

HSB SKÅNES

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	s. 4
Styrelseordförande har ordet	s. 6
HSB Skånes verksamhet	s. 8
HSB Skånes hållbarhetsarbete	s. 24
Hållbara tjänster och produkter	s. 44
Klimat och klimatanpassning	s. 52
Resurseffektivitet	s. 60
Viktig samhällsaktör	s. 64
GRI-index	s. 74
Avgränsning och metod för datainsamling	s. 76
Förvaltningsberättelse	s. 84
Resultaträkning	s. 93
Balansräkning	s. 94
Kassaflödesanalys	s. 96
Noter	s. 98
Revisionsberättelse	s. 112
Föreningsstyrningsrapport	s. 115
HSB Skånes styrelse	s. 120
HSB Skånes valberedning, revisorer & föreningsgranskare	s. 123
HSB Skånes ledning	s. 124



046-210 84 00



kundtjanst-skane@hsb.se



Läs mer om HSB Skåne
på hsb.se/skane



Vi finns lokalt här:

Lund

Gnejsvägen 17
Knut den Stores torg 1C
Finalgatan 6A

Eslöv

Stora torg 2

Hässleholm

Stadshusgatan 8

Kristianstad

Cardellsgatan 5

Ystad

Bejersgatan 16

Text: Matilda Sjödin, Marknads- och kommunikationsassistent, Karoline Johansson, Kvalitetssamordnare, Linn Grundtman, Miljö- och kvalitetsansvarig, Malin Bengtsson, Kommunikationschef.

Layout: Stina Rix, Marknads- och kommunikationsassistent.

Grafik: HSB Riksförbund, Stina Rix.

Foto: HSB Riksförbund: sida 3, 10, 11, 15, 21, 26, 34, 35, 43, 44, 48, 51, 65, 68, 74, 80, 89, 90, 112. Stina Rix sidan. 4, 6, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 58, 63, 66, 67, 118, 119, 122, 123.

HSB Skåne sidan. 1, 13, 22, 23, 120. Omslagbild: HSB Skåne.







VD ANN IREBO HAR ORDET

Att reflektera över året som gått och vilka aktiviteter som ska lyftas fram i vd-ordet är alltid svårt. När jag ser tillbaka på det gångna året förstår jag vilken kraft och kompetens som organisationen besitter. År 2023 var nämligen ett speciellt år. Det var ett år som bjöd på såväl firande som stora utmaningar. Omvärlden präglades av ett fortsatt spänt geopolitiskt läge och de kraftigt stigande räntorna lämnade ingen oberörd. Med höga räntor, hög inflation och långa ledtider har vi, precis som resten av

fastighetsbranschen, inte sett någon möjlighet att starta produktion av nya bostäder under året, vilket naturligtvis har påverkat resultatet. Läger vi den stora kostnadsutvecklingen därtill, så har vi förklaringen till det negativa resultatet för 2023. Men med en låg belåningsgrad, 37 % av våra fastigheters marknadsvärde, samt en god kassalikviditet står vår ekonomi stabilt. Vi har en stark balansräkning och ser nu med tillförsikt mot 2024.

Som jag berättade inledningsvis har året också varit ett år som bjudit på ett sällan skådat firande. 2023 var nämligen året då HSB fyllde 100. Vi har bjudit våra medlemmar, kunder, anställda och allmänheten på allt från en landsomfattande trailerturné till fest, revy och guldkantad stämma. Det har också gett oss anledning att gräva i arkiven och lyfta fram en fantastisk historia om en organisation som både byggt och utvecklat folkhemmet. Och än idag fortsätter utvecklingen, inte minst genom forskningshuset HSB Living Lab.

AVSTANNAD NYPRODUKTION OCH UTVECKLING AV BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Även om vi under året inte har haft möjlighet att starta upp någon nyproduktion så har vi nu 781 bygggrätter i tre av våra verksamhetsorter och vi har fortsatt att arbeta vidare med att driva fram de olika projekten. Det är starka projekt som kommer att möta marknaden när den vänder och vi ser en möjlig säljstart för HSB brf Strandhusen i Ystad redan i början av 2024 följt av ytterligare minst en säljstart i Lund under den kommande hösten.

Precis efter årsskiftet nåddes jag av den glädjande nyheten att vi på HSB Skåne var den regionförening i Sverige med högst ökning av medlemsantalet. Jag kan med detta konstatera att våra starka nyproduktionsprojekt är en bidragande faktor men också att medlemskapet innehåller ett värde som vi tillsammans arbetar vidare med.

Inom affärsområdet hyresfastigheter arbetar vi hela tiden med vår fastighetsportfölj. Detta arbete innebär en ständig översyn av det befintliga beståndet och resulterade under året bland annat att en mindre fastighet, främst bestående av kommersiella ytor, avyttrades i Eslöv.

