

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB SKÅNE



HSB - där möjligheterna bor



ÄNNU ETT ÅR HAR GÅTT

Det du nu håller i din hand är något alldeles speciellt. Denna årsredovisning är troligen den sista i sitt slag. För i enlighet med det miljö- och hållbarhetsarbete som vi bedriver så tittar vi nu på lösningar att låta årsredovisningen bli digital. Ett naturligt steg som sparar på vår miljö.

Men det du håller i din hand är speciellt även av en annan anledning. Det är en summering av året som gått. Ett bra år, men också ett år som kommit med flera utmaningar, vilka jag med stolthet och glädje kan konstatera att vi klarat med bravur tack vare en stabil organisation, engagerade medarbetare och fantastiska kunder och medlemmar.

När jag nu blickar bakåt ser jag ännu ett år då vi kan vi redovisa ett mycket bra finansnetto. På tio år har företagets egna kapital ökat från 222 miljoner kronor till dagens 620 miljoner kronor. Balansomslutningen är idag 1,8 miljarder. Dessutom visar våra föreningar oss ett fortsatt stort förtroende, vilket vi tackar för genom att förvalta de pengar de lånat ut till oss. Kort sagt, vår ekonomi är god.

Och den goda ekonomin innebär att vi nu skapat ett hållbarhetsbidrag för våra föreningar att söka. De pengar som delas ut via hållbarhetsbidraget går till vår viktigaste gemensamma uppgift, att ta ansvar för ett hållbart samhälle idag och i framtiden. Bidraget delas ut till föreningar som sökt stöd för miljöinriktade åtgärder och pengarna är tänkta att täcka en del av föreningarnas faktiska kostnader. Det är glädjande att se att föreningarna har visat ett stort engagemang här. Totalt fick vi in 30 ansökningar som handlade om allt från solcellspaneler, isolering och laddstolpar till olika insatser för energioptimering. En medlemsnytta som lika mycket är en nytta för vårt jordklot. Satsningen på hållbarhetsbidraget kommer vi att fortsätta med under 2018.

Ni som följer vår verksamhet vet att miljön alltid är en hjärtefråga för oss. Året som gick var dessutom temaår miljö. Här satsade vi på ännu en ISO-certifiering och vårt målmedvetna och ambitiösa miljöarbete gav resultat då vi blev certifierade enligt 14001.

I enlighet med vår ambition att vara den ledande aktören inom bostadssektorn för det hållbara samhället, sattes målet att vi skulle minska våra koldioxidutsläpp med 50 procent. Detta har vi klarat. Därefter ändrades målsättningen till att vi ska minska utsläppen med 75 procent fram till år 2023. Och här är vi nästan i hamn. Ett kvitto på att olika satsningar på konsekventa, energieffektiva åtgärder har gett resultat.

Året har visat en utmaning på bostadsmarknaden. Samtidigt som Boverket meddelade att Sverige behöver bygga runt 600 000 nya bostäder fram till 2025 stod det klart att marknaden börjat svikta i storstäderna. Den sviktande marknaden har dock inte märkts hos oss än, där efterfrågan fortfarande är stor. Under 2017 sålde vi slut på de sista bostadsrätterna i första etappen i Arenaparken i Lund. I slutet av året var de 98 bostadsrätterna i HSB brf Pokalen och HSB brf Medaljen färdigställda och inflyttade. Det är alldeles speciellt varje gång vi lämnar över nycklarna till ett färdigt projekt och låter förvaltningen ta upp arbetet.

När vi nu upphandlar nästa etapp i Arenaparken märks det tydligt att det är full fart i bostadsbyggandet. Det är svårt att få in anbud och de som kommit in har alldeles för hög prislapp. Vi arbetar därför nu med en ny upphandling och förhoppningsvis får vi respons av fler intresserade byggbolag vilket kan ge en betydligt lägre prislapp som skulle möjliggöra en byggstart under hösten 2018. Vi ser också fram emot att komma igång med projektet Trädgårdsstaden i Ystad som ska stå klart för inflyttning under 2020.

Men även om intresset för våra bostadsrätter var stort under 2017 är det ingen tvekan om att hyresrätten också är starkt efterfrågad. Att flytta till en hyresrätt är bekvämt på många sätt och här ser vi ett stort intresse från människor i alla åldrar och familjekonstellationer. Våra hyresrätter i Åhusparken har varit populära från start och när vi, i somras, hade visning av lägenheterna var det lång kö ut på gatan då drygt 1 000 personer kom till den öppna visningen. Helt fantastiskt och verkligen ett kvitto på hur viktigt det är att bygga alla boendeformer.

Vi fortsätter nu att följa utvecklingen på bostadsmarknaden med antennerna ute och väljer att ha bra balans på både bostadsrätter och hyresrätter då vårt uppdrag är att förse våra medlemmar med bostäder. Och oavsett boendeform är vår målsättning att erbjuda det goda boendet med service av högsta kvalitet i alla lägen.

Inte minst årets kundundersökning visade tydliga resultat av vår service och kvalitet, där vi inom vissa områden hade hela 100 procent nöjd kund. Årets hyresgästundersökning gav oss bäst resultat av de 16

regionala HSB-föreningarna som vi jämförs med och även medarbetarundersökningen visade ett fantastiskt resultat med hela 83 procent engagerade medarbetare. Ett absolut toppresultat som jag är oerhört stolt över. Men samtidigt får vi aldrig glömma att det fortfarande finns utvecklingspotential inom alla områden. Och det tar vi med oss in i 2018.

När jag tittar i backspeglarna är jag glad över att konstatera att 2017 gett oss en bra språngbräda in i 2018 med stark ekonomi, engagerad personal och en spännande fas inom nyproduktionen. Men hos oss finns det ytterligare en byggsten. De mjuka värdena. Dessa är en del av det ansvar för en hållbar samhällsutveckling som jag anser leder till ett ännu starkare företag och ett varumärke där vi sätter människan i centrum. Något som jag känner mig lyckligt lottad över att vara en del av. Varje dag.

Att satsa på våra ungdomar är en del av det ansvar som vi arbetar för. I projektet HSB Skåne Future, som startade 2016 med examen 2017, gavs tio ungdomar i 20-årsåldern möjlighet till en egen bostad under tiden de utbildade sig till fastighetsskötare hos oss. En dörröppnare till både bostads- och arbetsmarknaden. Projektet uppmärksammades på flera håll och vi tittar nu på hur vi kan fortsätta med detta i någon form.

HSB Skåne Future var en fantastisk del av det sociala engagemang som idag är en stor del av vår verksamhet. Det är något som jag, och organisationen med mig, verkligen brinner för. För oss är omtanken om våra medlemmar viktig, oavsett ålder. Därför bjuder vi in till aktiviteter som passar såväl gammal som ung. Vi anordnar kollar för både barn och seniorer, vi bjuder in till föreläsningar, provningar och kafferep. Vi arrangerar också en gala, Barngalan. Denna värmer många hjärtan, små som stora, då den genom sina förmånstagare, gör skillnad och ger ljusglimtar för många barn. Nästa Barngala genomför vi 2018.

När vi nu tittar framåt gör vi det med glädje, men också med stort allvar inför det ansvar vi har för nuvarande och kommande generationer. Det är de mjuka värdena som bygger de hårda siffrorna.

Ann Irebo
VD, HSB Skåne

ÅRET VAR 2017

MILJÖÅRET 2017	6–8
<i>HSB Skåne miljösäkrar organisationen</i>	6
<i>Klimatavtal för en bättre framtid</i>	6
<i>Vårt gemensamma hållbarhetsansvar</i>	7
<i>HSB Skåne laddar för en hållbar framtid</i>	8
<i>Hetvatten ska bekämpa ogräs</i>	8
NYPRODUKTION	9–15
<i>Arenaparken etapp 1, första etappen nådde sitt slut</i>	9
<i>Åhusparken, hållbara hyresrätter som lockar</i>	11
<i>Hammarlund, ett färdigställt område</i>	12
<i>Trädgårdsstaden, det blomstrar i Ystad</i>	13
<i>Arenaparken etapp 2, ytsmarta lösningar</i>	14
FÖRVALTNINGSTJÄNSTER	16–21
<i>Hög närvaro har lett till nya avtal</i>	16
<i>Har du sett vår marknadsföring?</i>	16
<i>Bostadsbolag, nya kunder</i>	17
<i>Underhållsplanen, en värdefull investering</i>	18
<i>Underhållsplan online</i>	18
<i>Nöjd kund index</i>	19
<i>Styrelsekonferensen, miljö hela vägen</i>	20
<i>Gemensamt arbete ledde fram till utmärkelsen</i>	21
EGNA FASTIGHETER	22–27
<i>Egna fastigheter i siffror</i>	22
<i>Garvaren, försäljning av en kommersiell lokal</i>	24
<i>Resurseffektivisering i egna fastigheter</i>	25
<i>Möten ger tryggare hyresgäster</i>	26
<i>Husvärdar, de boendes kontakt</i>	27
MEDLEM OCH BOSPAR	28–30
<i>Medlemskapet i HSB, bra för både hjärta och hjärna</i>	28
<i>Medlemsaktiviteter för stor och liten</i>	29
<i>Medlemmar och bosparare i siffror</i>	30
<i>En granne med imponerande engagemang</i>	30
ARBETSGIVAREN HSB SKÅNE	31–34
<i>HSB Skåne tar pulsen på verksamheten</i>	31
<i>Examensdags för HSB Skåne Future</i>	32
<i>Ledarskapsprogram för framtida ledare</i>	33
<i>HSB Skåne tilldelas hedersomnämning</i>	33
<i>Medarbetarstatistik</i>	34
<i>Handlingsplan mot diskriminering</i>	34

HSB SKÅNE MILJÖSÄKRAR ORGANISATIONEN



HSB Skåne kvalitetssäkrar organisationen och är sedan maj 2017 ISO-certifierade enligt ISO 14001.

GENOM ISO 14001 säkrar vi på HSB Skåne vårt miljöarbete i alla led. Certifieringen är ett naturligt steg i det ständigt pågående miljöarbete som krävs för att vara det självklara valet av aktör på bostadsmarknaden.

– Vi strävar efter att alltid göra lite mer när det kommer till miljöarbetet. Det är samma inom alla delar av organisationen, så att arbeta för en ISO-certifiering var självklar för oss. Nu när den gått igenom så känns det väldigt bra, säger Ann Irebo, vd på HSB Skåne.

Under revisionen av certifieringsarbetet kunde revisorn, bland flera positiva punkter, konstatera att vi genom vår satsning på miljöåret 2017 har identifierat en rad miljöfrämjande åtgärder i affärs- och handlingsplaner. Organisationen har genom satsningar på energieffektiva åtgärder tagit ett stort steg mot Klimatavtalet. Som exempel kan nämnas införandet av miljösamordnare på samtliga kontor, arbetet med kemikaliehantering via Chemgroup, införandet

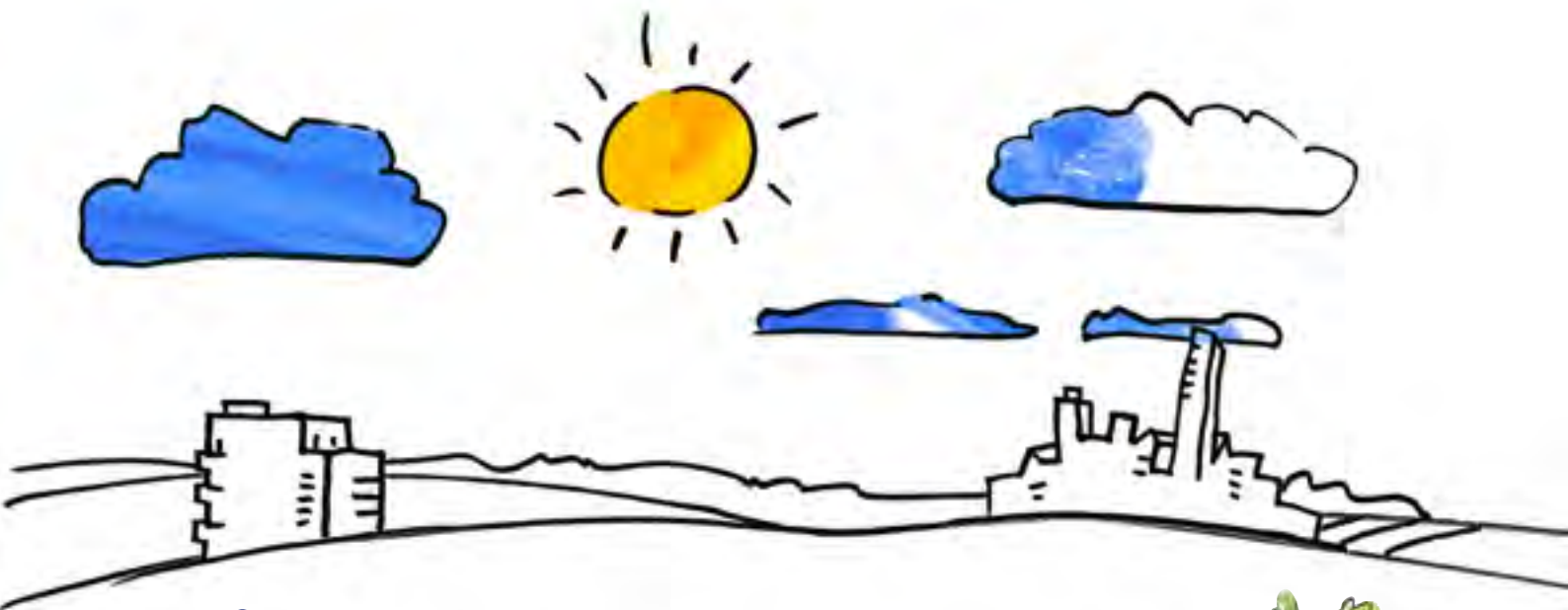
av lådcyklar och elcyklar i organisationen, övergången till digitala utskick från kommunikationsavdelningen samt att hetvatten ersatt kemisk ogräsbehandling. Vidare har vi genomfört en mycket bra och välgjord miljöutredning. Dessa åtgärder tillsammans med engagerad personal är en del av grunden till miljöcertifieringen.

ISO 14001 är certifiering inom miljöledning utfärdad av Svensk certifiering.

KLIMATAVTAL FÖR EN BÄTTRE FRAMTID

HSB SKÅNE HAR TILLSAMMANS med HSB Riksförbund och 24 andra regionala HSB-föreningar gemensamt beslutat om att minska koldioxidutsläppen med 50 procent från år 2008 till 2023. Vi på HSB Skåne har redan uppnått 73 procent minskning (2016 års siffror). Detta har uppnåtts genom ett flertal olika åtgärder såsom byte av ventilationssystem, installation av solceller, driftoptimering, tilläggsisolering, byte av belysning, byte av fordon och mycket mera. Det gemensamma målet är från och med 2017 ändrat till 75 procent till år 2023.





VÅRT GEMENSAMMA HÅLLBARHETSANSVAR



Hållbarhetsbidraget inrättades av vår styrelse med anledning av miljöåret 2017 och det kommande hållbarhetsåret 2018. Vår miljöresa startade långt tidigare men i år har vi passat på att lyfta engagemanget ytterligare ett snäpp. Vi vet att bostadssektorn är skyldig till en stor del av klimatpåverkan och att vi tillsammans med våra bostadsrättsföreningar kan bidra till att minska den negativa påverkan.

FÖR OSS ÄR DET VIKTIGT att miljötanke finns med och genomsyrar hela verksamheten. Varje människa gör skillnad och varje handling likaså. Vår miljöcertifiering ISO 14001 hjälper oss att komma ihåg just det, att vi alla gör skillnad. Men det räcker inte att vi på HSB Skåne gör ett bra jobb, alla behöver se över sina klimatbovar och miljötjuvar. Våra kunder och medlemmar gör ju också ett bra jobb och vad passar då bättre än att ge dem en morot för det positiva arbete de utför.

Tack vare ett gott resultat de senaste åren hade styrelsen, år 2017, möjlighet att instifta Hållbarhetsbidraget som totalt är på 2 miljoner kronor. Hållbarhetsbidraget instiftades för att premiera de föreningar som skapar hållbara och klimatsmarta lösningar för fastigheten och sina medlemmar. Ansökningarna som inkommit handlar till stor del om att LED-belysning har ersatt tidigare armaturer, men även projekt som laddstolpar till elbilar, solcellspaneler och tilläggsisolering

av vindar har dykt upp bland de 30 inkomna bidragen.

