

# ÅRSREDOVISNING 2016

## HSB SKÅNE

### BARNGALAN

En magisk eftermiddag

HSB BOSPAR

Visade vägen hem

### FRÅN VIK TILL ARENAPARKEN

En början på något nytt

HSB SKÅNE FUTURE

Jobb, utbildning och bostad i ett



HSB – där möjligheterna bor





Mjuka värden

## LIKA VIKTIGA SOM SIFFROR

Ofta kopplas HSB ihop med produktion av bostadsrätter och det ska vi också göra eftersom det sedan 1923 är vårt huvudsakliga uppdrag från våra ägare. Men det är även vårt uppdrag att ha ett öra mot marknaden och att följa med strömningarna likväl som att våga stå emot dem.

Nästan dagligen hör vi rapporter i media om bostadskrisen i Sverige. Vi kan visserligen se att bostadsbyggandet har ökat de senaste åren, men bostadsmarknaden är fortsatt ansträngd. Unga har svårt att flytta hemifrån och bristen på mindre bostäder bidrar ofta till att äldre personer tvingas stanna i sina stora bostäder.

Vår huvuduppgift på HSB Skåne är att tillhandahålla bostäder till våra medlemmar. Detta gör vi till stor del genom nyproduktion av bostäder. Vi har en pågående produktion av 98 bostadsrätter i Arenaparken, Lund, och under hösten färdigställde vi vårt ungdomsboende i centrala Lund med 25 korridorsrum och 17 lägenheter.

En del av den stora bostadsbristen ligger inom behovet av hyresrätter både som första boende, för familjer och för pensionärer. Många personer har inte en chans att köpa in sig på bostadsmarknaden och flertalet är de pensionärer som inget hellre vill än att sälja sin bostad, flytta in i en bekymmersfri hyresrätt och leva på kapitalet de har förvaltat i sitt sålda boende.

Eftersom hyresrätten är nödvändig för en fungerande flyttkedja och starkt efterfrågad på marknaden anser vi på HSB Skåne att det är viktigt att satsa även på hyresrätter. Här har vi utarbetat ett koncept med rimliga hyror som ska lämpa sig för samtliga kommuner där vi redan finns och som samtidigt ska bidra till flyttkedjan.

Under sensommaren byggstartade vi 90 nya hyresrätter i Åhus i detta koncept och i samma koncept producerade vi de 65 hyresrättsradhus i Hammarlund, Kristianstad, som till stor del färdigställdes under 2016. För att ytterligare utöka vårt hyresrättsbestånd förvärvade vi dessutom en hyresfastighet i Bjärnum.

Självklart vill vi fortsätta att tillmötesgå marknadens behov och därför har vi ytterligare 100 byggrätter i vår markportfölj i Lund och ett markområde som, så snart planprocessen är klar, möjliggör ytterligare produktion av 400 bostäder. I dessa områden kommer vi att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Under hösten startade vår egen HSB-skola, HSB Skåne Future, och tio adepter i 20-årsåldern fick en yrkesintroduktionsanställning för att skolas att bli bästa tänkbara fastighetsskötare. HSB Skånes vision om en bra fastighetsskötare är att även "människan bakom dörren" ska må bra. Till dessa adepter har vi tio fantastiska handledare som kommer att lära våra ungdomar allt vad jobbet som fastighetsskötare innebär. Och en del i detta är att det inte är nog att vara bra på den tekniska biten, det är lika mycket ett socialt arbete. Att skapa en egen HSB-skola, HSB Skåne Future, var en utmanande tanke som visat sig bli något riktigt bra.

Den som varit medlem hos oss ett par år eller mer känner säkert till att vi sätter ett tema på varje år. Under 2016 hade vi hälsans år, ett tema som gick hand i hand med föregående års tema, den goda relationen. Vårt fokus på hälsa innebar inte enbart att vi anordnade interna stegräknartävlingar eller att ledningen sprang stafettmaraton. Hälsa är så mycket mer än så. Den psykiska hälsan är minst lika viktig som den fysiska och att träffa människor i det verkliga livet är en viktig faktor till god hälsa.

Genom våra medlemsaktiviteter, som vi verkligen utvecklat under 2016, får vi möjlighet att träffa våra medlemmar och under året som gick hade vi totalt 750 besökare på våra olika medlemsaktiviteter. Det visar på att vi verkligen kan göra skillnad även för den enskilde individen. Och i den besöksstatistiken är inte Barngalan inräknad.

Våra medlemsaktiviteter är en del av våra av CSR-aktiviteter (Corporate Social Responsibility), något som vi satsar mycket på inom HSB Skåne. Förutom att samhället gynnas är det även ett sätt för oss att ge tillbaka till våra medlemmar och samtidigt ta en hållbarhetsposition. Våra aktiviteter gör skillnad för människor och visar att vi på HSB Skåne både vill och kan ta ett socialt samhällsansvar.

Vår största CSR-aktivitet under 2016 var Barngalan. Barngalan är en gala då barn ska få vara barn. Det är en dag då alla bekymmer ska kunna släppas och barnen ska få låta sig underhållas och bara ha kul. Många frågar sig säkert varför ett fastighetsbolag som HSB Skåne väljer att arrangera en Barngala. För oss är svaret enkelt; det är för att vi måste värna om det viktigaste vi har – barnen.

Till varje Barngala har vi en förmånstagare. En organisation som är en stark kraft för det goda i samhället. Till Barngalan som gick valde vi att samarbeta med Friends. Då flera av de stora namnen som kom till Barngalan själv har upplevt hur det är att bli utsatt för kränkningar både fysiskt, psykiskt och digitalt kändes det extra bra att kunna göra Barngalan till förmån för en organisation som arbetar mot just mobbing och näthat. Att välja Friends gick hand i hand med såväl temat för Barngalan, vilket var att våga hälsa, som med vårt temaår.

När HSB startades för drygt 90 år sedan pratade vi inte om CSR, då handlade det om att gemensamt skapa tak över huvudet. Det togs ett socialt ansvar redan då. När vi idag presenterar vårt företag som ett samhällsbyggande företag handlar det fortfarande om att skapa tak över huvudet – men med ett stort socialt ansvar.

År 2017 är miljöår på HSB Skåne. Vi satsar då på en ISO-certifiering enligt 14001 och har redan kommit långt i vårt miljöarbete kring egna fastigheter. Vi ligger dessutom en bra bit över HSBs långsiktiga mål. Samtidigt ser vi att stora möjligheter till minskad miljöbelastning och ännu bättre resultat finns hos våra bostadsrättsföreningar. För att främja bostadsrättsföreningarnas fortsatta miljöarbete vill vi på HSB Skåne därför stötta med såväl kompetens som goda exempel och för att tydliggöra detta ytterligare ser vi även en möjlighet till ekonomiskt stöd.

Då HSB Skåne redovisar ett mycket starkt resultat för 2016 vill vi återinföra en del av detta till våra bostadsrättsföreningar i form av investeringsbidrag för miljöinriktade åtgärder. Satsningen är tänkt att genomföras under perioden 1 juli 2017 – 30 juni 2018 och avser att täcka en del av bostadsrättsföreningens faktiska kostnader. Mer information om detta kommer under året och här finns allt att vinna för de som verkligen värnar om, och satsar på ett aktivt miljöarbete.

Ann Irebo  
VD HSB Skåne

# 2016 HOS HSB SKÅNE

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>NYPRODUKTION .....</b>                               | <b>6</b>  |
| <i>Vi bygger för dig .....</i>                          | <i>6</i>  |
| <i>Äntligen Åhus .....</i>                              | <i>7</i>  |
| <i>Hunnerup, Lund .....</i>                             | <i>8</i>  |
| <i>Hammarlund, Kristianstad .....</i>                   | <i>8</i>  |
| <i>Arenaparken, Lund .....</i>                          | <i>9</i>  |
| <b>HSB BOSPAR VISAR VÄGEN HEM .....</b>                 | <b>10</b> |
| <b>HSB SKÅNE FUTURE .....</b>                           | <b>12</b> |
| <b>HYRESRÄTT .....</b>                                  | <b>15</b> |
| <i>Vi fortsätter växa som hyresvärd .....</i>           | <i>15</i> |
| <i>Kommersiella lokaler blir till hyresrätter .....</i> | <i>15</i> |
| <i>Hyresbeståndet i siffror .....</i>                   | <i>16</i> |
| <b>DEN VIKTIGA KUNDRELATIONEN .....</b>                 | <b>18</b> |
| <i>Få guidning genom juridikjungeln .....</i>           | <i>18</i> |
| <i>Jurist på HSB Skåne, intervju .....</i>              | <i>19</i> |
| <i>En lekplats tillgänglig för alla .....</i>           | <i>20</i> |
| <i>Sommarluncher .....</i>                              | <i>21</i> |
| <i>Julbord avslutade 2016 .....</i>                     | <i>21</i> |
| <i>Ägarträffar med HSB Skånes styrelse .....</i>        | <i>21</i> |
| <i>Styrelsekonferens i Ystad .....</i>                  | <i>22</i> |
| <i>Utbildningarna, ett uppskattat inslag .....</i>      | <i>22</i> |
| <i>Årets bostadsrättsförening .....</i>                 | <i>23</i> |
| <i>Årets granne .....</i>                               | <i>24</i> |
| <b>BARNGALAN .....</b>                                  | <b>25</b> |
| <b>MEDLEMSAKTIVITETER OCH CSR .....</b>                 | <b>29</b> |
| <b>SOMMARKOLLO .....</b>                                | <b>30</b> |
| <b>MEDARBETARSTATISTIK .....</b>                        | <b>31</b> |
| <b>VI VÅGADE HÄLSA .....</b>                            | <b>32</b> |
| <b>HSB SKÅNE I SIFFROR .....</b>                        | <b>34</b> |
| <i>Förvaltningsberättelse .....</i>                     | <i>36</i> |
| <i>Väsentliga händelser under året .....</i>            | <i>38</i> |
| <i>Eget kapital .....</i>                               | <i>40</i> |
| <i>Förslag till resultatdisposition .....</i>           | <i>40</i> |
| <i>Resultaträkning .....</i>                            | <i>41</i> |
| <i>Balansräkning .....</i>                              | <i>42</i> |
| <i>Kassaflödesanalys .....</i>                          | <i>44</i> |
| <i>Noter .....</i>                                      | <i>46</i> |
| <i>Revisionsberättelse .....</i>                        | <i>57</i> |
| <i>Föreningsstyrningsrapport .....</i>                  | <i>60</i> |
| <i>HSB Skånes ledning .....</i>                         | <i>63</i> |
| <i>HSB Skånes styrelse .....</i>                        | <i>64</i> |
| <i>HSB Skånes valberedning och revisorer .....</i>      | <i>66</i> |

# Vi bygger FÖR DIG



När det gäller att bygga bostäder och utveckla nya områden kan du lita på HSB Skåne. Blickar du bakåt i vår långa historia kan du se att vi ofta varit först i nya områden, men att vi också har byggt bostäder i befintliga stadsdelar.

**A**tt arbeta med nyproduktion handlar till stor del om att lyssna på marknaden. Trender skiftar både gällande boendeform och inredningsstil, vilket innebär att vi på HSB Skåne måste vara lyhörda och öppna för vad kunden vill ha. Det handlar om att hålla ett stadigt tempo med marknadens önskemål. Och där både för och följer vi. Något som inte minst återspeglas i de intresseanmälningar som strömmar in till såväl pågående som kommande projekt.

Om vi tittar på de projekt som startat eller varit igång under 2016 så kan vi summera året med att vi aldrig byggt så mycket samtidigt som vi gjort detta år. Produktionen av äganderätter i

Hunnerup, Lund avslutades under första halvan av 2016, inflyttning i hyresrätterna i Hammarlund, Kristianstad, påbörjades och produktionen av bostadsrätterna i brf Pokalen i Lund gick in i sitt slutskede. Men inte stoppade vi där. Även produktionen av bostadsrätterna i brf Medaljen i Lund gick på högvarv samtidigt som byggnationen av 90 nya hyresrätter i Åhus påbörjades. När de båda bostadsrättsföreningarna i första etappen i Arenaparken står klara för inflyttning under 2017 fortsätter arbetet i området med fler bostäder. I planen finns ytterligare cirka 40 hyresrätter och 60 bostadsrätter.

## UTVECKLINGEN FORTSÄTTER

Blickar vi ännu lite längre

framåt är nästa område som står på tur Kugghjulet i Lund. Det är ett område som ligger i Lunds nordöstra delar och som i dagsläget består av industrifastigheter. Tillsammans med JM detaljplanerar HSB Skåne marken och förhoppningen är att byggnationen i området ska kunna påbörjas redan inom ett par år.

Men vi nöjer oss inte där. Fler orter och tillgängliga koncept inom verksamhetsområdet utvärderas och du kan räkna med att se mer av HSB Skånes bidrag till bostadsmarknaden även framöver. Kort och gott vågar vi påstå att när det kommer till att bygga nya bostäder så drar vi ett strå till stacken och tillmötesgår våra medlemmars krav och önskemål.

# Äntligen ÅHUS

Fredagen den 9 september 2016 skapades ännu ett minnesvärt ögonblick i HSB Skånes historia, då det första spadtaget för de nya hyresrätterna i Åhusparken togs.

**D**e 90 nya hyresrätterna som kommer att uppföras i den gamla folkparken, Åhusparken, i Åhus bygger vi i egen regi. Med såväl finansiering som projektledning helt styrt av HSB Skåne har vi hittat ett väl fungerande koncept för byggnation av hyresrätter. Och att all kompetens, från byggprojektledning till den slutliga förvaltningen, finns inom företaget är en stor fördel. I och med detta blir färre personer inblandade och beslutsvägarna ofta kortare. Att kunna bygga i egen regi visar även på den styrka som finns bakom HSB Skåne och ett helhetskoncept, som håller hela vägen från idé till förvaltning av färdig produkt, som få andra aktörer på marknaden kan erbjuda sina kunder och medlemmar.

## INTRESSET ÄR STORT

Husen som nu uppförs i Åhusparken byggs i tre etapper. Totalt blir det sex punkthus med tre plan vardera. Här erbjuds den som önskar ett modernt och bekvämt boende i nybyggda lägenheter med god tillgänglighet, öppen planlösning och generösa ljusinsläpp. Lägenheterna kommer att vara 2-4 rum vardera, fördelat på 55-88 kvadratmeter. Samtliga lägenheter kommer att ha inglasad balkong. Så för den som drömmer om att bo vid havet,

men ändå så pass nära Åhus centrala delar att det går att strosa hem efter en trevlig kväll på restaurangen ska passa på. Nu finns alla möjligheter!

Och intresset har varit stort. När möjligheten att skicka intresseanmälan för den första etappen öppnades upp i oktober 2016 strömmade anmälningarna in. I första hand fördelas lägenheterna enligt vår bosparkö. Inflyttning av första etappen beräknas till oktober 2017.

## ÅHUS, IDYLLEN VID HAVET

Åhus är en idyll på den skånska östkusten. Här bor cirka 9500 personer året runt. Under sommarmånaderna är Åhus en mycket populär turistort tack vare sitt läge vid Hanöbukten och Helgeå. Här slingrar sig medeltida gator genom centrum och anrika restauranger blandas med moderna caféer och pizzerior. Hanöbuktens vidsträckta stränder, med sin vita sand, bjuder in till lata dagar vid havet. För många förknippas även Åhus främst med ål, tobak, sprit och glass, men Åhus har även satt sitt namn på kartan genom den populära Beachhandbollsturneringen som går av stapeln varje sommar.

Välkommen hem till idyllen vid havet!





## Ett projekt **HAR NÅTT SITT SLUT**

Drömmen om ett eget hus blev sann för de boende som flyttade in i sista etappen av äganderätterna i Hunnerup i februari 2016. Därmed har samtliga av de totalt 26 parhusen i Hunnerup fått nya ägare

Hunnerup är en del av Sankt Larsparken, vilken är belägen i Lunds sydvästra del. Den fantastiska och varierande miljö som Sankt Larsparken erbjuder i kombination med närheten till allt som Lund har att bjuda på är en del av det som har gjort just äganderätterna i Hunnerup omåttligt populära. En annan del är skolorna i kombination med de goda kommunikationerna och lugnet alldeles intill Lunds centrum. De första boende flyttade in i sina hus i slutet av februari 2015 och med den sista inflyttningen ett år senare avslutades projektet.



## **HAMMARSLUND**

de första boende har flyttat in

Fredagen den 27 maj 2016 flyttade de första hyresgästerna in i sina nya radhus i Hammarslund, Kristianstad. Redan från start var intresset för de 65 radhusen mycket stort och första etappen blev snabbt fulltecknad.

De 25 radhusen som var först ut med att få sina första hyresgäster ligger på Åkernejlikegatan, Praktnejlikegatan och Hylsnejlikesvängen. Vid förhandsvisningen av lägenheterna i april var det idel positiva reaktioner från de blivande hyresgästerna, och kommentarerna var uppskattande om allt från planlösningarna till materialvalen.

Drygt fyra månader senare, torsdagen den 29 september, var

det dags för andra etappen att kvittera ut sina nycklar. Trots det lite gråmulna vädret och med regnet hängande i luften var det förväntansfulla hyresgäster som var redo att flytta in. Cirka en månad tidigare än beräknat rullade den andra omgången med flyttbilar in till HSB Skånes nybyggda hyresrättsradhus.

I februari 2017 avslutas projektet i Hammarslund i och med att de tillträdande boenden till de sista

22 radhusen, i tredje och sista etappen, får nycklarna till sina nya hem.

### **ETT BYGGE I EGEN REGI**

Husen i Hammarslund byggdes helt i HSB Skånes egen regi. Men egen projektledning och finansiering var projektet det första i sitt slag i HSB Skånes historia. Och det har visat sig vara lite av ett framgångskoncept som banar väg för nya möjligheter framöver.



*” Att bo 10 minuters promenad från centrala Lund och ändå kunna sitta hemma i vardagsrummet och se Öresundsbron och Köpenhamn är helt fantastiskt.*

## En början på **NÅGOT NYTT**

Äppellundarna vittnar om att vi befinner oss på Österlen och från matrumsfönstret hemma hos familjen Ursberg kan Hanöbukts vidsträckta stränder skönjas. När flyttlasset lämnar Vik i början av juni är det med destination Lund. För Karin och Håkan Ursberg börjar därmed en ny tid i livet.

**H**åkan och Karin Ursberg flyttade till Vik för 27 år sedan, innan dess hade Vik varit platsen för sommarvistelser sedan flera år tillbaka. När det nu blivit dags att lämna villan bakom sig fanns såväl Malmö som Lund och Helsingborg på intresselistan över tänkbara orter för sitt framtida boende, men då anknytningen till Lund var större blev valet av stad egentligen enkelt.

– Jag kommer från Lund, vi har båda läst i Lund och vi träffades i Lund, berättar Karin och fortsätter; därför kändes just Lund som det naturliga valet får oss båda.

Grunden till beslutet var framförallt en önskan om att flytta till en stad med ett större kulturutbud, fler restauranger och bättre kommunikationer. Kravet var att bo centralt, men med en önskan om fria ytor nära inpå. En kombination som kanske inte alltid är så enkel att hitta. Men med en lägenhet i brf Pokalen i Arenaparken slapp

Håkan och Karin att kompromissa. – Att bo 10 minuters promenad från centrala Lund och ändå kunna sitta hemma i vardagsrummet och se Öresundsbron och Köpenhamn är helt fantastiskt. Och sen har vi stadsparken och allt det gröna på andra sidan. Det är extremt bra läge, säger Håkan och fortsätter; Och detta var bara en av alla de fördelar som ett boende i brf Pokalen innebär. Eftersom jag har finansbakgrund så har jag också jämfört priser en del och jag tycker dessutom att det var bra pris på lägenheterna, vilket alltid är trevligt, säger Håkan och berättar vidare; när vi tittade på en del av de andra företagen som också arbetar med nyproduktion låg flera av dem nästan 1 miljon dyrare för motsvarande lägenhet. Att kundnyttan är det primära för HSB tilltalar mig också, berättar Håkan.

Kontraktet på lägenheten skrev paret Ursberg lite mer än ett år innan inflyttning. Genom att vara

med så tidigt i processen gavs också möjligheten att påverka inredningen och materialvalet i det framtida hemmet.

– Vi gick kanske loss lite väl mycket när det var dags att göra inredningsvalen, men för oss var det viktigt att välja material som vi trivs med, säger Håkan. Vi fick också bra hjälp av Caroline och Lisa, som jobbar med nyproduktionen, och de gav oss en del tips som vi kanske inte själv hade tänkt på. Så det måste jag säga var till stor hjälp.