I slutet av 2022 skapades en plan för att inventera och utreda hyresfastigheterna utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Hållbarhetsplanerna är ett komplement till den underhålls- och investeringsplan som redan finns och målsättningen var då att en fastighet skulle genomlysas enligt den nya planen under 2023. När året nu passerat konstaterar jag att verkligheten överträffat målet och att samtliga 11 hyresfastigheter i Lund arbetats igenom.

HÅLLBARHETSARBETET

Trots tuffa tider får vi inte tulla på det viktiga hållbarhetsarbetet. På nationell nivå sågs de viktigaste hållbarhetsområdena över och en projektgrupp, som även vi på HSB Skåne fanns representerade i, genomförde en dubbel väsentlighetsanalys. Denna pekar inte bara ut de viktigaste områdena nationellt, utan ger oss även riktning lokalt. Under hösten antogs också nya hållbarhetsmål för oss på HSB Skåne för att få med alla dimensioner av hållbar utveckling.

AFFÄRSMANNASKAP OCH ENGAGEMANG

Vi startade året med en utbildning för all personal i affärsmannaskap. Denna satsning väckte ett engagemang och en innovationskraft i organisationen som vi saknat, framför allt under åren då pandemin höll sig fast. Nya idéer och tankar resulterade i ett par nya tjänster som vi kunde presentera för våra kunder under året. Något som blivit allt tydligare är också att ansvaret på varje fastighetsägare ökar allteftersom. Därför har stort fokus varit att vinnlägga oss om att vi utvecklar och erbjuder tjänster som hjälper våra kunder att axla det ansvaret.

Det ökade engagemanget och proaktiviteten som affärsmannaskapsutbildningen väckte hos personalen har också märkts hos våra kunder. Något som främst avspeglat sig i kundundersökningen som hade en högre svarsfrekvens än tidigare år och många fritextkommentarer för oss att arbeta vidare med. Vi hade även rekordhög svarsfrekvens i såväl medarbetarundersökningen som den efterföljande pulsmätningen.

SOCIAL HÅLLBARHET FORTSATT HÖGT PÅ AGENDAN

Du som följt HSB Skånes verksamhet vet att vi under många år har arbetat med social hållbarhet på olika sätt. Och 2023 är inget undantag. Det vi nu kan se är att kraven på näringslivet om att arbeta med social hållbarhet ökar. Detta skapar förutsättningar för oss att hitta partners för att kunna utveckla och driva det sociala arbetet vidare framåt.

Vi har också fått uppleva vad ihärdigt arbete i kombination med ett bra samarbete resulterar i, när beskedet i slutet av året kom om att området Charlottesborg i Kristianstad har tagits bort från Polisens lista över utsatta områden i Sverige. Detta bevisar att de satsningar vi gör inom bosocialt arbete är helt rätt. För oss handlar det bosociala arbetet nämligen inte enbart om det reella problemet, utan framför allt om ett långsiktigt och förebyggande arbete i stark samverkan med andra samhällsaktörer. Därför engagerar vi oss i, och driver aktiviteter inom allt från platsamverkan och trygghetsvandringar till grannsamverkan och sommarkollo. Vi är en pigg 100-åring som lever våra värderingar och fortsätter att skapa goda krafter i samhället.

*Ann Irebo
VD, HSB Skåne*



ORDFÖRANDE HAR ORDET

I slutet av året nåddes vi av nyheten att regeringen tagit beslut om en gemenskapssatsning, vilken innebär anslag om 300 miljoner årligen under perioden 2023-2025. Som ordförande i HSB Skåne gläder det mig väldigt att de frågor som vi arbetat med sedan 15 år tillbaka äntligen uppmärksammas i ett större sammanhang.

Den sociala hållbarheten är något som hela HSB Skåne brinner för och under ledning av vår vd, Ann Irebo, tar vi ofta täten i dessa frågor. Att satsa på social hållbarhet kostar givetvis pengar, men varje spenderad krona är också en sparad krona om vi med dessa medel kan hjälpa människan innanför tröskeln. Och vi i HSB Skånes styrelse är övertygade om att satsningar på social hållbarhet är framtidens melodi.

Vi har en organisation som, liksom vår vd, brinner för och arbetar med dessa frågor i såväl stort som smått. HSB är en samhällsbyggare och en samhällsaktör att räkna med och här vågar jag påstå att vi på HSB Skåne går i bräschen för satsningar inom social hållbarhet genom det arbete som vi genomfört under årens lopp.

Vi driver exempelvis ett barnkollo i vår egen kollofastighet, vi arrangerar årligen ett mogenkollo, vi erbjuder medlemsaktiviteter och seniorfika, vi arrangerar en Barngala och vi har en bosocial avdelning som arbetar både med samverkansfrågor för ökad trygghet och för den enskilde individen.