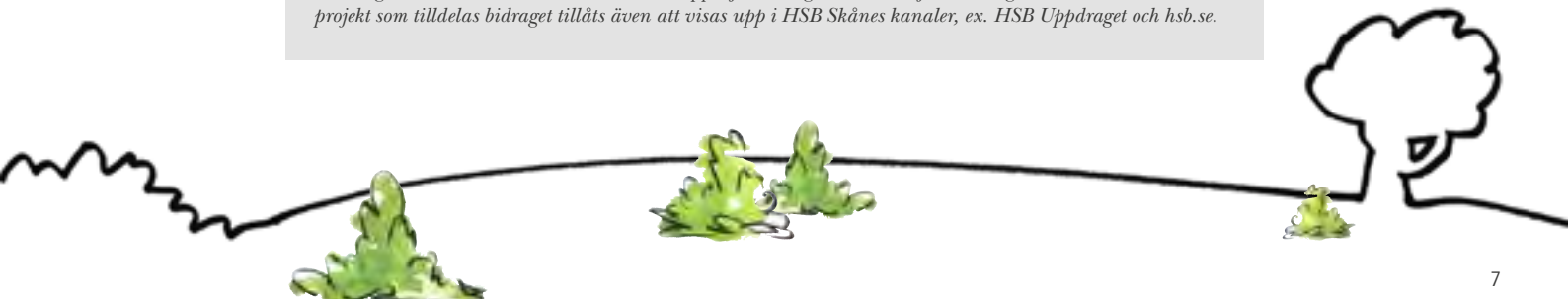
Syftet med bidraget är att få alla fastighetsägare att ta sitt ansvar så att vi tillsammans kan minimera klimatpåverkan. Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Skåne och samtidigt köper vår ekonomiska eller tekniska förvaltning har haft möjlighet att söka bidraget.

KRITERIER FÖR PROJEKTET:

- att det på något vis minskar föreningens påverkan på klimatet och miljön
- att projektet påbörjades tidigast 1 januari 2017 eller sätter igång senast den 1 mars 2018 (sätts projektet igång efter den 31 december 2017 behöver föreningen uppvisa ett styrelsebeslut om projektstart daterat senast den 31 december 2017).

Villkor

En jury hos HSB Skåne utser vilka projekt som får ta del av Hållbarhetsbidraget. Beslutet kan inte överklagas. Förutom kraven ovan är maxbeloppet för bidraget knutet till förvaltningskostnaden/år. De projekt som tilldelas bidraget tillåts även att visas upp i HSB Skånes kanaler, ex. HSB Uppdraget och hsb.se.





Vi ser att laddning hemma och på arbetsplatsen är viktiga pusselbitar för att öka andelen elfordon

CHRISTER NILSSON, HSB SKÅNE



HSB SKÅNE LADDAR FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

Sverige laddar för att bli ett elbilsland. Utbyggnaden pågår för fullt och med fler laddplatser säljs fler elbilar. Ytterligare fart på försäljningen av elbilar och laddhybrider är också att vänta.

SOM ETT LED I vår miljöinsatsning installerade vi under 2017 laddstolpar så att anställda, besökare och hyresgäster kan ladda sin elbil. Till en början har vi upprättat laddstolpar i anslutning till vårt lokala marknadsområdeskontor i Hässleholm, vid HSB Skånes huvudkontor i Lund samt i anslutning till våra hyresrätter i Åhusparken.

– Vi ser att laddning hemma och på arbetsplatsen är viktiga pusselbitar för att öka andelen elfordon. Det är lämpligt att ladda bilen i hemmet och på arbetsplatsen där den ändå står parkerad under större delen av dygnet, säger Christer Nilsson, fastighetschef på HSB Skåne.

Som en del av vårt miljöarbete rullade den första elbilen ut i verksamheten under maj månad.

Därefter har ytterligare två laddbara bilar tillkommit. I det fortsatta miljöarbetet kommer samtliga företagsbilar successivt att bytas ut mot el- alternativt hybridbilar allt eftersom leasingavtalen löper ut.

HETVATTEN SKA BEKÄMPA OGRÄS

Ogräsets vara eller inte vara är ofta en het fråga. Vissa ser det som ett naturligt inslag i rabatter och stenläggningar medan andra gör nästan vad som helst för att bli av med det. För många är också kemikalier det enda sättet att bli av med de oönskade gästerna.

VI SER ANNORLUNDA på ogräsfrågan. Med goda resultat har vi gått från ogräsbekämpning med kemikalier till ogräsbekämpning med hetvatten.

– Om man vill bedriva en hållbar verksamhet med ett medvetet och aktivt miljötänk måste man också våga utmana gängse metoder och arbetssätt, säger Christer Nilsson, fastighetschef på HSB Skåne.

Sedan fredagen 5 maj 2017 nyttjas företagets fjärde K-heatmaskin. Denna typ av maskin för ogräsbekämpning används sedan tidigare med goda resultat i såväl marknadsområde Lund som



Leverans av K-heat till Ystad

marknadsområde Hässleholm och sedan början av maj är det marknadsområde Ystad som har fått ett nytt tillskott. Metoden innebär att vatten hettas upp i en behållare innan det sprutas på oönskat ogräs.

– Det känns bra att vi kan hålla styr på ogräset både i vårt egna fastighetsbestånd och hos våra kunder utan att använda kemikalier. Detta är ett steg i helt rätt riktning och bra för såväl naturen som de boende och djuren, säger Jörgen Svensson, miljö- och kvalitetsansvarig på HSB Skåne.

FÖRSTA ETAPPEN NÅDDE SITT SLUT

År 2017 var ett spännande år på många sätt, inte minst med inflyttningen av 98 bostadsrätter i Lunds nya område, Arenaparken.

ARENAPARKEN, MED SITT centrala läge mitt emot Lunds stadspark, har genomgått en förändring. Från att för bara några år sedan vara en stor parkeringsplats, nu inrymma flera hundra bostäder. Av dessa har vi på HSB Skåne uppfört 98 stycken.

FÖRSTA INFLYTTNINGEN – HSB BRF POKALEN

Första inflyttningen bestod av 42 bostadsrätter vilka utgör HSB brf Pokalen. Hit gick de första flyttlassen redan onsdagen 31 maj 2017. Sakta fick huset liv och rörelse då lägenheterna fylldes med möbler, personliga tillhörigheter och förväntansfulla boende. Lägenheterna i HSB brf Pokalen har en boendeyta på 48–128 kvadratmeter. Antalet rum varierar från ett rum och kök till fem rum och kök. Byggnationen av HSB Brf Pokalen påbörjades i juni 2015 och nästan exakt två år senare stod huset klart för inflyttning.

– Lägenheterna i HSB brf Pokalen hade varit slutsålda långt innan inflyttning. Det är ett intressant område på riktigt bra läge, något som i kombination med att de köper nyproduktion till fast pris utan budgivning gjort dessa lägenheter så populära, berättar Caroline Sellström, chef för marknad och medlem på HSB Skåne.

ANDRA INFLYTTNINGEN – HSB BRF MEDALJEN

Med start klockan 08.00 fredagen den 27 oktober var det sedan dags för nästa inflyttning. Då startade utlämningen av nycklarna till de nya boende som skulle flytta in i HSB brf Medaljen. >>

Fortsättning från sidan 9 >>

Flyttlassen gick om varandra och lägenhet efter lägenhet fylldes med personligheter och blivande minnen. I HSB brf Medaljen har lägenheterna en boendeyta på 40–123 kvadratmeter och antalet rum varierar från ett rum och kök till fem rum och kök.

En av de som flyttade in i HSB brf Medaljen denna dag var Jonatan Karlsson, som flyttade från Uddevalla till Lund. Från balkongen ser han över till Stadsparken och dess färggranna lövkronor. Jonatan hade jagat boende inför de

stundande studierna till våren. På inflyttningsdagen berättade han att han hade valt HSB brf Medaljen för lägets skull och för den låga avgiften. Jonatan var även nöjd med rymligheten i lägenheten trots att den endast är ett rum och kök.

HUS MED MILJÖKRAV

Tomterna som utgör HSB brf Pokalen och HSB brf Medaljen ligger endast ett stenkast från centrala Lund, med skolor, förskolor, service, nöjen och bra kommunikationer alldeles runt hörnet. Något som troligen bidragit till bostädernas popularitet. Fastigheterna har byggts med Miljöbyggnad Silver,

vilket innebär låg miljöbelastning, hög boendekomfort med naturliga materialval och att husen projekteras med högt ställda energikrav. Husen har fått sedumtak med en viss ängsblandning vilket gör taken gröna och fina och samtidigt främjar såväl fågel- som insektsliv.

– Ett hållbart bostadsbyggande både idag och i framtiden är viktigt för oss och det genomsyrar våra byggprojekt hela vägen från idé till leverans, säger Caroline Sellström.



HÅLLBARA HYRESRÄTTER SOM LOCKAR



Visningen i Åhusparken 27 juni

Att bo i en av HSB Skånes hyresrätter i Åhusparken gör det enkelt, tryggt och bekvämt att göra medvetna val i vardagen för att leva miljövänligare. Det centrala läget och närheten till kollektivtrafik gör det lätt att ta sig runt på cykel samt pendla till Kristianstad via buss. Husen är byggda med material av hög kvalitet som kräver litet underhåll vilket i längden sparar på jordens resurser.

VI PÅ HSB SKÅNE VILL bidra till att det byggs fler hyresrätter där vår ambition är att skapa ett smart och hållbart boende för framtidens hyresgäster. Uppförandet av hyresrätter innebär ett långsiktigt ägande och då är det extra viktigt att välja material som är hållbara. Och just hållbarhet är grundprincipen med vårt koncept för byggnation av nya bostäder.

De 90 nya hyresrätterna som uppförs i den gamla folkparken i Åhus, Åhusparken, bygger vi i egen regi. Med egen projektledning har vi hittat ett väl fungerande koncept för byggnation av hyresrätter. Att all kompetens, från byggprojektledning till den

slutgiltiga förvaltningen, finns inom företaget, något som vi ser som en stor fördel. Det innebär korta beslutsvägar och att vi snabbt kan återkoppla information så att vi ständigt kan förbättra våra processer för hur vi arbetar.

STORT INTRESSE

Hyresrätterna i Åhusparken har väckt stort intresse redan från början, något som också märktes när det var dags för visning. Tisdagen den 27 juni 2017 öppnades lägenheterna på plan ett i hus ett upp för öppen visning. Kön ringlade sig långt ut av nyfikna besökare och såväl intressenter som nyfikna Åhusbor hade tagit sig till byggarbetsplatsen.

På sina ställen låg byggdammet fortfarande kvar och vitvarorna i lägenheterna hade ännu inte kommit på plats men kön till visningen ringlade sig långt ut på gatan och i dörren in till huset där visningen ägde rum fick besökarna slussas in efterhand som andra gick ut. Drygt 1000 personer hann ta sig en titt under de två timmar som byggarbetsplatsen öppnades upp.

– Även om det fortfarande är en byggarbetsplats här så får man en bra känsla för hur det kommer att bli när allt är klart, sade en av spekulanterna som var på visningen. >>

Fortsättning från sidan 11 >>

Vad som verkade falla besökarna väl i smaken var de inglasade balkongerna och de stora ljusinsläppen i lägenheterna. Flera husägare konstaterade också glatt att förråden var tillräckligt stora för att kunna rymma en hel del av de saker som samlats under åren.

DEN FÖRSTA INFLYTTNINGEN

Fredagen den 29 september var det sedan dags för inflyttning av första etappen och det var med stor förväntan som de första boende satte nycklarna i sina nya hem. Väntades på att få nycklarna och en genomgång av sin lägenhet bekantade sig de nya grannarna med varandra. En dag som denna bjöd på perfekt väder att njuta av höstens sista värmande strålar medan flyttlassen bars in. Nyckelutlämningen startade klockan nio på morgonen inflyttningsschemat som följde sträckte sig även in på lördagen när de trettio lägenheterna skulle få sina första hyresgäster.

En av de som flyttade in var Alf Andersson. Han och hans fru

flyttade från sitt hus i Åhus till en lägenhet på fyra rum och kök. De tog beslutet redan tidigt att sälja villan i Åhus och flytta till en av hyresrätterna i Åhusparken.

– Det känns spännande att flytta in här och vi ser det som en stor fördel att det är helt nytt. Det är också en trygghet med att bo i hyresrätt, vilket var avgörande för oss. Plus att vi nu slipper allt jobb som det innebär att bo i villa, sade Alf Andersson.

Området där hyresrätterna ligger är grönt och omgivningarna är uppvuxna. När hela området, med

sina sex hus, är färdigställt kommer det att vara en parkliknande miljö som omger husen.

– Balkongen ut mot grönskan är ett stort plus och vi ser en möjlighet att kunna använda den även under vinterhalvåret då den är inglasad. Att omgivningarna är trevliga såg vi också som en stor fördel, samt att det också kommer att ligga en lekplats mellan husen, vilket är perfekt när barnbarnen kommer på besök, sade Alf.

Etapp 2 flyttar in i mars 2018 och etapp 3 är beräknad till juli 2018.



HAMMARSLUND, ETT FÄRDIGSTÄLLT OMRÅDE

I februari 2017 färdigställdes området Hammarlund i Kristianstad och de sista hyresgästerna till radhusen fick sina nycklar.

OMRÅDET BÖRJADE BYGGAS i september 2015 och i februari 2017 slutfördes projektet. Då hade totalt 65 hyresrätter fått nya hyresgäster.

Den första etappen flyttade in redan i maj 2016, följt av etapp 2 i slutet av september 2016, innan det slutligen blev dags för den tredje och sista etappen i februari 2017.

De 65 hyresrättsradhusen är enplanshus med två till fyra rum och kök fördelade på cirka 65–84 kvadratmeter. Inredningen är noga utvald och planlösningen är ljus och luftig. Till varje radhus ingår även en liten täppa.

De nya radhusen i Hammarlund är ett koncept som kan användas

även på övriga orter inom verksamhetsområdet för att bygga bra bostäder som är tillgängliga för alla.



DET BLOMSTRAR I YSTAD

Under 2017 vann HSB Skåne en markanvisningstävling hos Ystads kommun, vilken innebar att vi nu planerar 70 nya bostadsrätter i Ystads nya område Trädgårdsstaden. Här utformar vi ett grönt boende, i alla dess bemerkelser.

EN NY STADSDEL KOMMER att växa fram i Ystad. Trädgårdsstaden, tidigare benämnd Dammhejdan, kommer totalt att rymma cirka 400 bostäder. Här kan den som vill flytta in i en redan uppvuxen parkmiljö med möjlighet att nyttja odlingslotter direkt utanför bostaden, eller bara avnjuta trädgårdsmiljön från en stol i bersån.

– När vi nu planerar de nya bostäderna i Trädgårdsstaden utgår vi från att gammalt ska möta nytt. Vi bevarar känslan av den gamla plantskolan och de färger som är signifikanta för Ystad samtidigt som vi adderar en modern touch och alla bekvämligheter som kan önskas av en nybyggd bostad, säger Caroline Sellström, chef för marknad och medlem på HSB Skåne.

ETT STENKAST FRÅN CENTRUM

På cykelavstånd från Trädgårdsstaden nås långa strandpromenader med pittoreska badhytter intill härliga sandskogar. De breda sandstränderna bjuder också in till lata dagar vid havet. För den som önskar en lite mer fartfylld vardag är Trädgårdsstaden, med sitt centrala läge, perfekt. På bara några minuter med cykel finns stadens utbud av shopping, restauranger och nöjen. Här finns kullerstensbelagda gator där stadens historia med anor från medeltiden gör sig påmind.

– Att vara med och bygga upp en helt ny stadsdel känns jättekul. Vi har gjort det några gånger tidigare på andra orter, till exempel i Lund, och att nu få göra detta även i Ystad är verkligen spännande, säger Caroline Sellström.



Vi bevarar känslan av den gamla plantskolan och de färger som är signifikanta för Ystad

CAROLINE SELLSTRÖM, HSB SKÅNE

70 NYA BOSTADSRÄTTER

De 70 nya bostäderna som vi planerar att bygga i Trädgårdsstaden kommer att vara i bostadsrättsform. Här kommer vi att kunna erbjuda ett modernt och bekvämt boende i nybyggda lägenheter med god tillgänglighet, öppen planlösning och generösa ljusinsläpp. Lägenheterna kommer att ha stort fokus på ytsmarthet där personlighet och flexibla planlösningar är ledorden. Tanken är att den boende ska ges möjlighet att själv välja hur rummet ska användas.

Inredningen i lägenheterna kommer att vara noga utvald. Alla lägenheterna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare, allt för ett bekvämare boende. För den som väntar långväga gäster kommer föreningen att ha en bokningsbar övernattningslägenhet.

