

HSB SKÅNES

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	s. 84
Resultaträkning	s. 93
Balansräkning	s. 94
Kassaflödesanalys	s. 96
Noter	s. 98
Revisionsberättelse	s. 112



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

202301.01-2023.12.31 ORGANISATIONSNUMMER 745000-2253

FÖRENINGSPÅRÅG

STYRELSE

Ann-Charlotte Hjelm

Ordförande

Anders Södergrann

Ledamot

Alfred Baumgarten

Ledamot

Ulf Hejman

Ledamot (till och med 2023-04-03)

Åke Olson

Ledamot

Per-Olof Norén

Ledamot

Sven Tufvesson

Ledamot

Per Mårtensson

Ledamot (arbetstagarrepresentant)

Stefan Vohnsen

Ledamot (arbetstagarrepresentant)

Katarina Mårtensson

Suppleant (arbetstagarrepresentant)

Vlora Dvorani

Suppleant (arbetstagarrepresentant)

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ann Irebo

VICE VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Anna-Lena Nagelius

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av

Ann Irebo

Christer Nilsson

Ann-Charlotte Hjelm

Anna-Lena Nagelius

REVISORER

Av HSBs riksförbund förordnad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, auktoriserad revisor Pär Hammensjö.

Föreningsvalda föreningsgranskare har varit

André Håkansson till och med 30/5 2023

Kristian Björkman från och med 30/5 2023

Kjell Birgersson

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av

Christoffer Stenström (ordförande), Anneli Klang, Richard Lundgren och Ebba Planting.

FÖRVALTNING

KONCERNEN

Koncernredovisningen omfattar koncernresultaträkning och koncernbalansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen som består av HSB Skåne, genom direkt ägande: Åhusparken Förvaltning AB, EU- tomter i Kristianstad AB, Parva Domus Holding AB, Skåne Domus Holding AB, genom indirekt ägande: Fastighets AB Heide 1, Påskalyckan 1 AB, Byggmarken 10 AB och Kristianstad Kärnmakaren AB. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden.

Koncernens fria egna kapital uppgår till 535 330 tkr.

Avsättning till bundna reserver föreslås med 0 kr.

EKONOMI

KONCERNEN

Resultat och ställning	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i tkr					
Omsättning	310 936	294 080	294 087	293 464	271 603
Resultat efter finansiella poster	-35 268	-50 002	14 886	26 598	19 248
Balansomslutning	2 057 278	2 148 368	2 139 987	2 029 899	1 996 846
Eget kapital	587 502	623 684	674 593	663 506	641 582
Soliditet i %	35,4	37,0	38,9	41,0	41,2
Soliditet i % enligt HSBs Kod	56,0	58,0	55,0	59,0	56,0
Avräkningslikviditet i %	105	111	122	133	127

HSB SKÅNE

Resultat och ställning	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i tkr					
Omsättning	275 109	261 231	264 047	271 303	247 999
Resultat efter finansiella poster	-23 915	-56 624	15 788	31 821	865
Balansomslutning	1 867 476	1 950 069	1 918 673	1 820 645	1 823 091
Eget kapital	603 676	626 905	666 426	651 455	622 105
Soliditet i %	41,0	42,1	44,1	46,3	44,9
Soliditet i % enligt HSBs Kod	58,2	59,7	57,9	56,0	56,9
Avräkningslikviditet i %	105	111	120	133	127

SOLIDITET

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 309 mkr till 308 mkr. Även om placeringarna är långfristiga (överstiger 1 år) är de realiserbara under löptiden. Därför räknas de in i måttet avräkningslikviditet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

HUVUDKONTORETS LOKALISERING

Lund

KVALITETS- OCH MILJÖLEDNINGSSYSTEM

HSB Skånes miljö- och kvalitetssystem är certifierade enligt ISO 9001 och 14001.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Skåne är en ekonomisk förening som ägs av 31 232 (30 811) medlemmar, varav 232 är medlemsföreningar.

VERKSAMHETEN

HSB Skåne bedriver verksamhet inom Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, försäljning, medlemsverksamhet, projektledning och byggproduktion. Det geografiska verksamhetsområdet omfattar 17 skånska kommuner (Bromölla, Eslöv, Hässleholm, Hörby, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Lund, Osby, Perstorp, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Staffanstorp, Tomelilla, Ystad och Östra Göinge) med huvudkontor i Lund.

Verksamheten bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag. Koncernen är organiserad i affärsområdena förvaltning och kundtjänst, medlem och bostad, hyresfastigheter samt bygg och teknik. Dessutom finns en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, HR, juridik, ekonomi och finans, kommunikation och affärsfokus.

Föreningens förvaltningskunder finns i Bromölla, Eslöv, Hässleholm, Hörby, Höör, Kristianstad, Kävlinge, Lund, Osby, Perstorp, Simrishamn, Sjöbo, Skurup, Staffanstorp, Tomelilla och Ystad. Föreningens hyresfastigheter finns i Eslöv, Hässleholm, Kristianstad, Lund och Ystad. Nyproduktion av bostäder planeras i Lund, Ystad och Kristianstad. Föreningen erbjuder värdeskapande tjänster som ger god ekonomisk framförhållning och trygghet för bostadsrättsföreningar och medlemmar.

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING OCH KUNDTJÄNST

HSB Skåne bedriver förvaltningsverksamhet i moderföreningen. Förvaltningsverksamheten riktar sig i första hand till bostadsrättsföreningar, men även samfälligheter och andra fastighetsägare är kunder. I tjänsteutbudet ingår såväl ekonomiska- som tekniska- förvaltningstjänster. HSB Skåne förvaltar cirka 18 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar.

Under året har det pågått ett utvecklingsarbete för att på bästa sätt tillgodose kundernas efterfrågan. Utvecklingsarbete bedrivs också på nationell nivå, i vilken HSB Skåne varit delaktig. För att mäta kundernas nöjdhet och ta pulsen på hur de upplever tjänsterna och servicen genomfördes under hösten en kundundersökning, vilken hade en högre svarsfrekvens än tidigare mätningar samt ett bättre resultat vilket indikerar att förvaltningen arbetar åt rätt håll.

AFFÄRSOMRÅDE MEDLEM OCH BOSTAD

HSB Skånes medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Under 2023 har medlemsutvecklingen varit fortsatt positiv och HSB Skåne är den regionförening i landet som ökat mest i antalet medlemmar. Stort fokus under året har varit att tydliggöra medlemskapets fördelar. Detta har resulterat i att baskurserna inom utbildningsverksamheten nu är kostnadsfria för medlemsföreningar samt att den unika medlemsförmånen HSB-ledamoten vidareutvecklats. Under året trädde en bostadsrättsförening ur som medlem.

Likt inom övriga HSB-föreningar erbjuds medlemmarna bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår drygt en tredjedel i bospargruppen. Bosparandet organiseras

gemensamt för samtliga HSB-föreningar genom HSB Finansstöd.

Nyproduktion av bostäder bedrivs tillsammans med det nationella produktionsbolaget HSBProjektPartner AB. Målet för affärsområdet är att påbörja byggnation av i genomsnitt 400 bostäder i enlighet med gällande affärsplan.

Under 2023 påbörjades ingen produktion av bostäder med anledning av långa beslutsprocesser på kommunal nivå. Dock har flera projekt arbetats fram och under 2024 kommer minst två projekt att vara redo för säljstart. Det pågår ett ständigt arbete med att löpande utveckla nya projekt för att tillgodose medlemmarnas efterfrågan. Målsättningen är att markportföljen ska spegla medlemmarnas och bospararnas efterfrågan på bostäder och i början av året köptes byggrätter av ABK i Östermalmspark, Kristianstad.

AFFÄRSOMRÅDE HYRESFASTIGHETER

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag. Målet för affärsområdet är att inneha ett attraktivt och lönsamt bestånd av hyreslägenheter som tillgodose medlemmarnas efterfrågan och bidrar till värdeutveckling av koncernens kapital. Det egna hyresbeståndet utvecklas ständigt och under 2023 genomfördes värdehöjande renoveringar på fastigheter i såväl Eslöv som Kristianstad och Bjärnum. Under året har organisationen även gått med i ett samarbete avseende platssamverkan i Eslöv tillsammans med kommun, polis och andra fastighetsägare, under ledning av Tryggare Sverige. I Eslöv såldes fastigheten Bankmannen 3 då den i huvudsak bestod av kommersiella lokaler. Under 2023 togs en mall för hållbarhetsplaner avseende hyresfastigheterna fram som komplement till underhålls- och investeringsplanen. Samtliga fastigheter i Lund inventerades utifrån mallen och under 2024 kommer övriga hyresfastigheter att inventeras på samma sätt för att skapa en nulägesbild inom hållbarhetsspektret.