Till andra som funderar på att flytta säger Håkan och Karin enstämmigt;

– Just do it! Det känns kanske lite skrämmande i början, men vilken spännande resa det innebär. Och passa på att rensa och flytta medan ni kan. Och medan ni tar beslutet själv, det har alltid varit viktigt för oss.

# HSB BOSPAR

## visar vägen hem

Förutseende föräldrar och några hundralappar i månaden var receptet som fick Hedvig Kjulin, 25 och Jakob Lunde, 22, att hitta hem. Fredagen den 30 september 2016 fick de nycklarna till sina nya lägenheter i centrala Lund.

Att få sätta nyckeln i dörren till sin alldeles egna lägenhet är en fantastisk känsla. Men tyvärr är det inte alltid så lätt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden idag. Enligt statistik från hyresgästföreningen saknar drygt 350 000 personer i åldern 20–27 år en egen bostad. Men så är inte fallet för Hedvig Kjulin och hennes sambo David. Tack vare flitigt bosparande var Hedvig en av de första att få välja lägenhet i den totalrenoverade fastigheten Påskalyckan i Lund, som är en del av HSB Skånes satsning på ungdomsbostäder. – Det känns otroligt kul att jag, tack vare mina bosparpoäng, fått möjlighet till en lägenhet såhär centralt, vilket annars skulle vara svårt för personer i vår ålder att få tag i. Lägenheten är dessutom nästan dubbelt så stor som vår tidigare studentlägenhet och kostar inte så mycket mer, säger Hedvig.

### ATT PLANERA FÖR FRAMTIDEN

Även Jakob Lunde hade stora valmöjligheter tack vare att hans mamma, Anna Rönnholm, startade ett bosparkonto åt honom redan när han föddes. – Det känns jätteroligt att jag redan då, för 22 år sedan, fattade rätt beslut. Man måste tänka långsiktigt. Det kommer ju en dag då de små ska flytta hemifrån och då är det bra att vara beredd och att ha gjort vad man kan för att hjälpa till, säger Anna.

Att det inte alltid är lätt för ungdomar att hitta ett eget boende är något som både Jakob och Hedvig har fått känna på. – Satsningen på ungdomsbostäder är bra. Själv har jag behövt flytta sex gånger på fem år eftersom det är svårt att hitta ett långvarigt



Jakob Lunde flyttar in i sin hyresrätt i fastigheten Påskalyckan.

*”mitt bospar har gett mig helt andra förutsättningar och möjligheter”*



boende på marknaden när man är ung, säger Hedvig.

Även Jakob håller med om att bostadssituationen för unga vuxna är ansträngd:

– Som ung är det många som får hyra både i andra- och tredje hand, man får ta lite vad man får. Men mitt bospar har gett mig helt andra förutsättningar och möjligheter och det är tack vare mina poäng som jag kunde välja att flytta hit, till Påskalyckan, säger Jakob.

### ETT SPARANDE MED FÖRDELAR

Att det finns många fördelar med bospar är både Jakob, Anna och Hedvig överens om.

– Min mamma startade mitt bosparkonto till mig i HSB Stockholm, men när jag nu skulle börja plugga hade Lund den mest intressanta utbildningen, berättar Jakob. En av de stora fördelarna med HSB Bospar är ju just att det inte spelar någon roll var du startar upp utan att det är fritt att söka boende inom HSB i hela landet, fortsätter han.

– För mig var det väldigt smidigt att jag kunde använda mitt bospar som jag hade i HSB Göteborg när jag nu skulle söka den här lägenheten. Sen tycker jag att det är väldigt sympatiskt att det är ganska små summor som krävs för att man ska kunna samla poäng, säger Hedvig.

### INFLYTTNING EFTER RENOVERING

För såväl Jakob som Hedvig och hennes sambo rullade flyttlassen till de nya lägenheterna i Påskalyckan under fredagen 30 september och lördagen 1 oktober. Totalt fick 25 korridorsrum och 17 lägenheter sina första boende efter totalrenoveringen som >>



Hedvig Kjulin tillsammans med sambon David.



Swedbank är konförförande bank för HSBs bosparande. Enligt beslut av Riksgälden omfattas HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto av den statliga insättningsgarantin. Varje kund har rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i banken med ett belopp som motsvarar högst 950 000 kr. Riksgälden betalar ut ersättning inom 7 arbetsdagar från den dag banken försatts i konkurs eller Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in. Swedbank är konförförande bank för HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto. För ytterligare information om den statliga insättningsgarantin, se Riksgäldens hemsida: [www.insattningsgarantin.se](http://www.insattningsgarantin.se)

påbörjades under sommaren 2015. Sekelskifteshuset är omsorgsfullt renoverat där många av de tidstypiska detaljerna är bevarade samtidigt som modern utrustning installerats i lägenheterna.

– Att få en egen tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin i lägenheten är helt fantastiskt, säger Hedvig och skrattar.

### BEVARANDET AV DET GAMLA

Samtidigt som Påskalyckans nya bostäder har alla bekvämligheter och den moderna utrustning som kan önskas av ett nytt boende har bevarandet varit ledord i renoveringen. Några av de detaljer som har bevarats restaureras i fastigheten är de ursprungliga fönstren på bottenplan, balkongerna, trappräcken och trapphusen samt de vackra detaljerna ovanför portarna. Inne i lägenheterna har bland annat stuckaturer och innerdörrar restaurerats och bevarats. Samtidigt har alla installationer som exempelvis ventilation, el, vatten och avlopp bytts ut. Detsamma gäller för bjälklag, fönster, fasad, tak och ytterdörrar.

– För vår del har det varit viktigt att hitta leverantörer som är duktiga på renovering, ombyggnad och tillbyggnad av en fastighet för att vi på bästa sätt skulle kunna bevara det som gick, säger Rickard Svensson, affärsområdeschef för Bygg & Teknik på HSB Skåne.

## HALLÅ DÄR...förvaltare Mats Johansson

### VAD TYCKER DU ÄR ROLIGAST MED DITT JOBB?

– Att ingen dag är den andra lik och alla möten med människor man aldrig träffat om man inte haft detta jobbet.

### VILKET VAR DITT MEST UTMANANDE JOBB UNDER 2016?

– Måste varit något jourjobb, att få en demolerad lägenhetsdörr att bli funktionsduglig så att den gick att låsa igen, eller att tätat en läcka som berörde tre våningsplan.

### VILKA UTMANINGAR SER DU UNDER 2017?

– Att komma in i en delvis ny roll på kontoret som förvaltare.

### HUR LÄNGE HAR DU VARIT ANSTÄLLD HOS HSB SKÅNE?

– Sedan 1998.





*” Jag anser att varje företag borde ta sitt samhällsansvar och göra vad som är möjligt för att hjälpa unga in på arbetsmarknaden. För vår del är det dessutom så att vi äger hyresfastigheter där vi ser att vi med fördel kan kombinera arbete, studier och gemensam bostad åt våra adepter.*

*– Ann Irebo, vd HSB Skåne*

# HSB SKÅNE FUTURE

## jobb, utbildning och bostad i ett

Projektet HSB Skåne Future är ett samarbete mellan HSB Skåne och Arbetsförmedlingen som syftar till att underlätta rekryteringen till fastighetsbranschen och bidra till samhällsbyggandet genom att skapa jobb- och bostadsmöjligheter för unga.

**I** maj 2016 anställde vi på HSB Skåne 10 unga vuxna på yrkesintroduktionsavtal. Anställningsformen innehåller både praktik och teori och varje adept har en egen handledare. Förutom arbete och utbildning, får adepterna under projektets gång dessutom hyra var sitt rum i vår totalrenoverade fastighet Påskalyckan mitt i Lund.

### REKRYTERING

Rekryteringen skedde i tre steg; speed dating, anställningsintervju och avlönad tvåveckors praktik. 40–50 ungdomar deltog på ett informationsmöte som tog plats i Arbetsförmedlingens lokaler.

De fick information om projektet och tillfälle att ställa frågor om projektet och boendet samt snabbt berätta om sig själva och varför de var intresserade av anställningen. Därefter skickade de och andra intresserade ungdomar in ansökningar. 40 personer blev tillfrågade att komma på en 20-minuters anställningsintervju.

Efter dessa intervjuer erbjöds 20 personer att delta i en avlönad praktik i två veckor under handledning. Handledarna fick tillfälle att lära känna de sökande bättre och de sökande fick möjlighet att lära sig mer om yrket. Handledarna deltog sedan i anställningsprocessen där 10 personer slutligen fick erbjudande om anställning.

### LÄRANDE OCH HANDELDNING

Lärandet består delvis av teori- undervisning, baserat på fastighetsbranschens valideringssystem, FAVAL.

Ungdomarna arbetar även parallellt med handledare för att genom arbete lära sig yrket. 10 handledare är involverade i projektet. Varje ungdom får en egen handledare och arbetar på de fastigheter som handledarna har ansvar för. De byter handledare var tredje månad för att få möjlighet att arbeta i olika typer av fastigheter och med olika personer.

Fastighetsskötare är ett väldigt varierat arbete och arbetsuppgifterna omfattar bland annat trädgårdsskötsel och VVS. Det kanske viktigaste i yrkesrollen är den sociala kompetensen och bemötandet av människor.

### BAKGRUND OCH FRAMÅTBlick

Rekrytering till fastighetsbranschen är svår då branschen är relativt okänd, framförallt bland unga. De anställda dokumenterar därav sin vardag, bland annat på instagram, för att sprida information om yrket. Vi på HSB Skåne hoppas att detta kan inspirera andra unga förmågor att söka sig till fastighetsbranschen.

Förutom arbetet erbjuder anställningen adepterna en mjukstart i vuxenlivet. Genom anställningen får de arbetslivserfarenhet och genom bostadsmöjlighet lär de sig att leva självständigt och planera vardagsekonomin. Som stöd har ungdomarna dessutom en husmor i fastigheten där de bor.

Projektet är även ett verktyg för att dels arbeta med värderingsgrunden i företaget, ETHOS – engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, och dels föra vidare den yrkesstolthet som finns inom

företaget från handledarna till de unga. Målet är att projektet inte ska vara tillfälligt utan bli en rutin för att rekrytera nya fastighetsskötare.

– Vår förhoppning är att projektet ska spridas och att fler ska ta efter idén, säger Ann Irebo.

### EN KORRIDOR ATT SAMSAS OM – EN FASTIGHET ATT TA HAND OM

Tillsammans bildar de 10 adepterna ett sammansvetsat team med stora möjligheter till att lära av varandra och skapa en vardag tillsammans. Förutom sitt egna rum finns det i korridoren ett gemensamt kök, badrum samt toalett. Fastigheten Påskalyckan stod dessutom helt nyrenoverad vid inflyttning. Vi på HSB Skåne tog dem snabbt ut i praktiken då det är adepterna som tillsammans har ansvaret att ta hand om fastigheten där de bor. >>





Adepterna har på så sätt, redan från första dagen i projektet, fått prova på hur det är att bemöta hyresgäster och ta hand om diverse uppgifter som kan dyka upp i en fastighet. Självklart får de hjälp på vägen av HSB Skånes kompetenta personal, som även fungerar som handledare genom hela yrkesintroduktionsanställningen.

#### **YRKESINTRODUKTIONS-ANSTÄLLNINGEN AVSLUTAS MED EN VALIDERING**

Projektet pågår mellan den 22 augusti 2016 och 9 juni 2017 och avslutas med en validering, som efter godkända provresultat mynnar ut i ett kompetensbevis som är giltigt i hela fastighetsbranschen.

#### **VAD ÄR EN YRKES-INTRODUKTIONSANSTÄLLNING?**

Med hjälp av en handledare lär du dig ett yrke samtidigt som du jobbar och får lön. Anställningsformen riktar sig till ungdomar mellan 15 och 25 år som saknar yrkeserfarenhet av ett visst arbete eller har varit arbetslösa i minst tre månader. Enligt avtalen ska anställningarna utgå från heltidstjänster, men innehålla minst 25 procent utbildningstid. Lönen ska vara 75 procent av ingångslönen och det finns krav på handledare med yrkeskunnande.

**”** Vissa dagar är mer fullspäckade och varierande än andra. I början var det mest trädgårdsarbete, men har man krattat löv en gång så kan man det. Nu när jag åker ut på felanmälningar tillsammans med min handledare så lär jag mig något nytt varje dag.  
– Linnea Lager, adept i HSB Skåne future

## **HALLÅ DÄR...**

...ekonom Magnus Andersson

#### **VAD TYCKER DU ÄR ROLIGAST MED DITT JOBB?**

– Att det är så pass omväxlande, jag varvar redovisning och bokföring med att träffa styrelser och prata ekonomi på olika sätt. Dessutom har jag haft förmånen att få hålla i undervisning och information både mot bostadsrättsföreningar och kollegor samt i Future-projektet.

#### **VILKET VAR DITT MEST UTMANANDE JOBB UNDER 2016?**

– Tveklöst att fungera som utbildare för Future-gruppen och lära dem att förstå ekonomin i och kring en bostadsrättsförening.

#### **VILKA UTMANINGAR SER DU UNDER 2017?**

– Att få fortsätta att hålla i undervisning och information och att vara med när vårt nya affärssystem ska utvecklas.

#### **HUR LÄNGE HAR DU VARIT ANSTÄLLD HOS HSB SKÅNE?**

– Sedan mars 2008

#### **VAD HAR VARIT MEST SPÄNNANDE ELLER UTMANANDE MED ATT FUNGERA SOM UTBILDARE I HSB SKÅNE FUTURE PROJEKTET?**

– Att få den gruppen intresserad och motiverad att ta till sig nya kunskaper i ekonomi och att se hur det kan utveckla en människa till att tänka i nya banor. Viktigast har varit att få dem att få en förståelse för ekonomiska begrepp, inte nödvändigtvis att kunna alltsammans utantill.



# Vi fortsätter att växa som **HYRESVÄRD**

*”vi vill öka våra bospärande medlemmars möjligheter att välja bland hyresrätter. Nu kan vi erbjuda ytterligare 65 lägenheter i ett väldigt bra läge, säger Ann Irebo, vd på HSB Skåne.*

Med anledning av att Stiftelsen Bjärnum-hus beslutade att sälja sina fastigheter så förvärvade vi på HSB Skåne fastigheten Solbrinken på Servins väg 1 i Bjärnum, någon mil norr om Hässleholm. Vi tillträdde fastigheten den 1 oktober 2016.

Stiftelsen bildades 1961 av dåvarande Bjärnums kommun tillsammans med HSB nordöstra Skåne. När Stiftelsen Bjärnum-hus bestämde sig för att avyttra fastigheten var de måna om att lämna över till en långsiktig aktör. – Vi har en lång historik med Bjärnumhus och har tidigare förvaltat den fastighet som vi nu har tagit över. Vi är långsiktiga och vill stå för trygghet, säger Ann Irebo, vd HSB Skåne.

Med förvärvet har HSB Skåne nu sammanlagt 1 207 hyresrätter runt om i Skåne.

Kommersiella lokaler

## **BLIR TILL HYRESRÄTTER**

Sedan 2013 har **17** hyresrätter tillträtts genom konvertering.

**E**n trend som kan skönjas på den svenska fastighetsmarknaden är ombyggnader av kommersiella lokaler till bostäder. För ett antal år sedan var det relativt vanligt att bostadslägenheter i centrala lägen omvandlades till kontor. Nu har pendeln svängt och ombyggnad från kontor eller annan typ av lokalanvändning till bostäder har blivit allt vanligare.

För att leva upp till HSBs slogan ”där möjligheterna bor” så tittar vi ständigt på nya möjligheter för att främja dagens behov på den svenska fastighetsmarknaden. Vad man kan se på den svenska

fastighetsmarknaden är att behovet av fler bostäder är stort, samtidigt som många lokaler gapar tomma. Ökade vakansnivåer på kontorslokaler tillsammans med den påtagliga bostadsbristen ledde oss på HSB Skåne in på frågan om konvertering. Genom att konvertera kommersiella lokaler till hyresrätter tillfredställer vi både fastighetsmarknaden och bostadsbristen.

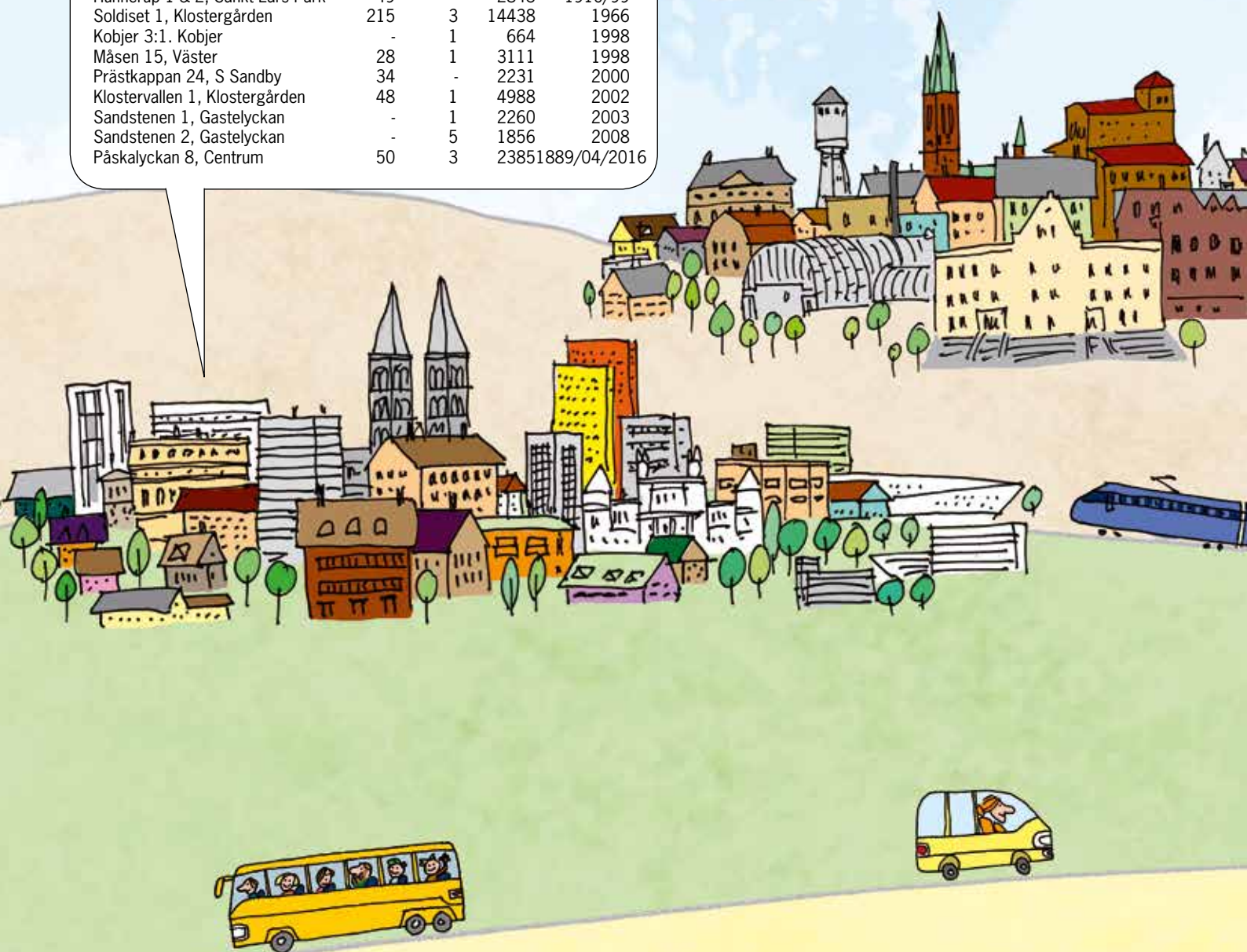
En fastighet där det finns både kommersiella lokaler i botten (på nedre plan) och bostäder eller kontor ovanpå kräver en erfaren och flexibel förvaltningspartner som är väl

införstådd i fastighetsägarens unika behov. HSB Skåne erbjuder förvaltningslösningar där vi anpassar tjänsterna efter fastighetsägarens önskemål för att på så sätt optimera driftnettot och behålla, eller på sikt öka värdet på fastigheten.

För oss handlar det om att erbjuda en hög servicenivå i kombination med en så låg vakansgrad som möjligt. Med totalförvaltning från HSB Skåne kan vi erbjuda allt ifrån fastighetsservice, drift och skötsel till ekonomisk förvaltning, planering och projektledning vid ombyggnationer.