Husen som kommer att uppföras kommer att vara fem våningsplan vardera och lägenheterna kommer att vara ett till fem rum och kök. Balkong eller uteplats planeras till lägenheterna. Samtliga lägenheter kommer att vara tillgängliga via hiss.

Kort och gott kan man säga att i Trädgårdsstaden finns hem att trivas i, oavsett var i livet du befinner dig.

Följ projektet i Trädgårdsstaden på hsb.se/skane/blomstra



YTSMARTA LÖSNINGAR, NÄSTA ETAPP I ARENAPARKEN

Det är mycket på gång i Arenaparken, Lund. Den första etappen avslutades i slutet av 2017 och redan nu är planeringen för kommande etapp i full gång.

I KOMMANDE ETAPP i Arenaparken, Lund, byggs det såväl bostadsrätter som hyresrätter. Totalt ska 132 nya bostäder byggas. Att bygga flera etapper i samma bostadsområde har många fördelar; vi lär oss av tidigare etapper och kan därmed förstärka och förbättra det som varit särskilt uppskattat hos kunderna. Vi kan även omarbota och utveckla det som vi upplevt har haft förbättringspotential.

– Vi såg ganska tidigt att det framförallt var de mindre lägenheterna som var eftertraktade

i Arenaparken och beslutade oss därför för att låta det vara styrande inför den etapp som ska säljstartas, säger Caroline Sellström, chef för marknad och medlem på HSB Skåne.

Kommande etapp bostäder har därmed stort fokus på ytsmarthet. Här byggs det fler bostäder med något mindre kvadratmeter boendeyta än vad HSB brf Pokalen och HSB brf Medaljen har kunnat erbjuda. Arkitektfirman som ritat de nya bostäderna är densamma som ritat tidigare etapp.

– Uppdraget till oss var väldigt klart; den nya etappen skulle innehålla mindre, kvadratmetereffektiva lägenheter med stort fokus på att optimera ytorna och ha lite friare planlösningar som inspirerar de boende att tänka fritt i sitt användande av rummen, säger Puck Jansler, arkitekt på CA Arkitekter.

Resultatet har blivit personliga lägenheter med flexibla planlösningar där möjligheterna att förändra rummet, med små



Vi har tänkt lite att det ska vara familjeformen som styr möjligheterna med lägenheten

PUCK JANSLER, CA ARKITEKTER

medel, är stora. Formerna på husen som kommer att byggas har också bidragit till att skapa bra planlösningar som ger den boende en möjlighet att välja hur rummet ska användas.

– I många fall handlar det om öppna planlösningar som ger möjlighet att skapa rum i rummet. Vi har tänkt lite att det ska vara familjeformen som styr möjligheterna med lägenheten, säger Puck Jansler.

MER TEKNIK I BOSTADEN

Förutom ytsmarthet kommer de nya bostäderna även att vara laddade med lite mer teknik för att förenkla vardagen.

– Vi tittar på olika mervärden i de lägenheter som nu så sakta börjar ta form. Vi arbetar utifrån temat ”lite mer teknik”, vilket till exempel kan innebära att paket eller

matkassar kan levereras direkt till lägenheten genom fjärrstyrning av dörrlåsen. Det kan även handla om förenkling vid köp av olika tjänster eller liknande, säger Caroline Sellström.

NÅGOT KAXIGARE KARAKTÄR

Kvarter Målet och HSB brf Nätet kommer att ligga i infarten till det nya området och samtidigt som husen följer samma formspråk som tidigare etapper så har de fått ett något kaxigare uttryck.

– Vi har arbetat med en variation inom deltaljplanen så att varje hus får en unik karaktär, berättar Puck Jansler och fortsätter, vi har arbetat med lite mer kaxighet i den nya etappen för att de ska skulpturera infarten till området.

Husen som gränsar ut mot Stattenavägen kommer att ha fem våningar vardera och de

övre våningarna kommer att kunna erbjuda de boende en skön utsikt över Lunds takåsar och Stadsparken. Husen som ligger innanför blir fyra våningar höga. I stort sett alla lägenheter kommer att ha tillgång till balkong, uteplats eller takterass. Hyresgästerna i kvarter Målet kommer dessutom att ha tillgång till en stor gemensam takterass.

De fyra husen som utgör HSB brf Nätet kommer att bestå av bostäder, medan de tre husen som utgör kvarter Målet kommer att innefatta lokaler i bottenplan. I dessa lokaler planerar bland annat HSB Skånes förvaltning att flytta in.

Den som önskar ett boende med det lilla extra som förenklar vardagen bör hålla lite extra koll på nästa etapp i Arenaparken.

Följ projektet på hsb.se/skane/arenaparken

HÖG NÄRVARO HAR LETT TILL NYA AVTAL

Vaktmästeri och stor närvaro är några av de ingredienser i receptet som gett nya avtal.

ATT VI PÅ HSB SKÅNE är aktiva i Lunds nya område Arenaparken är det nog få som missat. Vi har nyligen avslutat första etappen inom nyproduktion och är inom kort i startgroparna för nästa projekt i området. I och med de två nya bostadsrättsföreningarna HSB brf Pokalen och HSB brf Medaljen, byggdes också ett helt nytt vaktmästeri i området där några av våra fastighetsskötare utgår från.

– Det är en stor fördel att ha ett vaktmästeri i området som personalen kan utgå från. Det ger en hög närvaro och en möjlighet att ge snabb service, säger Rickard Kreutz, förvaltare på HSB Skåne.

Och vår höga närvaro i området har uppmärksammats. Sedan slutet av 2017 har förvaltningen inom marknadsområde Lund

även fått förmånen att hjälpa de båda grannföreningarna, brf Hemmaplan och brf Arenatoppen, med såväl ekonomisk- som teknisk förvaltning samt till viss del specialtjänster.

– Att vi kan erbjuda en unik bredd av tjänster i kombination med vår kompetenta och engagerade personal som finns i området har absolut bidragit till de nya avtalen, säger Rickard Kreutz och fortsätter: att de föreningar som vi byggt dessutom är välskötta är ju också något som syns och väcker intresse.

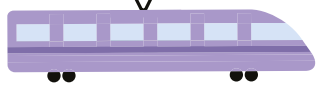


Rickard Kreutz, Förvaltare, HSB Skåne

HAR DU SETT VÅR MARKNADSFÖRING?

HAR DU UPPMÄRKSAMMAT vår marknadsföring under 2017? Under året som gick hade vi på HSB Skåne en större satsning för ökad synlighet, främst gällande vår ekonomiska förvaltning. Vi hade siktet inställt på en bred målgrupp för att fånga såväl dagens som morgondagens styrelsemedlemmar. Huvudsakliga kanaler var kollektivtrafiken, radioreklam och digital annonsering på de skånska nyhetssidorna. Som komplement till detta fanns vi till exempel på plats på Fastighetsmässorna, syntes i sociala media, var matchvärdar på handboll, annonserade på Google och annonserade i brf-mappen. All marknadsföring drev trafik till hemsidan och statistik visar en tydlig ökning i antalet besök under de olika kampanjperioderna.

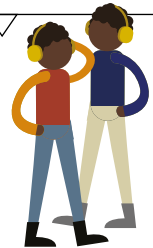
KOLLEKTIVTRAFIKEN DIGITALT
DRYGT
2 500 000
KONTAKTER
UNDER TRE PERIODER VARDERA



DIGITALA NYHETSSIDOR
0,29 %
GENOMSnittlig
KLICKFREKVENNS
(normalvärde på kampanj 0,18-0,21%)



RADIOREKLAM
DRYGT
110 000
LYSSNARE UNDER
FEM PERIODER VARDERA



FASTIGHETSMÄSSOR
DRYGT
420
KONTAKTER
UNDER FYRA MÄSSOR

KOLLEKTIVTRAFIKEN PRINT
DRYGT
1 650 000
KONTAKTER
UNDER TRE PERIODER VARDERA



”

*HSB hade ett trevligt
bemötande och kunde
presentera en lösning som
borgade för kvalitet*

MIKAEL BJÖRKLUND, SVENSKA HUS

BOSTADSBOLAG, NYA KUNDER

Vår lokala närvaro, helhetskonceptet med förvaltningstjänster samt våra specialistkunskaper är våra styrkor när vi ställs mot andra förvaltningsbolag. Under 2017 tecknade vi nya avtal med två bostadsbolag: Akka Egendom och Svenska Hus.

DEN GEMENSAMMA nämnanen för Akka Egendom och Svenska Hus är att de äger och förvaltar hyresfastigheter på olika orter runt om i Sverige. Men det skiljer sig åt mellan orterna hur mycket av förvaltningen och fastighetsskötseln som de själva utför.

Akka Egendom har tecknat tekniskt och administrativt förvaltningsavtal med oss för deras 255 hyresrätter belägna i Bromölla, som tillhör vårt marknadsområde i Kristianstad. Vår lokala närvaro och helhetskonceptet med tjänster såsom uthyrning, förvaltare och fastighetsskötsel, var några av de faktorer som slutligen avgjorde Akka Egendoms beslut i upphandlingen.

Svenska Hus äger 22 fastigheter med 620 hyresrätter placerade i Hässleholm, Osby, Vanskiva, Finja och Emmaljunga. Dessa sköter vårt marknadsområde i Hässleholm den yttre skötseln av. Det handlar bland annat om trädgårdsskötsel, sophantering och snö- och halkbekämpning av fastigheterna.

– Vi på Svenska Hus letade efter en ny samarbetspartner för den externa fastighetsskötseln i Hässleholm. HSB hade ett trevligt bemötande och kunde presentera en lösning som borgade för kvalitet och kunde även bemöta våra krav, säger förvaltare Mikael Björklund på Svenska Hus om varför de valde att anlita HSB Skåne.

För att följa upp hur skötseln fungerar har vår personal i Hässleholm och Svenska Hus kontinuerliga uppföljningsmöten då det diskuteras vad som fungerat bra eller mindre bra och om det finns något som vi behöver ändra på. Uppföljningsmötena sker oftast under en gemensam promenad runt fastigheterna. Svenska Hus är nöjda med leveransen, men ser även förbättringspotential.

– Det har fungerat bra i de flesta hänseendena men en intrimningsperiod behövs ju alltid vid nya samarbeten, förklarar Mikael.

UNDERHÅLLS- OCH INVESTERINGS- PLANEN, EN VÄRDEFULL INVESTERING

Den 11 maj 2017 stod det klart att HSB Brf Mjölneren, en centralt belägen förening på Västra Boulevarden i Kristianstad, vann i Svea Hovrätt mot Kristianstads kommun.

VÅREN 2011 påbörjade Kristianstads kommun att genomföra provisoriska gatuarbeten som förberedelse inför Kristianstads-länken. Arbetet framkallade vibrationer, vilka orsakade sprickbildningar både i föreningens fastighet och dess lägenheter. Föreningen krävde kommunen på ersättning men eftersom kommunen avvisade kravet anlät föreningen HSB Skånes jurister som sommaren 2015 stämde kommunen vid mark- och miljödomstolen. Efter skrivväxling och förberedande förhandling hölls rättegången sommaren 2016 i Kristianstads tingsrätt.

Den 11 maj 2017 kom alltså domen. Föreningen vann! Domen påvisar vikten av att kontinuerligt



dokumentera och underhålla sin fastighet. Underhållsplanen har bevisligen varit en värdefull investering för bostadsrättsföreningen. HSB Brf Mjölneren har avtal med oss på HSB Skåne avseende underhålls- och

investeringsplan där besiktning av fasaden ingår som ett årligt moment. Föreningens årliga uppdaterande av underhålls- och investeringsplanen har fungerat som en del i bevisningen.

SATSNING PÅ UTBILDNING I UNDERHÅLLSPLANEN ONLINE

Underhållsplanen Online är ett webbaserat verktyg som hjälper fastighetsägaren att arbeta långsiktigt med sin fastighet och ekonomi. Jörgen Magnusson, projektledare underhållsplanering på HSB Skåne, har vidareutvecklat verktyget för våra kunder till en underhålls- och investeringsplan.

UNDER 2017 SATSADE underhållsavdelningen på utbildning i programvaran och bjöd in styrelseledamöter till utbildning på alla fem marknadsområden. Kursen i Underhållsplan Online visade sig mycket populär och deltagarna önskade sig även en fördjupad version av kursen när de väl lärt känna programmet.

Detta tar vi med oss till 2018 då det kommer att erbjudas två olika kurser för verktyget:

- grundutbildning i hur programvaran fungerar och återspeglingsrapporteringen i den
- vidareutbildning, vilken går igenom vad som finns i planen och hur föreningen ska jobba med den.

”

De största fördelarna med Underhållsplanen Online är att det sparar tid och pengar för fastighetsägaren

JÖRGEN MAGNUSSON, HSB SKÅNE

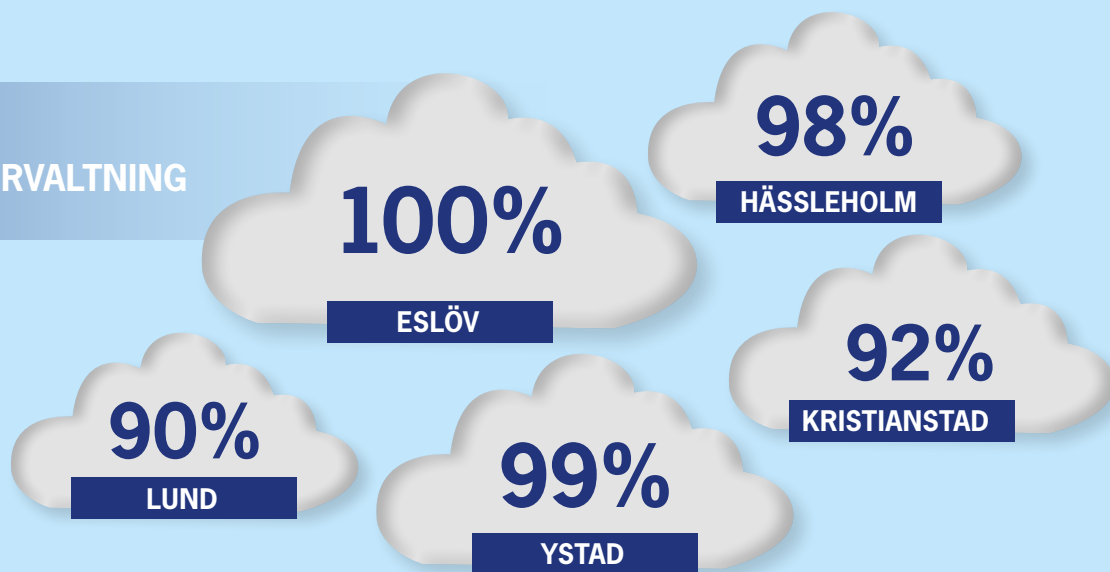
Underhållsplanen Online fortsatte att öka i användare under 2017 och hela 72 nya avtal startades upp under året, varav 21 av dessa för bostadsrättsföreningar

tillhörande HSB Nordvästra Skåne. Efter 35 nysignerade avtal, med start 1 januari 2018, har vi nu en avtalstäckning på Underhållsplanen Online mot våra HSB bostadsrättsföreningar på 92,83 procent.