Vi kan nu se att alla dessa satsningar börjar ge ringar på vattnet och öppnar upp för dialog och samverkan inom näringslivet. Och jag är säker på att samverkan av detta slag kommer att öka inom de kommande åren. Alla dessa satsningar ligger dessutom i linje med den sjunde kooperativa principen om att vi som medlemsägd Kooperation ska vara med och driva en hållbar utveckling av samhället.

*Ann-Charlotte Hjelm
Styrelseordförande, HSB Skåne*

” Att satsa på social hållbarhet kostar givetvis pengar, men varje spenderad krona är också en sparad krona om vi med dessa medel kan hjälpa människan innanför tröskeln. ”

VÅR VERKSAMHET

Genom att verka för människan innanför tröskeln och skapa trygghet i och utanför hemmet vill vi vara det självklara valet för våra medlemmar och kunder. Med hållbarhet och långsiktiga relationer i fokus strävar vi efter att tillhandahålla det goda boendet för såväl miljö som människa.

HSB Skåne är en ekonomisk förening som verkar utifrån de kooperativa principerna och vår ekonomiska vinst är ett medel, inte ett mål, för att göra det bästa för våra medlemmar. Som kooperativ organisation har vi ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande och organisationen genomsyras av ansvarstagande, såväl för våra boende, medlemmar och kunder som för samhället i stort. För att kunna skapa det goda boendet arbetar vi ständigt med att förbättra och utveckla verksamheten.

HSB Skåne är en del av HSB, en kooperativ demokratisk idéburen organisation som ägs av våra medlemmar.

Tillsammans med HSB Riksförbund utgör de olika regionföreningarna i Sverige, bostadsrättsföreningarna och medlemmarna en stark kraft för att bidra till en hållbar utveckling i samhället.

HSB Skåne bedriver verksamhet i Sverige med ett verksamhetsområde som spänner över 17 skånska kommuner. Vi anser att goda relationer skapas genom vår lokala närvaro och kännedom om kundens närmiljö. Vårt huvudkontor är beläget i Lund och utöver detta har vi lokal förankring med marknadsområdeskontor i Lund, Ystad, Eslöv, Hässleholm och Kristianstad samt fastighetsskötare- och lokalkontor på flera mindre orter. Vi erbjuder medlemskap, bosparande, hyresrätter, förvaltnings- och specialisttjänster samt nyproducerade bostäder. Totalt har vi över 31 000 medlemmar och tillhandahåller 1441 hyresrätter.

31 232 medlemmar per 31/12 2023
jämfört med 30 811 per 31/12 2022.

4 399 bosparare per 31/12 2023
jämfört med 4 342 per 31/12 2022.

232 medlemsföreningar per 31/12 2023
jämfört med 232 per 31/12 2022.

335 förvaltade föreningar per 31/12 2023
jämfört med 342 per 31/12 2022.

SOM MEDLEMSÄGD KOOPERATION VERKAR VI UTIFRÅN DE SJU INTERNATIONELLA KOOPERATIVA PRINCIPERNA:

- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

VÅR VERKSAMHET UTGÅR OCKSÅ FRÅN DE TRE HSB-GEMENSAMMA STYRDOKUMENTEN:

- HSBs kompass
- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs varumärke

I vårt arbete utgår vi dessutom från ett antal antagna policydokument inom bland annat finans-, miljö- och personalfrågor.

Under 2023 var
HSB Skåne den
regionförening i landet
som ökat mest i antalet
medlemmar.



LUND:

förvaltning
specialisttjänster
hyresrätter
medlem/bospar
nyproduktion
kommersiella lokaler

ESLÖV:

förvaltning
specialisttjänster
hyresrätter
medlem/bospar
kommersiella lokaler

KRISTIANSTAD:

förvaltning
specialisttjänster
hyresrätter
medlem/bospar
nyproduktion

HÄSSLEHOLM:

förvaltning
specialisttjänster
hyresrätter
medlem/bospar

YSTAD:

förvaltning
specialisttjänster
hyresrätter
medlem/bospar
nyproduktion

HSB SKÅNE

→ SÅ FUNKAR DET

HSB Skåne är en Kooperation. Det innebär att vi ägs av våra medlemmar och är en demokratiskt styrd förening. Men vad betyder det egentligen och hur styrs organisationen? HSBs beslutsorgan är föreningsstämma, styrelse och vd som står i ett hierarkiskt förhållande till varandra. Lagen fastställer vilket ansvar var och en av dessa har. Stämman är föreningens högsta beslutande organ.

MEDLEMSGRUPPEN

En person som är medlem i HSB Skåne och inte innehar en lägenhet i en HSB-bostadsrättsförening tillhör denna grupp. Varje år bjuds gruppen in till ett möte där representanter till fullmäktige för HSB Skåne föreningsstämma utses. En person per påbörjat 200-tal kan väljas.