**LUND**

|                                 | Lgh | Lokal | Totalyta         | Byggår  |
|---------------------------------|-----|-------|------------------|---------|
| S:t Peter 36, Centrum           | 14  | -     | 1097             | 1930    |
| Regnbågen 1, Klostergården      | 80  | -     | 6311             | 1989    |
| Årtan 1, Kobjer                 | 56  | 1     | 4981             | 1950/95 |
| Hunnerup 1 & 2, Sankt Lars Park | 49  | -     | 2843             | 1910/99 |
| Soldiset 1, Klostergården       | 215 | 3     | 14438            | 1966    |
| Kobjer 3:1. Kobjer              | -   | 1     | 664              | 1998    |
| Måsen 15, Väster                | 28  | 1     | 3111             | 1998    |
| Prästkappan 24, S Sandby        | 34  | -     | 2231             | 2000    |
| Klostervallen 1, Klostergården  | 48  | 1     | 4988             | 2002    |
| Sandstenen 1, Gastelyckan       | -   | 1     | 2260             | 2003    |
| Sandstenen 2, Gastelyckan       | -   | 5     | 1856             | 2008    |
| Päskalyckan 8, Centrum          | 50  | 3     | 23851889/04/2016 |         |



**ESLÖV**

|                        | Lgh | Lokal | Totalyta | Byggår     |
|------------------------|-----|-------|----------|------------|
| Skräddaren 14, Centrum | 13  | 4     | 1021     | 1939       |
| Skräddaren 16, Centrum | 11  | 5     | 2466     | 1889       |
| Skräddaren 18, Centrum | 15  | 6     | 2114     | 1967       |
| Skräddaren 19, Centrum | 32  | 4     | 3633     | 1989       |
| Gjutaren 9, Centrum    | 17  | 5     | 3679     | 1958       |
| Gjutaren 11, Centrum   | 27  | 11    | 5122     | 1929/39/99 |
| Bankmannen 4, Centrum  | 11  | 3     | 1281     | 1929       |
| Gästgivaren 1, Centrum | 40  | 12    | 5590     | 1992       |
| Köpmannen 9, Centrum   | 22  | 8     | 3622     | 1993       |
| Bankmannen 7, Centrum  | 19  | 4     | 2410     | 1929       |
| Vanås 1                | -   | 1     | 117      |            |
| Bankmannen 3, Centrum  | 1   | 2     | 390      | 1929       |
| Garvaren 17, Centrum   | 22  | 15    | 7773     | 1953       |

**HÄSSLEHOLM**

|                        | Lgh | Lokal | Totalyta | Byggår  |
|------------------------|-----|-------|----------|---------|
| Solbrinken 1, Bjärnum  | 65  | 2     | 4067     | 1961    |
| Spinnaren 2, Centrum   | 16  | 3     | 1436     | 1987    |
| Heideman 1, T4-området | 40  | -     | 3678     | 1903/92 |

**KRISTIANSTAD**

|                                            | Lgh | Lokal | Totalyta | Byggår    |
|--------------------------------------------|-----|-------|----------|-----------|
| M Persson 11, Centrum                      | 6   | 2     | 785      | 1984/2006 |
| Kvarnen 25, Centrum                        | 108 | -     | 9162     | 2000/02   |
| Östra Kasern 7, Centrum                    | 76  | -     | 5029     | 2005      |
| EUTomter i Kristianstad AB, Hammarlund, Vå | 43  | -     | 3275     | 2016      |

**YSTAD**

|                        | Lgh | Lokal | Totalyta | Byggår |
|------------------------|-----|-------|----------|--------|
| Driftmästaren 3, Öster | 38  | -     | 2528     | 2006   |

# Få guidning genom **JURIDIKDJUNGELN**



Styrelsemedlemmar ställs ofta inför en rad olika frågor och problem. Dessa kan ibland vara svåra att lösa och en del frågor kräver även att den enskilde ledamoten har koll på bostadsrättsjuridiken.



**A**tt ha koll på bostadsrättsjuridiken är inte alltid så enkelt. Det finns många fallgror och en hel del att ta hänsyn till. Att det är svårt för många styrelsemedlemmar med just de juridiska frågorna är grunden till att HSB Skåne årligen anordnar en bostadsjuridisk utbildningsdag, Bostadsrättsligt seminarium, vilken hålls av HSB Skånes jurister.

Totalt har fyra seminariedagar arrangerats och att flera deltagare är återkommande gång på gång kan ses som ett bra betyg. En seminariedeltagare som varit med på flertalet av de bostadsrättsliga dagarna är HSB brf Palsternackans styrelseordförande, Sven

Andersson. För honom har valet att delta varit enkelt.

– Att vara med på de bostadsrättsliga seminarier har gett mig bra förutsättningar att hantera de frågor som kan dyka upp inom föreningen, säger Sven. Det är viktigt att allt blir rätt redan från början och tack vare dessa seminariedagar och ett gediget kursmaterial som vi får med hem så har vi alla förutsättningar för det.

Seminariedagen delas in i olika sektioner där varje del behandlar ett specifikt område inom bostadsrättsjuridiken, vilken är aktuell för styrelsemedlemmarna. För att ge deltagarna bra möjlighet att ställa frågor och få igång diskussioner runt de ämnen som

berörs, brukar grupperna bestå av max 25 personer.

– De gånger jag har varit med på seminariedagarna har det alltid ställts många frågor och blivit väldigt bra diskussioner. Sedan är även föreläsarna fantastiska och de har verkligen tänkt på allt! säger Sven.

Den som är intresserad av kommande bostadsrättsliga seminarium kan hålla utkik i kalendariet på [hsb.se](http://hsb.se) eller på [hsb.se/skane/bostadsrattsligt-seminarium](http://hsb.se/skane/bostadsrattsligt-seminarium), eller prenumerera på HSB Skånes nyhetsbrev för styrelser för en separat inbjudan direkt till den digitala inkorgen.



*Sedan mitten av december 2012 arbetar Anneli Hogart Palm som jurist på HSB Skåne.*

## Intervju med Anneli Hogart Palm

# JURIST PÅ HSB SKÅNE

### **HUR KOM DET SIG ATT DU BÖRJADE LÄSA JURIDIK?**

Jag pluggade juridik för jag ville ha en bred utbildning och för att juridiken är spännande. Jag gillar att hålla ordning, prioritera och granska information – något som min tjänst som jurist på HSB Skåne verkligen erbjuder.

### **HUR MÅNGA BOSTADS-RÄTTSLIGA UPPDRAG HADE VI PÅ HSB SKÅNE UNDER 2016?**

Juristavdelningen har avslutat runt 140–150 uppdrag under 2016. En del uppdrag har följt med från 2015 men avslutats under 2016 och så har det initierats en större mängd uppdrag under 2016 som pågår i skrivande stund.

### **VILKA TYPER AV JURIDISKA UPPDRAG HAR DET HANDLAT OM UNDER 2016?**

Det har varit juridiska uppdrag som har berört betalningsförsummelser, vanvård, störningar, upplåtelser av mark och parkeringsplatser,

stämmobeslut vid ingrepp i lägenhet, andrahandsupplåtelser, försäkringsärenden mm.

### **HUR MÅNGA BOSTADS-RÄTTSLIGA PROCESSER HAR VI BEDRIVIT UNDER 2016?**

Uppskattningsvis har vi agerat ombud vid myndighet under ett 20–30 tal ärenden under 2016.

### **VARFÖR ANSER DU ATT DET ÄR VIKTIGT ATT UTBILDA VÅRA STYRELSELEDAMÖTER I JURIDIK.**

Det är stor vikt att styrelser i brf är insatta i att det är värt att anlita ett ombud vid juridiska dilemman eftersom det annars kan komma att bli fördröjd process för det fall att vissa kriterier inte är uppfyllda i det formella i skrift till motpart. Det gäller även vanligt löpande styrelsearbete, vem har rätt att vara med och fatta beslut i vilka frågor, när är det jäv etc. Då juridiken kan förändras genom praxis eller lagändringar är det viktigt att

styrelsen håller sig uppdaterad genom att till exempel gå på våra kurser och läsa nyhetsbrev mm.

### **VILKET VAR DITT MEST UTMANNANDE UPPDRAG UNDER 2016?**

Under 2016 fanns det flera utmanade uppdrag men framför allt är det utmaning då boendeformen ställs på sin spets tex med vanvård eller störningar.

### **VILKET UTMANINGAR SER DU UNDER 2017?**

Under 2017 är det stora utmaningar med att tillgodose alla HSB Skånes brf:er med information och underlag för att de ska kunna anta nya stadgar. Att hantera vår samarbetspartner HSB Nordvästras uppdrag. Att bibehålla men också att utveckla juristavdelningens kompetens och engagemang tillsammans med mina kollegor.

# EN LEKPLATS

## tillgänglig för alla



I nordvästra Kristianstad ligger HSB brf Fröknegården. Det är en förening med 212 lägenheter och drygt 270 medlemmar. Det är också en förening som värnar om barnen.

**R**edan 2007 tog brf Fröknegårdens styrelse ett beslut om att satsa på bra lekplatser för sina yngre medlemmar. Föreningen byggde då tre rejäla lekplatser, en på varje gård, vilka var anpassade efter olika åldersspann. Detta för att erbjuda aktivitetsområden som stimulerar barnens olika utvecklingsfaser. Nu, drygt 9 år senare, var det åter dags att se över sina lekplatser och enligt de EU-krav som finns byta ut all sand på dessa.

### TILLGÄNGLIGHET I FOKUS

Efter att ha gjort en lekplats-besiktning och sett över kostnaderna för upprustning av befintliga lekplatser inleddes en dialog med HSB Skånes förvaltare och projektledare, Magnus Sjöberg, om möjligheten att göra något mer med den lekplats som var riktad åt de mindre barnen. – Vi tycker att det är viktigt att satsa på bra lekplatser och har förstått värdet av att ha bra ytor för barnen. Det får alla i föreningen att trivas och må bra, såväl ung som gammal, säger Kjell Martinsson, ordförande i brf Fröknegården.



*Kjell Martinsson tillsammans med Magnus Sjöberg*



Magnus tittade på olika alternativ och presenterade det förslag som sedan låg till grund för den färdiga lekplatsen. För styrelsen var tillgänglighet av högsta prioritet. – Denna lekplats var sedan tidigare halvt handikappanpassad med fallskyddsplattor runt lekställningen, men vi kände att vi ville satsa och göra den handikappanpassad fullt ut. Nu går det till exempel att köra med en rullstol hela vägen ut till gungorna, berättar Kjell och fortsätter; vi tänker hela tiden framåt när vi gör förändringar i föreningen och vill verkligen att alla ska känna sig välkomna och kunna utnyttja de faciliteter som vi har att erbjuda.

### BARNENS ÖNSKEMÅL

Även barnen fick lämna önskemål och utifrån deras förslag köptes en efterlängtat kompisgunga in. Färgsättningen och utformningen gjordes, tillsammans med Haags, av en projektgrupp bestående av medlemmar i styrelsen och Magnus.

Bra lekplatser lockar barnfamiljer. Totalt tog det två månader från det att styrelsen beslutade att lekplatsen skulle förnyas och handikappsanpassas, tills dess att allt stod klart och kunde invigas.

– Jag skulle verkligen rekommendera andra föreningar att också satsa på sina lektyor. Vill man locka barnfamiljer till föreningen och få dem att trivas är det viktigt att investera i bra ytor för barnen. I arbetet med den nya lekplatsen finns det ingenting som jag ångrar eller hade velat göra annorlunda, säger Kjell.



## En händelserik vår summerades med **SOMMARLUNCHER**

Den fartfyllda våren i HSB Skåne avrundades med god mat, trevligt sällskap och några ord från HSB Skånes vd Ann Irebo.

Bostadsrättsföreningarna och personalen gjorde tillsammans sommarluncherna till en fantastisk avslutning på en händelserik vår i HSB Skåne. Luncherna, med drygt 220 deltagare fördelat över våra fem marknadsområden, avnjöts i gott sällskap. En tradition som är lika trevlig varje år.



## **JULBORD** avslutade 2016

Med trevliga möten och uppdukade bord avrundades år 2016 tillsammans med bostadsrättsföreningarna på de olika marknadsområdena.

Årets julluncher kan alla summeras med en imponerande uppslutning och god mat. HSB Skånes vd Ann Irebo summerade året som gått och blickade framåt inför ett nytt och spännande 2017. Totalt gästades våra julluncher av drygt 380 personer fördelat över de olika marknadsområdena Lund, Eslöv, Ystad, Hässleholm och Kristianstad.

# ÄGARTRÄFFAR

## med HSB Skånes styrelse

**U**nder våren 2016 var HSB Skånes styrelse, vid två tillfällen, ute på de fem olika marknadsområdena för ägardialog med bostadsrättsföreningarna på orten. Ägarträffarna har varit uppskattade och mynnat ut i bra diskussioner och frågeställningar.

Ägarträffarna mellan bostadsrättsföreningarna och HSB Skånes styrelse startade i februari. Då presenterades det nya verktyget i

Webbhero, Projektbanken, vilken ska fungera som mötesplats för bostadsrättsföreningarnas styrelser vid utbyte av information kring underhålls- och investeringsprojekt. Under träffarna kom det fram ett antal förslag till förbättringar vilka togs i beaktning inför driftsättningen.

Under april månad bjöds det in till ytterligare en träff. Ämnet var då HSB Kod för bostadsrättsföreningar. Under

träffarna diskuterades hur koden kan användas för att utveckla och förenkla styrelsearbetet. Upplägget byggde på att deltagarna delade med sig av sina erfarenheter och tankar kring arbetet i en bostadsrättsförening.

Båda omgångar av ägarträffar blev mycket uppskattade och totalt träffade HSB Skånes styrelse representanter från ett hundratal föreningar.

**HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR** är ett hjälpmedel som skapar ökad insyn och möjlighet till bättre information till medlemmarna. Dessutom underlättar koden för föreningen att hålla en bra stämma. Alla mallar utgår från HSB normalstadgar 2011 för bostadsrättsföreningar.

### **Koden:**

- är ett bra hjälpmedel för styrelsen och valberedningen och den bidrar till att bostadsrättsföreningen kan styras på ett effektivt sätt.
- hjälper till att skapa öppenhet gentemot medlemmar och gör det lättare för dem att påverka.
- Den underlättar för föreningen att styras demokratiskt, med en stabil och hållbar verksamhet.
- ger mallar och stöd till styrelsen, valberedningen och medlemmarna.

# Ännu en lyckad **STYRELSEKONFERENS!**



Helgen den 7–8 oktober 2016 gick den årliga styrelsekonferensen av stapeln. Engagerade deltagare, intressanta föreläsningar och fartfylld underhållning var komponenter som tillsammans bidrog till den kanske bästa styrelsekonferensen vi på HSB Skåne arrangerat på Ystad Saltsjöbad.

Till ackompanjemang av vågornas brus anlände deltagarna för att, under två fullspäckade dagar, få ta del av den årliga styrelsekonferensen.

Fredagen inleddes med en ägardialog med HSB Skånes styrelse och fortsatte sedan med tre matnyttiga, intressanta och lärorika föredrag. Eftermiddagen gick i samma anda med en föreläsning av Skatteverket följt av ett juridikquiz samt utdelning av priset för Årets bostadsrättsförening 2016. Priset tilldelades HSB brf Tingvallen

i Lund. Fredagskvällen bjöd på fartfylld underhållning av Världens snabbaste allsång under ledning av den alltid energiske Ola Selmén.

Lördagens föredrag, som hölls av hjärnkirurgen Nils Simonsson, var en mix av allvar och skratt som troligen inte lämnade någon oberörd.

Konferensen blev lärorik och underhållande, för såväl styrelseledamöter som HSB Skånes personal, med många bra möten och diskussioner.

## 95 %

av besökarna under styrelsekonferensen uppgav att de var mycket nöjda eller nöjda med konferensen i sin helhet,

## 25 %

av deltagarna besökte styrelsekonferensen för första gången.

## **UTBILDNINGARNA** ett uppskattat inslag

Utbildningsverksamheten inom HSB Skåne är fortsatt populär. Under 2016 erbjöd vi föreningarna 8 olika utbildningar, vilka hölls under totalt 30 utbildningstillfällen fördelat över hela verksamhetsområdet. Utöver detta hölls 2 bostadsrättsliga seminarium, några temakvällar och en konferenshelg fullspäckad med nyttig information. Deltagarantalet på samtliga kurser var högt och flera utbildningstillfällen var fullsatta.

Den mest populära kursen under 2016 var Ändring i lag om ekonomisk förening och HSB normalstadgar. Även kurserna i Introduktion för nya styrelseledamöter och valberedning håller ett generellt högt deltagarantal.

Under 2017 utvecklas utbildningsverksamheten vidare och vi introducerar några nya kurser.

# BRF TINGVALLEN

## årets bostadsrättsförening 2016



**A**r 2016 delades, för femte året i rad, det ärofyllda priset Årets bostadsrättsförening ut. Vinnaren blev brf Tingvallen i Lund, vilka mottog sitt pris under styrelsekonferensen i Ystad fredagen den 7 oktober.

Den vinnande motiveringen löd: *"Brf Tingvallen bedriver ständigt ett aktivt och målmedvetet miljöarbete såväl utomhus som inomhus. Föreningen utför kontinuerligt små och stora åtgärder som exempelvis att byta ut sin belysning till modern och energisnål LED samt att inom det närmsta provborra för bergvärme/geoenergi. Miljön är något som flera bostadsrättsinnehavare i brf Tingvallen också värnar om, vilket gör miljöarbetet i föreningen både lättare och roligare för styrelsen. Som en av Lunds största bostadsrättsföreningar kan brf Tingvallen inspirera andra bostadsrättsföreningar att satsa på liknande projekt genom att dela med sig av sina erfarenheter."*

– Detta känns otroligt spännande och kul så nu gasar vi för fullt med kommande projekt! Andra bostadsrättsföreningar får gärna höra av sig till oss om det har frågor runt geoenergin och det miljöarbete som vi bedriver, säger Robert Bertilsson, vicevärd på brf Tingvallen som, tillsammans med Calle Ward, fanns på plats på styrelsekonferensen i Ystad för att ta emot priset.

Vi på HSB Skåne gratulerar brf Tingvallen till vinsten!



Robert Bertilsson och Calle Ward efter prisutdelningen på styrelsekonferensen

**ÅRETS BOSTADSRÄTTSFÖRENING** är en utmärkelse som du kan nominera din egen, eller någon annan förening till. Det kan handla om en förening som verkligen värnar om sina medlemmar, där kommunikation och gemenskap är ledstjärnan i allt som görs eller där förhållandet mellan styrelsen och de boende är öppet och bjuder in till dialog. Kanske är det så att föreningen arbetar aktivt med sin boendemiljö såväl inne som ute för att du verkligen ska trivas och känna dig trygg. Eller har du kanske en helt annan motivering till varför just din, eller någon annan förening borde få utmärkelsen årets bostadsrättsförening. Tänk på att den nominerade föreningen behöver vara en medlemsförening i HSB.

Vill du lämna en egen nominering?  
Gå in på [hsb.se/skane/arets-brf](http://hsb.se/skane/arets-brf)



## RITWAS NOMINERING SOM TOG CHRISTINA TILL VINST:

*"Christina och hennes man är fantastiska medmänniskor, till både unga och gamla. Vi ser ofta hur de hjälper, stöttar och ställer upp och varje gång tänker jag att om alla varit som de hade världen varit full av kärlek till varandra. De har öga för om det är någon som behöver en hjälpende hand, och jag minns när jag var nyopererad då de kom och ringde på och erbjöd sin hjälp om jag behövde den. När någon fyller år kommer de och sjunger och spelar en trudelutt!"*

*Dessa grannar sprider så mycket kärlek och trygghet bland oss boende, så denna utmärkelse hade de varit värda flera gånger om! Vi har i alla år sett hur mycket de gör för oss grannar. Detta är svårt att beskriva i ord, det måste upplevas, men vi är lyckligt lottade som har Christina och hennes man som grannar!"*

Årets granne 2016, Christina Swartz Reller

# OMTANKE betyder allt

Med ett hjärta av guld och ett genuint människointresse tog Christina Swartz Reller hem segern som Årets Granne 2016. För henne finns det inget annat alternativ än att hjälpa andra så länge hon kan.

**D**et är en halvmulen dag och kylan biter hårt i kinderna när Christina Swartz Reller besöker HSB Skånes Bobutik i centrala Lund. Vad hon inte anar när hon stiger innanför dörren är att hon inom kort kommer att få bekräftelse för allt det engagemang och hjälpsamhet hon och hennes man Bela har spridit i HSB brf Jägaren under åren de bott i föreningen. Det handlar om allt från att bara säga hej och uppmärksamma den enskilde individen till att hjälpa någon som råkat låsa sig ute till att ta en familj under sina vingar och ge dem stöd när de ska lära sig det svenska språket.