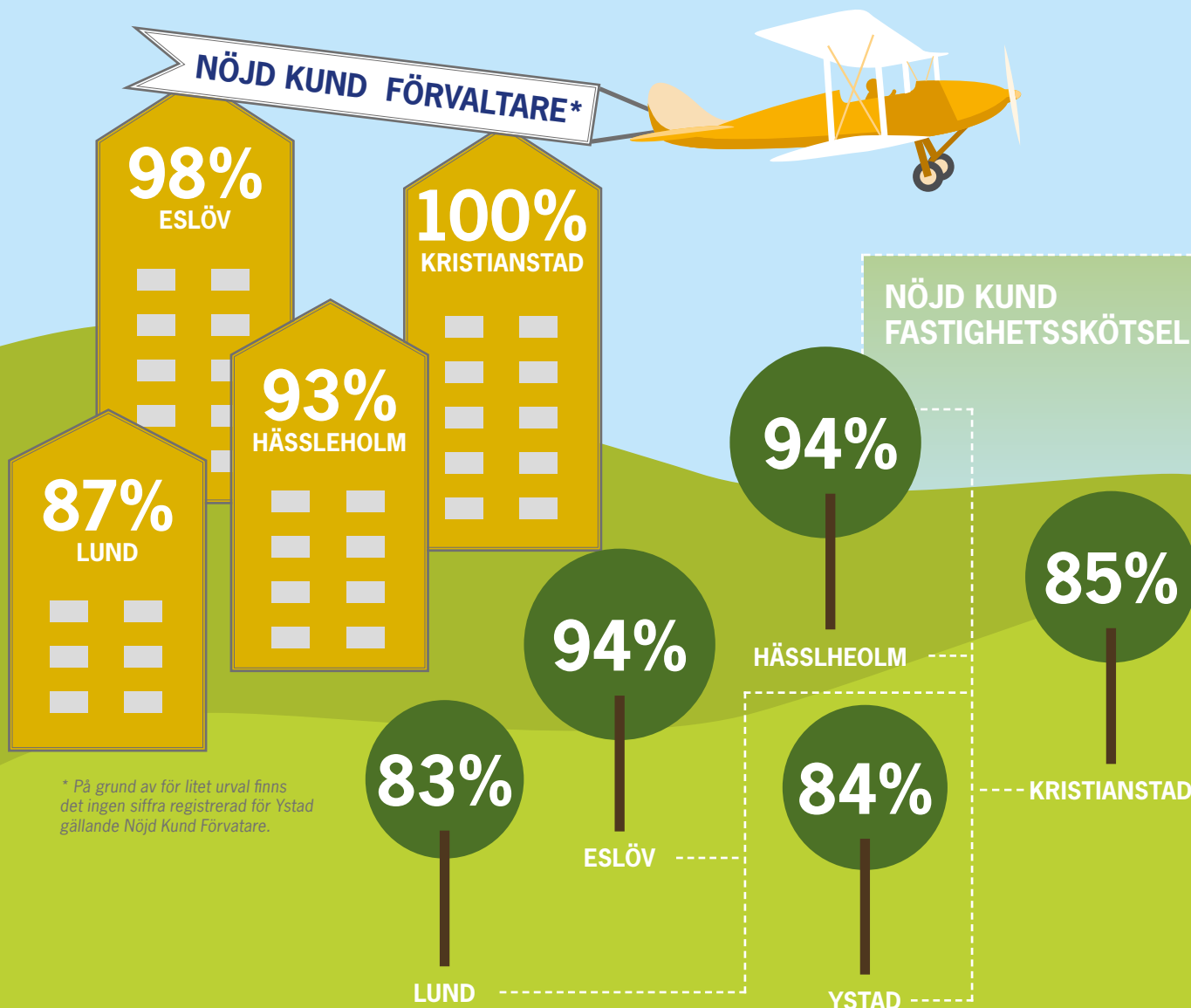
– De största fördelarna med Underhållsplanen Online är att det sparar tid och pengar för fastighetsägaren. Underhållsplaneringen blir effektivare tack vare tydligheten över kommande underhållsåtgärder och ekonomiska kostnader, säger Jörgen Magnusson, projektledare underhållsplanering på HSB Skåne

NÖJD KUND INDEX 2017

NÖJD KUND EKONOMISK FÖRVALTNING



NÖJD KUND FÖRVALTARE*



* På grund av för litet urval finns det ingen siffra registrerad för Ystad gällande Nöjd Kund Förvaltare.



STYRELSEKONFERENSEN, MILJÖ HELA VÄGEN

Helgen 6–7 oktober 2017 bjöd på såväl intressanta föreläsningar som givande kunskapsutbyten då den årliga styrelsekonferensen gick av stapeln. Det genomgående temat var miljö, vilket också gick som en röd tråd genom föredragen.

FREDAGEN INLEDDES med en ägardialog och fortsatte sedan med en föreläsning i rafflande tempo av Henrik Mitelman. Henrik pratade om möjligheterna i världsekonomin och blandade mycket allvar med en skämtsam ton. Därefter tog Anders Schack vid, med en genomgång av den nya elsäkerhetslagen, ett föredrag som bjöd in till många frågor och bra diskussioner.

Efter fredagens lunch berättade Pär Holmgren om hur ekologi, energi och ekonomi hänger

samman och hur vi, som privatperson och företag eller förening, bör fundera och planera framåt för att vi ska få ett mer hållbart samhälle. Fredagen fortsatte sedan med diskussionsfrågor inom ekonomi och juridik, frågor som också syftade till att ge utbyten av olika slag mellan deltagarna och personal på HSB Skåne. Många intressanta diskussioner dök upp under dagen.

Traditionsenligt korades även Årets bostadsrättsförening, ett

pris som 2017 delades ut till såväl HSB brf Sting som HSB brf Charlottsborg i Kristianstad för deras gemensamma arbete för ett tryggare område. Även Årets granne korades, en granne som fått flertalet nomineringar, Göran Dahlqvist från HSB brf Trollenäs i Eslöv. En del av Görans gedigna insats i sin förening, i samband med branden i HSB brf Trollenäs, har tidigare kunnat läsas om i såväl HSB Uppdraget som Hemma i HSB. >>



GEMENSAMT ARBETE LEDDE FRAM TILL UTMÄRKELSEN



Johan Rönn, HSB brf Charlottsborg och Tage Lundgren, HSB brf Sting, tillsammans med Ann Ireb, vd HSB Skåne

Fredagskvällen avslutades med god mat, fartfylld underhållning och efterföljande dans.

Lördagen bjöd på en gripande och färgstark föreläsning av Mattias Klum, naturfotograf med omfattande uppdrag världen över för bland andra National Geographic. Föredraget gav utrymme för flertalet frågor och vi alla lämnade troligen konferensen med budskapet att vi måste ta ansvar och hjälpas åt att stoppa klimatförändringarna nu, genom att bland annat se över den egna konsumtionen och vilken miljöpåverkan den gör.

Precis som tidigare var årets upplaga av styrelsekonferensen i Ystad fullbokad och engagerade deltagare, intressanta föreläsningar och bra diskussioner var komponenter som tillsammans bidrog till ännu en riktigt lyckad Styrelsekonferens. Nu laddas det för fullt inför konferensen 2018.

SOM TRADITIONEN BJUDER så delades det ärofyllda priset för Årets bostadsrättsförening ut under Styrelsekonferensen i Ystad. Det var ett gemensamt proaktivt och ihärdigt arbete som ledde hela vägen till vinst.

Utmärkelsen delades år 2017 mellan de båda föreningarna HSB brf Charlottsborg och HSB brf Sting i Kristianstad. De båda föreningarna har tillsammans, under en längre tid, arbetat med att öka säkerheten i området genom att bland annat engagera såväl polis som kommun, myndigheter och näringsliv i arbetet. Något som visat sig ge goda resultat.

Om priset säger de båda föreningarna: – Vi var inte alls beredda på att vi skulle få mottaga detta pris, men det känns både kul och hedrande då det är en bekräftelse på det arbete som vi lägger ner. Det känns också otroligt kul att vi fick detta pris tillsammans då det är ett stort gemensamt arbete som vi bedriver.

Priset togs emot av Johan Rönn, ordförande i HSB brf Charlottsborg och Tage Lundgren, vicevärd i HSB brf Sting.

DEN VINNANDE MOTIVERINGEN LÖD:

"De båda föreningarna har under de senaste åren arbetat proaktivt med att öka säkerheten för de boende och arbetat hårt för att engagera polis, kommun, myndigheter och näringsliv i detta arbete. Arbetet har resulterat i flera goda samarbeten med bland andra kommunpolis och två skickliga områdespoliser. Arbetet har resulterat i att kommunen har tagit ett större ansvar för barnen på området bland annat genom projektet "Aktiv sommar på Challan".

Flera projekt har genomförts för att öka trivseln för de boende genom att exempelvis anlägga mysiga träffpunkter och en gemensam festivaldag på våren. Föreningarna fortsätter att driva det goda arbetet framåt för såväl de boende som för hela området."

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
Vanäs 1	-	1	117	
Bankmannen 3, Centrum	1	2	390	1929

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
Påskalyckan 8, Centrum	50	3	2385	1889/04/2016

HÄSLEHOLM

	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
Mårten Persson 11, Centrum	5	2	785	1984/2006
Kvarnen 25, Centrum	108	-	9162	2000/02
Östra Kasern 7, Centrum	76	-	5029	2005
Hammarlund 10:1, Vä	65	-	4962	2016
Åhus 48:242, Åhus	30	-	2102	2017
Fastighetschefen 4	-	1	805	-

YSTAD

	Lgh	Lokal	Totalyta	Byggår
Driftmästaren 3, Öster	38	-	2528	2006
Langvagen 14, Hälsobacken	-	1	1006	1984/92/00/06



”

*Det behövs fler fastighets-
ägare i centrum som kan
vara med och driva Eslövs
stadskärna framåt*

CHRISTER NILSSON, HSB SKÅNE

FÖRSÄLJNING AV EN KOMMERSIELL FASTIGHET

DEN 7 JULI BLEV försäljningen av fastigheten Garvaren i Eslöv klar. Vi på HSB Skåne och Brinova AB undertecknade överlåtelseavtalet och i och med detta övergick fastigheten i Brinova ABs ägo med tillträde den 1 oktober 2017. Fastigheten Garvaren, med sin placering på Stora Torg, är centralt belägen i Eslöv. Fastigheten bestod vid försäljningen till största del av kommersiella lokaler.

Försäljningen av fastigheten baserades på att vi sedan flera år tillbaka har ett styrelsebeslut på att

de egna fastigheterna i hög grad ska bestå av bostadsyta.

– Vi äger dessutom flertalet fastigheter runt torget och har upplevt att det behövs fler fastighetsägare i centrum som kan vara med och driva Eslövs stadskärna framåt, säger Christer Nilsson, fastighetschef på HSB Skåne.

Att fastigheten fortsatt förvaltas väl och bidrar till en utveckling av Eslöv var viktigt för oss vid försäljningen.

– Vi upplever Brinova AB som en seriös och stabil fastighetsägare som vi har fullt förtroende för vid denna försäljning. Vi har också fullt förtroende för att Brinova AB framöver kommer att bidra till Eslövs fortsatta utveckling av stadskärnan och citysamverkan, meddelade Ann Irebo, vd på HSB Skåne, vid försäljningen.

Fastigheten Garvaren ägdes av HSB Skåne mellan 2008–2017.

RESURSEFFEKTIVISERING I EGNA FASTIGHETER

Vi arbetar mot att bli mer resurseffektiva i våra egna fastigheter. Samtidigt som vi utvecklar våra egna fastigheter kan vi använda resultatet som underlag till lösningar för våra kunder. Under 2017 genomfördes nedan åtgärder i våra egna fastigheter.

ESLÖV



BANKMANNEN 7

Här har vi monterat in en ny varmvattenspump och kompletterat med fler referensgivare i lägenheterna.



SKRÄDDAREN 18

En frånluftfläkt till garaget är utbytt mot en modern tryckstyrd fläkt.

HÄSSLEHOLM



SPINNAREN

Undercentralen är utbytt och nytt FTX-aggregat är installerat i fastigheten. FTX-aggregatet är dessutom datoriserat med referensgivare.



HEIDEMAN

Fastigheten har vi datoriserat med referensgivare i lägenheterna.

LUND



REGNBÅGEN

Här har 80 FTX-aggregat bytts ut mot nya och detta har kompletterats av tilläggsisolering. Projektet påbörjades redan under 2016 och beräknas vara klart 2018.



SANDSTENEN 1

Solskydd har installerats för att minska behovet av kylmaskinens gångtid.

MÖTEN GER TRYGGARE HYRESGÄSTER

Vår hyresgästmätning för 2017 visar att majoriteten av våra hyresgäster är trygga i sin bostad (trygghetsindex på 85,2 %). Kontakten med grannarna och tryggheten i trapphusen visade sig vara de två starkaste orsakerna till upplevd trygghet. Utöver vår hyresgästundersökning ser vi även till att träffa våra hyresgäster i fastigheterna de bor i. Detta organiserar vi genom, som vi kallar dem, trapphusmöten.

GENOM ATT TRÄFFA våra hyresgäster får vi, bland annat, möjlighet att fånga upp känslan av hur de trivs i våra fastigheter. Det öppnar ofta upp till spontana reflektioner över boendet och området. Det är samtidigt ett bra tillfälle för frågor som de boende inte tänkt på att ta upp med oss som hyresvärd på annat sätt.

Under 2017 ökade vi antalet trapphusmöten och alternerar dem mellan våra fastigheter för att få chansen att träffa så många som möjligt. Under 2017 träffade vi våra hyresgäster på Hunnerup i Lund och i våra radhuslägenheter i Prästkappan i Södra Sandby. Även hyresgästerna i Kanalhusen i Kristianstad, Driftsmästaren i Ystad och vårt nytillskott på fastighetssidan; Solbrinken i Bjärnum, bjöds in till trapphusmöten under året.

Gemensamt för träffarna är att hyresgästerna uppskattar att vi tar oss tiden att träffa dem, ett gott kvitto på att träffarna är nog så viktiga för oss som hyresvärdar. Angelägenheter som ofta dyker upp under träffarna är parkeringsfrågor och frågor och önskemål kring sophantering. Utöver hyresgästundersökningen är detta en värdefull källa till förbättringspotential för oss som hyresvärd. Träffarna ger även tillfälle att reda ut eventuella missuppfattningar.

FRUKOST PÅ PÅSKALYCKAN

I fastigheten Påskalyckan har vi valt ett lite annorlunda grepp på trapphusmöten med våra korridorhyresgäster. Där bjuder vi istället in till frukostträffar med jämna mellanrum i varje



Trapphusmöte med korogrillning på Solbrinken i Bjärnum

korridorskök. Även här har vi då möjlighet att fånga upp synpunkter och tankar kring boendet. Vi vill ha trygga hyresgäster och genom att träffas anser vi att detta i högre grad uppnås. På just Påskalyckan, som är ett kategoriboende för 18–25-åringar, har vi en yngre hyresgrupp som dessutom delar på en del gemensamma utrymmen. Detta ger upphov till ett större behov av nära kontakt med oss som hyresvärdar och skapar högre krav på att skapa trygghet i hela fastigheten.

Serviceindex på
85,3 %

Trygghetsindex på
85,2 %

VAD ÄR ETT TRAPPHUSMÖTE?

Trapphusmötena är sällan just trapphusmöten. Oftast bjuds hyresgästerna in till en träff med oss på gården till fastigheten de bor i. Husvärderna och förvaltaren grillar korv eller bjuder på kaffe och bulle medan de finns till hands för frågor och diskussioner kring fastigheten, granngemenskapen och bostadsområdet. Vid trapphusmötena passar vi även på att informera om saker som är på gång eller förändrats i eller kring fastigheten.



Del av fastigheten gamla Hunnerup i Lund



Susanne Hedberg är husvärd i fastigheterna Hunnerup, gamla Hunnerup, Måsen samt Sandstenen 1 & 2 i Lund

HUSVÄRDAR, DE BOENDES KONTAKT

Husvärdar – husvärd eller fastighetskötare, olika benämning på samma tjänst? Eller vad är egentligen en husvärd?

I **LUND OCH ESLÖV** har vi under 2017 infört husvärdar i våra egna fastigheter. Husvärden är hyresgästens närmsta kontaktperson i de allra flesta frågor som rör lägenheten och bostadsområdet. Husvärden har det tekniska ansvaret för fastigheterna inom sitt område och ansvarar till exempel för reparationer och tillsyn. Det är även husvärden som utför besiktningar av lägenheterna i samband med flytt.

Våra husvärdar har även till uppgift att stimulera utvecklingen av de boendes inflytande samt att öka granngemenskapen. Det

innebär att de är med och ordnar trivselskapande aktiviteter för och tillsammans med våra hyresgäster. Ett exempel på en sådan aktivitet är våra trapphusmöten. Dessa ökade vi antalet av 2017 och kommer behålla samma antal under 2018.

Christer Nilsson, fastighetschef på HSB Skåne, berättar om hur husvärdarnas roll har fungerat: – Vår förhoppning med att tillsätta husvärdar var att vi skulle få en närmare relation till våra hyresgäster och på det sättet öka känslan av trygghet i våra fastigheter. Utfallet av detta under 2017 har varit över våra

förväntningar och vi ser fram emot att utveckla rollen ytterligare under 2018!

Om sin tjänst som husvärd på HSB Skåne säger Susanne Hedberg: – Att vara ansvarig för olika områden är bra då det blir en mer personlig kontakt med de boende. För mig, som är ny, både på tjänsten och på företaget, har det varit lättare att bygga upp ett förtroende hos hyresgästen då jag är på områdena ofta. Vi som jobbar ute som husvärdar fångar lätt upp frågor, tankar och småsaker som kanske annars inte skulle gå via felanmälan.