PERSONER SOM BOR I EN HSB-BOSTADSRÄTT

HSB Skåne ägs av sina drygt 30 000 medlemmar. Cirka 70 % av dessa äger en bostadsrätt i en bostadsrättsförening som är medlem i HSB Skåne. Genom val av styrelse och fullmäktigerepresentant i den egna bostadsrättsföreningen kan medlemmar som äger en bostadsrätt vara med och påverka. De kan antingen lämna motion direkt till stämman eller via sin fullmäktige.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM ÄR MEDLEMMAR I HSB SKÅNE

232 bostadsrättsföreningar är medlemmar i HSB Skåne. Varje bostadsrättsförening beslutar på sin stämma vem i styrelsen som ska vara fullmäktige och därmed representera bostadsrättsföreningen på HSB Skånes föreningsstämma. Föreningar med upp till 200 medlemmar utser en representant och därefter utses ytterligare en representant per påbörjat 200-tal.

VD

Vd arbetar utifrån en skriftlig instruktion från styrelsen och ansvarar för HSB Skånes löpande förvaltning enligt de riktlinjer och instruktioner som styrelsen lämnar. Vd är högsta chef över medarbetarna och rapporterar till styrelsen.

STYRELSE

Ledamöterna i HSB Skånes styrelse har en mandattid på högst två år. Styrelsens ledamöter väljs av föreningsstämman. Ledamöter vars mandattid löper ut kan väljas om. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets intressen. De ska fortlöpande bedöma bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens ekonomiska situation.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning och deras övergripande uppgift är att, för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta organisationens angelägenheter och genom ett aktivt arbete skapa mervärde. Styrelsens ordförande har en särställning med ett särskilt ansvar för att styrelsen fullgör sina uppgifter. Det är styrelsen som utser vd och är ansvarig inför stämman.

FULLMÄKTIGE

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året. Till denna bjuds samtliga fullmäktige in av styrelsen. Här väljs bland annat styrelseledamöter, valberedning och föreningsgranskare. Fullmäktige röstar även om motioner som kommit in till stämman.



UTHYRINGSSTATISTIK 2023

BOSPARPOÄNG I GENOMSNIITT

LUND: 370p

ESLÖV: 30p

KRISTIANSTAD: 40p

HÄSSLEHOLM: 86p

YSTAD: 0p

ANTAL UTHYRNINGAR:

LUND: 67 (104)

ESLÖV: 44 (54)

KRISTIANSTAD: 69 (79)

HÄSSLEHOLM: 34 (35)

YSTAD: 0

Siffror inom parentes är det totala antalet fördelade lägenheter inkl. byten och i Lund även Copartment.

ANDEL LÄGENHETER FÖRDELADE TILL BOSPARARE I PROCENT:

LUND: 90 % (60 av 67)

ESLÖV: 23 % (10 av 44)

KRISTIANSTAD: 29 % (20 av 69)

HÄSSLEHOLM: 6 % (2 av 34)

YSTAD: 0 % (0 av 0)