AFFÄRSOMRÅDE BYGG OCH TEKNIK

Inom verksamheten för Bygg och teknik finns flertalet tjänster som erbjuder bostadsrättsföreningarna specialistkompetens inom projektledning, energioptimering, besiktningar och kontroller samt underhålls- och investeringsplaner. Tjänsterna kompletterar den traditionella fastighetsförvaltningen vilket innebär att organisationen kan erbjuda kunderna kompetens och lösningar oavsett utmaning.

Under slutet av året tecknades ett omfattande avtal med en bostadsrättsförening i Lund avseende stamreovering, i avtalet ingår även en ny funktion som avser kommunikation med de boende under hela projektiden.

För att kunna erbjuda bostadsrättsföreningarna en mer kostnadseffektiv utredning av solcellsinstallation och samtidigt öka intäkterna till organisationen genomgår en av medarbetarna inom affärsområdet en utbildning inom just detta segment. Utbildningen beräknas avslutas under våren 2024.

EKONOMI OCH FINANS

MARKNADSKOMMENTAR

2023 blev ännu ett omtumlande år med krig i världen, minst sagt turbulenta finansmarknader, flertalet naturkatastrofer och varmerekord både på land och hav. Det om något visar verkligen vikten av brådskaande åtgärder för att minska effekterna av klimatförändringarna.

Det gångna året bjöd på ytterligare åtstramningar av

penningpolitiken där Riksbanken höjde den så kallade styrräntan från 2,5% till 4,0%. Vi fick därmed se den kraftigaste ökningen av realräntorna (inflationjusterade räntorna) i modern tid. Priset på pengar har gått från att vi tidigare fick betala för att låna ut, till ett betydligt vanligare tillstånd där det faktiskt kostar att låna pengar.

Många av de drivkrafter som format den globala ekonomin efter finanskrisen har tydligt ändrat riktning. Låga räntor, sjunkande priser på energi och arbetskraft är inte längre givet och det ger en avsevärt mer utmanande och svårförutsägbar miljö för alla intressenter inom HSB Skåne. Men även om 2023 varit krävande så tror vi på en klar ljusning under 2024. Det avgörande är att inflationen fortsätter ner mot målet på två procent. När Riksbanken väl kan känna sig helt komfortabel med att inflationen är under kontroll kan de börja sänka styrräntan, och finanspolitiken kan också bli mer expansiv.

Från ett 2023 då ekonomer och finansmarknad haft fokus på när räntetoppen skulle nås kommer 2024 bli ett år då Riksbankens förväntade räntesänkningar står i centrum. Sammantaget gör detta att vi går mot ljusare tider igen.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Intäkterna för året ökade med 17 Mkr och uppgick till 311 Mkr (294 Mkr). Ökningen utgjordes framför allt av ökade intäkter inom affärsområdena hyresfastigheter och bygg & teknik. Rörelsens kostnader för perioden ökade och det är främst fastighetsförvaltningens kostnader som förklarar denna ökning. De högre kostnaderna förklaras till stora delar av ökade driftskostnader, vilket är en följd av betydligt högre energipriser. Sammantaget gör detta att rörelseresultatet för året blev oförändrat i jämförelse med föregående år och uppgick till -25 Mkr (-25 Mkr).

De kraftigt ökade finansiella intäkterna är en följd av ökad avkastning på finansiella placeringar och att vi under föregående år inte behövt göra några stora nedskrivningar av våra finansiella placeringar. Nedskrivningarna under föregående år uppgick totalt sett till 12,4 Mkr vilket ska jämföras med årets nedskrivning som uppgår till 0,2 Mkr. Under 2023 har vi återvunnit 5,9 Mkr av föregående års nedskrivning. Det allmänt högre ränteläget under året har inneburit att de finansiella intäkterna uppgår till 28 Mkr (-2,3 Mkr). Avkastningen på finansiella placeringar har stigit dels som en följd av högre underliggande basräntor dels på grund av högre kreditpåslag.

Räntekostnaderna ökade under 2023 till 38 Mkr (22 Mkr). De ökade räntekostnaderna förklaras av att de rörliga räntorna har stigit kraftigt under året vilket påverkar vår genomsnittliga upplåningsränta. Dessutom ökade inlåningsräntor på våra bostadsrättsföreningars inlånade volymer. Årets resultat efter skatt landade på -36 Mkr mot fög års -51 Mkr, dvs en förbättring om 15 Mkr.

HSB Skånes strategi för att hantera de finansiella risker som påverkar tillgångar och skulder är att bibehålla fortsatt hög grad av finansiell flexibilitet, relativt låg belåningsgrad och hög andel likvida tillgångar.

I förra årets årsredovisning var det en olycklig formulering avseende VD's direkt pension, som vid tecknandet 2009 var avsedd att säkerställa nivån för VD's pension mellan 61-65 år. VD avtalet har sedan dess skrivits om och förlängts och den rätta lydelsen framgår av not 7 i årets årsredovisning.

FINANSIELLA UPPLYSNINGAR

Den statliga insättningsgarantin innebär att staten garanterar insättningar på vissa konton i banker och kreditmarknadsföretag. HSB Skåne omfattas inte av den

statliga insättningsgarantin. Föreningarnas förvaldade medel säkerställs genom reglementet i HSB Skånes finanspolicy. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen. Den omfattar koncernens ramverk av regler och riktlinjer för finansverksamheten i form av riskmandat, tillgängliga kreditlimiter, likviditetsförvaltning och skuldförvaltning. Finanspolicyen stipulerar att HSB Skåne alltid ska eftersträva effektiv kapitalanvändning och finansiering i syfte att förbättra lönsamheten. Limiter finns fastställda för att säkerställa en effektiv hantering av de risker som finns i skuldförvaltningen och likviditetsförvaltningen. En mer utförlig förklaring till ränteriskhanteringen finns i not 25. Återbetalningsförmågan av bostadsrättsföreningarnas inlånade medel enligt HSBs kod säkerställs genom tillgängliga outnyttjade kreditlimiter.

PÅVERKANSFUNKTIONER INOM RIKSORGANISATIONEN

Under året fick HSB Skåne representanter i två nationella råd, Kommunikationsrådet och Medlemsrådet. Genom råden ges en bredare inblick samt möjlighet att påverka utvecklingen inom respektive område. Utöver representanter i de båda råden är flera medarbetare engagerade i nationella nätverk och referensgrupper.

STRATEGISKA FRÅGOR

Året som gick var på många sätt ett utmanande år som ställde extra krav på såväl styrelse som företagsledning. Det var ett år som medförde stora ekonomiska prövningar i en fortsatt skakig omvärld. Under hösten sammanstrålade styrelse och ledning i en mycket givande strategidag där fokus låg på såväl kommande affärsplan som översyn av kostnader. Under denna identifierades ett antal strategiska områden att framåt arbeta vidare med:

- Fortsätta arbetet som en kundorienterad medlemsorganisation.
- Förstärka de väl implementerade kooperativa principerna genom att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande.
- Inom ramen för demokratiska processer skapa trygghet.
- Främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom bland annat en hållbar nyproduktion.
- Lägga vikt på lokal förankring och ta flexibel hänsyn till lokala förutsättningar och snabba verklighetsförändringar.
- Slå vakt om kompetens och information som organisationens byggsten.
- Behålla en marknadsledande roll, med en långsiktig konkurrenskraft.
- Vara självständig och oberoende med positiv påverkan inom HSB familjen genom fortsatt påverkansarbete gentemot HSB Riksförbund och HSB Affärsstöd, för en kostnadseffektiv verksamhet.

Trots tuffa tider med stort fokus på kostnadsmedvetenhet visade hela organisationen stort engagemang och framåtanda. Det gemensamma 100-årsfirandet i stort och smått förde på många sätt HSB-organisationen närmare varandra genom samarbete över regiongränserna och ett sikte mot samma mål. Utöver det nationella firandet satte HSB Skåne upp en revy på Lunds stadsteater med Adde Malmberg i spetsen. Det var en revy som, med glimten i ögat, fångade HSB-andan och den påverkan som organisationen haft på bostadsutvecklingen i Sverige. En utveckling som vi tillsammans fortsätter att driva framåt.