MEDLEMSKAPET I HSB, BRA FÖR BÅDE HJÄRTA OCH HJÄRNNA

Att vara medlem i HSB har många fördelar. Det ger möjlighet att spara pengar samtidigt som det hjälper till att göra världen lite bättre. Men vad innebär egentligen ett medlemskap och vad menar vi när vi säger att det är bra för både hjärta och hjärna? Jo medlemskapet innebär...

... MÖJLIGHET ATT BOSPARA*.

Bosparandet fungerar som vår egen bostadskö. Poängen som samlas kan användas när bospararen söker boende inom HSB i hela landet, oavsett om det handlar om hyresrätt eller en nyproducerad bostad. I HSB Skåne finns drygt 1 300 hyresrätter och inom HSB i hela landet drygt 27 000.

... EN HÖGRE RÖST.

HSB kan boendefrågor och vi tar tillvara på allas gemensamma intressen i debatten. Och eftersom HSB är medlemsägt kan varje medlem vara med och påverka vilka frågor som ska drivas.

... KOSTNADSFRI TELEFON-

RÅDGIVNING i juridiska frågor. Frågorna kan handla om i princip

vad som helst som berör boendet. Dessutom erbjuds medlemmen en Livsbesiktning i samarbete med Juristbyrån. All information om detta finns på hsb.se.

... EN LITE BÄTTRE VÄRLD.

Medlemskapet bidrar till att göra världen till en lite bättre plats. Två kronor av varje medlemsavgift samt 1 000 kronor för varje nybyggd lägenhet går till We Effect. Och genom dem hjälper vi fattiga i ett tjugotal länder att skapa sig en bättre framtid. Vi på HSB Skåne arbetar dessutom med stöd i olika former till andra organisationer som hjälper barn och vuxna i utsatta situationer. Några av dessa är Musikhjälpen, Barncancerfonden, Friends, Bris och Barndiabetesfonden.

... EN CHANS ATT VIDGA VYERNA.

Medlemmar i HSB Skåne erbjuds varje år en mängd olika aktiviteter. Det kan vara allt från en bio-föreläsning till en fikastund tillsammans med andra. Många av våra aktiviteter är dessutom kostnadsfria.

... MÅNGA MEDLEMSRABATTER.

Medlemskortet ger förmånliga priser hos både lokala och rikstäckande företag. Vilka rabatter som gäller presenteras bland annat på hsb.se.

*Swedbank är kontoförande 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 kontoförande bank för HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto. För ytterligare information om den statliga insättningsgarantin, se Riksgäldens hemsida: www.insattningsgarantin.se

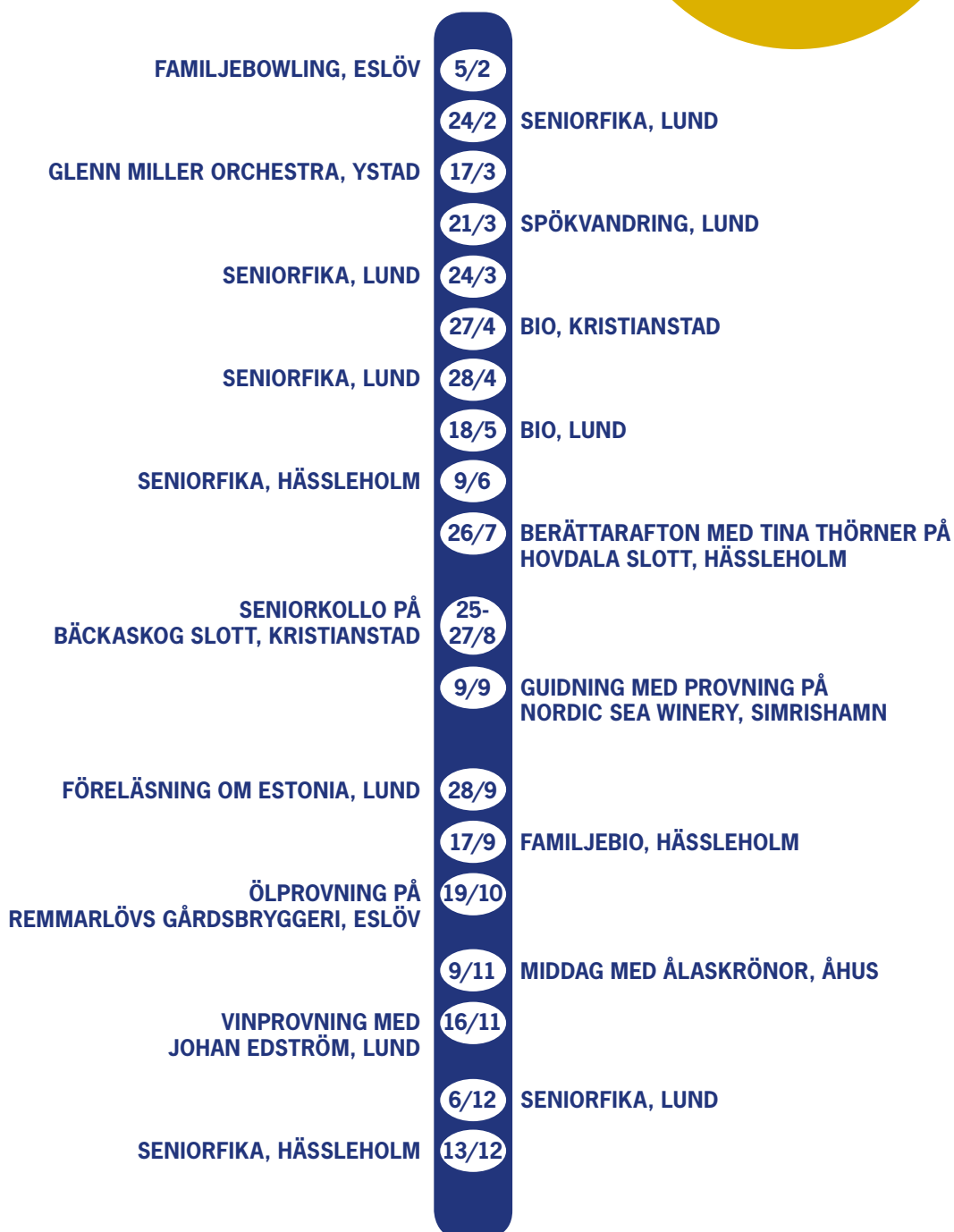
FÖRMÅNER FÖR SÅVÄL MEDLEM SOM STYRELSE

Även styrelsen har många förmåner, något som även de boende har nytta av i en välskött bostadsrättsförening. Utöver flertalet utbildningar, speciellt riktade till styrelseledamöterna, får varje styrelse en ledamot från HSB som bidrar med sin erfarenhet och expertis. Dessutom får styrelsen tillgång till digitala verktyg som förenklar styrelsearbetet samt pressade priser hos flertalet leverantörer. Bland mycket annat.

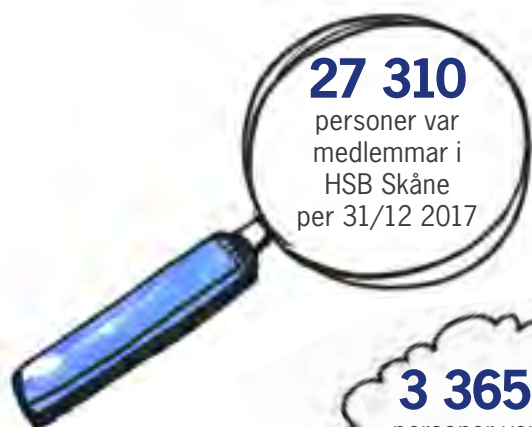
MEDLEMSAKTIVITETER FÖR STOR OCH LITEN

Intresset för medlemsaktiviteterna som vi på HSB Skåne erbjuder är överväldigande. När platserna till vårens medlemsaktiviteter släpptes i februari 2017 tog det knappt två dagar tills platserna var fullbokade och reservlistorna började fyllas på. På de aktiviteter som vi erbjöd deltog fler än 600 personer.

Fler än
600
personer deltog
på våra
medlemsaktiviteter
2017



MEDLEMMAR OCH BOSPARARE I SIFFROR



ÖKNING UNDER 2017

Antal medlemmar ökade med **1 477** personer
Antal bosparare ökade med **854** personer



EN GRANNE MED IMPONERANDE ENGAGEMANG

När han satte hela sitt liv åt sidan för att hjälpa andra hade han inte en tanke på att han tio månader senare skulle bli tilldelad utmärkelsen Årets granne. Göran Dahlqvist i HSB brf Trolleås i Eslöv knep den ärofyllda utmärkelsen år 2017.

KOMMER DU IHÅG artikeln i våra tidningar om branden i Eslöv? Då minns du säkert också Göran Dahlqvist, mannen som gjorde allt för att hjälpa de drabbade familjerna. Och hans fantastiska engagemang och empati för sina grannar kan vara en av anledningarna till alla de nomineringar som kom in med motiveringen om varför just Göran skulle utses till Årets granne.

Om utmärkelsen säger Göran:
– Det är väldigt roligt och jag blir alldeles rörd. Jag försöker hjälpa till så mycket jag kan, för mig är det viktigt att alla blir sedda och hörda. Att jag skulle få priset var helt oväntat, men det värmer verkligen!

Priset, som bestod av ett presentkort på LiveIt och massor av ära, delades ut på årets Styrelsekonferens i Ystad fredagen 6 oktober.



SAMMANTAGET LÖD NOMINERINGARNA:

"Göran Dahlqvist har ett stort engagemang och bryr sig verkligen om alla i föreningen. Han har alltid en hjälpsam hand över, oavsett när på dygnet han får förfrågan. Göran är alltid professionell i sitt bemötande och gör sitt yttersta för att finnas till hands för de som behöver."

I samband med branden i HSB brf Trolleås satte Göran allt annat åt sidan och gick helhjärtat in för att hjälpa de drabbade. Han arbetade hårt för att lösa alla frågor som uppstod och visade verkligen att han är en riktig eldsjäl som bryr sig om både sina grannar och sin förening."

HSB SKÅNE TAR PULSEN PÅ VERKSAMHETEN

Att höra medarbetarnas åsikter är viktigt för oss på HSB Skåne. Därför görs en medarbetarundersökning vartannat år. Här får de anställda möjlighet att svara på frågor som bland annat berör arbetsklimat, förtroende och engagemang.

GENOM KONTINUERLIG mätning av medarbetarnas åsikter har vi på HSB Skåne alla förutsättningar att utvecklas som såväl organisation som arbetsgivare. Mätningen är anonym, men den ger goda indikationer på trender inom företaget som helhet. Den ger oss också möjlighet att upptäcka eventuella brister som vi sedan kan förbättra och arbeta vidare med.

Uppföljningen av medarbetarundersökningen är viktig och därför har samtliga chefer tillgång till uppföljningsverktyget och kan utifrån detta plocka ut statistik inom olika fokusområden. Alla medarbetare får en genomgång av resultaten, allt för transparens och delaktighet.

DE BÄSTA RESULTATEN HITTILLS Mätningen som gjordes under 2017 har visat på de bästa resultaten hittills. Här syns tydliga resultat av såväl nöjda som engagerade medarbetare. Och med engagerade medarbetare bygger vi starkare band till våra kunder. Engagemangsindex i mätningen år 2017 var hela 83 av 100, vilket kan jämföras med benchmark på 77 av 100. Riktigt roligt tycker vi!

Hela 83 procent av de anställda har dessutom högt eller mycket högt förtroende för ledningen. Detta kan jämföras med benchmark på 67 procent.

Även ambassadörskapet, NPS, hos medarbetarna mäts. Här ligger benchmark på åtta och vi på HSB Skåne har ett NPS på 34, en ökning med hela 25 steg sedan föregående mätning.

NYA FUNKTIONER OCH AVSLUTNINGSSAMTAL

Under året som gått har några nya funktioner tillkommit inom organisationen. Dessa är husvärdar inom Egna Fastigheter, Marknadsstrateg inom förvaltning och Projektassistent underhållsplanering inom Bygg och Teknik.

Goda resultat till trots så väljer medarbetare ibland att söka sig vidare. Vi på HSB Skåne har generell låg personalomsättning. Om pensionsavgångar räknas in så var omsättningen år 2017 på 9,8 procent. Detta är generellt lägre än övriga företag i branschen.

– Vid de avslutningssamtal jag har med medarbetare som väljer att söka sig vidare kan generellt sägas att det handlar om nyfikenhet på nya utmaningar, säger Cornelia Håkansson, HR-chef på HSB Skåne.



EXAMENS DAGS FÖR HSB SKÅNE FUTURE

En intensiv förmiddag med examensprov följt av en mer avslappnad eftermiddag, så såg examensdagen ut för adepterna i HSB Skåne Future.

DEN 9 JUNI 2017 HADE adepterna i HSB Skåne Future fullföljt projektet. Och för samtliga inblandade var det ett intensivt men lärorikt år.

Maria Johansson, fastighetsskötare och handledare, summerade projektet på avslutningsdagen: – Det har varit fantastiskt kul att få följa alla deltagarna och se deras utveckling. I början var de lite blyga och försynta, men under resans gång har de blivit både mer självsäkra och självgående och tar nu för sig och löser jobbet på egen hand.

Av de tio adepterna som påbörjade sin yrkesintroduktionsanställning hösten 2016 övergick fem till fast anställning hos HSB Skåne, tre valde att läsa vidare och två hittade utmaningar på annat håll.

– Helheten med teori och praktik har varit toppen. För mig var de bästa bitarna att få vara ute med handledarna i det dagliga jobbet, det är då man verkligen ser och lär sig vad yrket innebär. Att få börja jobba på riktigt på måndag ser jag verkligen fram emot, det har varit ett av mina mål under hela utbildningen, sade Marcus Olson på avslutningsdagen. Marcus är en av adepterna som numera är tillsvidareanställd hos oss på HSB Skåne.

Cornelia Håkansson, HR-chef och projektledare för HSB Skåne Future berättar:

– Ett projekt som detta har många fördelar både för oss som arbetsgivare och för de ungdomar som anställs i den här formen.



”

Att få vara ute med handledarna i det dagliga jobbet, det är då man verkligen ser och lär sig vad yrket innebär

MARCUS OLSON, HSB SKÅNE FUTURE

För oss täcker det ett rekryteringsbehov, vi får anställda som kan börja jobba självständigt från dag ett, samtidigt som det bygger varumärket. För adepterna ger det en bra inblick i fastighetsbranschen samtidigt som de får en utbildning, en bostad och arbetslivserfarenhet på samma gång.

Att HSB Skåne Future är ett projekt som kommer tillbaka är Cornelia övertygad om, men när detta blir vågar hon inte riktigt sia om.

PANELDEBATT

Business Arena Malmö, 20 april. Medverkan paneldebatt gällande hur fastighetsbranschen säkrar kompetens och arbetskraft. HR-chef Cornelia Håkansson var med som representant för HSB Skåne Future. Deltagare var HSB Skåne, Arbetsförmedlingen, Arbetslivsresurs, Stena Fastigheter, Fastighetsbranschens utbildningsnämnd och Riksbyggen.



”

*Utbildningen har gett
mig de rätta verktygen för
att bli en bättre ledare*

ADMIR IBRAHIMOVIC', HSB SKÅNE

LEDARSKAPSPROGRAM FÖR FRAMTIDA LEDARE

UNDER ÅRET SOM GÅTT har tio personer fått möjlighet att gå ett ledarskapsprogram via HSB Skåne. De som gått denna utbildning är personer som nyligen blivit chefer eller som i förlängningen kan förväntas få en ledande roll.

De personer som genomgått ledarskapsutbildningen arbetar i roller som fastighetsskötare, förvaltare, projektledare, ekonomer och marknadsområdeschefer. Utbildningsplanen innehåller

bland annat:

- Definition av en chef/ledare
- Självkänedom
- Retorik och kommunikation
- Affärsmannaskap
- Arbetsrätt

Admir Ibrahimovic', marknadsområdeschef i Eslöv, är en av de som gått utbildningen och han är mycket nöjd.

– Utbildningen, som HSB Skåne har tagit fram för framtida ledare inom organisationen, har varit en stor inspiration för mig som marknadsområdeschef. Det var en mycket god anda och ett fantastiskt bra samarbete som skapades i gruppen. Utbildningen har gett mig de rätta verktygen för att bli en bättre ledare och coach för min personal, säger Admir Ibrahimovic', marknadsområdeschef i Eslöv på HSB Skåne

HSB SKÅNE TILLDELAS HEDERSOMNÄMNANDE

Under prisutdelningen av Fastigopriset 2017 så mottog vi ett hedersomnämmande för vårt arbete med ökad integration i ett arbetsgivarperspektiv.