TOPPNOTERING BOSPARPOÄNG

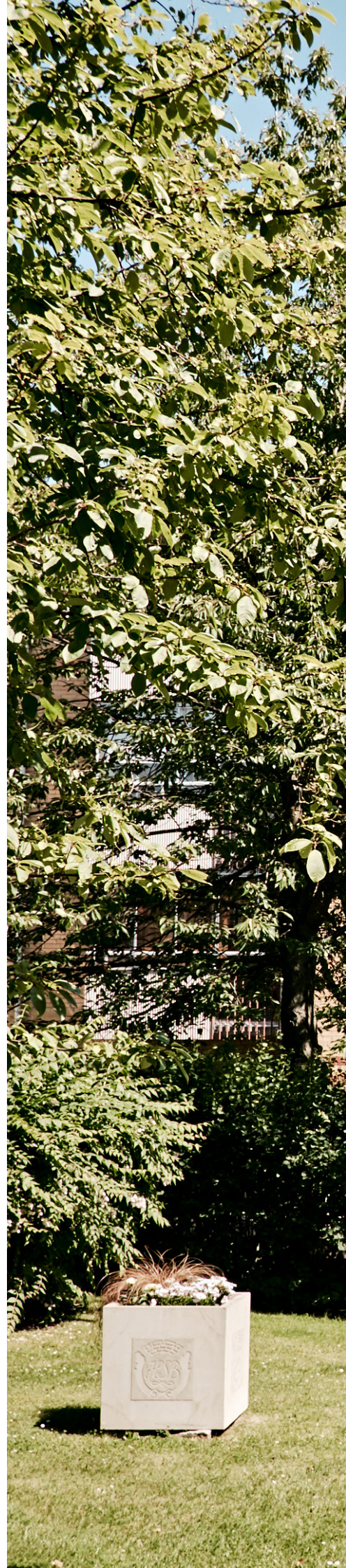
LUND: 1 660p

ESLÖV: 146p

KRISTIANSTAD: 210p

HÄSSLEHOLM: 91p

YSTAD: 0p





ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

TVÅ MARKNADSSOMRÅDEN BLEV ETT

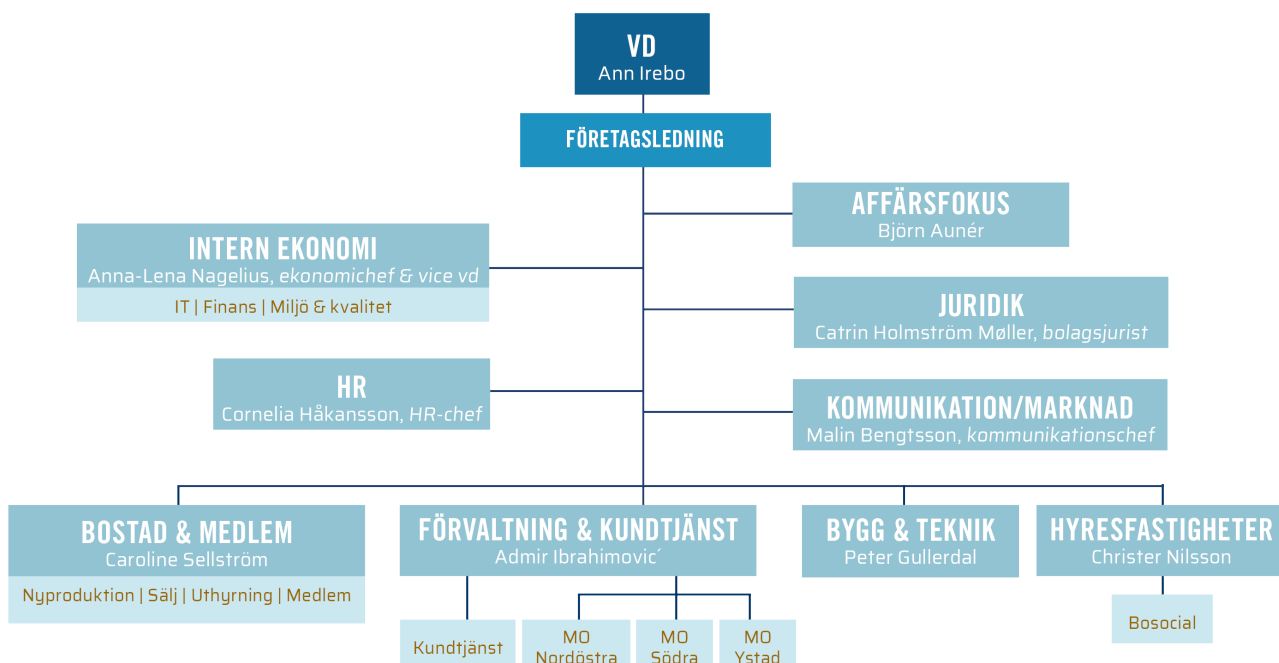
Efter förhandlingar stod det i början av november klart att MO Lund och MO Eslöv blir ett marknadsområde, MO Södra. Genom att slå samman dessa marknadsområden kunde organisationen effektiviseras och därmed skapa möjligheter att renodla tjänster, samtidigt som den lokala förankringen bibehölls.

Martin Olsbring, marknadsområdeschef i Eslöv, blev chef för det nya marknadsområdet och släppte i samband med detta sina förvaltaruppdrag. Samtidigt blev Caroline Carlsson chef för ekonomerna i MO Södra. I det nya marknadsområdet inrättades också en ny funktion, skötselchefer. Tjänsterna tillsattes av våra kollegor, Joakim Olsson och Paul Smith, som därmed gavs möjlighet att utvecklas i företaget.

KOMMUNIKATIONSAVDELNINGEN FLYTTADES

Från den 1 november flyttades kommunikationsavdelningen från att tillhöra affärsområde Bostad och medlem till att organisatoriskt vara placerat som en stabsfunktion.

I samband med flytten blev Ann Irebo, vd, därmed kommunikationschefen Malin Bengtssons närmaste chef. Kommunikationsavdelningen kommer fortsatt att utgå från Bobutiken i Lund tillsammans med affärsområde Bostad och medlem.



