsrätter. Mäklare och bostadsrättsinnehavare kan använda sig av verktyget för att på egen hand ta fram den information de behöver vid en försäljning av en bostadsrätt, vilken är förvaltd av HSB Skåne. I Överlåtelsewebben ingår verktyget Mäklarwebben, som är den del av systemet som är igång idag. Verktyget skapar en möjlighet för mäklaren att arbeta mer på egen hand och enklare få till ett beslut om beviljat medlemskap för den nya medlemmen av bostadsrättsföreningen. Målet med Överlåtelsewebben är att alla dokument som rör en överlåtelse ska finnas tillgängliga digitalt.

Under BoGillet som arrangerades i november 2013 lanserades HSB Skånes egen app för smartphones. Appen har ett brett användningsområde men används mest fördelaktigt av medlemmar, hyresgäster och boende i en av HSB Skåne förvaltd fastighet. Med appen är det nu möjligt att göra en felanmälan direkt i mobilen. Att se sina bosparpöäng, få information om sin bostad, få svar på bostadsfrågor och ta del av medlemserbjudanden är exempel på ytterligare funktioner som finns i appen. Nedladdningarna och användningen av appen ökar stadigt och skapar en nära kontaktyta med medlemmar och kunder.

Det bästa med digitala verktyg är att de ständigt utvecklas. Vi är lyhörda för våra medlemmar och kunders behov och intressen och ser ständigt framtida möjligheter.



Genom HSB Skånes app kan du bland annat leta lediga lägenheter, göra felanmälan och få exklusiva medlemserbjudanden rakt ner i fickan.



1920-TALET

HSB införde maskintvättstugor i husen och tog så tidigt som 1926 ett styrelsebeslut om att det inte längre fick byggas några handtvättstugor i de nya husen. De nya tvättstugorna underlättade vardagen för alla husmödrar som nu sparade tid och arbete genom att tvätta i de moderna maskinerna.



1930

Sven Wallander hade under 1920-talet tagit patent på sopnedkastet som system och kämpat för att det skulle vara tillåtet att användas. Under 1930-talet blev det specifika HSB-sopnedkastet standard i HSB-husen.



1920-1950-TALET

Under Wallanders tid introducerade HSB bland annat standardisering av byggmått, vilket sänkte produktionskostnaderna. HSB blev pionjär med att låta fabrikstillverka byggdetaljer – till exempel köksinredningar – i stället för att tillverka dem på byggplatsen. (Häggmark, Eva, 2013)

1988

En brf i Malmö har skapat en tv-kanal för boende i föreningen där de får ta emot information om det mesta som händer och gäller fastigheten och föreningen. I cirka 10 minuters intervall snurrade programmet dygnet runt och innehöll bland annat information om anordnade familjeutflykter och vem man kan vända sig till om man behöver hjälp med diverse ting.

SOMMARDAGARNA VID HAVET

ÄNDA SEDAN 1930-TALET HAR HSB VÄRNAT OM MÄNNISKAN INNANFÖR TRÖSKELN OCH VÄLMÅENDE HAR ALLTID SETTS SOM NÅGONTING ORGANISATIONEN VELAT GE SINA MEDLEMMAR. DETTA HÅLLER I SIG ÄVEN I 2013-TALET'S HSB. VARJE SOMMAR FÅR DAGARNA VID HAVET NYTT LIV FÖR BÅDE GAMLA OCH UNGA.

HSBs kollotanke föddes redan på 1930-talet då HSB Stockholm etablerade en barnkoloni vid Årsta havsbad, som under ett par sommarmånader tog emot ett 40-tal barn per dag. Man menade att "i det framväxande välfärdssamhället var fritiden något att ta på största allvar" (Ohlsson, Anna, 2013). Årsta havsbad skapades för att medlemmarna skulle ha en fristad under sommaren. Och detta inte enbart för de små.

Årsta-veckan, som rekreationsveckan vid Årstaviken kallades förr, var ett stort årligt arrangemang. Sven Wallander, som var en av initiativtagarna till bildandet av HSB Stockholm 1923, menade att HSB inte endast vill bygga utan även visa vägen mot ett sundare liv. År 1938 startade Hyresgästernas Kvinnoklubb i Malmö projektet Barnen till havet. Barn bussades då under sommarmånaderna till Ribersborgsstranden och detta tack vare insamlade pengar. Där fick de bada, sola och äta bullar.

Under 2013 arrangerade HSB Skåne för fjärde året i rad sitt Barnkollo på Hässleholmskolonin vid Skälderviken. Här har barn i decennier tillbringat sina sommark dagar och traditionen kan leva vidare tack vare ett samarbete mellan Hässleholms kommun och HSB Skåne. Barn från både Hässleholms kommun och barn som är medlemmar eller boende i HSB Skåne får tillgång till denna naturnära kolloupplevelse där smartphones, wifi och betong inte existerar. Sammanlagt får nästan hundra barn uppleva sommaren när den är som allra bäst. Här får barnen vara barn och fiska krabbor, bada i havet, leka, hajka, sova i våningssängar och träffa massa nya kompisar.

För tredje året i rad fick vi även nöjet att arrangera vårt mogenkollo på Bäckaskog slott; en weekend där en skara 65+are får känna på hur det är att vara stjärnor på slottet. Med aktiviteter så som utflykt med häst och vagn, picknick, berättarkvällar, morgonpromenader, bad i uppvärmda badtunnor och goda middagar till ett förmånligt medlemspris får sällskapet knyta nya bekantskaper i härlig slottsmiljö. Beläget i prunkande augustinatur mellan Oppmannasjön och Ivösjön är HSB Skånes mogenkollo den avslappnande energikällan som man eftersträvade förr. Och vi hoppas kunna ge denna upplevelse till våra medlemmar sommar ut och sommar in.



HSBs första kollo föddes för 90 år sedan vid Årsta havsbad. Vi håller liv i denna barnkollotradition fyra veckor om året vid Skånska Skälderviken.



1930

HSB Stockholms fritidsområde vid Årsta Havsbad utvecklades kraftigt under 1930-talet. I Årsta kunde medlemmarna för en låg kostnad arrendera en tomt och förvärva eller bygga en sportstuga. Man kunde även hyra enkelrum med tre måltider för 6-7 kronor per dag. Det var mot den bakgrunden man skall se att HSB-ledningen arrangerade Årsta-veckan så att medlemmarna och framför allt deras barn skulle få möjlighet att komma till havet. (Lundevall, Owe, 1993)



1938

Andemeningen bakom *Barnen till havet*, som pågick fram till 1964 var: "Bort från bakgårdsfejder hän till sköna nejder går vår glada färd. Alla Bakgårdsungar lever där som kungar vid en solskensstrand. Sol och sommarvindar sätter ros på kinden och ger levnadsmod." (Lundevall, Owe, 1993)



2013

Ett kollo är inte enbart till för barnen. Det tycker i alla fall inte vi på HSB Skåne. Här ser vi det glada gänget från 2013 års kollo på Bäckaskog slott.

EN MÅNGFASETTERAD ARBETSPLATS

ÅLDER ÄR BARA EN SIFFRA OCH HSB SKÅNE ÄR FÖRETAGET SOM BEREDER PLATS FÖR KOMPETENS, VILKEN ÅLDER DEN ÄN HAR. I ETT REPORTAGE I HSBs MEDLEMTIDNING HEMMA I HSB FICK NIO UTAV HSB SKÅNES 13 ANSTÄLLDA UNDER 30 STIGA FRAM I RAMPLJuset. TILLSAMMANS MED KOLLEGOR I VARIERANDE ÅLDRAR OCH MED OLIKA KOMPETENS BILDAR DESSA EN KRAFTFULL ARBETSPLATS.