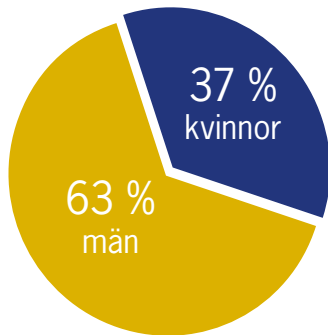
JURYNS MOTIVERING till hedersomnämmandet var att vi genom vår satsning på HSB Skåne Future har visat hur ett fastighetsbolag kan bidra till ungdomars utbildning och utveckling i allmänhet och integration av ungdomar i

synnerhet. Det var åttonde gången Fastigopriset delades ut. Syftet med priset är att synliggöra fastighetsbranschen som en attraktiv bransch att arbeta i samt att premiera de bästa arbetsgivarna. Rekordmånga företag har deltagit i

årets tävling vilket visar att fastighetsbranschen bidrar positivt till integrationen i samhället.

MEDARBETARSTATISTIK

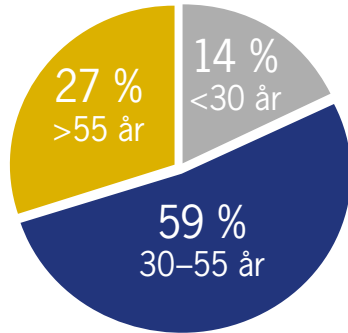
KÖNSFÖRDELNING, ANSTÄLLDA I HSB SKÅNE



10 år
är genomsnittlig
anställningslängd
i HSB Skåne
Siffran är ett medelvärde för
tillsvidareanställd personal.

146
personer arbetade på
HSB Skåne per 31/12 2017
14
personer nyanställdes
under 2017

ÅLDERSFÖRDELNING, ANSTÄLLDA I HSB SKÅNE



3,86 %
var sjukfrånvaron i snitt
på HSB Skåne under
2017
Snittet i Sverige är 4,4 % enligt FOLA
2017, Svenskt Näringsliv

HANDLINGSPLAN MOT DISKRIMINERING

SEDAN 2009 HAR HSB Skåne en utarbetad handlingsplan som behandlar sexuella trakasserier eller annan form av diskriminering. Handlingsplanen är tillgänglig för samtliga anställda via personalhandboken som återfinns på intranätet. I handlingsplanen står det bland annat:

”Vid anmälan sker en utredning av vad som har hänt. Vid denna genomför närmaste chef, tillsammans med HR-chef, enskilda samtal med den som upplever sig trakasserad och med den som anses ha trakasserat. Skälet är att få den enskildes bild av det inträffade och därigenom få en uppfattning om vad som hänt och agera utifrån den. Den som har utsatts kan erbjudas externt samtalsstöd via företagshälsovården eller annan aktör.”

I handlingsplanen finns tydliga punkter för hur en diskriminering ska anmälas och hur den ska behandlas av företaget.

”

Vi arbetar ständigt med att utveckla metoder och verktyg för att så tidigt som möjligt uppmärksamma och motverka alla former av diskriminering

CORNELIA HÅKANSSON, HSB SKÅNE

För att belysa den psykosociala arbetsmiljön och komma åt eventuella diskrimineringar i tid, tas dessa frågor upp som en stående punkt på de regelbundna personalmöten som respektive avdelning har.

– Vi arbetar ständigt med att utveckla metoder och verktyg för att så tidigt som möjligt uppmärksamma och motverka alla former av diskriminering, säger Cornelia Håkansson, HR-chef på HSB Skåne.

#METOO

Under året som gått har Metoo-kampanjen varit synlig i olika sociala forum samt i nyhetsflöden i olika medier. Denna kampanj har inte inneburit någon ökning av anmälningar gällande diskriminering eller sexuella trakasserier inom företaget, men den har troligen medfört ett öppnare klimat, vilket i framtiden kan hjälpa till att underlätta att dessa frågor tidigare kommer upp till ytan.



**OCH SÅ
TAR VI EN
TITT PÅ
RÄKEN-
SKAPERNA!**



ÅRSREDOVISNING

HSB SKÅNE
2017



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	S. 4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET	S. 6
EGET KAPITAL & FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	S. 8
RESULTATRÄKNING	S. 9
BALANSRÄKNING	S. 10
KASSAFLÖDESANALYS	S. 12
NOTER	S. 14
REVISIONSBERÄTTELSE	S. 28
FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT	S. 32
HSB SKÅNES STYRELSE	S. 34
HSB SKÅNES VALBEREDNING	S. 36
HSB SKÅNES REVISORER	S. 36
HSB SKÅNES LEDNING	S. 37

HSB SKÅNE ÅRSREDOVISNING 2017

Texter, form och produktion: Malin Bengtsson och Moa Mitchell
Foto: HSB Skåne, HSB Riksförbund, Johan Lindvall och Peter Brinch
Tryck: Stibo Media



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2017.01.01–2017.12.31 ORGANISATIONSNUMMER 745000-2253

FÖRENINGSPÅRÅG

STYRELSE

Sven Gudmundsson	<i>Ordförande</i>	Ann-Charlotte Hjelm	<i>Ledamot</i>
Anders Södergrann	<i>Ledamot</i>	Ludwika Cejovic	<i>Ledamot (arbetstagarrepresentant)</i>
Susanne Arvidsson	<i>Ledamot, avgick 2017-07-18</i>	Per Mårtensson	<i>Ledamot (arbetstagarrepresentant)</i>
Leif Karlsson	<i>Ledamot</i>	Christoffer Werhof	<i>Suppleant (arbetstagarrepresentant)</i>
Nils Jönsson	<i>Ledamot</i>	Katarina Mårtensson	<i>Suppleant (arbetstagarrepresentant)</i>
Ulf Hejman	<i>Ledamot</i>		

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ann Irebo

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av

Ann Irebo	Christer Nilsson
Sven Gudmundsson	Anna-Lena Norrman

REVISORER

Föreningsvalda revisorer har varit

Kjell Birgersson	André Håkansson
------------------	-----------------

Av HSB 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
Carolyn Månsson	

ANTAL MEDLEMMAR

Antalet medlemmar uppgick den 31 december 2017 till 27 310 (25 833).

FÖRVALTNING

KONCERNEN

Koncernredovisningen omfattar koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen som består av HSB Skåne, genom direkt ägande: Åhusparken Förvaltning AB, EUtomber i Kristianstad AB, Parva Domus Holding AB, Skåne 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 566 544 tkr.

Avsättning till bundna reserver föreslås med 0 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, Staffanstorp, Kävlinge, Eslöv, Höör, Hörby, Ystad, Sjöbo, Skurup, Hässleholm, Osby, Perstorp, Kristianstad, Tomelilla, Simrishamn, Östra Göinge och Bromölla.

KVALITETS- OCH MILJÖLEDNINGSSYSTEM

HSB Skåne är certifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001.

EKONOMI

HSB SKÅNE

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Belopp i tkr</i>					
Omsättning	333 967	271 700	251 207	239 143	233 529
Resultat efter finansiella poster	39 980	32 818	22 001	27 007	-7 897
Balansomslutning	1 809 036	1 797 094	1 655 422	1 552 308	1 558 802
Justerat eget kapital	620 944	576 461	547 630	529 376	506 796
Soliditet i %	42,7	40,9	40,8	41,3	40,0
Soliditet i % enligt HSBs Kod	56,6	53,1	50,1	50,3	48,9
Avräkningslikviditet i %	115	119	132	137	118

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 avräkningslikviditet i långfristiga värdepapper har under året minskat från 360 mkr till 329 mkr. Även om placeringarna är långfristiga (överstiger 1 år) är de realiserbara under löptiden. Därför räknas de in i mättet avräkningslikviditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

VERKSAMHET

Under året har de två inledande projekten i Arenaparken i Lund, brf Pokalen och brf Medaljen, avslutats. Det rör sig om totalt 98 lägenheter, som fått nya och förhoppningsvis nöjda ägare. Försäljningen har följt den ursprungliga planen.

Nästa projekt i Arenaparken, brf Nätet med 85 lägenheter, skulle egentligen redan varit igång, men här har vi stött på problem. Förfrågan gick under hösten 2017 ut till ett tiotal byggföretag, varav bara ett företag svarade. Det handlar inte om intresse, utan helt enkelt om att marknaden sedan ett par år tillbaka är överhettad, vilket också leder till kraftigt ökande byggkostnader. Nyproduktionen är en viktig del av HSB Skånes verksamhet, inte minst ekonomiskt, men i det här läget väljer vi att avvakta med sälj- och produktionsstart för att se hur marknaden utvecklas.

Det kommer allt oftare rapporter, från framför allt storstäderna, att det skett en svängning när det gäller relationen bostadsrätt – hyresrätt. Sannolikt är det så att man nått pristaket för nya bostadsrätter, vilket leder till att bosparare, medlemmar och andra kundgrupper börjat intressera sig för hyreslägenheter i stället. De viktigaste kostnadsdrivarna är ökade priser på mark och ökande produktionskostnader till följd av högkonjunkturen på bostadsmarknaden.

Vi har hittills inte sett några tydliga tecken på denna omsvängning i HSB Skånes verksamhetsområde och räknar med att kunna fullfölja planerna för produktion av bostadsrätter både på Arenaområdet och i det kommande nya kvarteret Västerbro i Lund. Från Lunds kommun kommer besked att detaljplanen för Västerbro bör kunna vara framme under 2019. I bästa fall kan vi starta produktion 2020.

I Åhusparken inleddes produktionen av 90 hyresrätter i sex punkthus hösten 2016. Projektet, som är indelat i tre etapper med 30 lägenheter i varje, har mötts av stort intresse och vi kunde vid visningen i juni 2017 räkna in rekordmånga intresserade. Den första etappen avslutades i september 2017, den andra avslutas i mars 2018 och den sista i september samma år. Uthyrningen följer plan, vilket innebär att ungefär hälften av lägenheterna är uthyrda eller kontrakterade för inflyttning under 2018.

I början av året förvärvade HSB Skåne en fastighet i Ystad av AB Sture Andersson Rörinstallationer. Vi kan nu samordna all verksamhet inom verksamhetsområde Ystad och ge både fastighets-skötare och administrativ personal bra förutsättningar för sitt arbete i moderna och ändamålsenliga lokaler.

Vid halvårsskiftet beslutade styrelsen godkänna ett förslag till försäljning av en av våra större fastigheter, Garvaren 17 i Eslöv. Fastigheten innehåller huvudsakligen kommersiella lokaler, men även ett tjugotal bostadslägenheter. Försäljningen ska ses som ett led i det arbete som inleddes redan 2009, då vi fattade ett principbeslut att inriktningen för verksamheten ska vara bostäder och att innehavet av kommersiella lokaler på sikt ska fasas ut. Överlåtelse av fastigheten skedde den 1 oktober till Brinova Fastigheter AB.

HSB Skåne Future, vårt program för yrkesintroduktion och utbildning, avslutades under sommaren. Vi har fått bekräftelser från många håll att denna satsning varit lyckosam. De som genomgått programmet har fått många nya erfarenheter och en bra grund för den fortsatta karriären i arbetslivet. Samma sak gäller de personer

i HSB Skånes organisation som fungerat som handledare och mentorer. Fyra av deltagarna i programmet arbetar i dag i HSB Skåne.

ORGANISATIONS- OCH ANSVARSFRÅGOR

Styrelsen bjuder sedan 2015 in till årliga träffar med representanter för bostadsrättsföreningarna, alltså HSB Skånes ägare. Vi vill vid dessa möten ta upp aktuella frågor och göra det ur ett ägarperspektiv. För 2017 hade vi tänkt diskutera HSB-ledamoten, men har skjutit mötena till januari och februari 2018. Så här i efterhand kan vi konstatera att förseningen inte är något problem, eftersom det under det senaste halvåret kommit upp flera aspekter kring just HSB-ledamoten och dennes roll och ansvar.

Det bärande begreppet i en kooperativ organisation är samverkan. Vi ser HSB-ledamoten som en av de viktigaste funktionerna för samverkan mellan bostadsrättsförening och regionförening, men vi vet också att det finns olika uppfattningar i denna fråga. Detta vill vi diskutera både med våra ägare, men också med övriga regionföreningar och HSB Riksförbund.

AKTUELLT LÄGE OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING

EKONOMI

Koncernens resultat före skatt, undantaget jämförelsestörande poster landar på ca 37 mkr (26 mkr), vilket motsvarar en nettomarginal på 14 procent (10 procent). Rörelsemarginalen för 2017, rensat från jämförelsestörande poster landar på 9 procent (9 procent). Siffror inom parentes anger 2016 års siffror.

Under året har vi avyttrat fastigheten Garvaren 17 i Eslöv. Denna affär resulterade i en vinst i koncernen om ca 7 mkr efter skatt, men räknas ovan som en jämförelsestörande post.

Den allra största delen av resultatet kommer i år från finansverksamheten. Detta trots att vi levererar högre räntor på placerade medel till bostadsrättsföreningarna än de flesta banker (0,7 procent på en tre månaders placering över 100 000 kr).

Nyproduktionen genererar ett lägre resultat än föregående år, men fortfarande på en bra nivå. En av anledningarna till att resultatet för nyproduktion gått ner är att vi producerar mer hyresrätter vilket inte ger lika stora vinster enskilda år, men som är en god investering på lång sikt.

Förvaltningen gör ett något bättre resultat än 2016. När det gäller övriga verksamheten så som egna fastigheter, projektledning och våra specialisttjänster så redovisar vi resultat som ligger i nivå med tidigare år.

FINANS

Under året har vi haft en avkastning från våra placeringar som är väsentligt högre än föregående år, detta tack vare framgångsrika affärer och bra samarbetspartners. Tidigare år har vi nämnt de historiskt låga räntekostnaderna, detta gäller inte för 2017 då räntekostnader för våra krediter var något högre än tidigare år.

Under 2017 noterade vi stigande globala långräntor och vi kan förvänta oss ytterligare högre räntekostnader under 2018. 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 till nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter.

Sverige påverkas mycket av den globala finansmarknaden, 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 förvaltade medel säkerställs genom reglementet i HSB Skånes finanspolicy. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen, vilket skedde senast den 25 oktober 2017. 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 HSBs kod säkerställs genom tillgängliga outnyttjade kreditlimiter.

STRATEGISKA FRÅGOR

Vid styrelsemöte den 26 juni 2017 beslutade en enig styrelse att överlåta aktierna i HSB Projektpartner AB i utbyte mot andelar i HSB Riksförbund. Överlåtelsen hade föregåtts av ett års diskussioner mellan förbundet och regionföreningarna, i vilka både styrelse och företagsledning varit engagerade.

Transaktionen skapar förutsättningar för koncernen HSB Riksförbund att driva och finansiera nationella projekt, som till exempel den pågående investeringen i ett HSB-gemensamt affärssystem. HSB Skåne står bakom denna satsning och vi menar att vi genom överlåtelsen av aktierna aktivt tagit ställning för ett starkt och sammanhållet HSB.

Arbetet som syftar till byte av affärssystem pågår sedan något år och är nu på väg in i en intensiv fas. Målet är att HSB Skåne ska ta det nya systemet och de nya rutinerna i drift kring årsskiftet 2018/2019, men ännu är inget definitivt. Vi följer aktivt de föreningar som redan gått över för att skapa bästa möjliga förutsättningar för vår egen övergång. Samarbetspartner och leverantör i detta projekt är HSB Affärsstöd AB.