Vad som sammanfattar alla de hjälpende händer som delats ut under åren är genuin omtanke

och ett stort intresse för andra människor. Och inte sällan ger detta ringar på vattnet. Den vinnande nomineringen skickades in av grannen Ritwa Wivander, som själv fått hjälp av Christina och Bela flera gånger.

## EN ÖVERRASKAD VINNARE

När nyheten om att Christina vunnit utmärkelsen Årets granne 2016 når henne blir hon både överraskad och rörd, men framförallt väldigt glad.

– Det här är helt fantastiskt, säger Christina, det kunde jag bara hoppas på, men inte i min fantasi föreställa mig! Jag har alltid varit så här och för mig är det viktigt att hjälpa andra. Det är ingen uppoffring, det är bara sådan jag är, fortsätter hon.

## CHRISTINAS TIPS FÖR ATT BLI EN BÄTTRE GRANNE:

- 1 – Se glad ut och våga hälsa!
- 2 – Var engagerad i din omgivning och vad som händer runt dig
- 3 – Om du kan hjälpa så gör det – det finns ingen som inte blir glad över att få en hjälpende hand.

Vill du läsa mer om utmärkelsen Årets granne och kanske lämna en egen nominering? Gå in på [hsb.se/skane/arets-granne](http://hsb.se/skane/arets-granne)

# BARNGALAN

## en magisk eftermiddag

2016 års Barngala var den tredje i ordningen och det var kanske också den roligaste och galnaste hittills. Med årets tema "Vi vågar hälsa" tog vi Barngalan till en helt ny nivå.



**A**tt barn ska få vara barn är något som vi på HSB Skåne håller varmt om hjärtat. Därför tycker vi också att de ska få en egen gala. Och vad passar då bättre än att vi arrangerade just Barngalan – ett tillfälle för alla barn att få släppa taget och bara låta sig underhållas. Att besöka Barngalan ska vara en upplevelse utöver det vanliga. Det är en dag då barn kan låta sig roas och hänföras av magiska trick och en storslagen show.

Under Barngalan 2016 kunde såväl gammal som ung roa sig i aktivitetsområdet som höll öppet innan showen. Där väntade överraskningar i varje hörn och det var bara fantasin som satte gränser. Magikern Fredrik Karlsson minglade runt bland besökarna och i hinderbanan kunde barnen utmana Peter Bláha, mer känd som gladiatoren Pansar i TV4.

### EN MAKALÖS SHOW

När själva showen började bjöds besökarna på några av Sveriges största artister. Under ledning av den alltid energifyllda programledaren Ola Selmén, och hans kompisband, bjöds publiken på spektakulära fotbollstricks av Philip Warren Gertsson och imponerande hopprepstekniker av Kämpinge GF. Alltsammans i ett makalöst tempo. Showen bjöd även på en hel del skrott framkallade av den alltid lika tokiga Filippa Bark. Och som om detta inte var nog så hade vi den stora äran att presentera en av Sveriges största artister, Molly Sandén, som med sin storslagna röst och berörande texter hänförde publiken under sina framträdanden.

Men bakom galan fanns också ett allvarigare tema. Det var ett tema som uppmuntrade till att alla ska må bra, både fysiskt och psykiskt. Temat "Vi vågar hälsa" var en uppmaning att säga "hej". Ett så litet ord kan förändra någons dag och kanske även någons liv. Årets tema gick också hand i hand med Barngalans förmånstagare, Friends.



### VARFÖR FRIENDS?

Friends valdes som förmånstagare med anledning av att det är en organisation som brinner för att inga barn ska behöva utsättas för mobbning, kränkningar eller diskriminering. De arbetar för att hitta de bästa metoderna för att arbeta förebyggande och föra ut dem i så många skolor, idrottsföreningar och förskolor som möjligt. Genom att välja Friends som förmånstagare kunde vi vara med och bidra till det viktiga arbetet mot mobbning. >>



Fotbollstrixare Philip Warren Gertsson

## HALLÅ DÄR...

...Ingemar Helgesson, Länsförsäkringar

### VAD TYCKER DU OM BARNGALAN SOM ARRANGEMANG?

– Barngalan sätter verkligen barnen i fokus och ger dem en minnesvärd upplevelse. Vi uppskattar att Länsförsäkringar Skånes varumärke kan vara en del av ett så positivt sammanhang.

### VAD ANSER DU ÄR BARNGALANS VIKTIGASTE BUDSKAP?

– Minst betyder mest. Våra barn är vår framtid och de förtjänar positiva, minnesvärda upplevelser som förhoppningsvis bidrar till att göra dem till hoppningsfulla och ansvarstagande människor.

### VARFÖR VÄLJER NI ATT GÅ MED SOM PARTNERS FÖR BARNGALAN?

– Vi har valt att stödja Barngalan för att den fokuserar på barnen och familjerna i vårt verksamhetsområde. Det är också ett evenemang som ligger rätt i tiden där digitaliseringen medför att positiva upplevelser i verkligheten blir allt mer unika och värdefulla

## NÄR OCH VAR?

Barngalan hölls lördagen den 12 november 2016 på Sparbankens Skåne Arena i Lund, men redan under september månad tog vi på HSB Skåne Barngalan på turné. Med dagens statistik att 1–2 barn per klass upplever någon form av kränkningar i skolan, på fritiden eller i hemmet ville vi ta Barngalan ett steg längre och bidra till att föra kunskapen om den utbredda mobbningen hela vägen ut i skolorna. I samarbete med Friends och Ola Selmén gästade därför Barngalan ett antal skolor. Under den dryga timme som Barngalan var på plats på skolan pratade Friends om historien bakom "Hej!" och Ola Selmén bjöd på fartfylld underhållning. Genom att ta Barngalan på turné önskade vi nå ut med budskapet att våga hälsa och på så vis få fler barn och vuxna att reflektera över sin egen och sina kompisars sociala situation för att upptäcka, motverka och förebygga mobbing.

Inbjudan för att få Barngalan på besök gick ut till ett stort antal skolor som själv fick anmäla sitt intresse. De gästade skolorna var Norrevångskolan/Bredablickskolan i Eslöv, Emanuelskolan i Sjöbo, Genarpsskolan i Genarp samt Vårfruskolan i Lund. >>



*Barngalan på turné*



*Barngalan på turné*



*Barngalan på turné*



*Barngalan på turné*



*Dansare från Ann Wilsons Dansstudio*



## BARNGALAN – ETT SAMARBETE MELLAN NÄRINGSLIVET

Samtidigt som Barngalan är en dag helt tillägnad barnen är den också ett bra exempel på en väl fungerande samverkan inom näringslivet i angelägna frågor. Barngalan 2016 arrangerades nämligen i samarbete med 20 aktörer från näringslivet som gick in i sponsorskap på olika nivåer. Och utvärderingarna och kommentarerna efter galan har varit idel positiva. Så nu laddar vi om och satsar på en ännu mer häpnadsväckande Barngala år 2018. Ses vi då?



## HALLÅ DÄR...

...Karolin Jeppsson, Dofab

### VAD TYCKER DU OM BARNGALAN SOM ARRANGEMANG?

– 2016 var vårt första år men helst inte det sista. Det var otroligt uppskattat av både barn och vuxna och jag tror också att en gala med ett budskap gör att man som besökare känner sig involverad och engagerad. Vi har fått mycket fin respons.

### VAD ANSER DU ÄR BARNGALANS VIKTIGASTE BUDSKAP?

– En gala för barn signalerar för barn att det finns vuxna som bryr sig om de situationer som barn kan komma in i under sin uppväxt. Mycket viktigt att veta att det finns en vuxenvärld som bryr sig.

### VARFÖR VÄLJER NI ATT GÅ MED SOM SPONSORER FÖR BARNGALAN?

– Samma svar som ovan faktiskt. Barn idag har en annan press och är också mer digitalt utsatta än tidigare och de måste få känna att vuxna både lyssnar, bryr sig och agerar.

## HALLÅ DÄR...

...Anna Malm, Peab

### VAD TYCKER DU OM BARNGALAN SOM ARRANGEMANG?

– Bra arrangemang där barnen får stå i centrum. Härligt!

### VAD ANSER DU ÄR BARNGALANS VIKTIGASTE BUDSKAP?

– Barngalan är ett tillfälle att sätta alla barn i centrum. Kultur och lek står på agendan.

### VARFÖR VÄLJER NI ATT GÅ MED SOM SPONSORER FÖR BARNGALAN?

– Vår vision är att Peab ska vara Nordens Samhällsbyggare. Vi vill gärna medverka i olika sammanhang där samhällsutveckling, ungdomar, innovation och socialt engagemang står i fokus. Här tycker vi att Barngalans koncept passar in.

# MEDLEMSAKTIVITETER OCH CSR

## ett uppskattat inslag

Medlemsaktiviteterna inom HSB Skåne har blivit ett populärt inslag. Under året som gick bjöd vi in till seniorträffar, kollon, biovisningar, inspirationsföreläsningar inom inredning och trädgård samt utbildning i hjärt- och lungräddning.



Fler än **200 julklappar** samlades in under årets insamlig. Julklapparna delades ut av Skånehjälpen till behövande familjer.

# 750

personer besökte  
våra medlemsaktiviteter  
under året

*Barngalan är ej inräknad  
i dessa siffror*



Seniorträffarna är en uppskattad aktivitet

### TRÄDGÅRDSINSPIRATION

på Flyinge Plantshop

I april bjöd vi in till en inspirerande föreläsning om hur man kan tänka när man planerar sin täppa eller balkong. Efter en god sallad blev det även visning av gardencentrat med många möjligheter att ställa frågor.

## Vi ger FÖR LIVET

Vi på HSB Skåne satsar mycket på CSR-aktiviteter (Corporate Social Responsibility). Några av dessa är våra sommarkollon, senioraktiviteter och Barngalan. Andra innebär att vi skänker pengar till välgörande ändamål. Våra CSR-aktiviteter gör skillnad för människor och visar att vi på HSB Skåne både vill och kan ta ett socialt samhällsansvar.

De organisationer som mottagit en gåva från HSB Skåne under år 2016 är;

Barndiabetesfonden  
Barncancerfonden  
Cancerfonden  
Friends  
We Effect

Utbildning i akutinsats och hjärt- och lungräddning på barn och unga.



## HALLÅ DÄR...

...marknadsassistent Malou Nordgren

### VAD TYCKER DU ÄR ROLIGAST MED DITT JOBB?

– Mitt jobb är väldigt omväxlande, vilket är både roligt och utmanande.

### VILKET VAR DITT MEST UTMANANDE JOBB UNDER 2016?

– Eftersom jag är relativt nyanställd på HSB Skåne och inte tidigare har arbetat i en förening, har det varit ett utmanande år på många olika plan. Det har varit mycket att sätta sig in i och lära sig, men nu, efter ett år på plats, så känns det som om alla bitarna fallit på plats.

### VILKA UTMANINGAR SER DU UNDER 2017?

– Inför 2017 har vi bland annat jobbat med att fått ihop ett riktigt bra och roligt program när det gäller medlemsaktiviteterna. Det ska bli spännande och se om det genererar mycket besök på våra aktiviteter.

### HUR LÄNGE HAR DU VARIT ANSTÄLLD HOS HSB SKÅNE?

– Sedan mars 2016



# Ett liv tillsammans dag som natt

# SOMMARKOLLO



Kollot som institution är i dag inte en lika självklar del av det kollektiva medvetandet som det var när Cornelis författade sin slagdänga 1965, men barns rätt till ett meningsfullt och tryggt sommarlov är fortfarande ett hett ämne för oss på HSB Skåne som för sjunde året i rad arrangerade barnkollo i Magnarp vid den natursköna Skälderviken.



**K**olloverksamheten som vi bedriver är alldeles unik och det märks. På såväl Sommarkollot för barn som Mogenkollot ansöker många av deltagarna om att få komma tillbaka, sommar efter sommar. En fin bekräftelse på att kolloverksamheten är något som verkligen uppskattas.

Sommaren är för de allra flesta synonym med sol, salta bad och lata dagar. Men sedan flera år tillbaka innebär sommaren hos oss på HSB Skåne även ett tillfälle att få vara tillsammans och en chans att få nya vänner. Under kollotiden ges deltagarna möjlighet att koppla bort vardagen för en stund och ladda om batterierna, oavsett ålder. Engagerad personal gör allt för att

upplevelsen ska bli något utöver det vanliga. Här varvas aktivitet med tid för avkoppling och reflektion. Det är en chans att få uppleva något nytt, skaffa sig nya erfarenheter och dela med sig av gamla. Det är också ett tillfälle att lära känna gamla vänner på nytt eller få nya vänner att hålla kontakten med framöver.

## SOMMARKOLLO FÖR BARN

Hässleholmskolonin i idylliska Magnarp strax norr om Ängelholm är platsen där totalt 96 barn får uppleva riktigt sommarlov. För många barn kan denna kollovecka vara den bästa på hela sommaren. Här fiskar barnen krabbor, har disco, går på hajk, badar i havet, spelar spel på verandan och klättrar i träd, för att nämna några av aktiviteterna. Det är en tid där

barn får vara barn. Verksamheten bedriver vi tillsammans med Hässleholms kommun, ett samarbete som pågått sedan 2010.

## EN HELG PÅ SLOTTET

Mogenkollot för våra seniora medlemmar har anordnats sedan 2011. Helgen hålls på Bäckaskog slott, strax nordost om Kristianstad. Naturen runt slottet är idyllisk, med gröna skogar och glittrande sjöar. Här får deltagarna bland annat bada badtunna, gå på trädgårdsmässa, ta en tur med häst och vagn och äta god mat med tillhörande dryck. Varje år får mogenkollot fler och fler sökande, vilket ledde till att antalet platser ökades under 2016.

# EN AKTIV STRATEGI

för framtida rekryteringar

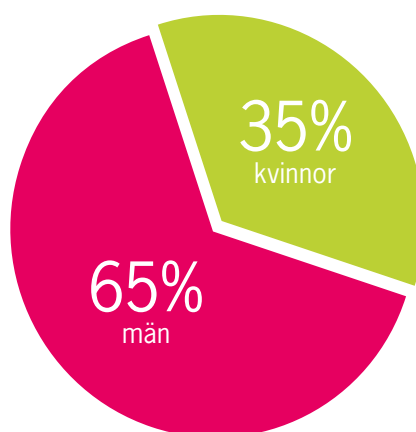
Under 2016 bröjde vi på HSB Skåne att aktivt bearbeta arbetsmarknaden främst genom deltagande på bland annat arbetsmarknadsdagar och arbetsgivarmässor. Att synas för potentiella medarbetare är en medveten strategi och en del av ett långsiktigt rekryteringsarbete. – Att finnas där arbetskraften finns är alltid viktigt och genom vår närvaro hoppas vi att allt fler får upp ögonen för HSB Skåne som en framtida arbetsgivare redan i ett tidigt skede, säger Cornelia Håkansson, HR-chef på HSB Skåne.

För att kompetenssäkra företaget arbetar vi på HSB Skåne även med att ta emot praktikanter. Praktikanterna arbetar främst inom fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Efter avslutad praktik eller utbildning har flera praktikanter erbjudits längre anställningar.

Vid flertalet tillfällen har vi även haft studenter från Juridiska fakulteten i Lund som skrivit sitt examensarbete hos oss på HSB Skåne. Detta har inneburit att HSB Skånes jurister varit handledare till studenterna under den tid som examensarbetet pågår.

## KÖNSFÖRDELNING

anställda HSB Skåne



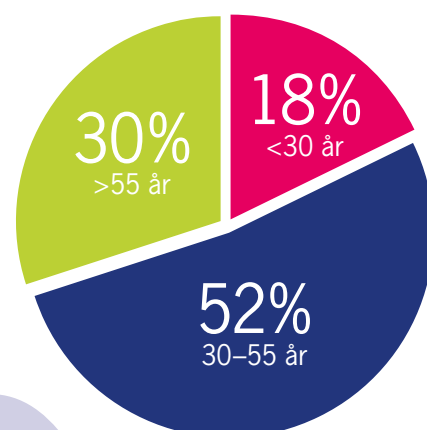
3,46%

var sjukfrånvaron i snitt på HSB Skåne under 2016

Snittet i Sverige är 4,1% enligt FOLA 2016, Svenskt Näringsliv

## ÅLDERSFÖRDELNING

anställda HSB Skåne



10 år

är genomsnittlig  
anställningslängd  
i HSB Skåne

Siffran är ett medelvärde för  
tillsvidareanställd personal.

## HALLÅ DÄR... ...HR chef Cornelia Håkansson

### VAD TYCKER DU ÄR ROLIGAST MED DITT JOBB?

–Det roligaste är att det är så varierande och att jag får träffa och prata med så många människor. Samt att jag får vara med och påverka och försöka hitta lösningar som är det bästa för både företaget och medarbetare.

### VILKET VAR DITT MEST UTMANANDE JOBB UNDER 2016?

–Att arbeta mer med personalstrategi.

### VILKA UTMANINGAR SER DU UNDER 2017?

–Att HSB Skåne ska fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare där både personer vill börja jobba och fortsätta arbeta.

### HUR LÄNGE HAR DU VARIT ANSTÄLLD HOS HSB SKÅNE?

–I 8 år.



# VI VÅGADE HÄLSA 2016

Med tävlingar, evenemang, föreläsningar och uppmaningar spred vi aktivt, under hälsans år, budskapet om vikten av att våga hälsa. Interna aktiviteter avlöstes av medlemsaktiviteter och nya förhållningssätt i vårt dagliga arbete. Exempelvis införde vi mobilfria möten, inte bara för att öka effektiviteten i våra möten, utan kanske snarast för att sätta dig som vi möter i fokus. Till vår stora förtjusning anammade även några av våra HSB-bostadsrättsföreningar hälsans år. För att nämna ett exempel så bjöd HSB brf Jakthornet i Lund in sina medlemmar till yoga i gemensamhetslokalen.

## STEGTÄVLING

För att kickstarta hälsans år genomfördes en stegtävling kollegor emellan, med målet att nå Kairo. Målet nåddes och engagemanget kring tävlingen var stort. För att fira detta skänkte HSB Skåne en summa pengar till Barndiabetesfonden.

02

## TOUGHEST

När den tuffa tävlingen Toughest intog Ribergsborg i Malmö den 7 maj hade HSB Skåne tre lag på plats.

04

01

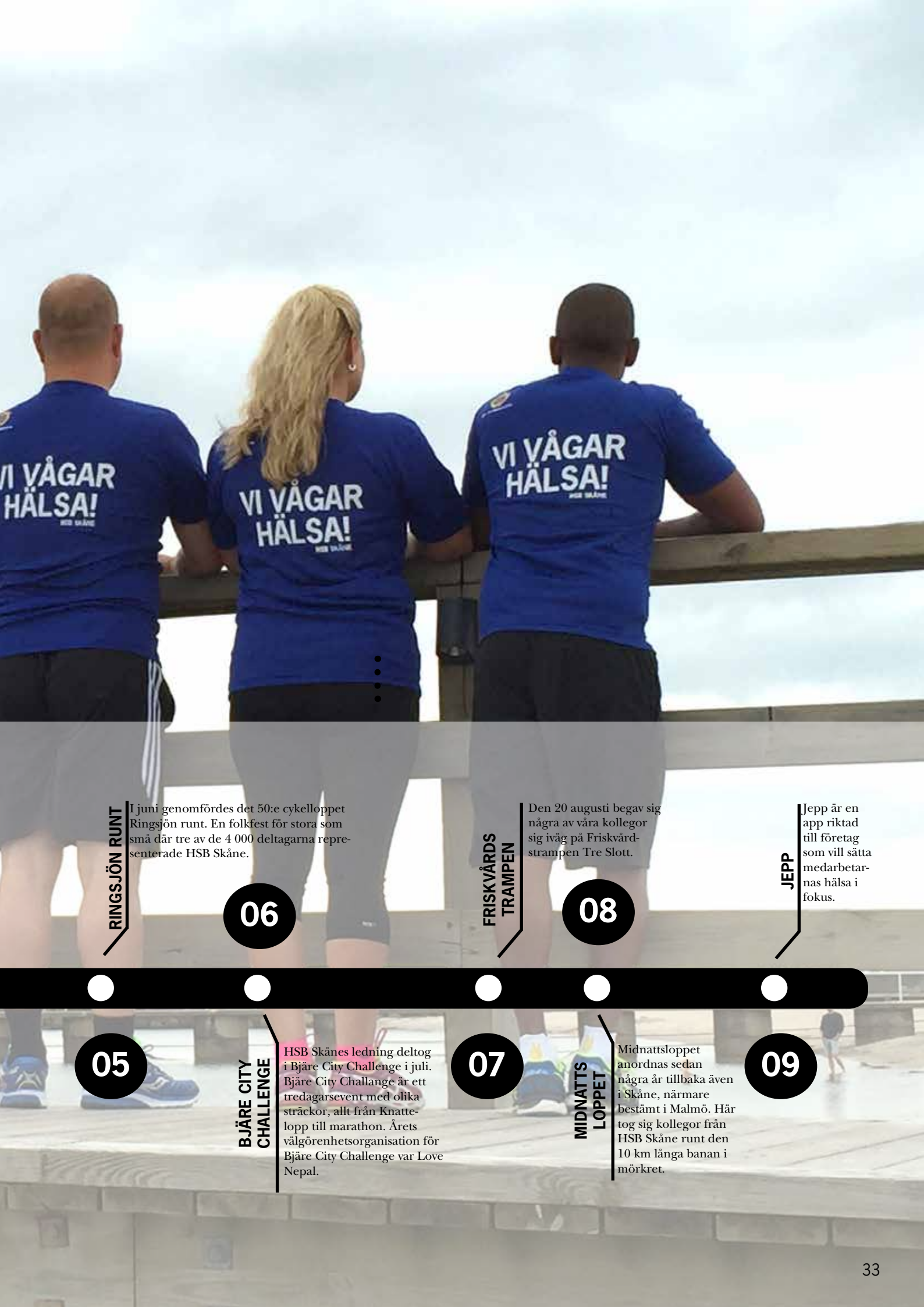
## STAFETTVASAN

Den 4 mars representerades HSB Skåne av ett gäng kollegor i StafettVasan.