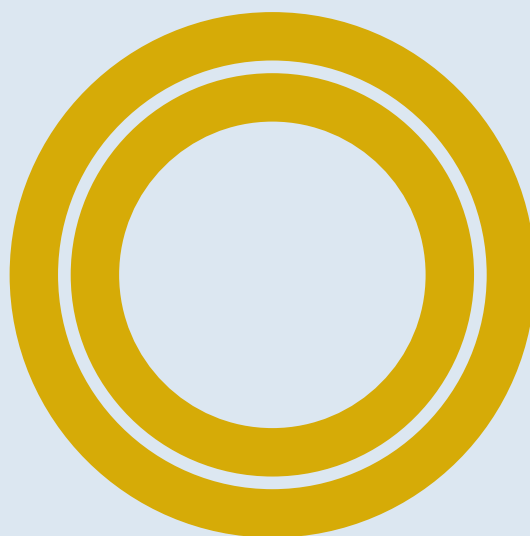
Företagsledning: Ann Irebo, Anna-Lena Nagelius, Admir Ibrahimovic, Björn Aunér, Caroline Sellström, Christer Nilsson, Cornelia Håkansson, Catrin Holmström Møller, Johan Brantmark (adj.), Malin Bengtsson och Peter Gullerdal.



HSB 100 ÅR ETT HÄNDELSERIKT JUBILEUMSÅR

År 2023 var ett år som gick i firandets tecken då HSB firade 100 år. Sedan 1923 har HSB stått i framkant för att bygga bostäder med människan i fokus, präglade av innovativa lösningar och nya standarder som har förenklat vardagen för många människor.

För att fira HSBs 100-årsjubileum arrangerades en rad spännande aktiviteter under året. Jubileumsåret blev en resa i stort och smått genom HSBs historia och en hyllning till den utveckling och de värderingar som har präglat oss under de senaste 100 åren. Efter ett händelserikt år ser vi nu fram emot att fortsätta vår resa där vi formar framtidens boende.





TRAILERTURNÉN STARTADE I LUND

Torsdagen den 13 april var det turnépremiär för utställningstrailern som var en del av HSBs 100 årsfirande. Stoppet ägde rum på Stortorget i Lund i strålande vårväder och besöksantalet överträffade alla förväntningar.

Det var en stadig ström av besökare i alla åldrar som besökte trailern för att prata, ta en kopp kaffe, testa VR, kasta ärtpåsar i sopnedkast och tävla i bospartävlingen. Utöver roliga aktiviteter bjöds besökarna på föreläsningar i mikroformat samt tips och råd om privatekonomi av Danske Bank, som fanns på plats. Stämningen var på topp hos både bland besökarna och personal och dagen bjöd på många bra möten och dialoger.

Stoppet i Lund var det första på turnén som trailern gjorde genom Sverige och det var därför inte helt lätt att veta hur många besökare vi kunde räkna med. När trailern stängde klockan 19.00 visade besöksräknaren på imponerande 3 000 besökare. Vi lämnade därmed över stafettpippen till övriga regionföreningar.

GENERELL STATISTIK FRÅN TRAILERN:

Antal orter som trailern har besökt: 28 (se hela [turnéprogrammet här](#))

Antal dagar som trailern varit öppen: 40

Antal besökare: ca 43 000 (varav 3 000 i Lund)

Antal kaffe, bullar, festis, glass, popcorn:
ca 25 000

Antal priser i ärtpåsekastningen: ca 12 000

Antal tävlande i bospartävlingen "Vinn 100 000 kr till en kontantinsats": 30 746

Antal medarbetare från hela landet som jobbat i trailern: ca 300

STÄMMA MED GULDKANT

Med en guldkantad inramning hölls HSB Skånes ordinarie föreningsstämma 2023 på Grand Hotel i Lund. Vid stämman, som ägde rum tisdagen den 30 maj, deltog fullmäktige från hela HSB Skånes verksamhetsområde.

För att anamma det festliga 100 års-temat avslutades stämman med en tre-rättersmiddag. Under middagen fick vi dessutom underhållning av ett liveband.



PERSONALFEST PÅ GRAND HOTELL

Fredagen den 25 augusti bjöd på ett gemensamt 100-årsfirande utspritt över landet men sammankopplat via länk.

Vi på HSB Skåne arrangerade den stora 100-årsfesten på Grand Hotel i Lund där närmare 140 medarbetare samlades för att tillsammans hylla 100-åringen. Vid givna tidpunkter under kvällen kopplades de olika festerna runt om i landet samman via sändningar, där vi på HSB Skåne bjöd på rungande allsång av HSB-låten. Konferencier för kvällen var Henrik Johnsson som med van hand ledde festen både genom middagens program och de olika sändningarna.

PERSONALFESTEN

138 deltagare

Hubb - streamade till andra regionföreningar

Liveunderhållning och quiz



KOLLODAG I MAGNARP

I september bjöd vi in till öppet hus i vår vackra kollofastighet i Magnarp. Ett 40-tal besökare dök upp för att spana in fastigheten och leka ute på den stora gården. Temat för dagen var kollo dag förr och nu.