EGET KAPITAL

HSB SKÅNE	Andelskapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	17 118	30 914	500 038	28 391	576 461
Ökning/minskning andelskapital	740				740
Vinstdisposition enl föreningsstämma		1 420	26 972	-28 391	
Årets resultat				43 743	43 743
Utgående balans	17 858	32 334	527 009	43 743	620 944

KONCERNEN	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	17 118	30 994	530 740	578 852
Ökning/minskning andelskapital	740			740
Överfört till bundna reserver		1 340	-1 420	
Övriga justeringar			80	
Årets resultat			37 146	37 146
Utgående balans	17 858	32 334	566 544	616 736

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	527 009 470 kr
Årets resultat	43 742 884 kr
Disponibelt fritt kapital	570 752 354 kr

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

Till reservfonden avsätts	0 kr
Balanseras i ny räkning	570 752 354 kr
	570 752 354 kr

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2017	2016	2017	2016
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	256 702	248 498	326 557	262 144
Övriga rörelseintäkter	2	7 264	9 556	7 410	9 556
Summa intäkter		263 965	258 054	333 967	271 700
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader	3	-61 246	-54 487	-97 446	-50 854
Material och tjänster	4	-15 644	-18 901	-104 926	-45 345
Övriga externa kostnader	5	-37 612	-35 877	-38 339	-36 267
Personalkostnader	6	-105 093	-100 801	-107 171	-101 362
Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar	7	-23 536	-22 409	-19 514	-20 567
Rörelseresultat		20 834	25 580	-33 429	17 305
Resultat från andelar i koncernföretag	8			41 400	100
Resultat från andelar i intresseföretag	9	38	211	15 183	11 622
Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar	10	30 795	22 064	30 795	22 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3 827	1 991	8 003	3 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-22 013	-21 568	-21 972	-21 533
Resultat efter finansiella poster		33 482	28 279	39 980	32 818
Skatt på årets resultat	13	3 662	-4 507	3 763	-4 427
Årets resultat		37 146	23 776	43 743	28 391

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	14	1 025 352	993 284	744 103	849 484
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 806	4 616	973	1 298
Pågående nybyggnation	16	133 523	135 278	12 337	3 937
Summa materiella anläggningstillgångar		1 163 681	1 133 178	757 413	854 719
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	17			39 729	39 679
Fordringar hos koncernföretag	18			193 397	98 012
Andelar i intresseföretag	19	101 311	112 582	101 618	105 638
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	378 458	409 345	378 458	409 345
Andra långfristiga fordringar	21	4 155	4 861	4 155	4 861
Summa finansiella anläggningstillgångar		483 924	526 789	717 354	657 536
Summa anläggningstillgångar		1 647 604	1 659 969	1 474 766	1 512 255
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Material- och kapitalvaror		459	679	459	679
Summa varulager		459	679	459	679
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar och kundfordringar		18 085	17 461	18 079	17 460
Fordringar hos koncernföretag				59 856	128 129
Övriga fordringar	22	2 305	2 064	2 028	1 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 147	10 902	6 269	11 070
Summa kortfristiga fordringar		26 539	30 428	86 232	158 532
<i>Kortsiktiga placeringar</i>					
Övriga kortfristiga placeringar	24	92 437	60 697	92 437	60 697
Summa övriga kortfristiga placeringar		92 437	60 697	92 437	60 697
Kassa och bank		157 295	66 981	155 140	64 931
Summa omsättningstillgångar		276 730	158 785	334 268	284 839
SUMMA TILLGÅNGAR		1 924 332	1 818 752	1 809 036	1 797 094

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		17 858	17 118	17 858	17 118
Reservfond		32 334	30 914	32 334	30 914
Bundna reserver			80		
Summa bundet eget kapital		50 191	48 112	50 191	48 032
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		529 398	506 964	527 009	500 038
Årets resultat		37 146	23 776	43 743	28 391
Summa fritt eget kapital		566 544	530 740	570 752	528 429
Summa eget kapital		616 736	578 852	620 944	576 461
Avsättningar					
Avsättningar pensioner		5 167	6 044	5 167	6 044
Uppskjuten skatteskuld	26	11 377	22 308	11 041	22 073
Övriga avsättningar		3 000	3 000	3 000	3 000
Summa avsättningar		19 546	31 352	19 208	31 117
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	27	446 060	377 051	442 932	374 437
Summa långfristiga skulder		446 060	377 051	442 932	374 437
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	27	334 351	329 857	221 029	315 805
Förskott från kunder		60			
Leverantörsskulder		10 914	17 979	10 078	16 919
Skulder till koncernföretag		40		381	
Skulder till intresseföretag		29 971	48 267	29 971	48 267
Aktuella skatteskulder		3 028	1 952	2 701	1 770
Övriga skulder	28	432 946	403 550	432 946	403 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	30 682	29 891	28 848	28 766
Summa kortfristiga skulder		841 992	831 498	725 953	815 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 924 332	1 818 752	1 809 036	1 797 094

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		20 834	25 581	-33 429	17 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	B	-1 478	12 975	2 395	18 267
Totalt		19 356	38 556	-31 034	35 572
Erhållen ränta		20 281	11 336	24 457	12 604
Erhållna utdelningar		5 331	5 239	5 331	5 339
Erlagd ränta		-21 646	-22 158	-21 605	-22 123
Betald inkomstskatt		-6 241	-4 630	-6 339	-4 396
Totalt		17 081	28 343	-29 190	26 996
Ökning/minskning varulager		220	-64	220	-64
Ökning/minskning rörelsefordringar		1 980	2 902	70 417	-45 778
Ökning/minskning rörelseskulder		23 635	96 343	23 352	95 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 916	127 524	64 799	76 265
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	C	-145 895	-122 585	-15 320	-23 806
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		109 686	1 564	109 354	1 568
Förvärv av dotterbolag				-50	
Lämnat kapitaltillskott till intresseföretag			-28 750		-28 750
Försäljning/likvidation intresseföretag		204	15 833	204	15 833
Lämnade lån till koncernföretag				-53 985	-34 101
Förvärv övriga finansiella anläggningstillgångar		-210 384	-186 955	-210 384	-186 955
Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar		251 361	166 130	251 361	166 130
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		1 511	39	1 511	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 483	-154 724	82 691	-90 042
Finansieringsverksamheten					
Ökning/minskning av andelskapital		740	440	740	440
Upptagna lån		76 336	42 381	8 459	28 710
Amortering av lån		-4 421	-9 171	-34 740	-8 994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		72 655	33 650	-25 541	20 156
Årets kassaflöde		122 054	6 450	121 949	6 379
Likvida medel vid årets början		127 678	121 228	125 628	119 249
Likvida medel vid årets slut	A	249 732	127 678	247 577	125 628

Not A - Likvida medel

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Kortfristiga placeringar	92 437	60 697	92 437	60 697
Kassa och bank	157 295	66 981	155 140	64 931
Likvida medel	249 732	127 678	247 577	125 628

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick totalt till 92 437 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 188 679 tkr.

Not B - Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar	23 536	22 409	19 514	20 567
Realisationsresultat	-1 216	-874	-1 216	-874
Vinstandel intresseföretag i nettoomsättning	-7 895	-7 134		
Förändringar av avsättningar, netto	-877	-1 426	-877	-1 426
Återföring av nedskrivning	-15 026		-15 026	
Summa av justeringar	-1 478	12 975	2 395	18 267

Not C - Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Årets investeringar	-147 483	-123 957		
Finansierat med finansiell leasing eller avbetalning	2 647	2 144		
Påverkan på likvida medel från årets investeringar	-144 836	-121 813		
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	-1 059	-772		
Påverkan på likvida medel i investeringsverksamheten	-145 895	-122 585		

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, det vill säga 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	%
Inventarier	2,1
	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 marknads-

-värdet 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 minimi-leaseavgifterna. 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 förvärvstidpunkten. De obeskattade reserverna i koncernens balansräkning delas upp i uppskjuten skatteskuld, vilken redovisas under långfristiga skulder, och bundna reserver i eget kapital.

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

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

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där bolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 procent av rösterna för samtliga andelar. I koncernens bokslut redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Redovisningen innebär att tillgångsvärdet för respektive andel förändras med koncernens andel av intresseföretagets resultat. Andelen av resultatet redovisas i koncernens resultaträkning.

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 procent.

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

NOTER

BELOPP I TKR DÅR EJ ANNAT ANGES

Not 1 – Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	128 934	123 846	113 474	116 542
Ekonomisk förvaltning	23 951	22 710	24 946	23 198
Teknisk förvaltning	51 325	49 244	51 839	49 666
Projektledning	11 581	9 795	12 573	9 871
Nyproduktion	5 339	5 266	87 926	24 987
Försäljningsintäkter	22 450	23 873	22 677	24 115
Medlemsavgifter	5 497	5 981	5 497	5 981
Medlemstjänster	7 625	7 786	7 625	7 786
Totalt	256 702	248 498	326 557	262 144

Varav intäkt koncern 93 210 tkr.

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Provisioner	1 387	1 304	1 387	1 304
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	1 216	874	1 216	874
Utbetalning av K-försäkring	1 080	1 347	1 080	1 347
Övriga rörelseintäkter	3 581	6 031	3 727	6 031
Totalt	7 264	9 556	7 410	9 556

Varav intäkt koncern 158 tkr.

Not 3 – Fastighetsförvaltningens kostnader

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Kostnader i förvaltningen	11 651	8 896	10 724	8 691
Underhåll och reparationer egna fastigheter	19 742	18 719	17 970	17 500
Förlust vid avyttring av fastighet	1 913		43 851	
Driftkostnader egna fastigheter	27 939	26 872	24 900	24 663
Totalt	61 246	54 487	97 446	50 854

Not 4 – Material och tjänster

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Material och tjänster	15 644	18 901	104 926	45 345

Varav kostnad koncern 89 295 tkr.

Not 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.

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Herrlander Revision AB	209	190	184	165
PwC	152	127		
Totalt	361	317	184	165

Not 6 – Personalkostnader

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
<i>Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män</i>				
Kvinnor	58	57	58	57
Män	112	109	112	109
Totalt	170	166	170	166
Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
<i>Löner</i>				
Styrelse och VD	2 547	2 562	2 547	2 562
Övriga anställda	66 729	66 286	68 311	66 661
Totalt	69 276	68 848	70 858	69 223
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	1 671	1 647	1 671	1 647
Övriga anställda	30 703	27 336	31 199	27 522
Totalt	32 374	28 983	32 870	29 169
<i>Varav pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	871	842	871	842
Övriga anställda	7 906	5 678	7 906	5 678
Totalt	8 777	6 520	8 777	6 520
<i>Övriga personalkostnader</i>				
Styrelse och VD	39	30	39	30
Övriga anställda	3 404	2 940	3 404	2 940
Totalt	3 443	2 970	3 443	2 970

Ersättning till verkställande direktör

Lönekostnader har för VD utgått med 1 839 tkr (1 757 tkr) och till styrelsen med 733 tkr (830 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 32 000 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

	2017-12-31		2016-12-31	
	Styrelse	VD och övr. ledning	Styrelse	VD och övr. ledning
Kvinnor	4	4	3	4
Män	7	2	7	3

Not 7 – Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Byggnader	21 816	20 629	18 867	19 563
Maskiner och inventarier	661	963	647	963
Byggnadsinventarier		41		41
Finansiell leasing	1 059	776		
Totalt	23 536	22 409	19 514	20 567

Not 8 – Resultat från andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Anticiperad utdelning från Skåne Domus Holding AB			41 400	100
Totalt			41 400	100

Not 9 – Resultat från andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Andel av vinst i Handelsbolag			7 895	7 135
Utdelning från Klostret 2				4 487
Utdelning från Klostret 1			7 288	
Andel av resultat i intresseföretag Klostret 3–4, Åbruset	38	211		
Totalt	38	211	15 183	11 622

Not 10 – Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Utdelning på aktier i HSB Projektpartner AB	4 594	4 567	4 594	4 567
Kupongräntor långa placeringar	16 818	9 908	16 818	9 908
Resultat vid försäljning av värdepapper	9 383	7 589	9 383	7 589
Totalt	30 795	22 064	30 795	22 064

Not 11 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Övriga ränteintäkter	217	228	215	227
Föreningsavgälder	1 362	1 053	1 362	1 053
Utdelning på börsaktier	737	672	737	672
Reavinst/förlust vid aktiehandel	1 511	39	1 511	39
Ränteintäkter från koncernföretag			4 178	1 269
Totalt	3 827	1 991	8 003	3 260

Not 12 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader fastighet	-19 038	-18 655	-19 038	-18 655
Övriga räntekostnader	-2 975	-2 913	-2 934	-2 878
Totalt	-22 013	-21 568	-21 972	-21 533

Not 13 – Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-7 374	-4 270	-7 298	-4 109
Justering avseende tidigare år	28	-340	28	-449
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	11 008	103	11 033	131
Summa redovisad skatt	3 662	-4 507	3 763	-4 427
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är (aktuell skatt)	16 %	16 %	18 %	13 %
Avstämning av effektiv skattesats (aktuell skatt)				
Resultat före skatt	33 482	28 280	39 979	32 818
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-7 366	-6 222	-8 795	-7 220
Skatteeffekt av				
Ej avdragsgilla kostnader	-13 383	-2 997	-13 122	-2 986
Ej skattepliktiga intäkter	13 016	4 743	14 619	6 097
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	359	206		
Totalt	-7 374	-4 270	-7 298	-4 109

Not 14 – Byggnader och mark

KONCERNEN

HSB SKÅNE

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 208 833	1 186 072	1 059 210	1 037 564
Omklassificering från pågående nybyggnation	113 156	2 586	1 183	2 584
Årets anskaffning	34 086	21 455	5 315	20 342
Årets försäljning	-122 296	-1 281	-121 737	-1 281
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 233 780	1 208 833	943 971	1 059 210
Ingående avskrivningar	-200 522	-180 568	-194 699	-175 809
Försäljning	13 911	675	13 698	675
Årets avskrivningar	-21 816	-20 629	-18 867	-19 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 426	-200 522	-199 868	-194 699
Ingående nedskrivningar	-15 026	-15 026	-15 026	-15 026
Återläggning av nedskrivning vid försäljning	15 026		15 026	
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-15 026		-15 026
Planenligt restvärde	1 025 352	993 284	744 103	849 484
Bokfört värde				
Byggnader	875 693	843 219	671 250	776 224
Nedskrivning byggnader		-15 026		-15 026
Mark	149 659	165 091	72 853	88 285
Totalt	1 025 352	993 284	744 103	849 484
I ovanstående belopp				
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	966 287	933 286	685 038	789 486
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 716 216	1 726 733	1 408 216	1 526 724
20 % av beståndet värderades 2015 genom en extern värdering och i december 2016 har resterande del värderats, även det genom en extern värdering.				
Taxeringsvärden byggnader	793 092	812 250	717 576	768 971
Taxeringsvärden mark	434 359	441 496	366 632	382 227
Totalt	1 227 451	1 253 746	1 084 208	1 151 198

Not 15 – Inventarier, verktyg & installationer

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 548	40 570	36 678	37 917
Årets anskaffning	1 896	2 830	322	613
Årets försäljning/utrangeringar	-5 759	-1 852	-5 759	-1 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 685	41 548	31 241	36 678
Ingående avskrivningar	-36 932	-36 976	-35 381	-36 215
Årets avskrivningar enligt plan	-1 720	-1 753	-647	-963
Årets avskrivningar enligt plan byggnadsinventarier		-41		-41
Årets försäljningar/utrangeringar	5 773	1 838	5 759	1 838
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 879	-36 932	-30 269	-35 381
Planenligt restvärde	4 806	4 616	973	1 298

I posten inventarier, verktyg & installationer ingår produktionsmaskiner som nyttjas under finansiella leasingavtal med 3 793 tkr (3 264 tkr).

En betydande del av koncernens maskiner leasas och verksamheten är helt beroende av dessa maskiner. De leasas normalt på fem år med möjlighet till förlängning med ett år i taget.