Under de senaste åren har unga personer fått träda fram i verksamheten. Två av organisationens fem marknadsområdeschefer har ännu inte nått 30-strecket. Detta skapar en dynamisk grupp med nyanserade tankar och idéer. Så här ser det ut om man tittar över hela organisationen. Passion för vad vi gör och en fantastisk lyhördhet från ledningen har skapat en arbetsplats där åldern bara är en siffra och ett gemensamt mål är allas drivkraft.

Björn Aunér, förvaltare i marknadsområde Lund, började sin anställning hos HSB Skåne sommaren 2013 och är även en av de 13 kollegor som är under 30 år. När han till intervjun i Hemma i HSB fick frågan "Hur utvecklar HSB Skåne dig som anställd?" svarade Björn:

– Genom frihet under ansvar, variation, utmaningar, en ständig uppmuntran att tänka konstruktivt, samt med företagets öppna kommunikationsklimat.

För att skapa och bibehålla en hög kompetensnivå hos personalen krävs, förutom bra ledarskap även utbildning och såklart en god hälsa. All personal får möjligheten att gå på hälsokontroll vart annat år, de som är över 55 år får möjligheten att gå varje år. Utbildning av personalen hålls inom olika personalgrupper och områden varje år. Något som all personal genomgår vart annat år är en HLR-utbildning (hjärt- och lungräddning), vilket det var dags för 2013. Vi ser det som en självklarhet att utbilda vår personal inom detta område. Den ger kunskaper som vi hoppas att vi aldrig behöver praktiseras men som är extremt viktiga att få inpräntade och upprepade för att det ska falla sig naturligt att vara behjälplig i en krissituation. För krissituationer uppstår och då är det upp till oss att vara förberedda.

Under julgransplundringen för personalen blandas olika generationer. Överrepresenterade är de små barnen upp till 3 år som är personalens barn, barnbarn eller syskonbarn. Ung som gammal, skratten klingar lika glatt från alla håll då ringdansen är i full gång och alla spelar, precis som musikanterna ifrån Skaraborg, "basfiol och flöjt". Julgransplundringen blir kollegornas lilla titthål in i det som finns utanför jobbet, det som tar vid när alla går hem för dagen. Det är sociala aktiviteter som dessa som knyter samman och bryter barriärer mellan kollegorna.



Några av HSB Skånes yngre medarbetare tar sats framför ingången till huvudkontoret.



1951

"År 1951 beslutade styrelsen anslå 6 000 kr för att personal inom förbundet, som fyllt 35 år, skulle genomgå en årlig hälsokontroll." (Lundevall, Owe, 1995)

1970

Bosse Nilsson är en välkänd HSB-profil, framförallt i Kristianstad där han jobbade, främst som förvaltare, fram till sin pension 2012. Han beskriver sina 42 år på HSB med varma ord och tycker själv att det bästa med arbetet och det som gav honom en "kick" var kontakten med medarbetare, medlemmar och styrelser.

TRYGGHET GENOM ENGAGEMANG

FRÅN NÖDBOSTÄDER I GYMNASIKSALAR I STOCKHOLM TILL FLERFAMILJSHUS I FILIPPINERNA. HSB SLOG UNDER 2013 REKORD I BISTÅND TILL DEN KOOPERATIVA BISTÅNDSORGANISATIONEN WE EFFECT (FÖRE DETTA KOOPERATION UTAN GRÄNSER). SAMTIDIGT ÖKADE HSB SKÅNE DET LOKALA ENGAGEMANGET GENOM ATT SKÄNKA JULKLAPPAR TILL ORGANISATIONER RUNT OM I SKÅNE.

I HSBs värdegrund ingår hållbarhet som en av grundpelarna. Hållbarhet kan visa sig i flera plan och är en av anledningarna till att HSB stödjer biståndsorganisationen We Effect (före detta Kooperation Utan Gränser). Liksom HSB skapade hem åt svenskar genom Kooperationen i början av 1920-talet, bidrar We Effects arbete idag till att människor världen över kan ta ett steg ut ur fattigdom. Genom Kooperationen stöttar We Effect människor att skapa en tryggare bostad åt sig själv och sin familj. Under 2013 skänkte HSB en rekordstor summa till organisationen. Skälet var främst det akuta behovet som uppkom efter den kraftiga tyfonen i Filippinerna. Under 2010 byggde We Effect flerfamiljshus som, trots den ofantliga kraft tyfonen härjade med, klarade sig – sänar som på några mindre skador på taket. Detta besked var då en tröst mitt i katastrofen när tyfonen drog in och satte hundratusentals barn och vuxna i hemlöshet.

Inför julen 2013 samlade HSB Skåne in julklappar på alla fem marknadsområdena. Julklappsinsamlingarna skapade ett stort engagemang, vilket var helt fantastiskt att se. Väl inlagda julklappar ämnade till såväl spädbarn som vuxna som vi vet värmdes många hjärtan när de mottogs ute i organisationerna. De organisationer som julklapparna skänktes till var: Ystad församling, Kvinnojouren i Lund, Frida kvinnojour i Hässleholm och Svensk-Litauiska föreningen.

Årets styrelseledamotskonferens arrangerades samma kväll som SVT direktsände sin årliga gala till förmån för Världens barn. Detta gjorde att det efter ett spontant initiativ från konferensdeltagare satte igång en insamling under konferensen till samma förmånstagare. Under konferensen samlades 3 500 kronor in som HSB Skåne sedan fördubblade innan summan skänktes till denna organisation som arbetar för att barn världen över ska få en bättre tillvaro.

Vi har sagt det många gånger, men det tål att upprepas. Barnen är vår framtid. Barncancerfonden var därför återigen ett självklart val att ta emot även 2013 års julklappspeng. Det värmer våra hjärtan – det är den bästa julklapp vi kan ge.



We Effects hus på Filippinerna som HSB varit sponsor till. De klarade sig undan tyfonen med endast några skador på taket.



1920

Bostadsbristen var stor under 1900-talets början. HSB tog sig an att förvalta nödbostäder, såsom gymnastiksalarna och liknande byggnader som snabbt inackorderades och fungerade som bostäder. Genom nödbostäderna såg man snabbt till att befolkningen fick tak över huvudet, samtidigt fick HSB mark där det byggdes nya bostäder, framförallt enrummare med modern standard såsom kök och badrum.

2010

Under vintern 2010 öppnade HSB återigen upp dörrarna och bjöd in hemlösa till värmen. I ett ovanligt vinterkallt Lund huserade HSB Skåne in hemlösa i en gammal Bingolokal i centrala Lund. Under nära på en månad fungerade lokalen som hem för de allra mest utsatta. Flera privatpersoner visade ett stort engagemang och kom med mat och kläder.