HSB SKÅNES

HYRESFASTIGHETER I SIFFROR

ESLÖV

Fastighet	Antal lägenheter/rum	Antal lokaler	Yta kvm	Byggår	Värdeår
Skräddaren 14	13	4	1021	1939	
Skräddaren 16	11	7	2082	1930	1975
Skräddaren 18	17	7	2245	1967	
Skräddaren 19	32	6	3639	1989	
Gjutaren 9	17	8	3744	1958	
Bankmannen 4	11	3	1291	1929	1993
Gästgivaren 1	40	15	4045	1992	
Köpmannen 9	22	11	3620	1993	
Bankmannen 7	19	7	2410	1929	1986
Vanås 1	0	1	114	1971	
Svarvaren 10, 11, Spinnaren 10	29	1	2007	1940	1960
Spinnaren 11	21	2	1316	1949	1979

KRISTIANSTAD

Fastighet	Antal lägenheter/rum	Antal lokaler	Yta kvm	Byggår	Värdeår
Åhus 48:242/243/244	90	0	6306	2017	
Hammarlund 10:1	65	0	4962	2016	
Kärnmakaren 1, 4, 5	80	3	6456	1954/1969/1952	
Kvarnen 25	108	5	9197	2000/2001/2002	
Östra Kasern 7 (Kanalhusen)	76	0	5029	2005	
Fastighetschefen	0	1	805	1974	

HÄSSLEHOLM

Fastighet	Antal lägenheter/rum	Antal lokaler	Yta kvm	Byggår	Värdeår
Heideman 1	40	4	3690	1929	1992
Solbrinken 1	53	3	4017	1961/1962	
Spinnaren 2	16	3	1436	1987	

LUND

Fastighet	Antal lägenheter/rum	Antal lokaler	Yta kvm	Byggår	Värdeår
Klosterbacken 2 (Byggmarken 10 AB - Målet)	49	3	3663	2021	
Påskalyckan 8	50	3	2386	1900/1929	2000/2017
S:t Peter 36	14	0	1097	1929	1959
Regnbågen 1	80	0	6311	1989	
Årtan 1	74	0	4446	1950/1996	
Hunnerup 2	49	0	2843	1929/1999	1966
Soldiset 1	216	2	14438	1966	
Kobjer 3:1	0	1	664	1998	
Måsen 15	28	1	3111	1998	
Prästkappan 24	34	0	2231	2000	
Klostervallen 1	48	1	4988	2002	
Sandstenen 1	0	1	2260	2003	
Sandstenen 2	0	6	1856	2008	

YSTAD

Fastighet	Antal lägenheter/rum	Antal lokaler	Yta kvm	Byggår	Värdeår
Driftmästaren 3	38	0	2528	2006	
Langvagen 14	0	2	1006	1984/2004	2006

ÄNGELHOLM

Fastighet	Antal lägenheter/rum	Antal lokaler	Yta kvm	Byggår	Värdeår
Magnarp	0	1	486	1950	

Totalt: 1 440 112

EGET KAPITAL

HSB SKÅNE	Andelskapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	19 628	32 334	614 571	-39 627	626 905
Ökning/minskning andelskapital	211				211
Vinstdisposition enl föreningsstämma			-39 627	39 627	0
Årets resultat				-23 441	-23 441
Utgående balans	19 839	32 334	574 944	-23 441	603 676

KONCERNEN	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	19 628	32 334	571 721	623 684
Ökning/minskning andelskapital	211			211
Årets resultat			-36 394	-36 394
Utgående balans	19 839	32 334	535 330	587 502

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	574 944 077
Årets resultat	-23 440 557
Disponibelt fritt kapital	551 503 520

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

Balanseras i ny räkning	551 503 520
	551 503 520





RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2023	2022	2023	2022
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1	302 526	285 796	267 724	253 133
Övriga rörelseintäkter	2	8 410	8 284	7 385	8 098
Summa intäkter		310 936	294 080	275 109	261 231
Rörelsens kostnader					
Fastighetsförvaltningens kostnader	3	-82 254	-74 277	-66 154	-60 299
Material och tjänster	4	-21 986	-24 411	-21 986	-24 411
Övriga externa kostnader	5,6	-54 237	-53 885	-56 457	-54 137
Personalkostnader	7	-140 116	-137 831	-140 474	-138 616
Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar	8	-37 611	-38 306	-25 134	-26 780
Andelar i intresseföretags resultat avseende nyproduktion	9	-28	9 589	0	0
Rörelseresultat		-25 295	-25 042	-35 095	-43 012
Resultat från andelar i intresseföretag	9	0	0	-131	73
Resultat från övr värdepapper, anläggningstillgångar	10	26 560	4 403	26 560	4 403
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 796	-6 760	12 163	417
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-38 329	-22 601	-27 412	-18 504
Resultat efter finansiella poster		-35 268	-50 002	-23 915	-56 624
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag netto		0	0	0	17 190
Resultat före skatt		-35 268	-50 002	-23 915	-39 435
Skatt på årets resultat	13	-1 125	-1 013	474	-193
Årets resultat		-36 392	-51 015	-23 441	-39 628

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	14	12 273	14 690	12 273	14 690
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	15	1 417 076	1 413 413	792 213	787 230
Inventarier, verktyg och installationer	16	7 237	6 551	429	622
Pågående nybyggnation	17	30 514	39 399	24 984	32 334
Summa materiella anläggningstillgångar		1 454 828	1 459 363	817 626	820 186
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	18	0	0	47 529	39 729
Fordringar hos koncernföretag		0	0	359 950	359 950
Andelar i intresseföretag	19	80 858	77 486	76 434	73 165
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	358 001	358 716	358 001	358 716
Andra långfristiga fordringar		5 142	5 142	5 142	5 142
Uppskjuten skattefordran	24	188	90	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 189	441 435	847 056	836 703
Summa anläggningstillgångar		1 911 290	1 915 488	1 676 955	1 671 579
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hysesfordringar och kundfordringar		16 093	14 323	16 007	14 147
Fordringar hos koncernföretag		0	0	48 185	48 193
Övriga fordringar	21	16 776	13 008	14 126	11 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 132	7 815	11 019	8 621
Summa kortfristiga fordringar		43 000	35 147	89 336	82 383
<i>Kortfristiga placeringar</i>					
Övriga kortfristiga placeringar	23	63 424	43 578	63 424	43 578
Summa övriga kortfristiga placeringar		63 424	43 578	63 424	43 578
Kassa och bank		39 568	154 157	37 762	152 529
Summa omsättningstillgångar		145 988	232 880	190 521	278 490
SUMMA TILLGÅNGAR		2 057 278	2 148 368	1 867 476	1 950 069

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		19 839	19 628	19 839	19 628
Reservfond		32 334	32 334	32 334	32 334
Summa bundet eget kapital		52 173	51 962	52 173	51 962
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		571 721	622 736	574 944	614 571
Årets resultat		-36 394	-51 015	-23 441	-39 627
Summa fritt eget kapital		535 330	571 722	551 504	574 944
Summa eget kapital		587 502	623 684	603 676	626 905
Avsättningar					
Avsättningar pensioner		6 572	6 474	6 572	6 474
Uppskjuten skatteskuld	24	11 376	11 530	9 445	9 919
Summa avsättningar		17 949	18 004	16 018	16 393
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	709 216	881 709	465 059	638 494
Summa långfristiga skulder		709 216	881 709	465 059	638 494
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	269 516	96 521	269 516	96 521
Leverantörsskulder		25 189	20 164	20 693	17 377
Skulder till koncernföretag		0	0	51 367	51 910
Aktuella skatteskulder		988	471	0	0
Övriga skulder	26	405 217	470 389	405 008	470 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	41 700	37 427	36 139	32 358
Summa kortfristiga skulder		742 613	624 971	782 724	668 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 057 278	2 148 368	1 867 476	1 950 069

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-25 295	-25 042	-35 095	-43 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	A 37 014	24 961	24 509	23 024
	11 719	-81	-10 586	-19 988
Erhållen ränta	23 654	17 119	34 021	23 784
Erhållna utdelningar	0	270	0	270
Erlagd ränta	-36 857	-22 602	-26 558	-18 291
Betald inkomstskatt	-6 084	-474	-5 796	-434
	-7 568	-5 768	-8 919	-14 659
Ökning/minskning varulager	0	351	0	351
Ökning/minskning rörelsefordringar	-2 223	17 048	-749	21 431
Ökning/minskning rörelseskulder	-57 344	59 187	-59 402	74 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 135	70 818	-69 070	81 278
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-35 075	-39 876	-24 851	-30 083
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5 138	794	5 417	1 541
Försäljning av dotterbolag	0	9 910	0	0
Lämnat kapitaltillskott koncernföretag		0	-7 800	0
Lämnat kapitaltillskott intressebolag	-3 400	-14 150	-3 400	-14 150
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-55 844	-72 343	-55 844	-72 343
Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar	61 010	90 960	61 010	90 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 171	-24 705	-25 468	-24 075
Finansieringsverksamheten				
Ökning/minskning av andelskapital	211	106	211	106
Upptagna lån	942	3 131	0	0
Amortering av lån	-440	-440	-440	-440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	713	2 797	-229	-334
Årets kassaflöde	-94 593	48 910	-94 767	56 869
Likvida medel vid årets början	197 735	155 247	196 107	145 660
Andra värdeförändringar likvida medel	-154	-6 422	-154	-6 422
Likvida medel vid årets slut	102 988	197 735	101 186	196 107

Not A Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Belopp i tkr	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	37 611	35 519	25 134	23 994
Realisationsresultat	-723	-10 464	-723	-554
Nedskrivningar				
Vinstandel intresseföretag	28	322	0	0
Förändringar av avsättningar, netto	98	-3 203	98	-3 203
Nedskrivningar	0	2 787	0	2 787
Summa av justeringar	37 014	24 961	24 509	23 024

NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER SAMT ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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 betald 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.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till ett belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår fonder som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Posten består huvudsakligen av företagsobligationer. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas innehaven till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger.