Not 16 – Pågående nybyggnation

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	135 278	38 250	3 937	3 743
Årets investeringar	111 502	99 686	9 683	2 851
Omklassificering till byggander och mark	-113 157	-2 586	-1 183	-2 584
Avslutande byggnationer	-100	-72	-100	-72
Upparbetad byggnation	133 523	135 278	12 337	3 937

Not 17 – Andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde			40 050	40 050
Årets anskaffning			50	
Utgående anskaffningsvärde			40 100	40 050
Ingående nedskrivning			-371	-371
Utgående nedskrivningar			-371	-371
Totalt			39 729	39 679

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Genom direkt ägande:							
Åhusparken Förvaltning AB	556713-1494	Lund	807	0	1 000	100 %	19 115
EUtomter i Kristianstad AB	556668-0459	Lund	3 359	268	1 000	100 %	16 551
Parva Domus Holding AB	556822-0189	Lund	3 456	0	500	100 %	4 013
Skåne Domus Holding AB	559113-8259	Lund	41 767	41 717	50 000	100 %	50
Genom indirekt ägande:							
Fastighets AB Heide 1	556713-8580	Lund	1 085	-7	1 000	100 %	17 683
Påskalyckan 1 AB	556868-7171	Lund	563	512	500	100 %	3 828
Byggmarken 10 AB	556848-4405	Lund	74	2	500	100 %	10 519

Not 18 – Fordringar hos koncernföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde			98 012	63 911
Årets utlåning			95 385	34 101
Utgående anskaffningsvärde			193 397	98 012

Not 19 – Andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100 731	83 327	100 731	83 327
Aktieägartillskott Åbruset Utveckling AB		28 750		28 750
Försäljning av intresseföretag	-11 916	-11 346	-11 916	-11 346
Totalt	88 815	100 731	88 815	100 731
Ingående vinstandel	11 850	8 993	4 907	-2 227
Årets försäljning av andelar	-7 288	-4 488		
Årets resultat i HSB Produktion i Skåne HB	7 895	7 134	7 895	7 134
Årets vinstandel övriga intressebolag	38	211		
Totalt	101 311	112 582	101 618	105 638

	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Stockholm	16 356	1	250	50 %	8 471
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Stockholm	15 783		250	50 %	8 165
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Stockholm	101 296	74	250	50 %	50 404
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	69 157	15 791		50 %	34 579

Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	409 345	379 784	409 345	379 784
Årets anskaffning	210 384	186 955	210 384	186 955
Årets avyttring	-241 271	-157 393	-241 271	-157 393
Utgående anskaffningsvärde	378 458	409 345	378 458	409 345
Utgående andra långfristiga värdepappersinnehav	378 458	409 345	378 458	409 345
Aktier i HSB Projektpartner AB		36 116		36 116
Andelar i HSB Riksförbund	42 204	6 088	42 204	6 088
Långfristiga placeringar	328 831	359 715	328 831	359 715
Bostadsrättslokaler	7 423	7 426	7 423	7 426
Totala långfristiga värdepappersinnehav	378 458	409 345	378 458	409 345

Not 21 – Andra långfristiga fordringar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 861	6 008	4 861	6 008
Årets förändring	-706	-1 147	-706	-1 147
Bokfört värde vid årets slut	4 155	4 861	4 155	4 861

Not 22 – Övriga fordringar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Saldo skattekonto	1 212	1 048	1 086	1 038
Skattefordran	151	180		
Övriga kortfristiga fordringar	942	836	942	836
Bokfört värde vid årets slut	2 305	2 064	2 028	1 874

Not 23 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	2 702	4 586	2 702	4 586
Förutbetalda hyresutgifter	514	518	514	518
Förutbetalda leasingavgifter	263	286	263	286
Vinstavräkning nyproduktion		3 309		3 309
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 667	2 202	2 789	2 370
Totalt	6 147	10 902	6 269	11 070

NOT 24 – Övriga kortfristiga placeringar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
Kortfristiga placeringar i värdepapper	68 798	38 335	68 798	38 335
Anskaffningsvärde börsaktier	23 639	22 362	23 639	22 362
Bokfört värde vid årets slut	92 437	60 697	92 437	60 697

Föreningens aktieportfölj hade vid bokslutstillfället ett bokfört värde om 23 639 tkr (22 362 tkr), marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 26 851 tkr (25 409 tkr). Orealiserade vinster i aktieportföljen är därmed 3 212 tkr (3 047 tkr) 2017-12-31.

Not 25 – Eget kapital

	Andels kapital	Reserv fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
HSB SKÅNE					
Belopp vid årets början	17 118	30 914	500 038	28 391	576 461
Ökning/minskning andelskapital	740				740
Vinstdisposition enl föreningsstämma		1 420	26 972	-28 391	
Årets resultat				43 743	43 743
Summa eget kapital vid årets slut	17 858	32 334	527 009	43 743	620 944
		Andels kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång		17 118	30 994	530 740	578 852
Ökning andelskapital		740			740
Överfört till bundna reserver			1 340	-1 420	
Periodiseringsfond				80	
Årets resultat				37 146	37 146
Utgående balans		17 858	32 334	566 544	616 736

Not 26 – Uppskjuten skatteskuld

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld som hänför sig till temporära skillnader.				
Belopp vid årets början	22 308	22 411	22 073	22 205
Årets förändring	-10 930	-102	-11 032	-132
Totalt	11 377	22 308	11 041	22 073

Not 27 – Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	222 028	287 532	221 029	286 797
Checkräkningskredit	112 323	42 324		29 008
Totalt	334 351	329 857	221 029	315 805
Kapitalbindning				
Kreditförfall inom ett år från balansdagen	334 351	329 856	221 029	286 797
Kreditförfall, 1–5 år från balansdagen	446 060	377 052	442 933	374 437
Kreditförfall senare än 5 år efter balansdagen				
Nästa års amortering	-334 351	-329 857	-221 029	-286 797
Total långfristig låneskuld	446 060	377 051	442 932	374 437
Räntebindningstid				
Ränteförfall inom ett år från balansdagen	142 283	219 293	28 961	176 234
Ränteförfall, 1–5 år från balansdagen	328 127	227 615	325 000	225 000
Ränteförfall senare än 5 år efter balansdagen	310 000	260 000	310 000	260 000
Nästa års amortering	-334 351	-329 857	-221 029	-286 797
Total långfristig låneskuld	446 060	377 051	442 932	374 437

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 635 000 tkr (535 000 tkr) som vid bokslutstillfället hade ett negativt marknadsvärde om totalt 52 794 tkr (58 301 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 räntederivatet alltid noll. Föreningen riskerar därmed aldrig att behöva kostnadsföra negativa marknadsvärden.

Föreningen har beviljade korta krediter om 150 000 tkr (utnyttjat 2017-12-31, 0 kr) och för koncernen 301 000 tkr (utnyttjat 2017-12-31, 112 321 tkr).

Not 28 – Övriga skulder

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Bostadsrättsföreningarnas rörliga placerade medel	78 518	72 317	78 518	72 317
Bostadsrättsföreningarnas bundna placerade medel	347 424	319 758	347 424	319 758
Övriga kortfristiga skulder	7 004	11 475	7 004	11 475
Totalt övriga skulder	432 946	403 550	432 946	403 550

Not 29 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och sociala kostnader	302	350	302	350
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	10 725	10 899	10 725	10 899
Upplupna sociala avgifter	1 788	1 960	1 788	1 960
Förutbetalda hyror	11 500	11 306	10 120	10 365
Upplupna räntekostnader	2 338	1 971	2 338	1 971
Övriga interimsskulder	4 030	3 406	3 575	3 221
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 682	29 891	28 848	28 766

Not 30 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>				
Pantbrev i fast egendom	1 095 002	1 172 633	896 746	974 377
Varav i eget förvar	-187 069	-183 369	-139 813	-136 113
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	4 155	4 861	4 155	4 861
Totalt	1 127 090	1 209 127	976 089	1 058 127

Eventalförpliktelser

För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna 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.

Per bokslutsdagen äger HSB Skåne med anledning av dessa avtal, en bostadsrätt i Klosterlyckan.

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser	111 555	151 690	111 555	151 690
Borgensförbindelser koncernföretag	13 316	13 316	13 316	13 316
Borgensförbindelser intresseföretag	25 269	49 143	25 269	49 143
Ansvarsförbindelser	1 300	1 203	1 300	1 203
Totalt	151 440	215 352	151 440	215 352

Not 31 – Förslag till vinstdisposition

	HSB SKÅNE	
	2017-12-31	2016-12-31
Till stämmans förfogande står enligt balansräkning följande fritt eget kapital		
Balanserat resultat	527 009	500 038
Årets resultat	43 743	28 391
Totalt	570 752	528 429
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till stämmans förfogande behandlas enligt följande:		
	2017-12-31	2016-12-31
Till reservfonden avsättes		1 420
Balanseras i ny räkning	570 752	527 009
Totalt	570 752	528 429

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.

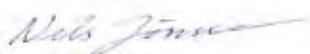
Lund 21 mars 2018



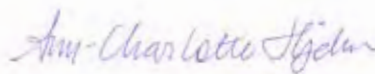
Sven Gudmundsson
Ordförande



Leif Karlsson



Nils Jönsson



Ann-Charlotte Hielm



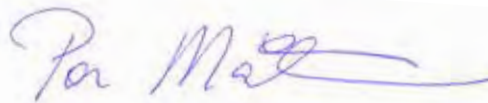
Ulf Hejman



Anders Södergrann



Christoffer Werhof



Per Mårtensson



Ann Irebo
VD

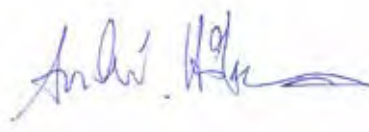
Vår revisionsberättelse har avgivits
den 21 mars 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Kjell Birgersson
Av föreningen vald revisor



André Håkansson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN 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 2017. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 4–27 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 revisorssed 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 i en separat trycksak samt föreningsstyrningsrapport sidorna 32–33 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. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 eventuella 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 revisions sed 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 förvaltning 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 tryggt 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 tryggt 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.

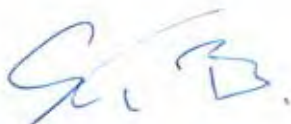
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

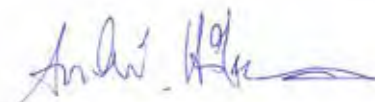
Lund den 21 mars 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund



Kjell Birgersson
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. HSBs kod ska bidra till en ökad öppenhet och transparens, utvärdera styrelsens arbete och lägga grunden för ett systematiskt styrelsearbete. HSBs 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: HSBs Kompass, HSBs värderingar (ETHOS) samt de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som antagits av HSBs förbundsstämma.

HSB Skåne tillämpar och följer sedan den 29 november 2017 de av HSB Riksförbund framtagna dokumenten Policy för hantering av etiska frågor och Uppförandekod för medarbetare. Vidare har beslut fattats att Uppförandekod för samarbetspartners ska gälla från halvårsskiftet 2018. Tidigare gällande policys och riktlinjer har utvecklats samtidigt som de nya dokumenten antagits.

FÖLJ ELLER FÖRKLARA

HSBs 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 HSBs KOD

HSB Skåne tillämpar koden som styrmedel i "Instruktion för valberedning" och i "Arbetsordning för styrelse" och "Arbetsinstruktion för VD".

På föreningens hemsida finns HSBs 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 HSBs 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. Ledande befattningshavare har värderats utifrån presterat resultat.

HSB Skånes valberedning representerar föreningens medlemmar och består av representanter från Medlemsgruppen och bostadsrättsföreningar i Lund, Eslöv, Kristianstad, Hässleholm och Ystad.

Valberedningen har direkt kontakt med enskilda ledamöter. Därför 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. Medlemsgruppen utses på samma grundtal i relation till sitt totala medlemsantal. Totalt antal ombud 2017 var 263, varav 90 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 2017 haft tolv sammanträden. Varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden.

Ledamöter har utsetts av medlemskretsen enligt följande:

- Lund, tre ledamöter samt ordförande (en ledamot har avgått under året)
- 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.

OBEROENDE

För att vara valbar krävs medlemskap i föreningen och andelsäggande. 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 föreningens bedrivna verksamhet 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 5 Mkr
- Överenskommelse som ligger utanför föreningens ordinarie verksamhet
- Beslut om igångsättning av nyproduktion av lägenheter
- Beslut om investeringar överstigande 5 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 2017, presenterat sig och lämnat en redogörelse av hur revisorernas arbete har bedrivits samt svarat på frågor. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

HSB SKÅNES STYRELSE



Från vänster

Stående: Leif Karlsson, Anders Södergrann, Ulf Hejman. **Sittande:** Ann-Charlotte Hjelm, Per Mårtensson, Nils Jönsson, Ludwika Cejovic (avgick som arbetstagarrepresentant i mars 2018), Sven Gudmundsson.

SVEN GUDMUNDSSON

Styrelseordförande

Civilekonom med inriktning på redovisning och beskattning. Deltog vid 12 styrelsemöten under 2017.

Invald i styrelsen: 2008

Mandatperiod: 2016 – 2018

Medlem i HSB sedan: 1986

Bor: HSB brf Liljekonvaljen i Staffanstorp

ANDERS SÖDERGRANN

Styrelseledamot

Systemutvecklare/arkitekt vid Consafe Logistics A/S i Köpenhamn, arbetar kundnära, 25 år inom systembranschen. Har även arbetat med teknik inom industri samt socialt och pedagogiskt arbete. Deltog vid 8 styrelsemöten under 2017.

Invald i styrelsen: 2017

Mandatperiod: 2017 – 2019

Medlem i HSB sedan: 2006

Bor: HSB brf Nordmannen i Lund

NILS JÖNSSON*Styrelseledamot*

Arbetat många år som chef med kundnära tekniska och administrativa tjänster på ett energibolag, tidigare elektriker med allmän behörighet.

Deltog vid 12 styrelsemöten under 2017.

Invald i styrelsen: 2016

Mandatperiod: 2016 – 2018

Medlem i HSB sedan: 1998

Bor: HSB brf Sockertoppen i Lund

ANN-CHARLOTTE HJELM*Styrelseledamot*

Chefssekreterare i staben på Medicinsk service vid Region Skåne med ansvarsområde inom bland annat dokumentation, avtalshandling och avvikelshantering.

Deltog vid 10 styrelsemöten under 2017.

Invald i styrelsen: 2010

Mandatperiod: 2016 – 2018

Medlem i HSB sedan: 1998

Bor: HSB brf Arvtagaren i Eslöv

LUDWIKA CEJOVIC*Arbetstagarrepresentant Unionen*

Deltog vid 11 styrelsemöten under 2017.

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 11 styrelsemöten under 2017.

Invald i styrelsen: 2016

Mandatperiod: 2016 – 2018

Medlem i HSB sedan: 2005

Bor: HSB brf Göta i Kristianstad

ULF HEJMAN*Styrelseledamot*

Universitetsadjunkt vid Malmö Universitet och programledare för två högskoleprogram sedan flera år.

Deltog vid 7 styrelsemöten under 2017.

Invald i styrelsen: 2017

Mandatperiod: 2017 – 2019

Medlem i HSB sedan: 2005

Bor: HSB brf Bokeberg i Hässleholm

PER MÅRTENSSON*Arbetstagarrepresentant Fastighetsanställdas Förbund*

Deltog vid 10 styrelsemöten under 2017.

HSB SKÅNES VALBEREDNING

BO LIDEFALK

Ledamot i valberedningen,
sammankallande

Invald i valberedningen: 2007

Ort: Kristianstad

CAROLYN MÅNSSON

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2012

Ort: Eslöv

JAN MALM

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2007

Ort: Lund

JENS HANSEN

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2012

Ort: Ystad

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

KJELL BIRGERSSON

Av föreningen vald revisor sedan 2017

Pensionär (fd Affärsutvecklingschef)

HSB SKÅNES LEDNING



ANN IREBO

Verkställande direktör

Födelseår: 1960

Anställd i HSB Skåne sedan: 2008

Bor: Malmö



CHRISTER NILSSON

Affärsområdeschef teknik och fastighet

Födelseår: 1966

Anställd i HSB Skåne sedan: 2008

Bor: Staffanstorps



CAROLINE SELLSTRÖM

Affärsområdeschef marknad och medlem

Födelseår: 1968

Anställd i HSB Skåne sedan: 1991

Bor: Dalby



FREDRIK BOO

Affärsområdeschef 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



MOT NYA MÅL

Vi står åter inför ett nytt år och när vi nu blickar in i 2018 kommer vi att fortsätta vårt viktiga miljö- och kvalitetsarbete. Därför har det kommande året fått tema hållbarhet. För just hållbarhet är något som genomsyrar hela verksamheten, från kontakten med den enskilde medlemmen till det stora byggprojektet. Vi arbetar med långsiktiga relationer med såväl kunder som leverantörer och vi fortsätter att hålla örat mot rälser för att lyssna efter vad marknaden behöver och förbättra och förfina vårt utbud till såväl dagens som morgondagens kunder.

På IT-sidan har vi en stor satsning framför oss där vi nu samordnar våra system med övriga HSB-världen. Vi kommer därigenom att kunna erbjuda våra kunder och medlemmar ett modernare system och dra nytta av den storsatsning på utveckling som HSB gör på de gemensamma digitala systemen.

Inom nyproduktionen ser vi fram emot att slutföra produktionen av hyresrätterna i Åhusparken. Samtidigt hoppas vi på att kunna byggstarta vår andra etapp i Arenaparken i Lund och vi planerar inför säljstarten av 70 nya bostadsrätter i Trädgårdsstaden i Ystad.

De hårda värdena i all ära, men för oss innebär hållbarhet även ett engagerat och aktivt socialt arbete. Vi kommer därför att fortsätta med våra högt uppskattade medlemsaktiviteter för såväl gammal som ung. Detta är också året då vi arrangerar Barngalan, den fjärde i ordningen. Tillsammans med flera andra aktörer inom näringslivet skapar vi en oförglömlig dag för de som ska bära vår framtid.

HSB SKÅNE

Box 1712, 221 01 Lund
Tel. 046-210 84 00 | info@skane.hsb.se
hsb.se



HSB – där möjligheterna bor