03

## BLODOMLOPPET

Blodomloppet hålls på flera platser runt om i Sverige och precis som namnet antyder anordnas det för att uppmärksamma vikten av att ge blod. När loppet kom till Fulltofta i Malmö ställde några kollegor från HSB Skåne upp i gång samt löpning 5 & 10 km.



#### RINGSJÖN RUNT

I juni genomfördes det 50:e cykelloppet Ringsjön runt. En folkfest för stora som små där tre av de 4 000 deltagarna representerade HSB Skåne.

06

#### FRISKVÅRDS TRAMPEN

Den 20 augusti begav sig några av våra kollegor sig iväg på Friskvårdstrampen Tre Slott.

08

#### JEPP

Jepp är en app riktad till företag som vill sätta medarbetarnas hälsa i fokus.

05

#### BJÄRE CITY CHALLENGE

HSB Skånes ledning deltog i Bjäre City Challenge i juli. Bjäre City Challenge är ett tredagarsevent med olika sträckor, allt från Knatte-lopp till marathon. Årets välgörenhetsorganisation för Bjäre City Challenge var Love Nepal.

07

#### MIDNATTS LOPPET

Midnattsloppet anordnas sedan några år tillbaka även i Skåne, närmare bestämt i Malmö. Här tog sig kollegor från HSB Skåne runt den 10 km långa banan i mörkret.

09



# HSB Skåne **I SIFFROR**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE HSB SKÅNE

2016.01.01–2016.12.31 ORG. NR. 745000-2253

## FÖRENINGSFRÅGOR

### STYRELSE

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Sven Gudmundsson    | Ordförande                          |
| Lotta Clarell       | Ledamot                             |
| Richard Lundgren    | Ledamot                             |
| Leif Karlsson       | Ledamot                             |
| Nils Jönsson        | Ledamot                             |
| Glen Nord           | Ledamot                             |
| Ann-Charlotte Hjelm | Ledamot                             |
| Ludwika Cejovic     | Ledamot (arbetstagarrepresentant)   |
| Per Mårtensson      | Ledamot (arbetstagarrepresentant)   |
| Christoffer Werhof  | 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  
André Håkansson

*Av HSBs riksförbund förordnad revisor*

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB

### VALBEREDNING

*Valberedningen har under året bestått av*

Bo Lidefalk (sammankallande), Jan Malm, Carina Masth Thelander, Jens Hansen och Carolyn Månsson

### ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2016 till 25 833 (24 950).

## 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 530 740 tkr.  
Avsättning till bundna reserver föreslås med 1 420 tkr.

## VERKSAMHETEN

### VERKSAMHETSGRENAR

HSB Skåne bedriver verksamhet inom följande områden: fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, försäljning, medlemsverksamhet, projektledning 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

HSB Skåne är ISO certifierade enligt 9001.

## EKONOMI

### HSB SKÅNE

#### Resultat och ställning

|                                   | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      | 2012      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Belopp i tkr</i>               |           |           |           |           |           |
| Omsättning                        | 271 700   | 251 207   | 239 143   | 233 529   | 233 443   |
| Resultat efter finansiella poster | 32 818    | 22 001    | 27 007    | -7 897    | 18 017    |
| Balansomslutning                  | 1 797 094 | 1 655 422 | 1 552 308 | 1 558 802 | 1 693 619 |
| Justerat eget kapital             | 576 461   | 547 630   | 529 376   | 506 796   | 510 700   |
| Soliditet i %                     | 40,9      | 40,8      | 41,3      | 40,0      | 39,5      |
| Soliditet i % enligt HSBs Kod     | 53,1      | 50,1      | 50,3      | 48,9      | 45,0      |
| Avräkningslikviditet i %          | 119       | 132       | 137       | 118       | 119       |

Nyckeltalen för 2012 är inte omräknade och därför inte helt jämförbara.

### 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 och bank).

### AVRÄKNINGSLIKVIDITET

Förhållandet mellan likvida medel (kassa, bank, kortfristiga placeringar, långa placeringar som är likvida) och bostadsrättsföreningarnas avräkning respektive inlåning.

Placering av överlikviditet i långfristiga värdepapper har under året ökat från 330 mkr till 360 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

HSB Skånes styrelse och företagsledning satte för fem år sedan ett antal mål för verksamheten, där antal nyproducerade eller förvärvade lägenheter var ett. Målet sattes till 100 lägenheter per år, en nivå som uppnåts med råge de senaste åren. Många trodde att ändringarna i avskrivningsregler och krav på amortering skulle inverka negativt på försäljningen, men så har inte blivit fallet. Sannolikt kan detta förklaras med att det är osäkerhet som gör att köparna avvaktar. Nu är förutsättningarna klara och då vågar man också agera och köpa en nyproducerad bostadsrätt.

Läget i de pågående och planerade projekten ser ut som följer.

I Lund pågår produktion i Arenaparken, där bostadsrättsföreningarna Pokalen och Medaljen är först ut. Totalt handlar det om 98 lägenheter, varav huvuddelen är sålda eller förhandstecknade. Projekten är indelade i etapper med första inflyttning sommaren 2017.

Projektet för bostadsrättsföreningen Nätet, också den i Arenaparken, är i förstudiefas. Föreningen kommer att bestå av ca 60 lägenheter. Denna produktion kommer att samordnas med ett projekt för ett 40-tal lägenheter med hyresrätt.

När produktionen i Arenaparken om 3 - 4 år närmar sig slutet, kommer nästa stora område att börja ta form. Vi räknar då med att bygga ca 400 lägenheter i västra Lund, där HSB Skåne och HSB ProjektPartner AB gemensamt förvärvade ett stort markområde i slutet av 2015.

I Kristianstad är projektet på Hammarlund – 65 marklägenheter med hyresrätt – på väg att avslutas. Detta är ett lyckat byggprojekt ur flera synpunkter; vi har haft ett positivt samarbete med kommunen och vi har fått en bra blandning av hyresgäster med barnfamiljer, medelålders och lite äldre boende.

I Åhusparken startade vi produktion av 90 hyreslägenheter i sex punkthus under hösten 2016. Projektet genomförs i tre etapper med första inflyttning hösten 2017. Vi vet ännu inte hur sammansättningen av hyresgästerna kommer att se ut, men att döma av intresseanmälningarna handlar det till stor del om personer som sålt sitt hus och som nu söker ett bekymmersfritt boende i en fin miljö.

Utöver de satta målen för verksamheten fattade vi för fem år sedan även beslut om inriktning för förvärv av fastigheter. Vi bestämde då att förvärv ska avse fastigheter för bostadsändamål och dessutom ska förvärven vara långsiktiga. HSB Skåne ska alltså köpa för att utveckla och vara kvar som ägare, inte köpa för att sälja.

Fastigheten Påskalyckan i Lund är ett bra exempel på tillämpning av denna strategi. Vi har sedan hösten 2015 bedrivit ett omfattande renoveringsarbete i fastigheten och kunde i september 2016 hälsa nya och gamla hyresgäster välkomna till ett riktigt bra boende mitt i centrala Lund. Ombyggnads- och renoveringsarbetet har skett med stor omsorg om det tidstypiska om med genomtänkta materialval.

Det ska också sägas att vi i projektet drabbats av negativa överraskningar, som fått ekonomiska konsekvenser för både entreprenören och HSB Skåne. Fastigheten var helt enkelt i sämre skick än vi från början hade trott. Detta uppdagades först när man började arbeta med de delar som inte varit tillgängliga för besiktning i samband med köpet

2011. Efter att projektet avslutats, har vi låtit göra en värdering av fastigheten, en värdering som visar att marknadsvärdet ligger väl över det totala anskaffningsvärdet, inklusive kostnader för renovering och ombyggnad.

HSB Skåne Future är ett program för yrkesintroduktion och utbildning. Intresset för programmet har varit stort och rekryteringen avslutades sommaren 2016, då tio ungdomar anställdes. Praktiktjänsten, som varvas med teoretisk utbildning, pågår sedan augusti 2016 och avslutas 2017.

## ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Styrelsen har under 2016 genomfört tio ägarträffar, där vi diskuterat frågor som är intressanta för både HSB Skånes ägare – bostadsrättsföreningarna – och för HSB Skåne. Träffarna har sin grund i den diskussion som uppstod i samband med beslutet vid 2013 års föreningsstämma att avveckla fokuskommittéerna. Styrelsen gav då ett löfte att dels utveckla rollen som HSB-ledamot, dels skapa mötesplatser där representanter för bostadsrättsföreningarna kan träffas för att dela erfarenheter och söka möjligheter till samverkan.

Träffarna 2016 hade två teman. Det första var samverkan kring bostadsrättsföreningarnas underhålls- och investeringsåtgärder, där det nu finns en plattform för att dela information och erfarenheter. Plattformen, som fått namnet Projektbanken, finns tillgänglig för alla föreningar i HSB Skånes applikation WebbHero.

Tema nummer två var HSB Kod för bostadsrättsföreningar, som gav upphov till många spännande diskussioner kring styrelsearbetet i en bostadsrättsförenings styrelse, oavsett om föreningen är stor eller liten. Sammantaget gav mötena en bra bild av hur det ser ut bland våra föreningar och hur man

arbetar i de olika styrelserna. Mycket fungerar bra, men det finns en del att göra, framför allt i de delar som rör information och rapportering till ägarna, alltså föreningarnas medlemmar.

Våra relationer och vårt affärsmässiga utbyte med HSB Affärsstöd AB fortsätter att utvecklas. HSB Skåne har för avsikt att inom ett eller två år ta steget in i de gemensamma IT-lösningarna för ekonomi, affärsverksamhet och personalfrågor. Vi har medvetet valt att inte gå in först och kommer noga att följa utvecklingen i de regionföreningar, som redan är inne eller på väg in i de nya systemen.

I slutet av året kom information från HSB Riksförbund som innehöll ett förslag till en delvis förändrad nationell organisation. Vi bedömer den föreslagna förändringen som strategisk och väljer därför att redovisa det nedan under Strategiska frågor.

## AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

### EKONOMI

Koncernens resultat före skatt, undantaget jämförelsestörande poster landar på ca 26 mkr (26 mkr), vilket motsvarar en nettomarginal på 10 procent (10 procent). Rörelsemarginalen för 2016, rensat från jämförelsestörande poster landar på 9 procent (14 procent). Siffror inom parentes anger 2015 års siffror.

Den allra största delen av resultatet kommer i år från finansverksamheten. Nyproduktionen genererar ett lägre resultat än föregående år, men fortfarande på en bra nivå. För förvaltningen är 2016 ett något sämre år än 2015. När det gäller övriga verksamheten så som egna fastigheter, projektledning och våra specialisttjänster så redovisar vi resultat som ligger i nivå med tidigare år.

Under året har vi haft en avkastning från våra placeringar som är väsentligt högre än föregående år, detta tack vare ett omarbetat placeringsreglemente samt framgångsrika affärer.

Tidigare år har vi nämnt de historiskt låga räntekostnaderna, detta gäller även för 2016 då räntekostnader för våra krediter var 3,3 mkr lägre än föregående år. Under avslutningen av 2016 noterade vi stigande globala långräntor och vi kan därför förvänta oss högre räntekostnader under 2017.

Pensionskostnaderna slår lite från år till år, men trots att man från flera håll flaggade för höga pensionskostnader för 2016 så landade de på samma nivå som 2015.

### FINANS

HSB Skåne har idag mycket goda bankrelationer och är ett finansiellt stabilt företag. Detta i kombination med att tillgången på likviditet i banksystemet är mycket god gör att vi i dagsläget inte har några problem att finansiera oss, varken när det gäller den löpande verksamheten eller det ökade tempot i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter.

Sverige påverkas mycket av den globala finansmarknaden och under 2016 präglades både räntemarknad och aktiemarknaden av den politiska oron med ny president i USA, kommande val i Holland, Tyskland samt Brexit. HSB Skånes strategi för att hantera utmaningar som påverkar våra tillgångar och skulder är försiktighet, låg belåningsgrad och affärsmässighet. En fördel för oss som ekonomisk förening jämfört med ett aktiebolag är att våra genom åren genererade vinster ackumuleras som eget kapital istället för att delas ut till aktieägare. Detta medför att vår finansiella styrka och våra nyckeltal blir bättre för varje år som går.

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 förvaltningsmedel säkrställs genom reglementet i HSB Skånes finanspolicy.

Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen, vilket skedde senast den 23 augusti 2016. Den omfattar koncernens ramverk av regler och riktlinjer för finansverksamheten i form av riskmandat, tillgängliga kreditlimiter, likviditetsförvaltning och skuldförvaltning. Återbetalningsförmågan av föreningarnas inlånade avistamedel enligt HSB's kod säkrställs genom tillgängliga outnyttjade kreditlimiter.

### STRATEGISKA FRÅGOR

HSB:s nationella organisation ser i stort ut på det här sättet: HSB Riksförbund ekonomisk förening äger HSB Affärsstöd AB, vilket innebär att det föreligger ett koncernförhållande mellan moderföreningen och dotterbolaget. Vidare äger de 28 regionföreningarna HSB ProjektPartner AB, varav drygt hälften aktivt samverkar i sin byggverksamhet med bolaget. HSB Skåne tillhör gruppen som valt att samarbeta och är också en av de största delägarna i HSB ProjektPartner AB.

En viktig bakgrundsfaktor till det förslag som HSB Riksförbund nu presenterat ligger i de svårigheter man har i HSB Affärsstöd AB att finansiera den pågående uppbyggnaden av ett nytt nationellt affärssystem, baserat på en gemensam IT-plattform. Tanken har varit att regionföreningarna aktivt skulle bidra genom att lägga beställningar och därmed skapa en ekonomisk grund för fortsatt utveckling. Så har inte blivit fallet, utan flera föreningar har valt att avvakta, vilket i sin tur lett till att HSB Riksförbund, i sin roll som ägare, fått ta ett större ekonomiskt ansvar än vad som ursprungligen varit tanken.

Förslaget till förändring bygger på tanken att ägarna i HSB ProjektPartner AB säljer sina aktier till HSB Riksförbund i utbyte mot

andelar i förbundet. Därmed får man en sammanhållen och finansiellt stark nationell organisation, bestående av moderföreningen HSB Riksförbund och dotterbolagen HSB Affärsstöd AB och HSB ProjektPartner AB. Koncernförhållandet ger möjligheter till överföring av vinstmedel inom gruppen genom koncernbidrag. Det skapas också förutsättningar för utdelning från HSB Riksförbund till regionföreningarna genom en

föreslagen stadgeändring, som kommer att behandlas vid HSB-stämman i maj 2017.

Från HSB Skånes sida är vi aktiva i de pågående diskussionerna och remissbehandlingen av förslaget. Vi har synpunkter bland annat på att man överger federationen till förmån för koncernbildning och att förslaget inte är helt rättvist, eftersom inte alla föreningar samverkar med HSB ProjektPartner AB och därmed inte ekonomiskt

bidrar till den gemensamma utvecklingen. Samtidigt kan vi se fördelar i att det skapas en stabil nationell organisation, som på sikt kan ge ett starkare HSB över hela landet. Vi är därför villiga att fortsätta diskussionen, men har också varit tydliga i vilka krav som måste vara uppfyllda för att vi ska säga ja till affären. Här hör inflytande- och demokratifrågorna till de viktigaste.

## EGET KAPITAL

### HSB SKÅNE

|                                       | Andelskapital | Reservfond    | Balanserad vinst | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---------------------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets början               | 16 678        | 30 006        | 482 789          | 18 157         | 547 630            |
| Ökning/minskning andelskapital        | 440           |               |                  |                | 440                |
| Vinstdisposition enl. föreningsstämma |               | 908           | 17 249           | -18 157        |                    |
| Årets resultat                        |               |               |                  | 28 391         | 28 391             |
| <b>Utgående balans</b>                | <b>17 118</b> | <b>30 914</b> | <b>500 038</b>   | <b>28 391</b>  | <b>576 461</b>     |

### KONCERNEN

|                                | Andelskapital | Bundna reserver | Fria reserver  |  | Summa eget kapital |
|--------------------------------|---------------|-----------------|----------------|--|--------------------|
| Belopp vid årets början        | 16 678        | 30 202          | 507 851        |  | 554 731            |
| Ökning/minskning andelskapital | 440           |                 |                |  | 440                |
| Överfört till bundna reserver  |               | 792             | -908           |  | -116               |
| Övriga justeringar             |               |                 | -94            |  | -94                |
| Årets resultat                 |               |                 | 23 892         |  | 23 892             |
| <b>Utgående balans</b>         | <b>17 118</b> | <b>30 994</b>   | <b>530 740</b> |  | <b>578 852</b>     |

## 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                 | 500 037 962 kr        |
| Årets resultat                   | 28 391 030 kr         |
| <b>Disponibelt fritt kapital</b> | <b>528 428 992 kr</b> |

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

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Till reservfonden avsätts | 1 419 522 kr          |
| Balanseras i ny räkning   | 527 009 470 kr        |
|                           | <b>528 428 992 kr</b> |

# RESULTATRÄKNING

|                                                                |     | KONCERNEN      |                | HSB SKÅNE      |                |
|----------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Belopp i tkr                                                   | Not | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                      |     |                |                |                |                |
| Nettoomsättning                                                | 1   | 248 498        | 250 093        | 262 144        | 246 201        |
| Övriga rörelseintäkter                                         | 2   | 9 556          | 5 006          | 9 556          | 5 006          |
| <b>Summa intäkter</b>                                          |     | <b>258 055</b> | <b>255 098</b> | <b>271 700</b> | <b>251 207</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                     |     |                |                |                |                |
| Fastighetsförvaltningens kostnader                             | 3   | -54 487        | -49 477        | -50 854        | -46 339        |
| Material och tjänster                                          | 4   | -18 901        | -22 379        | -45 345        | -22 379        |
| Övriga externa kostnader                                       | 5   | -35 877        | -37 811        | -36 267        | -37 937        |
| Personalkostnader                                              | 6   | -100 801       | -93 965        | -101 362       | -93 965        |
| Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar | 7   | -22 409        | -22 201        | -20 567        | -20 473        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |     | <b>25 581</b>  | <b>29 263</b>  | <b>17 305</b>  | <b>30 114</b>  |
| Resultat från andelar i koncernföretag                         | 8   |                |                | 100            |                |
| Resultat från andelar i intresseföretag                        | 9   | 211            | 12 472         | 11 622         | -51            |
| Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar        | 10  | 22 064         | 11 994         | 22 064         | 11 994         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter               | 11  | 1 991          | 3 123          | 3 260          | 4 372          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | 12  | -21 568        | -24 453        | -21 533        | -24 427        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                       |     | <b>28 280</b>  | <b>32 399</b>  | <b>32 818</b>  | <b>22 001</b>  |
| Skatt på årets resultat                                        | 13  | -4 507         | -3 852         | -4 427         | -3 845         |
| <b>Årets resultat</b>                                          |     | <b>23 776</b>  | <b>28 548</b>  | <b>28 391</b>  | <b>18 157</b>  |