VÄRDEPAPPERSPORTFÖLJ

Föreningen har definierat en värdepappersportfölj. För de instrument som ingår tillämpas värderingsprincipen på portföljen som helhet. Det innebär att vid prövning av lägsta värdets princip samt prövning av nedskrivningsbehov avräknas realiserade förluster mot realiserade vinster inom portföljen.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde. Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindningar.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:	%
Byggnader	2,2
Inventarier	20,0

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen.

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

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

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

KONCERNREDOVISNING

Företag där HSB Skåne innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där HSB Skåne genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. I moderbolaget redovisas aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag och intresseföretag redovisas som finansiell intäkt.

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.

Den uppskjutna skatteskulden var av väsentlig betydelse i de prisdiskussioner som förekom förvärvet av Kristianstad Kärrmakaren AB. Vid förvärvstillfället uppgick den uppskjutna skatteskulden nominellt till 18,4 mkr, men värderades enligt de förda prisdiskussionerna till 0 kr. Denna värdering tillämpades också vid beräkningen av förvärvade tillgångar och skulder i koncernen.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

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

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 20,6%.

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

NOTER

BELOPP I TKR DÄR EJ ANNAT ANGES

Not 1 – Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	158 576	151 333	118 436	112 109
Ekonomisk förvaltning	28 772	27 348	31 350	29 774
Teknisk förvaltning	65 945	61 779	67 877	63 688
Projektledning	18 601	14 460	19 161	15 414
Nyproduktion	561	175	561	175
Försäljningsintäkter	16 365	17 361	16 632	18 630
Medlemsavgifter	7 180	7 168	7 180	7 168
Medlemstjänster	6 525	6 174	6 525	6 174
Totalt	302 526	285 796	267 724	253 133

Varav intäkt koncern 5 337 tkr (6 562 tkr).

Not 2 – Övriga rörelseintäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Provisioner	1 816	1 382	1 816	1 382
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	723	554	723	554
Utbetalning av K-försäkring	149	130	149	130
Övriga rörelseintäkter	5 723	6 218	4 697	6 032
Totalt	8 410	8 284	7 385	8 098

Varav intäkt koncern 0 kr (0).

Not 3 – Fastighetsförvaltningens kostnader

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Kostnader i förvaltningen	12 724	8 951	9 007	6 427
Underhåll och reparationer egna fastigheter	29 918	30 631	25 882	26 695
Driftkostnader egna fastigheter	39 612	34 695	31 265	27 177
Totalt	82 254	74 277	66 154	60 299

Not 4 – Material och tjänster

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Totalt	21 986	24 411	21 986	24 411

Varav kostnad koncern 0 tkr (274 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 Pwc

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdraget	464	481	804	789
Skatterådgivning	19	51	19	51
Övriga tjänster	64	57	64	57
Totalt	547	589	887	897

Not 6 – Operationella leasingavtal

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	6 156	5 712	6 156	5 712
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	10 468	6 591	10 468	6 591

Not 7 – Personalkostnader

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda, fördelning på kvinnor och män				
Kvinnor	79	78	79	78
Män	113	110	113	110
Totalt	192	188	192	188
Personalkostnaders fördelning mellan styrelse och övrig personal				
Löner				
Styrelse, vd och vice vd	4 282	4 055	4 282	4 055
Övriga anställda	84 563	79 988	84 836	79 391
Totalt	89 118	84 043	88 845	83 446
Sociala kostnader och pensionskostnader				
Styrelse, vd och vice vd	2 277	2 157	2 277	2 157
Övriga anställda	43 587	47 139	43 672	46 951
Totalt	45 949	49 296	45 864	49 107
Varav pensionskostnader				
Styrelse, vd och vice vd	932	882	932	882
Övriga anställda	14 887	17 616	14 887	17 616
Gottgörelse	-1 786	0	-1 786	0
Totalt	14 033	18 498	14 033	18 498

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lönekostnader har för vd utgått med 2 270 tkr (2 068 tkr) och till styrelsen med 757 tkr (815 tkr).

Vds pensionsålder är avtalad till 65 år. Vd skall erhålla en alternativ pensionslösning motsvarande 35 % av löneunderlaget, där sjukförsäkring och premiefrielse ingår. Därutöver en direktpension som ska betalas ut under fem år. Inbetalningar till direktpensionen upphörde 2021-03-01.

Därjemte skall utbetalas vederlag om 12 månadslöner, som ett engångsbelopp i samband med anställningens upphörande den 31 maj 2025.

Vd omfattas inte av lagen om anställningsskydd och har en avtalsreglerad uppsägning som uppgår till 18 månader vid uppsägning från föreningens sida.

Befattningshavare	2023-12-31		2022-12-31	
	Styrelse	Vd och övr. ledning	Styrelse	Vd och övr. ledning
Kvinnor	1	6	1	5
Män	7	5	8	3

Not 8 – Av- och nedskrivning av immateriella och materiella tillgångar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Immateriella tillgångar	2 417	1 495	2 417	1 495
Nedskrivning immateriella tillgångar	0	2 787	0	2 787
Byggnader	33 317	32 682	22 464	22 169
Maskiner och inventarier	253	329	253	329
Finansiell leasing	1 624	1 013	0	0
Totalt	37 611	38 306	25 134	26 780

Not 9 – Resultat från andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Andel av resultat i Handelsbolag	-131	73	-131	73
Andel av resultat i Aktiebolag	103	9 516	0	0
Totalt	-28	9 589	-131	73

Not 10 – Resultat från övriga värdepapper, anläggningstillgångar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Kupongräntor långa placeringar	22 109	16 433	22 109	16 433
Resultat vid försäljning av värdepapper	-1 489	-6 090	-1 489	-6 090
Nedskrivning värdepapper	0	-5 940	0	-5 940
Återläggning av nedskrivning värdepapper	5 940	0	5 940	0
Totalt	26 560	4 403	26 560	4 403

Not 11 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 909	645	1 869	645
Föreningsavgälder	41	41	41	41
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	-154	-6 422	-154	-6 422
Resultat vid försäljning av värdepapper	0	-1 294	0	-1 294
Utdelning på aktier i börsnoterade företag	0	270	0	270
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	10 407	7 177
Totalt	1 796	-6 760	12 163	417

Not 12 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader fastighet	26 799	19 394	16 284	15 487
Övriga räntekostnader	11 529	3 207	11 127	3 017
Totalt	38 329	22 601	27 412	18 504

Not 13 – Skatt på årets resultat

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	1 379	561	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-254	452	-474	193
Summa redovisad skatt	1 125	1 013	-474	193
<i>Avstämning av effektiv skattesats (aktuell skatt)</i>				
Resultat före skatt	-35 269	-50 002	-23 915	-39 435
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	-7 265	-10 300	-4 926	-8 124
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Ej avdragsgilla kostnader	5 982	5 243	1 880	5 867
Ej skattepliktiga intäkter	-1 541	98	-1 313	-811
Koncernutjämning räntenetto	-1 309	-1 157	-1 309	-1 157
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	5 512	6 677	5 668	4 225
Totalt	1 379	561	0	0

Not 14 – Immateriella anläggningstillgångar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 480	19 480	19 480	19 480
Summa immateriella anläggningstillgångar	19 480	19 480	19 480	19 480
Ingående avskrivningar	-2 002	-507	-2 002	-507
Årets avskrivningar	-2 417	-1 495	-2 417	-1 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 419	-2 002	-4 419	-2 002
Ingående nedskrivningar	-2 787	0	-2 787	0
Årets avskrivningar	0	-2 787	0	-2 787
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 787	-2 787	-2 787	-2 787
Planenligt restvärde	12 273	14 690	12 273	14 690

Not 15 – Byggnader och mark

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 746 668	1 736 550	1 077 067	1 067 369
Omklassificering från pågående nybyggnation	25 401	2 177	18 399	1 757
Årets anskaffning	15 919	8 928	13 388	8 928
Årets försäljning/utrangeringar	-5 382	-987	-5 382	-987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 782 606	1 746 668	1 103 472	1 077 067
Ingående avskrivningar	-333 255	-300 573	-289 836	-267 667
Årets försäljning/utrangeringar	1 042	0	1 042	0
Årets avskrivningar	-33 318	-32 682	-22 464	-22 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 531	-333 255	-311 258	-289 836
Planenligt restvärde	1 417 076	1 413 413	792 213	787 230
Bokfört värde				
Byggnader	1 224 116	1 219 627	707 390	701 582
Mark	192 960	193 786	84 823	85 648
Totalt	1 417 076	1 413 413	792 213	787 230
I ovanstående belopp ingår:				
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	1 350 405	1 345 631	725 542	719 448
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 570 000	2 570 000	1 822 000	1 822 000