2010

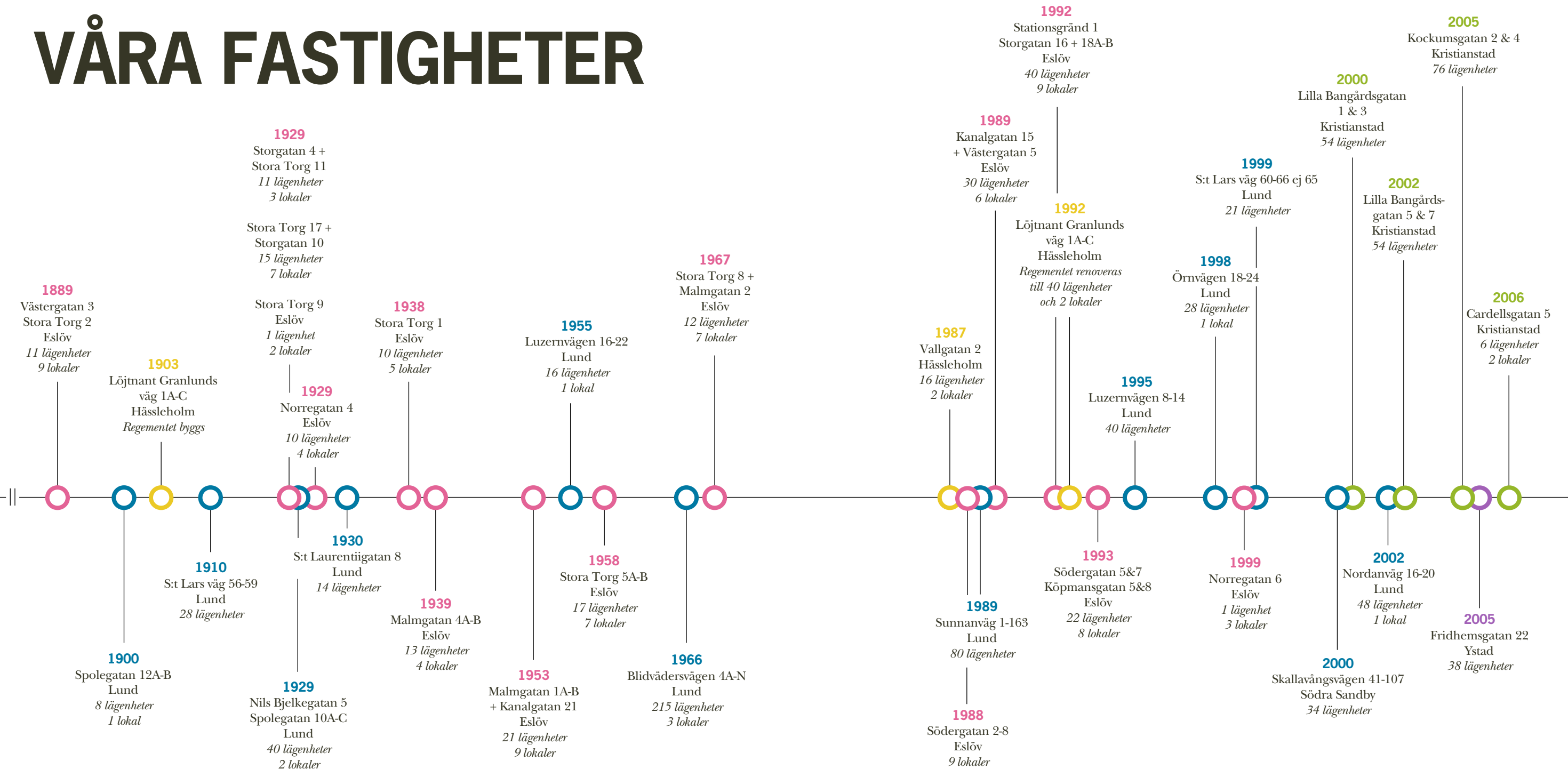
Medlemmar i kooperativet St. Francis Xavier Housing Cooperative (SFHC) byggde 2010 huset på bilden ovan med stöd från We Effect. I dag bor där 30 familjer som tidigare hade plåtskjul och presenningar till väggar och tak.

2013

Innan jul samlade alla HSB Skånes marknadsområden in julklappar till olika organisationer över hela Skåne. De organisationer som tog emot alla gåvor var: Ystad församling, Kvinnojouren i Lund, Frida kvinnojour i Hässleholm och Svensk-Litauiska föreningen.



VÅRA FASTIGHETER



Ovan har vi samlat våra hyresfastigheter och delat upp dem över en tidslinje efter deras respektive byggår. HSB Skånes dotterbolag Kvarteret Eslöv Slaktaren AB överläts den 18 december 2013 till det kommunala bostadsbolaget Eslövs bostads AB (Ebo). Fastigheterna som HSB Skåne sålde innefattar parkeringsplatser, kommersiella lokaler och hyreslägenheter med adresser Repslagaregatan 5 samt Norregatan 3 i Eslöv. Försäljningen har flera fördelar, både för HSB Skåne och för Eslöv som stad. Denna fastighet såldes då HSB Skåne är en dominerande aktör i Eslövs centrala delar och fler aktörer bidrar till en väl fungerande och levande stadskärna.

Sedan 2010 har vi genomfört NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index) bland våra hyresgäster. Dessa undersökningar är en bra temperaturmätare på hur våra hyresgäster upplever vår kvalitet och service. Detta för att ständigt hålla utvecklingskurvan på uppåtgående. Svarefrekvensen för 2013 års undersökning är fortsatt hög och ligger på samma nivå som tidigare undersökningar. Hela 77 procent av våra hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med HSB Skåne som hyresvärd och så mycket som 83 procent av hyresgästerna har svarat att de har förtroende för HSB Skåne som hyresvärd. Det här är en liten men stadig ökning sedan 2010 då vår första hyresgästundersökning genomfördes.

Service och felavhjälpning är frågor som tidigare haft sämre betyg men sedan undersökningen 2010 har detta varit något vi kontinuerligt har arbetat med för att förbättra. "Ett trevligt bemötande från personalen inom service och felavhjälpning" är en punkt som nu har starkast koppling till kundernas nöjdhet, vilket gav ett toppresultat i undersökningen. Under året har vi börjat arbeta med mobil arbetsorder genom vår app och våra hyresgäster kan nu göra felanmälan som hamnar direkt i fastighetsskötarens telefon.

Trygghetsfrågorna är viktiga och hela 92 procent av våra hyresgäster känner sig trygga i bostaden. Det är en fantastisk siffra och denna sporrar oss till att fortsätta utveckla oss. Vi arbetar kontinuerligt vidare med att till exempel utveckla brandskyddet i alla fastigheter då det är en av grundpelarna för att öka tryggheten. Vi är stolta över denna NKI-undersökning och fortsätter samtidigt arbetet med att försöka överträffa våra kunders förväntningar.

Debet Vinst & förlust

Kont

Kredit

1915	Dec 31	An Utgående Balans Kont	34		217659	
<hr/>						
				Kont	217659	
1916	Juni 31	An Andelsrätters Kont	42	7440		
		Reservfonder	46	220		
		Dispositionsfonder	48	188219		217659
<hr/>						
1924	Dec 31	An medlemsavgifters konto	40		65	
		statens konto	44		6988	
		utgående balanskonto	52		341688	
					355176	
1927	April 30	An Andelsrätters Kont	42	19898		
		Reservfonder	46	500		
		Dispositionsfonder	48	271790		341688
<hr/>						
Dec 31	An medlemsavgifters konto				185	
	statens konto				131477	
	investeringskonto				100	
	utgående balanskonto				288424	
					441401	
<hr/>						
1938	Jan 1	An Reservfonder	46		288	
	"	" Dispositionsfonder	48		242310	
	"	" Andelsrätters	42		173147	
					288424	
Dec 31	Latters Konto		44		68167	
	Medlemsavgifters Konto		40		117	
	Adm. betänkskonto		52		217681	
					297548	
1939	Dec 1	An värfes för V. S. S. K. K.	96		217681	