# BALANSRÄKNING

|                                                |     | KONCERNEN        |                  | HSB SKÅNE        |                  |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belopp i tkr                                   | Not | 2016-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 14  | 993 284          | 990 476          | 849 484          | 846 728          |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 15  | 4 616            | 3 594            | 1 298            | 1 703            |
| Pågående nybyggnation                          | 16  | 135 278          | 38 250           | 3 937            | 3 743            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>1 133 178</b> | <b>1 032 320</b> | <b>854 719</b>   | <b>852 174</b>   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 17  |                  |                  | 39 679           | 39 679           |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 18  |                  |                  | 98 012           | 63 911           |
| Andelar i intresseföretag                      | 19  | 112 582          | 92 320           | 105 638          | 81 100           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 20  | 409 345          | 379 784          | 409 345          | 379 784          |
| Andra långfristiga fordringar                  | 21  | 4 861            | 6 008            | 4 861            | 6 008            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>526 789</b>   | <b>478 113</b>   | <b>657 536</b>   | <b>570 483</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>1 659 969</b> | <b>1 510 434</b> | <b>1 512 255</b> | <b>1 422 656</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| <i>Varulager</i>                               |     |                  |                  |                  |                  |
| Material- och kapitalvaror                     |     | 679              | 615              | 679              | 615              |
| <b>Summa varulager</b>                         |     | <b>679</b>       | <b>615</b>       | <b>679</b>       | <b>615</b>       |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |                  |                  |
| Hyresfordringar och kundfordringar             |     | 17 461           | 19 686           | 17 460           | 19 686           |
| Fordringar hos koncernföretag                  |     |                  |                  | 128 129          | 79 442           |
| Övriga fordringar                              | 22  | 2 064            | 1 498            | 1 874            | 1 357            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 23  | 10 902           | 12 240           | 11 070           | 12 417           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>30 428</b>    | <b>33 425</b>    | <b>158 532</b>   | <b>112 902</b>   |
| <i>Kortsiktiga placeringar</i>                 |     |                  |                  |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 24  | 69 263           | 43 831           | 69 263           | 43 831           |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>   |     | <b>69 263</b>    | <b>43 831</b>    | <b>69 263</b>    | <b>43 831</b>    |
| Kassa och bank                                 |     | 58 415           | 77 397           | 56 365           | 75 418           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>158 785</b>   | <b>155 268</b>   | <b>284 839</b>   | <b>232 766</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>1 818 752</b> | <b>1 665 700</b> | <b>1 797 094</b> | <b>1 655 422</b> |

|                                              |     | KONCERNEN        |                  | HSB SKÅNE        |                  |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belopp i tkr                                 | Not | 2016-12-31       | 2015-12-31       | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 25  |                  |                  |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |                  |                  |
| Andelskapital                                |     | 17 118           | 16 678           | 17 118           | 16 678           |
| Reservfond                                   |     | 30 914           | 30 006           | 30 914           | 30 006           |
| Bundna reserver                              |     | 80               | 196              |                  |                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>48 112</b>    | <b>46 880</b>    | <b>48 032</b>    | <b>46 684</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 506 964          | 479 304          | 500 038          | 482 789          |
| Årets resultat                               |     | 23 776           | 28 548           | 28 391           | 18 157           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>530 740</b>   | <b>507 851</b>   | <b>528 429</b>   | <b>500 946</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>578 852</b>   | <b>554 731</b>   | <b>576 461</b>   | <b>547 630</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |                  |                  |
| Avsättningar pensioner                       |     | 6 044            | 7 470            | 6 044            | 7 470            |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 26  | 22 308           | 22 411           | 22 073           | 22 205           |
| Övriga avsättningar                          |     | 3 000            | 3 000            | 3 000            | 3 000            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>31 352</b>    | <b>32 880</b>    | <b>31 117</b>    | <b>32 674</b>    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 27  | 660 162          | 667 961          | 657 547          | 666 541          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>660 162</b>   | <b>667 961</b>   | <b>657 547</b>   | <b>666 541</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 27  | 46 746           | 4 365            | 32 695           | 3 985            |
| Leverantörsskulder                           |     | 17 979           | 16 368           | 16 919           | 16 055           |
| Skulder till intresseföretag                 |     | 48 267           | 36 336           | 48 267           | 36 336           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 1 952            | 1 917            | 1 770            | 1 608            |
| Övriga skulder                               | 28  | 403 550          | 320 075          | 403 550          | 320 075          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29  | 29 891           | 31 064           | 28 766           | 30 518           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>548 387</b>   | <b>410 125</b>   | <b>531 968</b>   | <b>408 577</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 818 752</b> | <b>1 665 700</b> | <b>1 797 094</b> | <b>1 655 422</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                         |     | KONCERNEN       |                 | HSB SKÅNE      |                 |
|---------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Belopp i tkr                                            | Not | 2016            | 2015            | 2016           | 2015            |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                         |     |                 |                 |                |                 |
| Rörelseresultat                                         |     | 25 581          | 29 263          | 17 305         | 30 114          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet     | B   | 12 975          | 24 423          | 18 267         | 22 965          |
|                                                         |     | <b>38 556</b>   | <b>53 686</b>   | <b>35 572</b>  | <b>53 079</b>   |
| Erhållen ränta                                          |     | 11 336          | 7 910           | 12 604         | 9 159           |
| Erhållna utdelningar                                    |     | 5 239           | 3 946           | 5 339          | 3 946           |
| Erlagd ränta                                            |     | -22 158         | -24 231         | -22 123        | -24 205         |
| Betald inkomstskatt                                     |     | -4 630          | -3 614          | -4 396         | -3 389          |
|                                                         |     | <b>28 343</b>   | <b>37 697</b>   | <b>26 996</b>  | <b>38 590</b>   |
| Ökning/minskning varulager                              |     | -64             | 151             | -64            | 151             |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                      |     | 2 902           | 38 714          | -45 778        | 7 014           |
| Ökning/minskning rörelseskulder                         |     | 96 343          | 84 196          | 95 111         | 84 231          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>         |     | <b>127 524</b>  | <b>160 758</b>  | <b>76 265</b>  | <b>129 986</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                         |     |                 |                 |                |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar             | C   | -122 585        | -43 791         | -23 806        | -11 880         |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar         |     | 1 564           | 180             | 1 568          | 180             |
| Lämnat kapitaltillskott till koncernföretag             |     |                 |                 |                | -1 263          |
| Förvärv av intresseföretag                              |     |                 | -154            |                | -154            |
| Lämnat kapitaltillskott till intresseföretag            |     | -28 750         | -59 697         | -28 750        | -59 697         |
| Försäljning intresseföretag                             |     | 15 833          |                 | 15 833         |                 |
| Lämnade lån till koncernföretag                         |     |                 |                 | -34 101        |                 |
| Förvärv övriga finansiella anläggningstillgångar        |     | -186 955        | -144 757        | -186 955       | -144 757        |
| Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar |     | 166 130         | 89 853          | 166 130        | 89 853          |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar   |     | 39              | 1 666           | 39             | 1 666           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>         |     | <b>-154 724</b> | <b>-156 700</b> | <b>-90 042</b> | <b>-126 052</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                        |     |                 |                 |                |                 |
| Ökning/minskning av andelskapital                       |     | 440             | 97              | 440            | 97              |
| Upptagna lån                                            |     | 42 381          | 5 487           | 28 710         | 5 487           |
| Amortering av lån                                       |     | -9 171          | -6 901          | -8 994         | -6 849          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>        |     | <b>33 650</b>   | <b>-1 317</b>   | <b>20 156</b>  | <b>-1 265</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 |     | <b>6 450</b>    | <b>2 741</b>    | <b>6 379</b>   | <b>2 669</b>    |
| Likvida medel vid årets början                          |     | 121 228         | 118 487         | 119 249        | 116 580         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | A   | <b>127 678</b>  | <b>121 228</b>  | <b>125 628</b> | <b>119 249</b>  |
| <b>Not A Likvida medel</b>                              |     |                 |                 |                |                 |
| Kortfristiga placeringar                                |     | 69 263          | 43 831          | 69 263         | 43 831          |
| Kassa och bank                                          |     | 58 415          | 77 397          | 56 365         | 75 418          |
| <b>Likvida medel</b>                                    |     | <b>127 678</b>  | <b>121 228</b>  | <b>125 628</b> | <b>119 249</b>  |

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 69 263 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 året slut till 336 676 tkr

|                                                             | KONCERNEN       |                | HSB SKÅNE     |               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| Not B Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   | 2016            | 2015           | 2016          | 2015          |
| Avskrivningar                                               | 22 409          | 21 931         | 20 567        | 20 473        |
| Realisationsresultat                                        | -874            | -180           | -874          | -180          |
| Vinstandel intresseföretag i nettoomsättning                | -7 134          |                |               |               |
| Förändringar av avsättningar, netto                         | -1 426          | 2 672          | -1 426        | 2 672         |
| <b>Summa av justeringar</b>                                 | <b>12 975</b>   | <b>24 423</b>  | <b>18 267</b> | <b>22 965</b> |
| <b>Not C Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>    |                 |                |               |               |
| Årets investeringar                                         | -123 957        | -43 829        |               |               |
| Finansierat med finansiell leasing eller avbetalning        | 2 144           | 308            |               |               |
| Påverkan på likvida medel från årets investeringar          | <b>-121 813</b> | <b>-43 521</b> |               |               |
| Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar | -772            | -270           |               |               |
| Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten        | <b>-122 585</b> | <b>-43 791</b> |               |               |

# NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

## ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

## 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.

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

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA – PENSIONER

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bland annat bedömda framtida löneökningar och inflation. Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

## VARULAGER

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip, dvs. till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

## ÖVRIGA FORDRINGAR

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningar tillämpas %  
**Byggnader**  
2,1  
**Inventarier**  
20,0

## NEDSKRIVNINGAR

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

## LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter

som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period det uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där det ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasetagaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt detta avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

## 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 förvärvstillfället. 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.

### **INTRESSEFÖRETAGS-REDOVISNING**

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.

### **INKOMSTSKATTER**

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas i balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 22 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

### **KASSAFLÖDESANALYS**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

# NOTER

Belopp i tkr där ej annat anges

|   |                                             | KONCERNEN      |                | HSB SKÅNE      |                |
|---|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Nettoomsättning per rörelsegren             | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
|   | Hysesintäkter                               | 123 846        | 120 305        | 116 542        | 115 559        |
|   | Ekonomisk förvaltning                       | 22 710         | 22 853         | 23 198         | 23 188         |
|   | Teknisk förvaltning                         | 49 244         | 49 893         | 49 666         | 50 350         |
|   | Projektledning                              | 9 795          | 6 486          | 9 871          | 6 486          |
|   | Nyproduktion                                | 5 266          | 12 217         | 24 987         | 12 217         |
|   | Försäljningsintäkter                        | 23 873         | 24 950         | 24 115         | 25 012         |
|   | Medlemsavgifter                             | 5 981          | 5 942          | 5 981          | 5 942          |
|   | Medlemstjänster                             | 7 786          | 7 447          | 7 786          | 7 447          |
|   |                                             | <b>248 498</b> | <b>250 093</b> | <b>262 144</b> | <b>246 201</b> |
|   | Varav intäkt koncern 28 085 tkr             |                |                |                |                |
| 2 | Övriga rörelseintäkter                      | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
|   | Provisioner                                 | 1 304          | 1 007          | 1 304          | 1 007          |
|   | Vinst vid avyttring av anläggningstillgång  | 874            | 180            | 874            | 180            |
|   | Utbetalning av K-försäkring                 | 1 347          | 1 478          | 1 347          | 1 478          |
|   | Övriga rörelseintäkter                      | 6 031          | 2 342          | 6 031          | 2 342          |
|   |                                             | <b>9 556</b>   | <b>5 006</b>   | <b>9 556</b>   | <b>5 006</b>   |
| 3 | Fastighetsförvaltningens kostnader          | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
|   | Kostnader i förvaltningen                   | 8 896          | 7 898          | 8 691          | 7 898          |
|   | Underhåll och reparationer egna fastigheter | 18 719         | 14 740         | 17 500         | 13 756         |
|   | Driftkostnader egna fastigheter             | 26 872         | 26 840         | 24 663         | 24 686         |
|   |                                             | <b>54 487</b>  | <b>49 477</b>  | <b>50 854</b>  | <b>46 339</b>  |
| 4 | Material och tjänster                       | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
|   |                                             | <b>18 901</b>  | <b>22 379</b>  | <b>45 345</b>  | <b>22 379</b>  |
|   | Varav kostnad koncern 26 444 tkr            |                |                |                |                |

## 5 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.

|                        | 2016       | 2015       | 2016       | 2015       |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Herrlander Revision AB | 190        | 167        | 165        | 153        |
| PwC                    | 127        | 117        |            |            |
|                        | <b>317</b> | <b>284</b> | <b>165</b> | <b>153</b> |

|   |                                                                         | KONCERNEN     |               | HSB SKÅNE     |               |
|---|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6 | Personalkostnader                                                       | 2016          | 2015          | 2016          | 2015          |
|   | <b>Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män</b>              |               |               |               |               |
|   | Kvinnor                                                                 | 57            | 56            | 57            | 56            |
|   | Män                                                                     | 109           | 104           | 109           | 104           |
|   | <b>Totalt</b>                                                           | <b>166</b>    | <b>160</b>    | <b>166</b>    | <b>160</b>    |
|   | <b>Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal</b> |               |               |               |               |
|   | <i>Löner</i>                                                            |               |               |               |               |
|   | Styrelse och VD                                                         | 2 562         | 2 367         | 2 562         | 2 367         |
|   | Övriga anställda                                                        | 66 286        | 61 943        | 66 661        | 61 943        |
|   | <b>Totalt</b>                                                           | <b>68 848</b> | <b>64 310</b> | <b>69 223</b> | <b>64 310</b> |
|   | <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                          |               |               |               |               |
|   | Styrelse och VD                                                         | 1 647         | 1 386         | 1 647         | 1 386         |
|   | Övriga anställda                                                        | 27 336        | 25 551        | 27 522        | 25 551        |
|   | <b>Totalt</b>                                                           | <b>28 983</b> | <b>26 937</b> | <b>29 169</b> | <b>26 937</b> |
|   | <i>Varav pensionskostnader</i>                                          |               |               |               |               |
|   | Styrelse och VD                                                         | 842           | 642           | 842           | 642           |
|   | Övriga anställda                                                        | 5 678         | 5 886         | 5 678         | 5 886         |
|   | <b>Totalt</b>                                                           | <b>6 520</b>  | <b>6 528</b>  | <b>6 520</b>  | <b>6 528</b>  |
|   | <i>Övriga personalkostnader</i>                                         |               |               |               |               |
|   | Styrelse och VD                                                         | 30            | 18            | 30            | 18            |
|   | Övriga anställda                                                        | 2 940         | 2 700         | 2 940         | 2 700         |
|   | <b>Totalt</b>                                                           | <b>2 970</b>  | <b>2 718</b>  | <b>2 970</b>  | <b>2 718</b>  |

#### Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 757 tkr (1 677 tkr) och till styrelsen med 830 tkr (718 tkr).

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

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

| Löneintervall                                                  | Procent av slutlön |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| 0–7,5 inkomstbasbelopp                                         | 75                 |
| 7,5–20 inkomstbasbelopp                                        | 70                 |
| 20 inkomstbasbelopp – årslön vid tidpunkten för pensionsavgång | 40                 |

Månadspremien uppgår till 23 000 kr. Premien anpassas efter löne- och avkastningsutveckling var tredje år.

VD omfattas inte av lagen om anställningsskydd och har en avtalsreglerad uppsägning som uppgår till 6 månader vid uppsägning från föreningens sida, därefter 12 månader särskilt avgångsvederlag.

#### Befattningshavare

|         | 2016-12-31 |                      | 2015-12-31 |                      |
|---------|------------|----------------------|------------|----------------------|
|         | Styrelse   | VD och övrig ledning | Styrelse   | VD och övrig ledning |
| Kvinnor | 3          | 4                    | 4          | 4                    |
| Män     | 7          | 3                    | 8          | 3                    |

|    |                                                                | KONCERNEN      |                | HSB SKÅNE      |                |
|----|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 7  | Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar | 2016           | 2015           | 2016           | 2015           |
|    | Byggnader                                                      | 20 629         | 20 173         | 19 563         | 18 893         |
|    | Maskiner och inventarier                                       | 963            | 1 539          | 963            | 1 539          |
|    | Byggnadsinventarier                                            | 41             | 41             | 41             | 41             |
|    | Finansiell leasing                                             | 776            | 448            |                |                |
|    | <b>Total</b>                                                   | <b>22 409</b>  | <b>22 201</b>  | <b>20 567</b>  | <b>20 473</b>  |
| 8  | <b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>                  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|    | Utdelning från koncernföretag (Parva Domus AB)                 |                |                | 100            |                |
|    |                                                                |                |                | <b>100</b>     |                |
| 9  | <b>Resultat från andelar i intresseföretag</b>                 | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|    | Andel av vinst i Handelsbolag                                  |                | -51            | 7 135          | -51            |
|    | Utdelning från Klostret 2                                      |                |                | 4 487          |                |
|    | Andel av resultat i intresseföretag Klostret 1–4, Åbruset      | 211            | 12 523         |                |                |
|    |                                                                | <b>211</b>     | <b>12 472</b>  | <b>11 622</b>  | <b>-51</b>     |
| 10 | <b>Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|    | Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB                    | 4 567          | 3 569          | 4 567          | 3 569          |
|    | Kupongräntor långa placeringar                                 | 9 908          | 8 356          | 9 908          | 8 356          |
|    | Resultat vid försäljning av värdepapper                        | 7 589          | 68             | 7 589          | 68             |
|    |                                                                | <b>22 064</b>  | <b>11 994</b>  | <b>22 064</b>  | <b>11 994</b>  |
| 11 | <b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>        | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|    | Övriga ränteintäkter                                           | 228            | 303            | 227            | 302            |
|    | Föreningsavgälder                                              | 1 053          | 776            | 1 053          | 776            |
|    | Utdelning på börsaktier                                        | 672            | 377            | 672            | 377            |
|    | Reavinst/förlust vid aktiehandel                               | 39             | 1 666          | 39             | 1 666          |
|    | Ränteintäkter från koncernföretag                              |                |                | 1 269          | 1 250          |
|    |                                                                | <b>1 991</b>   | <b>3 123</b>   | <b>3 260</b>   | <b>4 372</b>   |
| 12 | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>              | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|    | Räntekostnader fastighet                                       | -18 655        | -22 005        | -18 655        | -22 005        |
|    | Övriga räntekostnader                                          | -2 913         | -2 447         | -2 878         | -2 421         |
|    |                                                                | <b>-21 568</b> | <b>-24 453</b> | <b>-21 533</b> | <b>-24 427</b> |
| 13 | <b>Skatt på årets resultat</b>                                 | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|    | Aktuell skatt                                                  | -4 270         | -5 051         | -4 109         | -5 050         |
|    | Justering avseende tidigare år                                 | -340           | 386            | -449           | 386            |
|    | Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader   | 103            | 813            | 131            | 819            |
|    | <b>Summa redovisad skatt</b>                                   | <b>-4 507</b>  | <b>-3 852</b>  | <b>-4 427</b>  | <b>-3 845</b>  |
|    | Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är (aktuell skatt)   | 16%            | 16%            | 13%            | 23%            |
|    | Avstämning av effektiv skattesats (aktuell skatt)              |                |                |                |                |
|    | Resultat före skatt                                            | 28 280         | 32 399         | 32 818         | 22 001         |
|    | Skatt enligt gällande skattesats, 22 %                         | -6 222         | -7 128         | -7 220         | -4 840         |