Hela beståndet värderades i början av 2023 genom en extern värdering

Not 16 – Inventarier, verktyg & installationer

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 665	31 271	24 233	25 878
Årets anskaffning	2 638	4 068	60	43
Årets försäljning/utrangeringar	-1 468	-2 674	-1 177	-1 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 835	32 665	23 116	24 233
Ingående avskrivningar	-26 114	-28 193	-23 611	-24 970
Årets avskrivningar enligt plan	-1 877	-1 342	-253	-329
Årets försäljningar/utrangeringar	1 393	3 421	1 177	1 688
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 598	-26 114	-22 687	-23 611
Planenligt restvärde	7 237	6 551	429	622

I posten inventarier, verktyg och installationer ingår produktionsmaskiner som nyttjas under finansiella leasingavtal med 6 808 tkr (5 929 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 17 – Pågående nybyggnation

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	39 399	14 695	32 334	12 979
Årets investeringar	16 870	26 881	11 403	21 112
Omklassificering till byggander och mark	-25 401	-2 177	-18 399	-1 757
Omklacifering tillkostnad	-354	0	-354	0
Upparbetad byggnation	30 514	39 399	24 984	32 334

Not 18 – Andelar i koncernföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	40 100	40 100
Aktieägartillskott	0	0	7 800	0
Utgående anskaffningsvärde	0	0	47 900	40 100
Ingående nedskrivningar	0	0	-371	-371
Utgående nedskrivningar	0	0	-371	-371
Totalt	0	0	47 529	39 729

	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Genom direkt ägande:							
Åhusparken Förvaltning AB	556713-1494	Lund	418	-2 257	1 000	100%	21 315
EUtomter i Kristianstad AB	556668-0459	Lund	1 270	-1 151	1 000	100%	16 551
Parva Domus Holding AB	556822-0189	Lund	355	-2 431	500	100%	9 613
Skåne Domus Holding AB	559113-8259	Lund	269	-21	50 000	100%	50
Genom indirekt ägande:							
Fastighets AB Heide 1	556713-8580	Lund	798	-31	1 000	100%	17 683
Påskalyckan 1 AB	556868-7171	Lund	4 158	-1 849	500	100%	3 828
Byggmarken 10 AB	556848-4405	Lund	540	-3 128	500	100%	13 919
Kärnmakaren AB	559302-1867	Kristianstad	359	90	250	100%	89 810

Not 19 – Andelar i intresseföretag

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 879	64 729	78 879	64 729
Aktieägartillskott Klostret 3 o 4	400	14 150	400	14 150
Tillskott andelskapital HSB Produktion i Skåne HB	3 000	0	3 000	0
Totalt	82 279	78 879	82 279	78 879
Ingående resultatandel	-1 393	-1 071	-5 715	-5 787
Erhållen utdelning	0	0	0	0
Årets resultat i HSB Produktion i Skåne HB	-131	72	-131	72
Resultatandel Intresseftg	103	-394	0	0
Totalt	80 858	77 486	76 434	73 165

	Org nr	Säte	Eget kapital	Resultat	Antal aktier	Kapital andel	Bokfört värde
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Stockholm	3 851	35	250	50%	25
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Stockholm	32 151	-3	250	50%	16 075
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Stockholm	102 932	54	250	50%	50 404
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	19 862	-262		50%	9 930
Totalt							76 434

Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	364 656	390 657	364 656	390 657
Årets anskaffning	55 844	72 343	55 844	72 343
Årets avyttring	-62 500	-98 344	-62 500	-98 344
Utgående anskaffningsvärde	358 001	364 656	358 001	364 656
Ingående nedskrivning	-5 940	0	-5 940	0
Årets återföring av nedskrivningar	0	-5 940	0	-5 940
Utgående nedskrivning	0	-5 940	0	-5 940
Utgående långfristiga värdepappersinnehav	358 001	358 716	358 001	358 716
Andelar i HSB Riksförbund	42 204	42 204	42 204	42 204
Långfristiga placeringar	308 395	309 111	308 395	309 111
Bostadsrättslokaler	7 401	7 401	7 401	7 401
Totala långfristiga värdepappersinnehav	358 001	358 716	358 001	358 716

Not 21 - Övriga fordringar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	2 463	6 069	0	4 884
Skattefordran	12 493	6 921	12 315	6 519
Övriga kortfristiga fordringar	1 820	18	1 811	18
Bokfört värde vid årets slut	16 776	13 008	14 126	11 421

Not 22 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 451	3 046	3 451	3 046
Förutbetalda hyresutgifter	507	545	507	545
Förutbetalda leasingavgifter	367	432	367	432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 807	3 792	6 694	4 598
Totalt	10 132	7 815	11 019	8 621

Not 23 – Övriga kortfristiga placeringar

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	60 000	50 000	60 000
Årets anskaffning	20 000	0	20 000	0
Årets avyttring	0	-10 000	0	-10 000
Utgående anskaffningsvärde	70 000	50 000	70 000	50 000
Kortfristiga placeringar i värdepapper och i banker är omsättningsbara inom högst 5 bankdagar				
Kortfristiga placeringar i värdepapper	70 000	50 000	70 000	50 000
Ingående nedskrivning kortfristig placering	-6 422	-6 422	-6 422	-6 422
Årets nedskrivningar	-154	0	-154	0
Bokfört värde vid årets slut	63 424	43 578	63 424	43 578

Not 24 – Uppskjutna skatteskuld

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	483	365	295	275
Summa	483	365	295	275
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-295	-275	-295	-275
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	188	90	0	0
Uppskjutna skatteskulder				
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	11 671	11 805	9 740	10 194
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-295	-275	-295	-275
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	11 376	11 530	9 445	9 919

Not 25 – Skulder till kreditinstitut

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del, amortering inom ett år efter balansdagen	269 516	96 521	269 516	96 521
Totalt	269 516	96 521	269 516	96 521
Kapitalbindning				
Kreditförfall inom ett år från balansdagen	269 516	96 521	269 516	96 521
Kreditförfall, 1-5 år från balansdagen	709 216	881 709	465 059	638 494
Nästa års amortering	-269 516	-96 521	-269 516	-96 521
Total långfristig låneskuld	709 216	881 709	465 059	638 494
Räntebindningstid				
Ränteförfall inom ett år från balansdagen	361 905	457 345	124 575	220 015
Ränteförfall, 1-5 år från balansdagen	421 827	305 885	415 000	300 000
Ränteförfall senare än 5 år efter balansdagen	195 000	215 000	195 000	215 000
Nästa års amortering	-269 516	-96 521	-269 516	-96 521
Total långfristig låneskuld	709 216	881 709	465 059	638 494

Föreningen använder sig av en kombination av fasta räntor, rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och kapitalbindningstid så att målen för finansieringsverksamheten nås avseende ränterisk och finansieringsrisk. Föreningen har ingått ränteswapavtal om totalt 610 000 tkr (660 000 tkr), som vid bokslutstillfället hade ett positivt marknadsvärde om totalt 30 180 tkr (58 456 tkr).

Om avtalad ränta för räntederivatinstrument avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring i derivatet. Föreningens ränteriskhantering inbegriper att alltid inneha räntederivatet till dess förfall, vilket innebär att värdeförändringen inte påverkar föreningens resultat. 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 har beviljade korta krediter om 100 mkr (utnyttjat 2023-12-30, 0 tkr) och för koncernen 100 mkr (utnyttjat 2023-12-30, 0 tkr).

Not 26 – Övriga skulder

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrättsföreningarnas rörliga placerade medel	20 268	15 153	20 268	15 153
Bostadsrättsföreningarnas bundna placerade medel	376 256	445 315	376 256	445 315
Övriga kortfristiga skulder	8 693	9 921	8 484	9 642
Totalt övriga skulder	405 217	470 389	405 008	470 110

Not 27 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och sociala kostnader	600	666	600	666
Upplupna semesterlöner och sociala kostnader	17 136	15 688	17 136	15 688
Upplupna sociala avgifter	2 369	2 255	2 369	2 255
Förutbetalda hyror	12 587	12 494	9 417	9 265
Upplupna räntekostnader	4 337	2 865	2 902	2 048
Övriga interimsskulder	4 670	3 459	3 715	2 436
Totalt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 700	37 427	36 139	32 358

Not 28 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	KONCERNEN		HSB SKÅNE	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder till kreditinstitut				
Pantbrev i fast egendom	1 216 804	1 219 154	900 934	903 284
Varav i eget förvar	-118 949	-121 299	-40 409	-42 759
Bankgaranti	5 800	5 800	5 800	5 800
Pantsatt värdepappersdepå	160 000	210 000	160 000	210 000
Pantsatta kapitalförsäkringar	5 898	5 493	5 898	5 493
Totalt	1 269 553	1 319 148	1 032 223	1 081 818

Eventalförpliktelser

För de nyproducerade bostadsrättsföreningarna Pokalen och Nätet i Lund samt Blomstra i Ystad 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	0	353 876	0	353 876
Borgensförbindelser intresseföretag	610	768	610	768
Ansvarsförbindelser	1 712	1 649	1 712	1 649
Totalt	2 322	356 293	2 322	356 293

Not 29 – Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkning följande fritt eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Balanserat resultat	574 944	614 571
Årets resultat	-23 441	-39 627
Totalt	551 503	574 944
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till stämmans förfogande behandlas enligt följande:		
	2023-12-31	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	551 503	574 944
Totalt	551 503	574 944

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I HSB SKÅNE EK FÖR, ORG.NR. 745000-2253

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Skåne Ekonomisk förening för år 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 84-111 i 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 och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna

eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Skåne Ekonomisk förening för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö den 4 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Hammensjö
Auktoriserad revisor



FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB SKÅNE EKONOMISK FÖRENING 745000-2253

HSB är Sveriges ledande boendeaktör, som ägs och styrs av cirka 677 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads- och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bosparande som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet.