1935	Dec 31	Per Inskädesavgifters Kont	7		320	
		Administrations & Ombuds. Kont	11		179747	
		Rätters Kont	23		5912	
					217659	
1936	Jan 1	Per Utgående Balans Kont	33		217659	
<hr/>						
1936	Dec 31	Per inskådesavgifters konto	7		270	
		ombudska & administ. konto	11		299214	
		rätters konto	23		28962	
					355176	
1937	Jan 1	Per ingående balanskonto	53		341688	
Dec 31	inskådesavgifters konto				35	
	administrations & omb. konto				340368	
	rätters konto				97533	
					441401	
<hr/>						
1938	Jan 1	Per ingående balanskonto			288424	
Dec 31	Inskådesavgifters Konto		19		165	
	Administrations & Omb. K. o.		61		202797	
	Rätters Konto		23		78275	
					297548	
1939	Jan 1					

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE HSB SKÅNE

2013.01.01 – 2013.12.31 ORG. NR. 745000-2253

FÖRENINGSPRÅGOR

STYRELSE

Sven Gudmundsson	Ordförande
Ingabritt Sandahl	Ledamot
Richard Lundgren	Ledamot
Caroline Stolpe	Ledamot
Ingegerd Larsson	Ledamot
Krister Nilsson	Ledamot
Glen Nord	Ledamot
Ann-Charlotte Hjelm	Ledamot
Martin Rosell	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

Björn Claesson
Jörgen Sallenhag

Av HSBs riksförbund förordnad revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av

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

ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2013 till 24 372 (24 152).

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 464 654 tkr.
Avsättning till bundna reserver föreslås med 0 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.

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

Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning	233 529	233 443	233 423	259 693	256 980
Resultat efter finansiella poster	-2 399	18 017	25 072	274 666	15 446
Balansomslutning	1 553 475	1 693 619	1 715 842	1 850 649	1 628 199
Justerat eget kapital	510 419	510 700	490 998	472 137	238 841
Soliditet i %	40,4	39,5	38,5	34,3	20,3
Soliditet i % enligt HSBs Kod	49,4	45,0	46,7	44,0	46,3
Avräkningslikviditet i %	118	119	146	144	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 325 mkr till 295 mkr. Alla placeringar följer vår finanspolicy. 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 avslutats under 2013. Samtliga lägenheter i Farinet 1 var sålda hösten 2013 och föreningen har lämnats över till medlemmarna. Försäljning av lägenheter och inflyttning i Farinet 2 pågår. Överlämning kommer att ske under våren 2014.

Det har under den gångna hösten märkts en tydlig uppgång i efterfrågan på de nya lägenheterna på Sockerbruksområdet. Vid årsskiftet var endast 15 lägenheter osålda, vilket ligger väl i linje med den prognos som lades fast 2012.

I oktober 2013 fattades beslut om säljstart för 26 parhus i kv. Hunnerup i Sankt Larseparken i Lund. Parhusen byggs i två plan och säljs med äganderätt. Projektet är indelat i fyra etapper och beslut om produktionsstart för etapp 1 togs i februari 2014.

Vi har under året startat projektering av de första etapperna på Arenaparken i Lund. Det rör sig om ett 100-tal bostadsrättslägenheter med beräknad säljstart under senare delen av 2014.

Den 1 januari 2014 infördes ett nytt redovisningsreglemente. Det kommer att omfatta alla typer av företag i Sverige – från ideella föreningar till börsnoterade internationella bolag – och betecknas K1, K2, K3 och K4 beroende på kategori av företag. Det är en i grunden välkommen reform, men införandet har skapat osäkerhet för nya bostadsrättsföreningar och föreningar som ombildats från andra upplåtelseformer. Det är framför allt förbudet mot progressiva avskrivningsplaner, alltså avskrivningar som ökar med tiden, som riskerar att driva upp kostnaderna i föreningarna.

ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Verksamheten i HSB Skåne har de senaste fem åren bedrivits med en från ledningen uttalad ambition att delegera ansvaret för de operativa frågorna rörande medlemmar och kunder till marknadsområdena i Eslöv, Hässleholm, Kristianstad, Lund och Ystad. Det ska vara enkelt att nå den eller de som är ansvariga för verksamheten. Dessa har också mandat att självständigt fatta de beslut som är nödvändiga.

Frågor av strategisk karaktär hanteras däremot alltid centralt och alltid med VD och ledningsgrupp engagerade. Med strategisk karaktär avses beslut om investeringar i fastigheter, markanskaffning, val av IT-system och liknande angelägenheter.

Denna modell, baserad på delegerat ansvar i en starkt sammanhållen organisation, har väckt intresse hos andra

organisationer och företag med likartade förutsättningar och har också beskrivits i några tidningsartiklar.

AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

EKONOMI

Koncernens resultat före skatt, undantaget jämförelsestörande poster (poster av engångskaraktär) landar på ca 15 mkr (16,6 mkr), vilket motsvarar en nettomarginal om drygt 6 procent (7 procent). Det ser lite märkligt ut men resultatet efter skatt är 1,8 mkr bättre, det beror på en positiv effekt av uppskjuten skatt, med anledning av nedskrivningen i fastigheten Garvaren enligt nedan. Rörelsemarginalen för 2013, rensat från jämförelsestörande poster landar på drygt 12 procent (14 procent).

Den största enskilda jämförelsestörande posten är att vi 2013 har skrivit ner en fastighet i Eslöv – Garvaren 17, som förvärvades 2007. Fastigheten har under flera år visat en skillnad mellan bokfört värde och marknadsvärde. Vi har sedan 2009 jobbat hårt med att få de outhyrda ytorna uthyrda och lyckats väl. Tyvärr har det dock inte hjälpt fullt ut för att marknadsvärderingen ska landa på en nivå i paritet med bokfört värde. Mot bakgrund av senast gjorda värdering (december 2013) har vi därför beslutat oss för att skriva ner fastigheten. Det innebär en nedskrivning på 15 mkr. Från och med 1 januari 2014 kommer nya redovisningsregler att gälla, för vår del K3 (huvudregelverk för alla större företag och koncerner) och enligt de nya redovisningsreglerna blir man tvungen att skriva ner fastigheter som har ett lägre marknadsvärde än bokfört värde. Med andra ord, om vi inte gjort nedskrivningen 2013 hade vi tvingats göra det 2014. Viktigt att notera att nedskrivningen kan återläggas om det om några år visar sig att marknadsvärderingen är högre än bokfört värde. Vid återläggning av en nedskrivning så hamnar den positiva effekten i resultaträkningen, precis som den negativa effekten av nedskrivningen hamnar där 2013.

I likhet med föregående år beror resultat tappet mot 2012 främst på sämre utveckling i kapitalförvaltningen och i byggverksamheten, men även till viss del av ökade personalkostnader i form av pensionskostnader och löneskatt. Vi har under främst 2011, men även till viss del 2012, haft lägre pensionskostnader och löneskatt än normalt. Det beror på att KP (Kooperationens Pensionsanstalt) 2011 ändrade det så kallade buffertkravet från 20 procent till 12 procent. 2013 ligger pensionskostnaderna och löneskatten på en mer normaliserad nivå.

Sammantaget bedömer vi det ekonomiska utfallet för 2013 (rensat från jämförelsestörande poster) 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.