|                                                                                                                                                        |                                                  | KONCERNEN         |                   | HSB SKÅNE         |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteeffekt av:                                                                                                                                       |                                                  |                   |                   |                   |                   |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                                                                                              |                                                  | -2 997            | -1 426            | -2 986            | -1 408            |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                                                                                             |                                                  | 4 743             | 3 393             | 6 097             | 1 198             |
| Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag<br>vars skattevärde ej redovisats som tillgång                                                |                                                  | 206               | 109               |                   |                   |
|                                                                                                                                                        |                                                  | <b>-4 270</b>     | <b>-5 051</b>     | <b>-4 109</b>     | <b>-5 050</b>     |
| <b>14</b>                                                                                                                                              | <b>Byggnader och mark</b>                        | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                             |                                                  | 1 186 072         | 1 174 976         | 1 037 564         | 1 027 442         |
| Omklassificering från pågående nybyggnation                                                                                                            |                                                  | 2 586             | 2 689             | 2 584             | 2 180             |
| Årets anskaffning                                                                                                                                      |                                                  | 21 455            | 8 407             | 20 342            | 7 942             |
| Årets försäljning                                                                                                                                      |                                                  | -1 281            |                   | -1 281            |                   |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>                                                                                                          |                                                  | <b>1 208 833</b>  | <b>1 186 072</b>  | <b>1 059 209</b>  | <b>1 037 564</b>  |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                                 |                                                  | -180 568          | -160 396          | -175 809          | -156 915          |
| Försäljning                                                                                                                                            |                                                  | 675               |                   | 675               |                   |
| Årets avskrivningar                                                                                                                                    |                                                  | -20 629           | -20 173           | -19 563           | -18 893           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                             |                                                  | <b>-200 522</b>   | <b>-180 568</b>   | <b>-194 699</b>   | <b>-175 809</b>   |
| Ingående nedskrivningar                                                                                                                                |                                                  | -15 026           | -15 026           | -15 026           | -15 026           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>                                                                                                            |                                                  | <b>-15 026</b>    | <b>-15 026</b>    | <b>-15 026</b>    | <b>-15 026</b>    |
| <b>Planenligt restvärde</b>                                                                                                                            |                                                  | <b>993 284</b>    | <b>990 476</b>    | <b>849 484</b>    | <b>846 728</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                                   |                                                  |                   |                   |                   |                   |
| Byggnader                                                                                                                                              |                                                  | 843 219           | 841 293           | 776 224           | 774 351           |
| Nedskrivning byggnader                                                                                                                                 |                                                  | -15 026           | -15 026           | -15 026           | -15 026           |
| Mark                                                                                                                                                   |                                                  | 165 091           | 164 209           | 88 285            | 87 403            |
| <b>Totalt</b>                                                                                                                                          |                                                  | <b>993 284</b>    | <b>990 476</b>    | <b>849 484</b>    | <b>846 728</b>    |
| I ovanstående belopp ingår                                                                                                                             |                                                  |                   |                   |                   |                   |
| Redovisat värde förvaltningsfastigheter                                                                                                                |                                                  | <b>933 286</b>    | <b>929 478</b>    | <b>789 486</b>    | <b>785 729</b>    |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter                                                                                                                 |                                                  | <b>1 726 733</b>  | <b>1 411 216</b>  | <b>1 526 724</b>  | <b>1 270 716</b>  |
| 20% av beståndet värderades 2015 genom en extern<br>värdering och i december 2016 har resterande del värderats,<br>även det genom en extern värdering. |                                                  |                   |                   |                   |                   |
| Taxeringsvärden byggnader                                                                                                                              |                                                  | 812 250           | 787 004           | 768 971           | 742 115           |
| Taxeringsvärde mark                                                                                                                                    |                                                  | 441 496           | 332 887           | 382 227           | 278 876           |
| <b>Totalt</b>                                                                                                                                          |                                                  | <b>1 253 746</b>  | <b>1 119 891</b>  | <b>1 151 198</b>  | <b>1 020 991</b>  |
| <b>15</b>                                                                                                                                              | <b>Inventarier, verktyg &amp; installationer</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                             |                                                  | 40 570            | 42 892            | 37 917            | 40 581            |
| Årets anskaffning                                                                                                                                      |                                                  | 2 830             | 560               | 613               | 218               |
| Årets försäljning/utrangeringar                                                                                                                        |                                                  | -1 852            | -2 882            | -1 852            | -2 882            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                        |                                                  | <b>41 548</b>     | <b>40 570</b>     | <b>36 678</b>     | <b>37 917</b>     |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                                 |                                                  | -36 976           | -37 830           | -36 215           | -37 517           |
| Årets avskrivningar enligt plan                                                                                                                        |                                                  | -1 753            | -1 987            | -963              | -1 539            |
| Årets avskrivningar enligt plan byggnadsinventarier                                                                                                    |                                                  | -41               | -41               | -41               | -41               |
| Årets försäljningar/utrangeringar                                                                                                                      |                                                  | 1 838             | 2 882             | 1 838             | 2 882             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                                 |                                                  | <b>-36 932</b>    | <b>-36 976</b>    | <b>-35 381</b>    | <b>-36 215</b>    |
| <b>Planenligt restvärde</b>                                                                                                                            |                                                  | <b>4 616</b>      | <b>3 594</b>      | <b>1 298</b>      | <b>1 703</b>      |

|    |                                          | KONCERNEN      |               | HSB SKÅNE     |               |
|----|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 16 | Pågående nybyggnation                    | 2016-12-31     | 2015-12-31    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|    | Ingående värde                           | 38 250         | 5 807         | 3 743         | 2 203         |
|    | Årets investeringar                      | 99 686         | 35 155        | 2 851         | 3 743         |
|    | Omklassificering till byggander och mark | -2 586         | -2 689        | -2 584        | -2 180        |
|    | Avslutande byggnationer                  | -72            | -23           | -72           | -23           |
|    | <b>Upparbetad byggnation</b>             | <b>135 278</b> | <b>38 250</b> | <b>3 937</b>  | <b>3 743</b>  |
|    |                                          |                |               |               |               |
| 17 | Andelar i koncernföretag                 | 2016-12-31     | 2015-12-31    | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|    | Ingående anskaffningsvärde               |                |               | 40 050        | 38 787        |
|    | Aktieägartillskott                       |                |               |               | 1 263         |
|    | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>        |                |               | <b>40 050</b> | <b>40 050</b> |
|    | Ingående nedskrivning                    |                |               | -371          | -371          |
|    | <b>Utgående nedskrivningar</b>           |                |               | <b>-371</b>   | <b>-371</b>   |
|    | <b>Totalt</b>                            |                |               | <b>39 679</b> | <b>39 679</b> |

|                               | Org. nr     | Säte | Eget kapital | Resultat | Antal aktier | Kapital andel | Bokfört värde |
|-------------------------------|-------------|------|--------------|----------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Genom direkt ägande:</b>   |             |      |              |          |              |               |               |
| Åhusparken Förvaltning AB     | 556713-1494 | Lund | 807          | 669      | 1 000        | 100%          | 19 115        |
| EUtomter i Kristianstad AB    | 556668-0459 | Lund | 3 091        | 781      | 1 000        | 100%          | 16 551        |
| Parva Domus Holding AB        | 556822-0189 | Lund | 3 456        | 60       | 500          | 100%          | 4 013         |
| <b>Genom indirekt ägande:</b> |             |      |              |          |              |               |               |
| Fastighets AB Heide 1         | 556713-8580 | Lund | 1 092        | 35       | 1 000        | 100%          | 17 683        |
| Påskalyckan 1 AB              | 556868-7171 | Lund | 51           | -1 295   | 500          | 100%          | 3 828         |
| Byggmarken 10 AB              | 556848-4405 | Lund | 72           | -173     | 500          | 100%          | 10 519        |

|    |                                            | KONCERNEN      |               | HSB SKÅNE      |               |
|----|--------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| 18 | Fordringar hos koncernföretag              | 2016-12-31     | 2015-12-31    | 2016-12-31     | 2015-12-31    |
|    | Ingående anskaffningsvärde                 |                |               | 63 911         | 63 911        |
|    | Årets utlåning                             |                |               | 34 101         |               |
|    | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>          |                |               | <b>98 012</b>  | <b>63 911</b> |
|    |                                            |                |               |                |               |
| 19 | Andelar i intresseföretag                  | 2016-12-31     | 2015-12-31    | 2016-12-31     | 2015-12-31    |
|    | Ingående anskaffningsvärde                 | 83 327         | 23 476        | 83 327         | 23 476        |
|    | Aktieägartillskott Klostret 1–4            |                | 38 197        |                | 38 197        |
|    | Aktier Åbruset Utveckling AB               |                | 154           |                | 154           |
|    | Aktieägartillskott Åbruset Utveckling AB   | 28 750         | 21 500        | 28 750         | 21 500        |
|    | Försäljning av Klostret 2 Holding AB       | -11 346        |               | -11 346        |               |
|    |                                            | <b>100 731</b> | <b>83 327</b> | <b>100 731</b> | <b>83 327</b> |
|    | Ingående vinstandel                        | 8 993          | -3 479        | -2 227         | -2 176        |
|    | Årets försäljning av andelar               | -4 488         |               |                |               |
|    | Årets resultat i HSB Produktion i Skåne HB | 7 134          | -51           | 7 134          | -51           |
|    | Årets vinstandel övriga intressebolag      | 211            | 12 523        |                |               |
|    |                                            | <b>112 582</b> | <b>92 320</b> | <b>105 638</b> | <b>81 100</b> |

|                           | Org. nr     | Säte      | Eget kapital | Resultat | Antal aktier | Kapital andel | Bokfört värde |
|---------------------------|-------------|-----------|--------------|----------|--------------|---------------|---------------|
| Klostret 1 Holding AB     | 556852-5157 | Stockholm | 38 408       | -1       | 250          | 50%           | 11 916        |
| Klostret 3 Holding AB     | 556852-5173 | Stockholm | 16 355       | 7        | 250          | 50%           | 8 471         |
| Klostret 4 Holding AB     | 556852-5181 | Stockholm | 15 783       | -1       | 250          | 50%           | 8 165         |
| Åbruset Utveckling AB     | 556831-0295 | Stockholm | 101 221      | 416      | 250          | 50%           | 50 404        |
| HSB Produktion i Skåne HB | 969747-9401 | Stockholm | 53 366       | 14 268   |              | 50%           | 26 683        |

|    |                                                                                               | KONCERNEN      |                | HSB SKÅNE      |                |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 20 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                        | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Ingående anskaffningsvärde                                                                    | 379 784        | 324 812        | 379 784        | 324 812        |
|    | Årets anskaffning                                                                             | 186 955        | 144 757        | 186 955        | 144 757        |
|    | Årets avyttring                                                                               | -157 393       | -89 785        | -157 393       | -89 785        |
|    | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                                                             | <b>409 345</b> | <b>379 784</b> | <b>409 345</b> | <b>379 784</b> |
|    | <b>Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                        | <b>409 345</b> | <b>379 784</b> | <b>409 345</b> | <b>379 784</b> |
|    | Aktier i HSB Projektpartner AB                                                                | 36 116         | 36 116         | 36 116         | 36 116         |
|    | Andelar i HSB Riksförbund                                                                     | 6 088          | 6 088          | 6 088          | 6 088          |
|    | Långfristiga placeringar                                                                      | 359 715        | 329 755        | 359 715        | 329 755        |
|    | Bostadsrättslokaler                                                                           | 7 426          | 7 825          | 7 426          | 7 825          |
|    | <b>Totala långfristiga värdepappersinnehav</b>                                                | <b>409 345</b> | <b>379 784</b> | <b>409 345</b> | <b>379 784</b> |
| 21 | Andra långfristiga fordringar                                                                 | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Ingående anskaffningsvärde                                                                    | 6 008          | 7 366          | 6 008          | 7 366          |
|    | Årets förändring                                                                              | -1 147         | -1 357         | -1 147         | -1 357         |
|    | <b>Bokfört värde vid årets slut</b>                                                           | <b>4 861</b>   | <b>6 008</b>   | <b>4 861</b>   | <b>6 008</b>   |
| 22 | Övriga fordringar                                                                             | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Saldo skattekonto                                                                             | 1 048          | 921            | 1 038          | 905            |
|    | Skattefordran                                                                                 | 180            | 125            |                |                |
|    | Övriga kortfristiga fordringar                                                                | 836            | 452            | 836            | 452            |
|    | <b>Bokfört värde vid årets slut</b>                                                           | <b>2 064</b>   | <b>1 498</b>   | <b>1 874</b>   | <b>1 357</b>   |
| 23 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                  | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Upplupna räntor                                                                               | 4 586          | 4 733          | 4 586          | 4 733          |
|    | Förutbetalda hyresutgifter                                                                    | 518            | 544            | 518            | 544            |
|    | Förutbetalda leasingavgifter                                                                  | 286            | 507            | 286            | 507            |
|    | Vinstavräkning nyproduktion                                                                   | 3 309          | 5 212          | 3 309          | 5 212          |
|    | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                           | 2 202          | 1 244          | 2 370          | 1 421          |
|    |                                                                                               | <b>10 902</b>  | <b>12 240</b>  | <b>11 070</b>  | <b>12 417</b>  |
| 24 | Övriga kortfristiga placeringar                                                               | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar |                |                |                |                |
|    | Kortfristiga placeringar i värdepapper                                                        | 46 901         | 29 801         | 46 901         | 29 801         |
|    | Anskaffningsvärde börsaktier                                                                  | 22 362         | 14 030         | 22 362         | 14 030         |
|    | <b>Bokfört värde vid årets slut</b>                                                           | <b>69 263</b>  | <b>43 831</b>  | <b>69 263</b>  | <b>43 831</b>  |

Föreningens aktieportfölj hade vid bokslutstillfället ett bokfört värde om 22 362 tkr (14 030 tkr), marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 25 409 tkr (15 385 tkr). Orealiserade vinster i aktieportföljen är därmed 3 047 tkr (1 355 tkr) 2016-12-31

## 25 Eget kapital

| HSB Skåne                                | Andels kapital | Reservfond    | Balanserad vinst | Årets resultat | Summa eget kapital |
|------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets början                  | 16 678         | 30 006        | 482 789          | 18 157         | 547 630            |
| Ökning/minskning andelskapital           | 440            |               |                  |                | 440                |
| Vinstdisposition enl föreningsstämma     |                | 908           | 17 249           | -18 157        |                    |
| Årets resultat                           |                |               |                  | 28 391         | 28 391             |
| <b>Summa eget kapital vid årets slut</b> | <b>17 118</b>  | <b>30 914</b> | <b>500 038</b>   | <b>28 391</b>  | <b>576 461</b>     |

| Koncern                       | Andels kapital | Bundna reserver | Fria reserver  | Summa eget kapital |
|-------------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 16 678         | 30 202          | 507 851        | 554 731            |
| Ökning andelskapital          | 440            |                 |                | 440                |
| Överfört till bundna reserver |                | 792             | -908           |                    |
| Periodiseringsfond            |                |                 | 116            |                    |
| Övriga justeringar            |                |                 | -94            | -94                |
| Årets resultat                |                |                 | 23 776         | 23 776             |
| <b>Utgående balans</b>        | <b>17 118</b>  | <b>30 994</b>   | <b>530 740</b> | <b>578 852</b>     |

|    |                                                                  | KONCERNEN      |                | HSB SKÅNE      |                |
|----|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 26 | Uppskjuten skatteskuld                                           | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader. |                |                |                |                |
|    | Belopp vid årets början                                          | 22 411         | 23 225         | 22 205         | 23 023         |
|    | Årets förändring                                                 | -102           | -813           | -132           | -819           |
|    |                                                                  | <b>22 308</b>  | <b>22 411</b>  | <b>22 073</b>  | <b>22 205</b>  |
| 27 | Skulder till kreditinstitut                                      | 2016-12-31     | 2015-12-31     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|    | Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen        | 4 421          | 4 365          | 3 687          | 3 985          |
|    | Checkräkningskredit                                              | 42 324         |                | 29 008         |                |
|    |                                                                  | <b>46 746</b>  | <b>4 365</b>   | <b>32 695</b>  | <b>3 985</b>   |
|    | <b>Kapitalbindning</b>                                           |                |                |                |                |
|    | Rörlig ränta                                                     |                |                |                |                |
|    | Kreditförfall inom ett år från balansdagen                       | 287 532        | 317 341        | 286 797        | 316 960        |
|    | Kreditförfall, 1–5 år från balansdagen                           | 377 052        | 354 986        | 374 437        | 353 566        |
|    | Kreditförfall senare än 5 år efter balansdagen                   |                |                |                |                |
|    | Nästa års amortering                                             | -4 421         | -4 365         | -3 687         | -3 985         |
|    | <b>Total långfristig låneskuld</b>                               | <b>660 162</b> | <b>667 961</b> | <b>657 547</b> | <b>666 541</b> |
|    | <b>Räntebindningstid</b>                                         |                |                |                |                |
|    | Rörlig ränta                                                     |                |                |                |                |
|    | Ränteförfall inom ett år från balansdagen                        | 176 969        | 135 907        | 176 234        | 135 526        |
|    | Ränteförfall, 1–5 år från balansdagen                            | 227 615        | 166 420        | 225 000        | 165 000        |
|    | Ränteförfall senare än 5 år efter balansdagen                    | 260 000        | 370 000        | 260 000        | 370 000        |
|    | Nästa års amortering                                             | -4 421         | -4 365         | -3 687         | -3 985         |
|    | <b>Total långfristig låneskuld</b>                               | <b>660 162</b> | <b>667 961</b> | <b>657 547</b> | <b>666 541</b> |

Föreningen använder sig av en kombination av fasta räntor, rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och räntenivå så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk. Föreningen har ingått ränteswapavtal om totalt 535 000 tkr (535 000 tkr) som vid bokslutstillfället hade ett negativt marknadsvärde om totalt 58 301 tkr (43 561 tkr). Om avtalad ränta för räntederivatinstrument avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring i derivatet. Värdeförändringen påverkar inte föreningens resultat eller kassaflöde. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivatet gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll. Föreningen riskerar därmed aldrig att behöva kostnadsföra negativa marknadsvärden. Föreningen har beviljade korta krediter om 224 mkr (utnyttjat 2016-12-31, 29 008 tkr) och för koncernen 379 mkr (utnyttjat 2016-12-31, 42 324 tkr)

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | KONCERNEN         |                   | HSB SKÅNE         |                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 28 | Övriga skulder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2016-12-31        | 2015-12-31        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|    | Bostadsrättsföreningarnas rörliga placerade medel                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 72 317            | 74 733            | 72 317            | 74 733            |
|    | Bostadsrättsföreningarnas bundna placerade medel                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 319 758           | 240 464           | 319 758           | 240 464           |
|    | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 475            | 4 879             | 11 475            | 4 879             |
|    | <b>Totalt övriga skulder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>403 550</b>    | <b>320 075</b>    | <b>403 550</b>    | <b>320 075</b>    |
| 27 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2016-12-31        | 2015-12-31        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|    | Upplupna löner och sociala kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 350               | 426               | 350               | 426               |
|    | Upplupna semesterlöner och sociala kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10 899            | 10 787            | 10 899            | 10 787            |
|    | Upplupna sociala avgifter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 960             | 1 822             | 1 960             | 1 822             |
|    | Förutbetalda hyror                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11 306            | 8 859             | 10 365            | 8 514             |
|    | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 971             | 2 561             | 1 971             | 2 561             |
|    | Övriga interimsskulder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3 406             | 6 609             | 3 221             | 6 408             |
|    | <b>Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>29 891</b>     | <b>31 064</b>     | <b>28 766</b>     | <b>30 518</b>     |
| 30 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2016-12-31        | 2015-12-31        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|    | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |                   |                   |
|    | <i>För egna skulder till kreditinstitut</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                   |                   |                   |
|    | Pantbrev i fast egendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1 172 633         | 1 038 368         | 974 377           | 987 912           |
|    | Varav i eget förvar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -183 369          | -190 814          | -136 113          | -140 268          |
|    | Saldo på bundet specialkonto avseende brf Grimstofta                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5 002             | 5 002             | 5 002             | 5 002             |
|    | Pantsatt värdepappersdepå                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 210 000           | 210 000           | 210 000           | 210 000           |
|    | Pantsatta kapitalförsäkringar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4 861             | 6 008             | 4 861             | 6 008             |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>1 209 127</b>  | <b>1 068 564</b>  | <b>1 058 126</b>  | <b>1 068 654</b>  |
|    | <b>Eventalförpliktelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                   |                   |                   |
|    | För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna:<br>Havsutsikten i Ystad, Sockertoppen, Farinet 1 och 2, Pokalen och Medaljen i Lund har HSB Skåne lämnat garanti avseende försäljning, avsägelse och avgifter. Garantin gäller i 7 år från färdigställandet.<br>Per bokslutsdagen äger HSB Skåne med anledning av dessa avtal, en bostadsrätt i Klosterlyckan. |                   |                   |                   |                   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|    | Borgensförbindelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 151 690           | 76 829            | 151 690           | 76 829            |
|    | Borgensförbindelser koncernföretag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 13 316            |                   | 13 316            |                   |
|    | Borgensförbindelser intresseföretag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 49 143            | 85 800            | 49 143            | 85 800            |
|    | Ansvarsförbindelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 203             | 1 166             | 1 203             | 1 166             |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>215 352</b>    | <b>163 796</b>    | <b>215 352</b>    | <b>163 796</b>    |
| 31 | Förslag till vinstdisposition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2016-12-31        |                   | 2015-12-31        |                   |
|    | Till stämmans förfogande står enligt balansräkning följande fritt kapital                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |                   |                   |
|    | Balanserat resultat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   | 500 038           | 482 789           |
|    | Årets resultat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                   | 28 391            | 18 157            |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   | <b>528 429</b>    | <b>500 946</b>    |
|    | Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till stämmans förfogande behandlas enligt följande.                                                                                                                                                                                                                      |                   |                   |                   |                   |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|    | Till reservfonden avsättes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                   | 1 420             | 908               |
|    | Balanseras i ny räkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                   | 527 009           | 500 038           |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   | <b>528 429</b>    | <b>500 946</b>    |

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Lund 23 mars 2017



Sven Gudmundsson  
Ordförande



Leif Karlsson



Richard Lundgren



Lotta Clarell



Nils Jönsson



Glen Nord



Ann-Charlotte Hjelm



Per Mårtensson



Ludwika Cejovic



Ann Irebo  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits  
den 23 mars 2017



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



André Håkansson  
Av föreningen vald revisor



Björn Claesson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Skåne ek för år 2016. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 36–56 i den tryckta versionen av detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Den andra informationen består av information om verksamheten sidorna 1-35 samt föreningsstyrningsrapport sidorna 60-62 i den tryckta versionen av detta dokument (men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den

interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsen och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor,

måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen och verkställande direktören om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR, ANDRA FÖRFATTNINGAR SAMT STADGAR**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsen och verkställande direktörens förvaltning för HSB Skåne ekf för för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen och verkställande direktörens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsen och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn

utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 23 mars 2017



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund



Björn Claesson  
Av föreningen vald revisor



André Håkansson  
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 avvikelserna 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 styrelsebrev till HSB Skånes ägare.