HSB Skåne¹ är en av 24 HSB-föreningar som tillsammans äger HSB Riksförbund. Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Skånes efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

HSBS KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSBs kompass ligger till grund för HSB Skånes verksamhetsplanering.

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Utgör ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

HANTERING AV HSBS VARUMÄRKE

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

NÄRMARE OM KODEN

HSBs kod för föreningsstyrning, "Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar "ETHOS"². För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företaget och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. En ny version gäller från och med 2023.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara". Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Koden. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden.

Denna föreningsstyrningsrapport utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse. Därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Skånes föreningsstämma.

2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

"Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/ samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer."

HSB Skånes verksamhetsidé är att skapa värde för medlemmarna, utveckla samverkan med medlemmar och kunder, stärka HSB Skånes roll i samhället och på uppdrag av ägarna säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt med fokus på medlem och kund. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan - ETHOS. Därigenom vill vi bygga förtroende hos samtliga intressenter. Att HSB Skåne gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med medarbetare, kunder och medlemmar genom bland annat:

- Årlig strategisk diskussion och målavstämning med ledning och styrelse
- Ägarträffar
- Regelbundna Nöjd Kundundersökningar (för inflyttade i nyproduktion, hyresgäster respektive styrelser i förvaltade bostadsrättsföreningar)
- Regelbundna Nöjd Medarbetarundersökningar
- Dialog och kundmöten i förvaltningen
- Utvärderingar av kurser, medlemsaktiviteter och genomförda uppdrag
- HSB Skåne omsätter värdegrunderna i en rad konkreta arrangemang och aktiviteter såsom Barngala, barnkollo i Magnarp, seniorkollo och tjänster för bosocialt stöd.

HSB Skåne tar del av de intressentdialoger inom hållbarhet som görs av HSB Riksförbund och kompletterar vid behov med egna hållbarhetsenkäter. Kartläggning av intressenter, deras krav och förväntningar samt dialogtillfällen stäms regelbundet av vid ledningens genomgång inom ramen för HSB Skånes ledningssystem för miljö och kvalitet.

HSBs strategi för hållbar tillväxt, som bland annat baseras på såväl internationella som nationella riktlinjer och principer samt genomförda väsentlighetsanalyser och intressentdialoger, har implementerats hos HSB Skåne. Resultat från arbetet med strategin och tillhörande målområden har de senaste två åren redovisats i HSB Skånes års- och hållbarhetsredovisning som är framtagen i enlighet med GRI standards³.

En del av dem är gemensamma för hela HSB, andra anpassade för HSB Skåne. Därtill följer riktlinjer och instruktioner. Samtliga av HSB Skånes policydokument granskas och beslutas minst årligen av HSB Skånes styrelse.

Genom system för avvikelserapportering säkerställs att avvikelser från interna regelverk dokumenteras och följs upp. I Mitt HSB kan kunder dessutom lämna synpunkter på upphandlade ramavtalsentreprenörer. HSB Skåne har även infört HSBs visseblåsarsystem för att säkerställa att det finns en trygg och säker kanal för rapportering av missförhållanden eller allvarliga oegentligheter.

FÖRDJUPAD UNDERSÖKNING OM MEDLEMS- OCH KUNDUPPLEVELSE

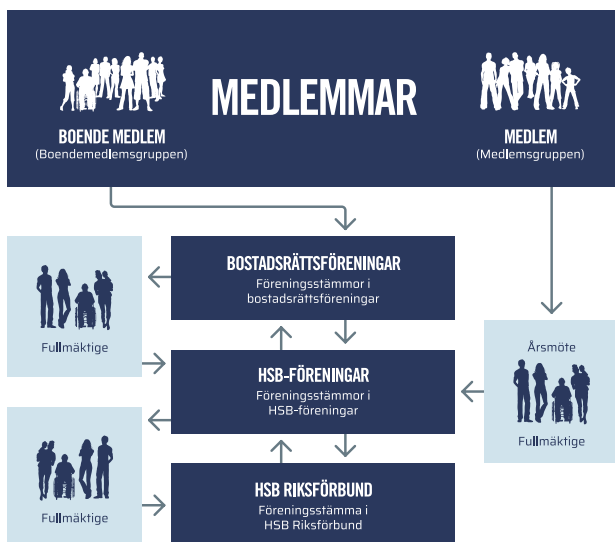
Hösten 2022 startade ett projekt med fördjupad kund/medlemsundersökning som fortsatt under 2023 med analys och utvärdering för att därefter landa i olika åtgärdsprogram för att möta upp vad som framkom.

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får eHSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utses också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

B Skåne har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas en schematisk bild över HSBs organisation, samt exempel på hur principen tillämpas i HSB Skåne:

tillämpas i HSB Skåne:



FULLMÄKTIGE

Föreningsstämman är HSB Skånes högsta beslutande organ. Stämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Fullmäktige väljs av medlemmarna genom Boendemedlemsgruppen respektive Medlemsgruppen enligt principen en fullmäktig och en suppleant per påbörjat grundtal. Grundtalet fastställs årligen av föreningsstämman. Grundtalet för HSB Skåne är sedan länge 200, vilket stämman fastställde även 2023. Antalet medlemmar i respektive grupp fastställs per den 31 december föregående år. Den 31 december 2023 uppgick antalet medlemsföreningar

i Boendemedlemsgruppen till 232. Antalet medlemmar i Medlemsgruppen uppgick per samma datum till 10 963 personer. Vid Medlemsgruppens årsmöte den 8 februari 2023 valdes tre fullmäktige (av 55 möjliga). Liksom hos många andra föreningar finns hos HSB Skåne utmaningar i att öka medlemmarnas engagemang i den demokratiska processen.

NOMINERINGAR TILL HSB SKÅNES STYRELSE

HSB Skånes medlemmar kan nominera till HSB Skånes styrelse. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

MOTIONSHANTERING

Av HSB Skånes stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före februari månads utgång. Bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar i HSB kan påverka även HSB Riksförbund genom att motionera till HSB Skåne. Stämman kan även besluta om motioner rörande HSB Riksförbund. HSB Skåne skickar då efter stämmobeslut in motionen till HSB Riksförbund. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på HSB Skånes webbplats och publiceras även i medlemstidningen Hemma i HSB.

STYRELSEKONFERENS

Styrelsekonferens anordnas en gång per år. Där ges en möjlighet för ägarna att ha en dialog med verksamheten, företagsledningen, styrelsen, valberedning och föreningsgranskare, utan att det är ett beslutsforum.

ÄGARTRÄFFAR

Ägarträffar är prioriterade och sker återkommande för att stärka och utveckla dialogen med HSB Skånes medlemsföreningar. Under 2022 genomfördes ett bredare program med träffar på tre platser i Skåne. Styrelsen har med hänsyn till en rad andra aktiviteter under 2023 valt att skjuta på ägarträffar till kommande år. Det gångna året 2023, med 100 årsfirandet i kombination med föreningens årliga arrangemang såsom Ystadkonferens och marknadsområdesträffar inför jul och sommar, har gett många andra tillfällen till informella och formella möten mellan styrelseföreträdare och ägarrepresentanter.

UTBILDNING

HSB Skåne bedriver utbildningsverksamhet för HSB Skånes kunder och medlemmar. En stor mängd utbildningar bidrar till kunskapsspridning om gemensamma sakfrågor. Utbildning är en viktig del i den demokratiska processen. Därtill fungerar utbildningstillfällen som forum för samverkan om geografiska och branschmässiga frågor och utmaningar.

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

HSBS NORMALSADGAR

HSB Skåne har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Skånes verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningarna ska samverka med HSB Skåne. Av stadgarna framgår hur medlemmarna ska delta i verksamheten.

HSB STÄMMA/ÅRSMÖTE

Vid ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 närvarade 70 röstberättigade fullmäktige.