FINANS

Den statliga insättningsgarantin innebär att staten garanterar insättningar på vissa konton i banker och kreditmarknadsföretag. Garantin ersätter maximalt 100 000 EUR per kund i händelse av konkurs. HSB Skåne omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Föreningarnas förvaltade medel säkerställs genom reglementet i HSB Skånes finanspolicy. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen vilket skedde den 11 september 2013. Den omfattar koncernens ramverk av regler och riktlinjer för finansverksamheten i form av riskmandat, tillgängliga kreditlimiter, likviditetsförvaltning och skuld-förvaltning. Återbetalningsförmågan av föreningarnas inlånade avistamedel enligt HSB kod säkerställs genom tillgängliga outnyttjade kreditlimiter.

STRATEGISKA FRÅGOR

I samband med BoGillet i november 2013 lanserade HSB Skåne en app, där alla medlemmar bland annat kan få uppgifter om sitt medlemskap, se sina avier och göra felanmälan. På motsvarande sätt har vi moderniserat och uppgraderat affärssystemet Webbhero till nytta för både

medlemmar, kunder och för den egna organisationen. Denna utveckling sker på samma sätt i övriga HSB-föreningar. Det finns helt enkelt inget alternativ, om vi även fortsättningsvis vill locka nya medlemmar till HSB och om vi vill fortsätta bygga och underhålla bostäder.

Denna utveckling, som tenderar att gå allt snabbare, har lett till en diskussion inom HSB-rörelsen, där några menar att den här typen av frågor borde avgöras och hanteras centralt för alla föreningar, medan andra anser att fokus måste ligga regionalt och så nära medlemmar och kunder som möjligt.

Från HSB Skånes sida är vi noga med att inte investera fast oss i lösningar, utan vi fortsätter arbeta med färdiga standardlösningar och anpassar dessa efter våra behov. Vi menar också att det ur medlemmarnas synpunkt måste vara likgiltigt vilka system och vilka applikationer de olika HSB-föreningarna väljer att arbeta i; huvudsaken är att vi utåt ser ut som ett samlat HSB. Vi menar att denna ekvation måste vara möjlig att lösa med hjälp av den teknik som är tillgänglig idag till rimliga kostnader.

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	465 523 561 kr
Årets resultat	-393 849 kr
Disponibelt fritt kapital	465 129 712 kr

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

Till reservfond avsätts	0 kr
Balanseras i ny räkning	465 129 712 kr
	465 129 712 kr

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2013	2012	2013	2012
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	227 803	227 022	231 956	231 215
Övriga rörelseintäkter	2	5 725	6 421	5 815	6 525
Summa intäkter		233 529	233 443	237 772	237 740
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader		-53 581	-51 835	-56 788	-55 324
Material och tjänster		-14 901	-13 255	-14 901	-13 255
Övriga externa kostnader	3	-34 359	-34 974	-34 658	-35 238
Personalkostnader	4	-89 624	-85 006	-89 384	-84 736
Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar	5	-29 600	-14 529	-30 329	-15 134
Rörelseresultat		11 463	33 845	11 712	34 054
Resultat från andelar i koncernföretag	6	9 500	-100		
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-1 703	10	-1 786	-105
Resultat från försäljning av andelar i dotterföretag				12 005	
Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	8	1 344	9 885	1 344	9 885
Ränteutgifter från koncernföretag		1 904	1 626		
Ränteutgifter från intresseföretag		3 338	3 172	3 338	3 172
Övriga finansiella intäkter	9	3 832	6 792	3 847	6 820
Övriga finansiella kostnader	10	-32 076	-37 213	-32 077	-37 213
Resultat efter finansiella poster		-2 399	18 017	-1 617	16 613
Skatt på årets resultat	11	2 005	1 251	1 813	1 168
Årets resultat		-394	19 268	196	17 782

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	854 284	899 123	1 000 196	1 034 994
Pågående nybyggnation	13	8 171	1 048	9 282	11 634
Maskiner och inventarier	14	4 476	5 949	4 476	5 949
Summa materiella anläggningstillgångar		866 931	906 120	1 013 954	1 052 577
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	36 466	36 466		
Fordringar hos koncernföretag	16	63 911	19 848		
Andelar i intresseföretag	17	20 357	14 561	20 159	14 446
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	346 604	376 604	346 604	376 604
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 338	447 479	366 763	391 050
Summa anläggningstillgångar		1 334 270	1 353 599	1 380 717	1 443 627
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Material- och kapitalvaror		871	1 061	871	1 061
Pågående arbete	19		1		1
Summa varulager		871	1 062	871	1 062
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar och kundfordringar		24 925	17 577	24 935	17 584
Fordringar hos koncernföretag		47 451	89 559		
Fordringar hos intresseföretag		42 213	42 449	42 213	42 449
Övriga kortfristiga fordringar	20	17 500	4 924	17 576	4 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 953	15 631	7 149	15 707
Summa kortfristiga fordringar		139 041	170 140	91 872	80 684
Övriga kortfristiga placeringar	22	20 686	29 366	20 686	29 366
Summa övriga kortfristiga placeringar		20 686	29 366	20 686	29 366
Kassa och bank		58 607	139 452	60 438	141 263
Summa omsättningstillgångar		219 205	340 020	173 867	252 375
SUMMA TILLGÅNGAR		1 553 475	1 693 619	1 554 584	1 696 002

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		16 403	16 290	16 403	16 290
Reservfond		28 886	27 923	28 886	27 923
Bundna reserver				196	116
Summa bundet eget kapital		45 289	44 213	45 485	44 329
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		465 524	447 219	464 457	447 723
Årets resultat		-394	19 268	196	17 782
Summa fritt eget kapital		465 130	466 487	464 654	465 505
Summa eget kapital		510 419	510 700	510 139	509 834
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	24	25 008	26 974	25 334	27 176
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	25	671 342	687 101	671 342	687 101
Summa långfristiga skulder		671 342	687 101	671 342	687 101
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	25	8 266	9 355	8 266	9 355
Leverantörsskulder		13 166	10 736	13 525	13 040
Skatteskuld				422	182
Skulder till koncernföretag		374	88		
Övriga skulder	26	295 922	417 825	295 951	417 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	28 978	30 841	29 605	31 479
Summa kortfristiga skulder		346 706	468 845	347 769	471 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 553 475	1 693 619	1 554 584	1 696 002
Ställda säkerheter	28	930 071	966 626	930 071	966 626
Ansvarsförbindelser	29	48 835	85 245	48 835	85 245

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
		2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster		11 463	33 845	11 712	34 054
Avskrivningar	12,14	14 036	14 530	14 765	15 135
Övriga ej likviditetspåverkande poster	2,5	14 544	-227	14 544	-227
Erhållen ränta	8,9,21	17 393	18 048	15 505	16 450
Erhållna utdelningar	6,8,9	10 873	1 978	1 373	1 978
Erlagd ränta	27	-33 087	-36 578	-33 088	-36 576
Betald inkomstskatt	11	39	-829	212	-1 021
Ökning/minskning varulager		191	136	191	136
Ökning/minskning kundfordringar		-7 348	-1 802	-7 351	-1 800
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-5 319	-90 708	-3 542	-35 122
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 430	-1 359	485	742
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-122 468	-27 243	-122 749	-26 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-97 253	-90 209	-107 943	-32 267
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12,13,14	-12 523	-12 897	-13 818	-88 534
Sålda materiella anläggningstillgångar	2,12,14	23 132	297	23 132	297
Investeringar i dotterbolag	15		-950		
Sålda dotterbolag				12 005	
Investeringar i intressebolag	17	-7 500	-14 451	-7 500	-14 451
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	16,18	-20 000	-16 838	-20 000	
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	8,18	40 848		40 848	
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar	9,19	-128	19 604	-128	19 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten		23 829	-25 235	34 539	-83 084
Finansieringsverksamheten					
Insats/nyemission	23	113	434	113	434
Amortering av skuld	25	-15 759	-10 554	-15 759	-10 554
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	25	-1 089	-1 325	-1 089	-1 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 735	-11 445	-16 735	-11 445
Årets kassaflöde		-90 159	-126 889	-90 139	-126 796
Likvida medel vid årets början		168 818	293 034	170 629	294 752
Annan ökning/minskning av bokförda värdet	9	634	2 673	634	2 673
Likvida medel vid årets slut	30	79 293	168 818	81 124	170 629
Not 30 Likvida medel					
Kassa och bank		58 607	139 452	60 438	141 263
Kortfristiga placeringar		20 686	29 366	20 686	29 366
Likvida medel		79 293	168 818	81 124	170 629

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 20 686 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 150 000 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 8 711 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.