Barnen fick prova på att kasta ringar, gå med styltor och fiska krabbor. Det arrangerades även en tipspromenad genom skogen ner till havet. Vinnaren av tipspromenaden fick biobiljetter.

Mellan lekarna åts det muffins och dracks saft på den stora verandan. Det blev en härlig och uppskattad dag där många av besökarna fick ett intresse av att delta på vårt nästkommande kollo.



SUCCÉREVY PÅ STADSTEATERN I LUND

Det var en enig publik som lämnade Lunds stadsteater den 7 oktober: revyn var en succé! Med endast två föreställningar bjöds anställda, förtroendevalda och medlemmar på en unik upplevelse kopplat till firandet av vårt 100-årsjubileum.

Totalt gästade runt 750 personer Lunds stadsteater lördagen den 7 oktober när vår 100-årsrevy gick av stapeln. Under ledning av Adde Malmberg framfördes en rad sketcher och låtar alla kopplade till boendet och HSBs historia. Skratten var många och igenkänningen hög under de båda föreställningarna. Publiken bjöds på nya texter till välkända melodier och sketcher om allt från luddet i torktummlaren till beslutsvändan när mat ska beställas till den gemensamma gårdsfesten.





STYRELSEKONFERENS

I november var det dags för HSB Skånes styrelsekonferens på Ystad Saltsjöbad. Med närmare 120 deltagare och en fullspäckad agenda med aktiviteter, formades en konferens som inte bara var informativ utan också inspirerande.

Ett entusiastiskt gäng förtroendevalda anlände till Ystad Saltsjöbad för att delta i årets konferens. Med en agenda som inte lämnade något åt slumpen och föreläsare som fängade uppmärksamheten skapades en inspirerande och lärorik mötesplats, fylld av erfarenhetsutbyte och gemenskap. HSBs 100-årsfirande gick som en röd tråd genom hela konferensen.

Styrelsekonferensen erbjuder våra förtroendevalda en plats för att öka kunskapen om olika ämnen som har relevans för styrelseuppdraget samt en möjlighet för styrelsemedlemmarna att knyta starkare band och utbyta värdefulla erfarenheter. Med en välfylld agenda och engagerande föreläsare blev konferensen än en gång en framgångsrik och minnesvärd upplevelse.

PERSONALEN GESTALTADE HISTORIAN

Som en del i 100-årsfirandet och för att skapa stolthet och medvetenhet om vår historia fick de olika avdelningarna i uppdrag att gestalta varsitt årtionde. Gestaltningarna varierade i allt från after work och filmer till frågesport och presentationer. Parallellt med presentationen av årtionden lyfte vi vår historia i våra sociala kanaler och interna nyhetsbrev med en historisk tillbakablick varje torsdag via #tbt (throwback Thursday).

CHOKLADASKAR SOM JUBILEUMSGÅVA

Som en liten 100-årsgåva fick såväl våra anställda som medlemsföreningars styrelser specialtillverkade blå-guldiga praliner inför julen. Pralinerna levererades i en snygg ask.



PERSONALDAG 14/12

Gripande anekdoter berättade av Pär Johansson, julbuffé och en titt i såväl backspeglarna som en utblick summerar årets personaldag som hölls i AF-borgen i Lund den 14 december.

Pär Johansson brukar beröra när han ställer sig på en scen och det var precis vad han gjorde under starten på vår personaldag. Med anekdoter och reflektioner, som främst bottnar i hans arbete som initiativtagare och ledare för Glada Hudik-teatern, gav Pär en inspirerande föreläsning som lämnade utrymme för reflektion hos oss alla. Bland annat om hur vi kan fortsätta att utmana våra fördomar och normer för att tillsammans skapa ett sammanhang där alla känner sig välkomna.

Efter en klassisk julbuffé och välbehövad paus för reflektion samt tid till att kika på vår gemensamma 100-årsutställning var det dags för interna presentationer

Vi fick både en återblick på året som gått och en utblick mot 2024.

Det var tydligt att vårens affärsmannaskapsutbildning påverkat organisationen positivt i flera avseenden och att vi med gemensamma krafter och stort engagemang gjort många bra saker under 2023.



TEDANS UNDER JUBILEUMSÅRET

Som en del av HSBs 100 årsfirande bjöd HSB Skåne i september in till en tedans. Tedans var en populär aktivitet i Sverige under 1920-1940-talet. I samband med 100 årsfirandet passade vi på att fånga upp traditionen igen!

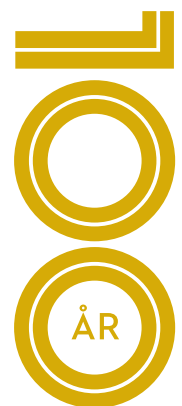
Vid klockan 14 anlände våra seniora deltagare till AF-borgen i Lund. Det var stora leenden på läpparna när de satte fötterna innanför entrén till den stora vackra salen. Några av deltagarna hade tagit på sig tidstypiska kläder. Redan när deltagarna anlände spelade bandet livemusik på scenen och det dröjde inte länge förrän det bjudits upp till den första dansen.