EN KUNDORIENTERAD MEDLEMSORGANISATION SKAPAR MEDLEMSNYTTA

HSB Skåne har drygt 31 000 medlemmar, varav 232 är bostadsrättsföreningar. Medlemmarna deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. HSB Skåne har i sin affärsplan för 2022-2026 fastställt inriktningen att vara en "kundorienterad medlemsorganisation". Genom att tillhandahålla kvalitativa tjänster och produkter jämte relevanta medlemserbudanden i livets alla skeenden vill vi skapa medlemsnytta som känns.

Ett bra exempel på medlemmarnas deltagande i föreningens värdeskapande är HSB Skånes kollektiva elupphandling. I en elmarknad som varit kraftigt svängande med en enorm prisuppgång har vi med den samlade volymen av egen, medlemmars och kunders förbrukning kunnat säkra ett tryggt elpris 2023 och 2024 på för marknaden låga nivåer. Med en långsiktig bevakning på elmarknaden kan vi kollektivt säkerställa ett tryggt och rimligt elpris även de nästkommande åren.

Ett annat exempel på hur principen tillämpas är HSB Skånes hållbarhetsåtgärder i hyresfastigheter och Hållbarhetsbidraget. HSB Skåne investerar målmedvetet för minskad klimatpåverkan. Därigenom kan egna erfarenheter och goda exempel förmedlas till medlemmarna. Bostadsrättsföreningar som vill investera i sin fastighet kan därtill få hjälp med professionell projektledning. När bostadsrättsföreningen investerat i hållbarhetsåtgärder kan de ansöka om hållbarhetsbidrag från HSB Skåne. Genom sådan återbärning ges medlemmarna incitamentet att investera för HSB:s gemensamma klimatmål.

2.4 FÖRENINGSSSTÄMMAN

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma ska hålla senast den sista juni varje år. Redan direkt efter ordinarie föreningsstämma 2022 påbörjades planeringen inför 2023 års föreningsstämma.

Kallelse skickades postalt och digitalt till vid tidpunkten registrerade fullmäktige. Samtidigt publicerades kallelse och övriga årsmöteshandlingar på HSB Skånes webbplats.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även gick ut med övriga årsmöteshandlingar. En instruktion för föreningsgranskare fastställdes av årsmötet. Instruktionen finns tillgänglig på webben. På webbplatsen lämnas också de uppgifter om förtroendevalda, VD, föreningsorganen, styrdokument och rapportering som ska anges enligt Koden.

Stämmoprotokollet publicerades på HSB Skånes webbplats inom tre veckor från stämman. Där hålls det tillgängligt tills det ersätts av ett senare enligt Kodens föreskrifter.

2.5 VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som årligen

fastställs av föreningsstämman. Valberedningsinstruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Av instruktionen framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen publiceras på HSB Skånes webb.

Valberedningens ledamöter har under året arbetat i en sammanhållen grupp. Valberedningen delar upp året i informationsspridning och kunskapsinhämtning å ena sidan och formell beredning å den andra. Från ordinarie stämma till december sker olika typer av dialoger och informationsinsatser till medlemmarna. Därtill deltar valberedningen på den årliga styrelsekonferensen. Valberedningen verkar för att pröva nya vägar inom ramen för uppdraget. Allt i syfte att tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen.

Vad gäller beredningsprocessen så intervjuar valberedningen samtliga kandidater till styrelse och föreningsgranskare. Även ledamöter i styrelsen som har tid kvar i sin mandatperiod intervjuas för att få en samlad bild av arbetet i styrelsen. Särskild vikt läggs givetvis på intervju av ordförande. Metoden för intervjuer bygger på att lika roller behandlas lika, dvs. nya kandidater har en uppsättning frågor som ställs till dem, medan de som söker förtroende för omval har en annan lista, men inom dessa grupper "nyval" och "omval" ställs samma frågor för att i processen inte ge för- eller nackdelar till enskilda. Ordförandekandidater för omval har ett antal extra frågor. Utöver detta samtalas det också med styrelsen i sin helhet samt en särskild intervju med VD.

Valberedningen granskas av föreningsgranskarna och huruvida valberedningen följer den av stämman beslutade valberedningsinstruktionen. I samråd prövar föreningsgranskarna och valberedningen också om instruktionen är relevant och ändamålsenlig, och föreslår lydelse inför stämmans beslut om instruktion för kommande år.

Till stämman lämnade valberedningen förslag på arvoden och andra ekonomiska ersättningar. Stämman beslutade i enlighet med förslaget.

Valberedningen informerar återkommande om möjligheten till nomineringar för alla medlemmar i HSB Skåne. Den samlade informationen om hur nomineringar går till och processen i detalj redogörs på särskild sida för valberedningen under [hsb.se/skane/](https://www.hsb.se/skane/).

Till valberedningen valdes på stämman 2022:

Christoffer Akej (fd Stenström), ledamot och ordförande
Anneli Klang, ledamot
Mandattiden är två år

Återstående mandattid har:
Ebba Planting, ledamot
Richard Lundgren, ledamot

2.6 STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av sex styrelseledamöter, vilka är valda av föreningsstämman, samt två arbetstagarrepresentanter med suppleanter.

På föreningsstämman i maj 2022 Ann-Charlotte Hjelm till ny ordförande för en period om två år. Ordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende.

Styrelsen fördelar arbetet inom sig, utan fasta arbetsutskott. HSB Skånes vd Ann Irebo och koncernekonomichef/vice vd Anna-Lena Nagelius deltar på styrelsemöten såsom adjungerade.

I dotterbolagen är uppdrag som ordförande respektive vd i huvudsak fördelade mellan vd Ann Irebo, vice vd Anna-Lena Nagelius, och extern firmatecknare Christer Nilsson.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning, vilken revideras och beslutas årligen. Vid den årliga översynen av arbetsordningen revideras även instruktion för vd samt delegationsordning.

Styrelsen har under år 2023 hållit 9 styrelsesammanträden. Här följer en redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2023:

Ann-Charlotte Hjelm (ordförande) ⁵	9 st
Anders Södergrann (ordförande) ⁶	9 st
Alfred Baumgarten	9 st
Åke Olsson	9 st
Per-Olof Norén	8 st
Ulf Hejman	3 st
Sven Tufvesson	9 st
Per Mårtensson ⁴	7 st
Stefan Vohnsen ⁵	8 st
Ann Irebo, vd	9 st
Anna-Lena Nagelius, vice vd	6 st

Revisor

Pär Hammensjö, PwC	1 st
--------------------	------

Föreningsgranskare

Kjell Birgersson	2 st
Kristian Björkman	2 st

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och styrelsens resultat delas med valberedningen.

Styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. För att säkerställa att styrelsen har rätt kompetens är valberedningens arbete oerhört viktigt.

I instruktionen till valberedningen anges olika grunder vilka ska tas i beaktande vid nomineringen.

För utförlig presentation av styrelsen se HSB Skånes webb, www.hsb.se.

2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

HSB Skånes företagsledning ersätts enligt de principer som fastställts genom Löne- och förmånspolicy och som gäller för samtliga medarbetare. Löne- och förmånspolicyn fastställdes senast den 25 oktober 2022 vilken anger att lönesättningen

ska vara individuell och differentierad, baserad på systematiska bedömningar av i policyn angivna kriterier. (Styrelsen har beslutat att styrdokument, policyer och övergripande riktlinjer tas upp för beslut årligen i januari månad med start år 2024). Beslut om tillsättning och ingångslön för befattning direkt underställd VD ska enligt HSB Skånes arbetsinstruktion för VD alltid fattas av styrelsen. Ersättning till verkställande direktör framgår av årsredovisningen.

Rörliga ersättningar tillämpas varken för vd eller annan ledande befattningshavare.

Som ett led i HSB Skånes jämställdhets- och likabehandlingsarbete görs varje år en löneanalys för att förhindra och åtgärda eventuella osakliga löneskillnader av diskriminerande karaktär.

2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

FINANSIELL RAPPORTERING

Den huvudsakliga finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- VD-rapport till varje styrelsesammanträde vari det ekonomiska läget kommenteras.
- Tertialrapporter som innehåller analys av tertialets resultat i förhållande till budget och prognos, samt rapport över moderbolagets och koncernens finansiella situation i form av belåning, ränterisker och likviditet.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

INTERNREVISION

HSB Skåne är certifierat enligt ISO 9001 och ISO 14001 och verksamheten är organiserat enligt Miljö- och kvalitetsledningssystem med processtråd och rutinbeskrivningar. Genom system för avvikelserapportering följs efterlevnaden av rutiner i Miljö- och kvalitetsledningssystem upp. ISO-revision sker årligen.

RISKHANTERING OCH INTERN KONTROLL

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsen arbetar enligt årligen fastställd arbetsordning och VD-instruktion som syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker.