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.

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	
	2013	2012	2013	2012
1 Nettoomsättning per rörelsegren				
Hyresintäkter	116 185	115 706	121 664	121 186
Administrativ förvaltning	25 098	24 521	24 708	24 143
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	40 738	40 141	40 288	39 699
Byggverksamhet	11 031	12 587	10 791	12 317
Försäljningsintäkter	23 817	23 756	23 571	23 559
Medlemsavgifter	5 964	5 887	5 964	5 887
Medlemstjänster	4 970	4 424	4 970	4 424
	227 803	227 022	231 956	231 215
2 Övriga rörelseintäkter	2013	2012	2013	2012
Provisioner	555	769	555	769
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	482	227	482	227
Utbetalning av K-försäkring	2 073	1 202	2 073	1 202
Övriga rörelseintäkter	2 615	4 223	2 705	4 327
	5 725	6 421	5 815	6 525
3 Övriga externa kostnader				
Arvoden till revisorer				
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.				
I övriga externa kostnader för HSB Skåne ingår revisionsarvode till Herrlander Revision AB, i koncernen ingår även revisionsarvode för PwC.				
	2013	2012	2013	2012
Herrlander Revision AB	146	123	152	131
PwC			150	112
	146	123	302	243
4 Personalkostnader	2013	2012	2013	2012
Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män				
Kvinnor	56	55	56	55
Män	102	105	102	105
Totalt	158	160	158	160
Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
Löner				
Styrelse och VD	2 213	2 072	2 213	2 072
Övriga anställda	58 838	56 214	58 838	56 214
Totalt	61 051	58 286	61 051	58 286

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	1 312	1 279	1 312	1 279
Övriga anställda	23 295	21 466	23 295	21 466
Totalt	24 607	22 745	24 607	22 745
<i>Varav pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	708	607	708	607
Övriga anställda	8 199	5 207	8 199	5 207
Totalt	8 907	5 814	8 907	5 814

Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 537 tkr (1 412 tkr) och till styrelsen med 676 tkr (660 tkr).

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

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

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

	2013-12-31		2012-12-31	
	Styrelse	VD och övrig ledning	Styrelse	VD och övrig ledning
Kvinnor	5	3	6	3
Män	6	1	5	1
5 Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar	2013	2012	2013	2012
Byggnader	12 192	11 534	12 921	12 139
Nedskrivning av fastigheten Garvaren 17, Eslöv	15 026		15 026	
Maskiner och inventarier	2 167	2 780	2 167	2 780
Byggnadsinventarier	215	215	215	215
Totalt	29 600	14 529	30 329	15 134
6 Resultat från andelar i koncernföretag	2013	2012	2013	2012
Nedskrivning av under året utförd aktieägartillskott		-100		
Anteciperad utdelning från koncernföretag (Parva Domus AB)	9 500			
	9 500	-100		

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013	2012	2013	2012
7 Resultat från andelar i intresseföretag	2013	2012	2013	2012
Andel av förlust i Handelsbolag	-1 703	10	-1 703	10
Andel av förlust i intresseföretag Klostret 1-4			-83	-115
	-1 703	10	-1 786	-105
8 Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar	2013	2012	2013	2012
Utdelning på aktier i HSB ProjektPartner AB	855	1 485	855	1 485
Kupongräntor långa placeringar	9 641	8 401	9 641	8 401
Resultat vid försäljning av värdepapper	-9 152		-9 152	
	1 344	9 885	1 344	9 885
9 Övriga finansiella intäkter	2013	2012	2013	2012
Övriga ränteintäkter	1 423	2 632	1 438	2 660
Föreningsavgälder	1 386	1 389	1 386	1 389
Resultat vid försäljning av värdepapper		-248		-248
Utdelning på börsaktier	518	493	518	493
Reavinst/förlust vid aktiehandel	-128	-148	-128	-148
Återföring av nedskrivning börsaktier	634	2 673	634	2 673
	3 832	6 792	3 847	6 820
10 Övriga finansiella kostnader	2013	2012	2013	2012
Räntekostnader fastighet	-27 699	-31 888	-27 699	-31 888
Övriga räntekostnader	-4 378	-5 325	-4 379	-5 325
	-32 076	-37 213	-32 077	-37 213
11 Skatt på årets resultat	2013	2012	2013	2012
Återbetald skatt på tidigare års taxering	39		39	
Inkomstskatt		65	-89	63
Uppskjuten skatteskostnad	1 966	1 185	1 863	1 104
	2 005	1 251	1 813	1 168
12 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 022 255	993 425	1 159 019	1 065 138
Omklassificering från pågående arbete	3 420	28 830	14 190	28 830
Årets anskaffning	1 010		1 010	65 051
Årets försäljning	-25 760		-25 760	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 000 925	1 022 255	1 148 459	1 159 019
Ingående avskrivningar	-123 131	-111 597	-124 023	-111 884
Försäljning	3 171		3 171	
Årets avskrivningar	-11 654	-11 534	-12 383	-12 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 614	-123 131	-133 235	-124 023

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående nedskrivningar				
Årets nedskrivning av Garvaren 17, Eslöv	-15 026		-15 026	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 026		-15 026	
Planenligt restvärde	854 284	899 123	1 000 196	1 034 994
Bokfört värde				
Byggnader	783 262	809 992	852 368	869 057
Nedskrivning byggnader	-15 026		-15 026	
Mark	86 048	89 131	162 854	165 937
Totalt	854 284	899 123	1 000 196	1 034 994
Taxeringsvärden byggnader	740 623	730 284	785 512	771 777
Taxeringsvärden mark	295 374	245 917	349 226	278 169
Totalt	1 035 997	976 201	1 134 738	1 049 946
Marknadsvärdering				
Mark i dotterbolag ingår ej i marknadsvärderingen. En extern marknadsvärdering är utförd i december 2013.	1 303 800	1 224 300	1 374 800	1 301 800
13 Pågående nybyggnation	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde	1 048	19 206	11 634	19 206
Årets investeringar	10 543	11 824	11 838	22 410
Avslutade byggnationer	-3 420	-29 982	-14 190	-29 982
Upparbetad byggnation	8 171	1 048	9 282	11 634
14 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 400	41 839	42 400	41 839
Årets anskaffning	970	2 022	970	2 022
Årets anskaffning byggnadsinventarier		203		203
Årets försäljning/utrangeringar	-3 025	-1 664	-3 025	-1 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 345	42 400	40 345	42 400
Ingående avskrivningar	-36 451	-35 049	-36 451	-35 049
Årets avskrivningar enligt plan	-2 167	-2 781	-2 167	-2 781
Årets avskrivningar enligt plan byggnadsinventarier	-215	-215	-215	-215
Årets försäljningar/utrangeringar	2 964	1 594	2 964	1 594
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 869	-36 451	-35 869	-36 451
Planenligt restvärde	4 476	5 949	4 476	5 949