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 valberedningen utgår

med ett halvt inkomstbasbelopp till ordförande och vardera 0,2 inkomstbasbelopp till övriga ledamöter. Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett inkomstbasbelopp 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 2016 var 269, varav 83 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 2016 haft åtta 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, en ledamot

Ingen anställd får vara ledamot av styrelsen, utöver det som gäller enligt lag för arbetstagarrepresentanter. VD och ekonomichef är adjungerade ledamöter.

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. Styrelsen har under 2016 deltagit i styrelseutvecklingsprogram som arrangeras av HSB Riksförbund och som riktar sig till alla HSB-föreningar i landet.

### 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.

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 inkomstbasbelopp för ordförande och vardera ett halvt inkomstbasbelopp till övriga ledamöter. Därutöver gäller ett rörligt arvode motsvarande två procent av ett inkomstbasbelopp per beviljat sammanträde.

### STYRELSENS UTVÄRDERING AV SITT EGET ARBETE

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

### STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD

VDs uppdrag finns redovisat i "Arbetsinstruktion för VD i HSB Skåne". För VD gäller att under styrelsen sköta den löpande förvaltningen av föreningen enligt de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. VD ska ansvara för att föreningens bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag, att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt samt bevaka att den inom föreningen bedrivna verksamheten är förenlig med lagen om ekonomiska föreningar och stadgar. Uppgiften innefattar rätt att besluta i alla frågor rörande föreningens angelägenheter som inte ska beslutas av styrelsen.

Styrelsen har fastställt en beslutsordning för VD. Den anger de områden och beslut som alltid ska föredras för och beslutas av styrelsen. Dessa är:

- Beslut om köp och försäljning av fast egendom och aktier
- Tecknande av avtal med en löptid överstigande 3 år eller med ett sammanlagt värde överstigande 3 Mkr
- Överenskommelse som ligger utanför föreningens ordinarie verksamhet
- Beslut om igångsättning av nyproduktion av lägenheter
- Beslut om investeringar överstigande 3 Mkr
- Beslut om budget och mål för verksamheten
- Förändringar i föreningens organisation som berör mer än 10 personer
- Beslut om tillsättning och ingångslön för befattning direkt underställd VD
- Beslut om policy och andra övergripande anvisningar

Styrelsens utvärdering av VD sker genom regelbundna möten mellan ordföranden och VD, där VD presenterar det aktuella läget. Genomgången följer rubrikerna investeringar, försäljningsläge, resurser samt ledningsgruppens arbete. Dessutom gör styrelsen en gemensam utvärdering vid ett tillfälle per år. Ersättning till VD framgår av årsredovisningen.

### FINANSIELL RAPPORTERING

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

## REVISORER

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

Extern revisor har utsetts av HSB Riksförbund. Nuvarande revisor kommer från Herrlander Revision AB. Revisorn har närvarat vid stämman 2016, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

# HSB SKÅNES LEDNING



## ANN IREBO

*Verkställande direktör*

**Födelseår:** 1960

**Anställd i HSB Skåne sedan:** 2008

**Bor:** Malmö



## CHRISTER NILSSON

*Fastighetschef*

**Födelseår:** 1966

**Anställd i HSB Skåne sedan:** 2008

**Bor:** Staffanstorps



## CAROLINE SELLSTRÖM

*Affärsområdeschef Marknad och nyproduktion*

**Födelseår:** 1968

**Anställd i HSB Skåne sedan:** 1991

**Bor:** Dalby



## FREDRIK BOO

*Affärsområdeschef Ekonomisk förvaltning och finans*

**Födelseår:** 1981

**Anställd i HSB Skåne sedan:** 2012

**Bor:** Åstorp



## ANNA-LENA NORRMAN

*Ekonomichef*

**Födelseår:** 1968

**Anställd i HSB Skåne sedan:** 2008

**Bor:** Falsterbo



## CORNELIA HÅKANSSON

*HR-chef*

**Födelseår:** 1987

**Anställd i HSB Skåne sedan:** 2010

**Bor:** Malmö

# HSB SKÅNES STYRELSE



## SVEN GUDMUNDSSON

*Styrelseordförande*

Civilekonom med inriktning på redovisning och beskattning.

Deltog vid 8 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2008

**Mandatperiod:** 2016–2018

**Medlem i HSB sedan:** 1986

**Bor:** HSB brf Liljekonvaljen i Staffanstorp



## ANN-CHARLOTTE HJELM

*Styrelseledamot*

Chefssekreterare i staben på Medicinsk service vid Region Skåne med ansvarsområde inom bland annat dokumentation, avtalshantering, avvikelshantering, verksamhetsansvarig för telefoni och ärendehantering.

Deltog vid 7 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2010

**Mandatperiod:** 2015–2017

**Medlem i HSB sedan:** 1998

**Bor:** HSB brf Arvtagaren i Eslöv



## RICHARD LUNDGREN

*Styrelseledamot*

Verksam inom global stödfunktion hos IKEA med ansvar för fastighetsunderhåll och energifrågor. Tidigare lång erfarenhet som installationskonsult i rollen som uppdragsledare och gruppchef på Sweco.

Deltog vid 7 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2008

**Mandatperiod:** 2015–2017

**Medlem i HSB sedan:** 1990

**Bor:** HSB brf Värpinge i Lund



## LOTTA CLARELL

*Styrelseledamot*

40 år inom bankväsendet och numera anställd på Forex Bank.

Deltog vid 8 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2015

**Mandatperiod:** 2015–2017

**Medlem i HSB sedan:** 2002

**Bor:** HSB brf Solrosen i Staffanstorp



### GLENN NORD

*Styrelseledamot*

Projektsäljare Diedenporten.  
Deltog vid 7 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2009

**Mandatperiod:** 2015–2017

**Medlem i HSB sedan:** 2004

**Bor:** HSB brf Tulpanen i Osby



### LEIF KARLSSON

*Styrelseledamot*

Tidigare universitetslektor i pedagogik samt pedagogisk utvecklare vid Högskolan i Kristianstad. Numera pedagogisk konsult inom högre utbildning samt gyminstruktör på Friskis&Svettis. Deltog vid 5 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2016

**Mandatperiod:** 2016–2018

**Medlem i HSB sedan:** 2005

**Bor:** HSB brf Göta i Kristianstad



### NILS JÖNSSON

*Styrelseledamot*

Arbetat många år som chef med kundnära tekniska och administrativa tjänster på ett energibolag, tidigare elektriker med allmän behörighet. Deltog vid 5 styrelsemöten under 2016.

**Invald i styrelsen:** 2016

**Mandatperiod:** 2016–2018

**Medlem i HSB sedan:** 1998

**Bor:** HSB brf Sockertoppen i Lund



### LUDWIKA CEJOVIC

*Arbetstagarrepresentant Unionen*

Deltog vid 8 styrelsemöten under 2016.



### PER MÅRTENSSON

*Arbetstagarrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund*

Deltog vid 5 styrelsemöten under 2016.

# HSB SKÅNES VALBEREDNING



## **BO LIDEFALK**

*Ledamot i valberedningen,  
sammankallande*

**Invald i valberedningen: 2007**

**Ort: Kristianstad**



## **JAN MALM**

*Ledamot i valberedningen*

**Invald i valberedningen: 2007**

**Ort: Lund**



## **JENS HANSEN**

*Ledamot i valberedningen*

**Invald i valberedningen: 2012**

**Ort: Ystad**



## **CAROLYN MÅNSSON**

*Ledamot i valberedningen*

**Invald i valberedningen: 2012**

**Ort: Eslöv**



## **CARINA MASTH THELANDER**

*Ledamot i valberedningen*

**Invald i valberedningen: 2016**

**Ort: Hässleholm**

# HSB SKÅNES REVISORER

## **LISELOTTE HERRLANDER**

*Auktoriserad revisor sedan 2008*

Driver sin egen revisionsverksamhet,  
Herrlander Revision AB

## **ANDRÉ HÅKANSSON**

*Av föreningen vald revisor sedan 2016*

Säljare

## **BJÖRN CLAESSON**

*Av föreningen vald revisor sedan 2009*

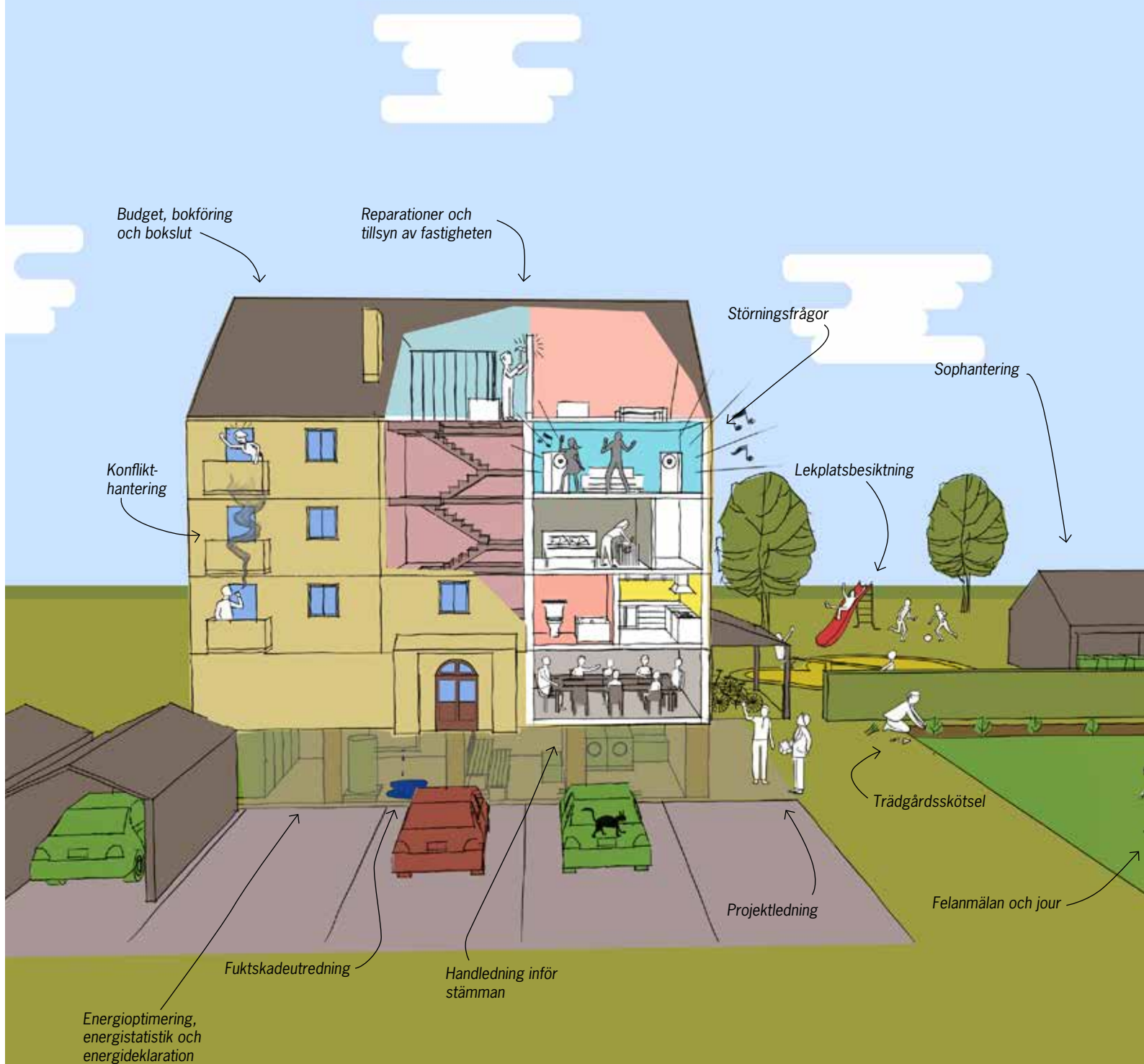
Pensionär

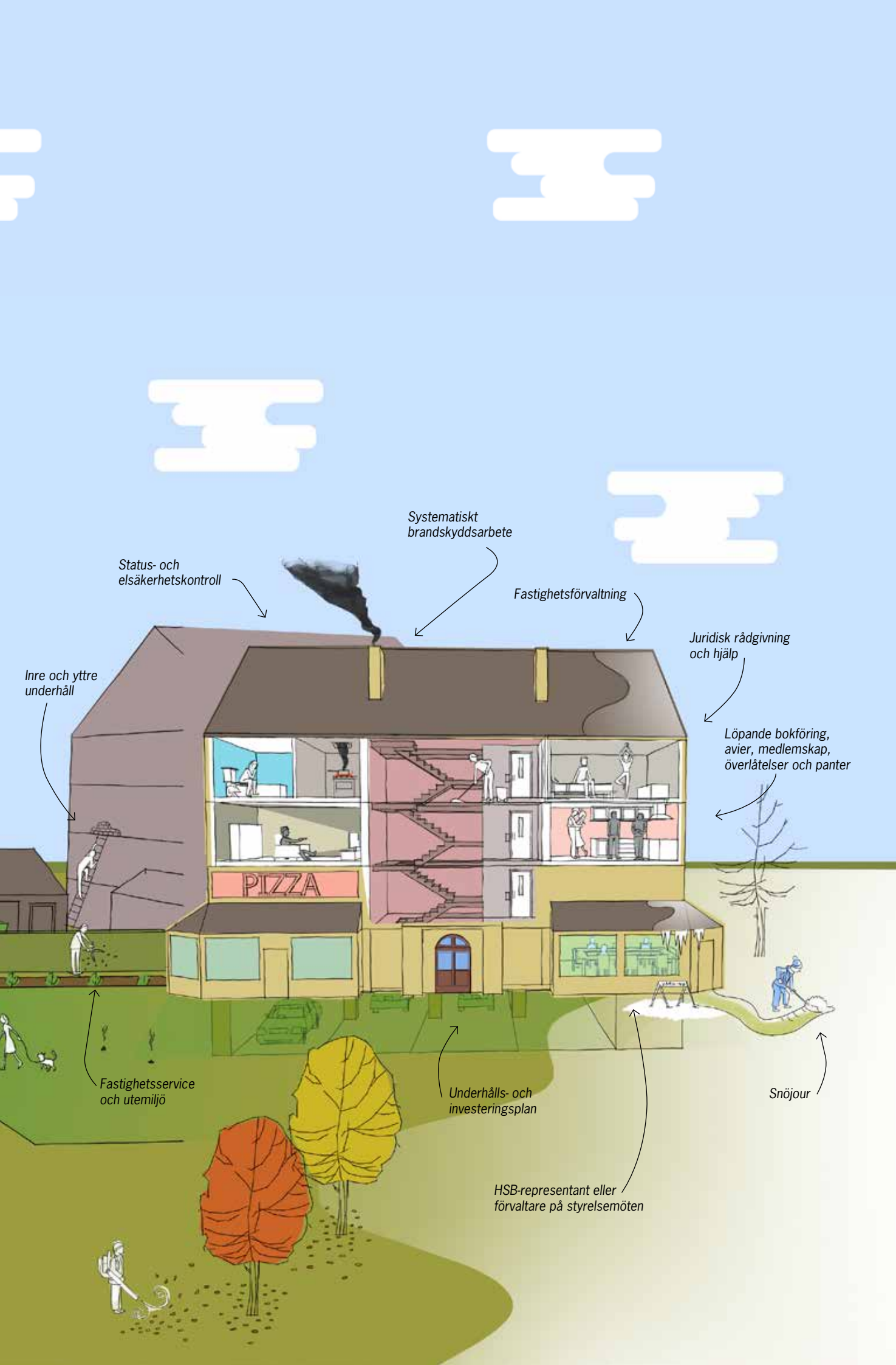
# BEKYMMERSFRI FÖRVALTNING, FINNS DET?

Fastighetsägare möter olika utmaningar varje dag. Det kan gälla allt från avtal och störningsfrågor till underhåll av fastigheten. Hos HSB Skåne får de stöd och mer tid till annat.

HSB Skåne erbjuder en mångfald av tjänster och har alla kompetenser inom professionell fastighetsförvaltning. Här får fastighetsägare hjälp att skräddarsy lösningar utifrån sina behov, allt för en trygg och stabil förvaltning.

Ett urval av av HSB Skånes breda utbud av tjänster för alla fastighetsägare presenteras nedan.





Systematiskt  
brandskyddsarbete

Status- och  
elsäkerhetskontroll

Fastighetsförvaltning

Juridisk rådgivning  
och hjälp

Löpande bokföring,  
avier, medlemskap,  
överlåtelse och pant

Inre och yttre  
underhåll

Fastighetsservice  
och utemiljö

Underhålls- och  
investeringsplan

Snöjour

HSB-representant eller  
förvaltare på styrelsemöten

## SIKTET ÄR INSTÄLLT

2016 var året då vi vågade hälsa. Vi satsade på små och stora projekt för att uppmärksamma vikten av såväl fysisk som psykisk hälsa. Med Barngalan som den avslutande stora CSR-aktiviteten på temat, tog vi hälsans år ytterligare ett steg utanför den egna organisationen.

Under 2016 såg vi även hur intresset för vår nyproduktion fortsatte att blomstra och när vi nu står inför 2017 är det tydligt att trenden fortsätter. Första etappen i Arenaparken, Lund, är i slutskedet samtidigt som vi står i startgroparna med nästa etapp, vilken omfattar 100 nya bostäder fördelat på såväl bostadsrätter som hyresrätter. Sista etappen av hyresrätterna i Hammarlund har inflyttning och intresseanmälningarna för hyresrätterna i Åhusparken fortsätter att strömma in.

Precis som tidigare har vi temaår, vilket 2017 är miljö. Målsättningen är att minska vår klimatpåverkan och samtidigt få en miljöcertifiering enligt ISO 14001.

2017 är också året då första kullen av adepter från HSB Skåne Future examineras och når arbetsmarknaden. Vad framtiden har att bjuda dem blir intressant att följa.

Under kommande år gör vi en aktiv satsning i marknadsföringen av ekonomisk förvaltning. Med ett nöjd kund index (NKI) på 98% så har vi verkligen ett unikt och stabilt erbjudande till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare runt om i verksamhetsområdet. Och att mäta just kundnöjdheten är ett av våra främsta element för att kunna utvecklas som organisation och verkligen möta upp våra kunders behov, krav och önskemål. Därför görs en ny mätning under 2017, vilken fastställer vårt NKI.

Med siktet rätt inställt kan vi lära oss av våra kunder och fortsätta den positiva utvecklingen för framtiden.