Föreningsledningen rapporterar löpande om verksamhetens risker och möjligheter. I den samverkan som sker mellan styrelsen och Vd har med avväganden kring risker en central roll. I tider av snabba förändringar, såsom fallet är nu, blir följsamheten och framförhållningen av särskild vikt. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Samtliga förenings-/ bolagsstyrningsdokument avseende HSB Skåne ses årligen över såsom arbetsordningar, vd-instruktion, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll

BUNDEN INLÅNING

HSB Skåne bedriver inlåning och tillhandahåller bokföringstjänster. Föreningen står därmed under tillsyn Finansinspektionen respektive Länsstyrelsen. Styrelsen har i enlighet med gällande lag och antagna styrdokument utsett Centralt funktionsansvarig

som är placerad inom företaget och har ett oberoende mot de funktioner och områden som den ska övervaka och kontrollera. De grundläggande uppgifterna består i ett löpande kontrollansvar och att säkerställa att rapportering görs till Finanspolisen, liksom rapportering till vd och styrelse.

REVISORER

Antalet revisorer ska enligt föreningens stadgar vara lägst en och högst två, varav en alltid utses av HSB Riksförbund. Föreningsstämman 2023 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att en revisor skulle utses. I samband med det redovisades att HSB Riksförbund utsett PwC till revisor, med Pär Hammensjö som huvudansvarig revisor.

Styrelsen träffar revisorerna vid minst ett mötestillfälle under året. Revisionen redovisas genom revisionsberättelsen i årsredovisningen. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden se punkt 2.6.

Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i mars.

FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman.

Föreningsgranskare har under året träffat styrelsen och får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har även träffat föreningens revisor, vd och vice vd/koncernekonomichef.

Föreningsgranskarnas rapport publicerades tillsammans med övriga stämmohandlingar när kallelse till ordinarie föreningsstämma utfärdades.

På föreningsstämman i maj 2023 valdes i enlighet med valberedningens förslag två föreningsgranskare.

Till föreningsgranskare valdes på stämman 2023:

- Kjell Birgersson, ett år
- Kristian Björkman, ett år

För sammansättning och närvaro se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSB Skånes webb.

¹ När denna föreningsstyrningsrapport anger HSB Skåne avses HSB Skåne med dotterbolag.

² ETHOS är HSBs kärnvärderingar som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omsorg och Samverkan

³ (Global Reporting Initiative) är den oberoende internationella organisation som hjälper verksamheter och organisationer att ta ansvar för deras påverkan, genom att förse dem med ett gemensamt språk att kommunicera denna påverkan. De tar fram en standard för hållbarhetsrapportering.

⁴ Arbetstagarrepresentant, Fastighets

⁵ Arbetstagarrepresentant Unionen

HSB SKÅNES STYRELSE



ANN-CHARLOTTE HJELM

Ordförande

Anställd på Region Skåne, Medicinsk service som chefssekreterare till förvaltningschef (Verksamheter som ingår i förvaltningen är ambulans, laboratoriemedicin, 1177 och practicum), arbetar med informationshantering och är verksamhetsansvarig för dokumenthantering för hela förvaltningen. Deltog vid 9 styrelsemöten under 2023.

Född: 1966
Medlem i HSB sedan: 1998
Invald i styrelsen: 2010
Mandatperiod: 2022-2024
Bor: HSB brf Arvtagaren i Eslöv



ANDERS SÖDERGRANN

Ledamot

Systemutvecklare/arkitekt vid Consafe Logistics A/S i Köpenhamn, arbetar kundnära. 25 år inom systembranschen. Har även arbetat med teknik inom industri och socialt/pedagogiskt arbete. Deltog vid 9 styrelsemöten under 2023.

Född: 1971
Invald i styrelsen: 2017
Mandatperiod: 2023-2025
Medlem i HSB sedan: 2006
Bor: HSB brf Nordmannen i Lund



ALFRED BAUMGARTEN

Styrelseledamot

Agronom med bakgrund som statlig lantbrukskonsulent, numera pensionär. Deltog vid 9 styrelsemöten under 2023.

Född: 1951
Invald i styrelsen: 2018
Mandatperiod: 2023-2025
Medlem i HSB sedan: 2010
Bor: HSB brf Stenen i Kristianstad



PER-OLOF NORÉN

Styrelseledamot

Gymnasielärare inom naturvetenskap. Deltog vid 8 styrelsemöten under 2023.

Född: 1971
Invald i styrelsen: 2018
Mandatperiod: 2022-2024
Medlem i HSB sedan: 2018
Bor: HSB hyresrätt i kvarteret Soldiset i Lund



ÅKE OLSON
Styrelseledamot

Civilingenjör och numera pensionär med bakgrund som förrättningslantmätare, fastighetschef, huvudprojektledare för järnvägstrafiken Öresundsförbindelsen, seniorrådgivare för järnvägarnas världsorganisation samt projektledare för Sveriges stöd till landreformerna i Ryssland, Armenien och Tadjikistan. Deltog vid 9 styrelsemöten under 2023.

Född: 1950
Invald i styrelsen: 2018
Mandatperiod: 2022-2024
Medlem i HSB sedan: 2013
Bor: HSB brf Knutsgården i Lund



SVEN TUFVESSON
Styrelseledamot

Förvaltningsassocionom, med flerårig erfarenhet i ledningen för Skånetrafiken. Numera aktiv pensionär. Deltog vid 9 styrelsemöten under 2023.

Född: 1950
Invald i styrelsen: 2021
Mandatperiod: 2022-2024
Medlem i HSB sedan: 2007
Bor: HSB brf Gethornet i Hässleholm



ULF HEJMAN
Styrelseledamot

Universitetsadjunkt vid Malmö Universitet och programledare för två högskoleprogram sedan flera år. Deltog vid 3 styrelsemöten under 2023.

Född: 1978
Invald i styrelsen: 2017
Mandatperiod: 2021 t.om 3 april 2023
Medlem i HSB sedan: 2005
Bor: HSB brf Bokeberg i Hässleholm

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



PER MÅRTESSON
Arbetstagarrepresentant
Fastighetsanställdas
Förbund

Deltog vid 7 styrelsemöten under 2023.



STEFAN VOHNSEN
Arbetstagarrepresentant
Unionen

Deltog vid 8 styrelsemöten under 2023.



HSB SKÅNES VALBEREDNING

Valberedningen har under årets bestått av:

CHRISTOFFER STENSTRÖM

Ordförande i valberedningen

Invald i valberedningen: 2019

Ort: Lund

ANNELI KLANG

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2019

Ort: Kävlinge

RICHARD LUNDGREN

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2019

Ort: Lund

EBBA PLANTING

Ledamot i valberedningen

Invald i valberedningen: 2022

Ort: Lund

HSB SKÅNES REVISORER

Av förening vald revisor sedan 23 maj 2019

PÄR HAMMENSJÖ

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

HSB SKÅNES FÖRENINGSGRANSKARE

Av föreningen vald föreningsgranskare

KRISTIAN BJÖRKMAN

Tandtekniker/avdelningschef

KJELL BIRGERSSON

Pensionär (fd Affärsutvecklingschef)

HSB SKÅNES LEDNING



ANN IREBO
Verkställande direktör

Födelseår: 1960
Anställd i HSB Skåne sedan: 2008
Bor: Malmö

Deltog vid 9 styrelsemöten 2023.



ANNA-LENA NAGELIUS
Vice verkställande direktör och ekonomichef

Födelseår: 1968
Anställd i HSB Skåne sedan: 2008
Bor: Falsterbo

Deltog vid 6 styrelsemöten 2023.



ADMIR IBRAHIMOVIC
Affärsområdeschef Förvaltning och kundtjänst

Födelseår: 1989
Anställd i HSB Skåne sedan: 2011
Bor: Eslöv



CAROLINE SELLSTRÖM
Affärsområdeschef Bostad och medlem

Födelseår: 1968
Anställd i HSB Skåne sedan: 1991
Bor: Dalby



BJÖRN AUNÉR
Affärsutvecklingschef

Födelseår: 1984
Anställd i HSB Skåne sedan: 2013
Bor: Höllviken



CATRIN HOLMSTRÖM

Bolagsjurist

Födelseår: 1982

Anställd i HSB Skåne sedan: 2010

Bor: Vellinge



CHRISTER NILSSON

Affärsområdeschef Hyresfastigheter

Födelseår: 1966

Anställd i HSB Skåne sedan: 2008

Bor: Staffanstorps



CORNELIA HÅKANSSON

HR-chef

Födelseår: 1987

Anställd i HSB Skåne sedan: 2010

Bor: Lund



MALIN BENGTSSON

Kommunikationschef

Födelseår: 1978

Anställd i HSB Skåne sedan: 2015

Bor: Löddeköpinge



PETER GULLERDAL

Affärsområdeschef Bygg & Teknik

Födelseår: 1976

Anställd i HSB Skåne sedan: 2015

Bor: Malmö



HSB – där möjligheterna bor

HSB SKÅNE
Box 1712, 221 01 Lund
www.hsb.se