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
15 Andelar i koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärde	36 837	35 887		
Aktieägartillskott		950		
Utgående anskaffningsvärde	36 837	36 837		
Ingående nedskrivning	-371	-271		
Årets nedskrivningar		-100		
Utgående nedskrivningar	-371	-371		
	36 466	36 466		

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Genom direkt ägande:							
Åhusparken förvaltning AB	556713-1494	Lund	134	-3	1 000	100%	19 386
EUtomter i Kristianstad AB	556668-0459	Lund	2 329	-6	1 000	100%	16 551
Parva Domus Holding AB	556822-0189	Lund	9 708	9 558	500	100%	900
Genom indirekt ägande:							
Fastighets AB Heide 1	556713-8580	Lund	1 220	442	1 000	100%	17 683
Påskalyckan 1 AB	556868-7171	Lund	555	-1 760	500	100%	3 550
Byggmarken 10 AB	556848-4405	Lund	55	-360	500	100%	10 159

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
16 Fordringar hos koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärde	19 848	3 010		
Årets utlåning		16 838		
Omklassificering från kort till lång fordran	44 063			
Utgående anskaffningsvärde	63 911	19 848		
17 Andelar i intresseföretag	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 576	125	14 576	125
Klostret 1 - 4		200		200
HSB Produktion i Skåne HB	7 500	14 251	7 500	14 251
	22 076	14 576	22 076	14 576
Ingående vinstandel	-15	-25	-130	-25
Årets vinstandel	-1 703	10	-1 786	-105
	20 357	14 561	20 159	14 446

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Klostret 1 Holding AB	556852-5157	Stockholm	97	-15	250	50%	75
Klostret 2 Holding AB	556852-5165	Stockholm	102	-9	250	50%	75
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Stockholm	54	-58	250	50%	75
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Stockholm	109	-2	250	50%	75
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	20 057	-1 703		50%	20 057

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
18 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärde	376 604	396 604	376 604	396 604
Årets anskaffning	20 000		20 000	
Omklassificering från långfristig till kortfristig placering		-20 000		-20 000
Årets avyttring	-50 000		-50 000	
Utgående anskaffningsvärde	346 604	376 604	346 604	376 604
Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav	346 604	376 604	346 604	376 604
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	294 873	324 873	294 873	324 873
Bostadsrättslokaler	9 527	9 527	9 527	9 527
Totala långfristiga värdepappersinnehav	346 604	376 604	346 604	376 604
19 Pågående arbete				
Ingående pågående arbete	1	93	1	93
Nedlagda kostnader för HSB Produktion i Skåne HB		1		1
Fakturerat till HSB Produktion i Skåne HB	-1	-93	-1	-93
Utgående pågående arbete	0	1	0	1
20 Övriga kortfristiga fordringar				
Saldo skattekonto	217	49	225	49
Skattefordran	3 315	3 497	3 383	3 497
Övriga kortfristiga fordringar	13 968	1 378	13 968	1 398
Bokfört värde vid årets slut	17 500	4 924	17 576	4 944
21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna räntor	3 514	3 217	3 514	3 217
Förutbetalda hyresutgifter	514	707	514	707
Förutbetalda leasingavgifter	755	181	755	181
Vinstavräkning nyproduktion		8 650		8 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 170	2 875	2 366	2 951
	6 953	15 631	7 149	15 707
22 Övriga kortfristiga placeringar				
<i>Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar</i>				
Kortfristiga placeringar i värdepapper		20 000		20 000
Placeringar i banker		1 903		1 903
Anskaffningsvärde börsaktier	20 686	8 098	20 686	8 098
Nedskrivning av börsaktier till marknadsvärde		-634		-634
Bokfört värde vid årets slut	20 686	29 366	20 686	29 366

23 Eget kapital	HSB SKÅNE		KONCERNEN		
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
<i>HSB Skåne</i>	Andels kapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	16 290	27 923	447 219	19 268	510 700
Ökning/minskning andelskapital	113				113
Vinstdisposition enl föreningsstämma		963	18 305	-19 268	
Årets resultat				-394	-394
Summa eget kapital vid årets slut	16 403	28 886	465 524	-394	510 419
<i>Koncern</i>	Andels kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital	
Belopp vid årets ingång	16 290	28 039	465 505	509 834	
Ökning andelskapital	113			113	
Överfört till bundna reserver		1 043	-963	80	
Övriga justeringar			-85	-85	
Årets resultat			196	196	
Utgående balans	16 403	29 082	464 654	510 139	

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
24 Avsättningar för skatter				
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader i materiella anläggningstillgångar	25 008	26 974	25 334	27 176
	25 008	26 974	25 334	27 176
25 Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	8 266	9 355	8 266	9 355
Kapitalbinding				
<i>Rörlig ränta</i>				
Kreditförfall inom ett år från balansdagen	231 086	244 602	231 086	244 602
Kreditförfall, 1-5 år från balansdagen	448 522	451 854	448 522	451 854
Nästa års amortering	-8 266	-9 355	-8 266	-9 355
Total långfristig låneskuld	671 342	687 101	671 342	687 101
Räntebindningstid				
<i>Rörlig ränta</i>				
Ränteförfall inom ett år från balansdagen	144 591	79 927	144 591	79 927
Ränteförfall, 1-5 år från balansdagen	265 017	256 529	265 017	256 529
Ränteförfall senare än 5 år efter balansdagen	270 000	360 000	270 000	360 000
Nästa års amortering	-8 266	-9 355	-8 266	-9 355
Total långfristig låneskuld	671 342	687 101	671 342	687 101

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 7 498 tkr.

	HSB SKÅNE		KONCERNEN	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
26 Övriga skulder				
Bostadsrättsföreningarnas rörliga placerade medel	81 569	219 013	81 569	219 013
Bostadsrättsföreningarnas bundna placerade medel	207 550	190 985	207 550	190 985
Övriga kortfristiga skulder	6 803	7 827	6 832	7 838
Totalt övriga skulder	295 922	417 825	295 951	417 836
27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och sociala kostnader	459	473	459	473
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	10 496	9 398	10 496	9 398
Upplupna sociala avgifter	1 861	1 415	1 861	1 415
Förutbetalda hyror	8 987	10 645	9 390	10 645
Upplupna räntekostnader	3 121	4 132	3 121	4 132
Övriga interimsskulder	4 053	4 777	4 277	5 415
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 978	30 841	29 605	31 479
28 Ställda säkerheter				
För egna skulder till kreditinstitut				
Pantbrev i fast egendom	925 626	945 675	976 082	945 675
Varav i eget förvar	-121 268	-55 427	-171 724	-55 427
Saldo på bundet specialkonto avseende brf Grimstofta	5 503	5 432	5 503	5 432
Pantsatt värdepappersdepå	110 000	60 000	110 000	60 000
Pantsatta anläggningstillgångar för bostadsrättslokal	1 500	1 500	1 500	1 500
Pantsatta kapitalförsäkringar	8 711	9 446	8 711	9 446
	930 071	966 626	930 071	966 626
29 Ansvarförbindelser				
För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna Grimstofta i Sjöbo, Annedal i Vä, Havsutsikten i Ystad, Sockertoppen, 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 tidigare åtaganden, två bostadsrätter i Klosterlyckan.				
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Borgenförbindelser	47 387	83 802	47 387	83 802
Bankgaranti för dotterbolag	350	350	350	350
Ansvarförbindelser	1 098	1 093	1 098	1 093
	48 835	85 245	48 835	85 245

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 19 mars 2014



Sven Gudmundsson
Ordförande



Richard Lundgren



Martin Rosell



Ingegerd Larsson



Glen Nord



Per Mårtensson

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 19 mars 2014:



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Björn Claesson
Av föreningen vald revisor



Krister Nilsson



Caroline Stolpe



Ingabritt Sandahl



Ann-Charlotte Hjelm



Ludwika Cejovic



Ann Irebo
VD



Jörgen Sallén
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Skåne ek för för år 2013. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 26 - 43.

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.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2013 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 2013.

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 revisionsred 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 19 mars 2014



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund



Björn Claesson
Av föreningen vald revisor



Jörgen Sallenhag
Av föreningen vald revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning som antagits av HSBs förbundsstämma 2007. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs grundläggande värderingar. 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 2013 var 270, varav 118 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 2013 haft tio sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

LEDAMÖTER HAR UTSETTS AV MEDLEMSKRETSEN ENLIGT FÖLJANDE

- Lund, tre ledamöter samt ordförande
- Eslöv, en ledamot
- 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 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 tvådagars konferens tillsammans med VD och företagsledning, där strategier och mål för verksamheten diskuterats. Vid detta tillfälle genomfördes även en kortare utbildning kring föreningens finansiella placeringar, riskhantering och val av finansiella instrument.

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 samman-

ställning 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

Föreningsstyrd revisor 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 2013, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

HSB SKÅNES STYRELSE

SVEN GUDMUNDSSON

Invald i styrelsen som ledamot och ordförande 2008. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2013.

ANN-CHARLOTTE HJELM

Invald i styrelsen som ledamot 2010. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2013.

INGABRITT SANDAHL

Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2013.

CAROLINE STOLPE

Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 8 styrelsemöten under 2013.

MARTIN ROSELL

Invald i styrelsen som ledamot 2013. Mandatperioden går ut 2015. Deltagit vid 4 styrelsemöten under 2013.

RICHARD LUNDGREN

Invald i styrelsen som ledamot 2008. Mandatperioden går ut 2015. Deltagit vid 7 styrelsemöten under 2013.

KRISTER NILSSON

Invald i styrelsen som ledamot 2012. Mandatperioden går ut 2014. Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2013.

INGEGERD LARSSON

Invald i styrelsen som suppleant 2008, som ledamot 2009. Mandatperioden går ut 2015. Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2013.

GLEN NORD

Invald i styrelsen som ledamot 2009. Mandatperioden går ut 2015. Deltagit vid 9 styrelsemöten under 2013.

LUDWIKA CEJOVIC

Arbetstagarrepresentant för Unionen. Deltagit vid 10 styrelsemöten under 2013.

PER MÅRTENSSON

Arbetstagarrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund. Deltagit vid 7 styrelsemöten under 2013.

LINDA FRANK

Arbetstagarrepresentant för Unionen, suppleant.

HSB SKÅNES LEDNING

ANN IREBO

Verkställande direktör

ANNA-LENA NORRMAN

Ekonomichef

CHRISTER NILSSON

Affärsområdeschef Teknisk Förvaltning

CAROLINE SELLSTRÖM

Affärsområdeschef Marknad och Nyproduktion

HSB SKÅNES VALBEREDNING

BO LIDEFALK, Kristianstad

Invald i valberedningen 2007
Ledamot i valberedningen, sammankallande.

CAMILLA ROSENQVIST, Hässleholm

Invald i valberedningen 2011
Ledamot i valberedningen.

CAROLYN MÅNSSON, Eslöv

Invald i valberedningen 2012
Ledamot i valberedningen.

JAN MALM, Lund

Invald i valberedningen 2007
Ledamot i valberedningen.

JENS HANSEN, Ystad

Invald i valberedningen 2012
Ledamot i valberedningen.

HSB SKÅNES REVISORER

LISELOTTE HERRLANDER

Auktoriserad revisor sedan 2008.
Driver sin egen revisionsverksamhet i Herrlander Revision AB.

JÖRGEN SALLENHAG

Av föreningen vald revisor sedan 2013.
Pensionär.

BJÖRN CLAESSON

Av föreningen vald revisor sedan 2009.
Pensionär.

BYGGER, FÖRVALTAR OCH VÅRDAR

HSB FINNS MED HELA VÄGEN, FRÅN ATT SPADEN SÄTTS I MARKEN TILL EFTER ATT FASTIGHETEN ÄR INFlyttad. Vårt mål är att människan innanför tröskeln ska ha det så bra som möjligt och det uppnår vi bland annat genom ett stort utbud av kompletterande tjänster till fastighetsägaren. Våra tjänster kan köpas fristående eller tillsammans, vi skräddarsyr alltid våra tjänster efter fastighetsägarens specifika behov.

FÖRVALTNING

Administrativ och ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Förvaltare

LQE - Långsiktig kvalitetsekonomi
Underhållsplan
Investeringsplan

SPECIALISTTJÄNSTER

Energitjänster
Fuktskadeutredning
Status- och elsäkerhetskontroll
Byggteknisk expert
Trygg lek

Trädgårdsingenjör/projektledning utemiljö
Tvättstugan – underhåll och renovering
SBA - Systematiskt brandskyddsarbete
Säkra hem
Juridik

Är du intresserad av våra tjänster? Vi förvaltar fastigheter åt exempelvis HSB-föreningar, privata bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Kort sagt tar vi oss an alla typer av fastigheter, oavsett om de inrymmer bostäder eller kommersiella lokaler.

Läs gärna mer om våra tjänster på hsb.se eller kontakta oss på **046- 210 84 00** eller info@skane.hsb.se för att få information om hur vi kan hjälpa dig.

REFERENSER

TRYCKTA KÄLLOR

Lundevall, Owe, 1993, *HSB och bostadspolitiken 1930-talet*, HSBs Riksförbund
Lundevall, Owe, 1994, *HSB och bostadspolitiken 1930-talet*, HSBs Riksförbund
Lundevall, Owe, 1995, *HSB och bostadspolitiken 1950-1965*, HSBs Riksförbund
Lundevall, Owe, 1996, *HSB och bostadspolitiken 1966-1980*, HSBs Riksförbund
Lundevall, Owe, 1997, *HSB och bostadspolitiken 1981-1996*, HSBs Riksförbund

HSB:s Riksförbund, Stockholm, 1980, *HSB Idéövning 1979*, Östra Småland, Kalmar

DIGITALA KÄLLOR

Häggmark, Eva, 2013, *Föreningsverksamheten som kärna*,
<http://www.hsb-historien.se/for-medlemmarnas-basta/foreningsverksamheten-som-karna/>

Häggmark, Eva, 2013, *Hållbarhet och miljö, Brf Understenshöjden*,
<http://www.hsb-historien.se/for-medlemmarnas-basta/hallbarhet-och-miljo/>

Ohlsson, Anna, 2013, *Omsorgen – barnen, fritiden och de äldres boende*,
<http://hsb-historien.se/for-medlemmarnas-basta/omsorgen-barnen-fritiden-och-de-aldres-boende/>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Skåne, Gnejsvägen 17, Box 1712, 221 01 Lund
046-210 84 00, info@skane.hsb.se
www.hsb.se/skane