– Jag tycker att dans är ett väldigt bra initiativ som medlemsaktivitet där både motion och att umgås och att träffa nya människor görs samtidigt, berättade en av deltagarna.

Under den njutbara eftermiddagen varvades dans med avkopplande pauser, där deltagarna avnjöt te och scones. För att sätta den festliga 100-årsprägel på tillställningen höjdes även glaset med alkoholfritt bubbel, en detalj som uppskattades av deltagarna.

Det blev en strålande eftermiddag präglad av gemenskap och endorfiner. En deltagare sammanfattade upplevelsen med glädje:

– Så trevlig eftermiddag! Goda scones och härlig musik. Man blir glad i hela kroppen.





GODA GRANNAR – SOCIAL HÅLLBARHET I FLERBOSTADSHUS

Tillsammans med Generation Marianne och HSB Living Lab inledde vi på HSB Skåne under 2023 ett projekt för ökad gemenskap mellan grannar. Projektet “Goda Grannar - social hållbarhet i flerbostadshus” har som syfte att utforska hur man kan få i gång social gemenskap i ett bostadsområde, i detta fall Arenastaden i Lund, där de boende i hyresrätterna i Kvarteret Målet och bostadsrättsföreningen HSB brf Nätet har deltagit.

Att hitta vägar till ökad social gemenskap är något som alla tjänar på och kan bidra till ökat välmående. För HSB har gemenskap i bostadsrättsföreningar varit en hjärtefråga sedan starten för 100 år sedan och i projektet Goda grannar utforskas om det finns metoder för att kicka igång granngemenskap.

– I området där vi har startat projektet bor det personer i en blandad ålder och vi hoppas att de ser möjligheter med att lära känna sina grannar och utöka sin umgängeskrets även över generationsgränserna. Vi hoppas också att vi,

genom projektet, ska få lärdomar som går att applicera även i andra projekt och områden, säger Malin Bengtsson, kommunikationschef på HSB Skåne.

Den första träffen hölls tillsammans med 16 intresserade och engagerade deltagare i mitten av mars. Sedan projektets start har olika intressegrupper träffats för att spela sällskapsspel, fika eller baka. Dessutom har en gemensam sommarfest, vilken lockade drygt 35 deltagare i alla åldrar, och ett glöggmingel arrangerats.

Projektet kommer att pågå fram till våren 2024.

NYPRODUKTION



HSB BRF FABRIKÖREN

Väster, Lund

Västerbro i Lund är ett spännande område som är i planeringsfasen. Här har vi en vision om ett kvarter med varierad bebyggelse och många gröna inslag. Det centrala läget gör Västerbro till en självklarhet för de som vill bo centralt men ändå inte mitt i den absoluta stadskärnan. Första etappen ritas i korsningen Öresundsvägen och Måsvägen. Här planeras cirka 127 bostadsrätter i HSB brf Fabrikören.

→ Läs mer på hsb.se/skane/fabrikoren



HSB BRF UPPFINNAREN

Brunnsbrogården, Lund

Brunnsbrogården är Lunds nya stadsdel där innovation och hållbarhet står i fokus. Här planerar vi cirka 80 bostadsrätter med ett stort fokus på funktionell arkitektur, miljö och hållbarhet. Kvarteret får en karaktär av klassisk kvartersstad mot gatan och en välkomnande och trivsamt innergård med både radhus och lite lägre flerbostadshus.

→ Läs mer på hsb.se/skane/uppfinnaren



FÖRTÄTNING PÅ KLOSTERGÅRDEN I LUND

Klostergården, Lund

Under året påbörjades en översyn av detaljplanen av vår hyresfastighet Klostergården i Lund för att möjliggöra byggnation av ytterligare ett hus på tomten. Stadsbyggnadskontoret arbetar för att ta fram ett förslag till ändring av detaljplanen som kan möjliggöra en förtätning med ett punkthus. På den berörda tomten finns idag tre hyreshus med vardera upp till 7 våningar. Det nya huset kan få upp till 12 våningar och planeras byggas som en bostadsrättsförening. Den nyinvidgade stationen på Klostergården ligger på gångavstånd från fastigheten, vilket ger fantastiska kommunikationsmöjligheter för de boende.



KVARTERET METEOROLEN

Klostergården, Lund

Under året som gått har vi fortsatt utveckla HSB brf Meteorologen, vilken kommer att byggas på Klostergården i Lund. I december vann detaljplanen laga kraft, vilket innebär att projektet tagit ytterligare steg mot en planerad säljstart. HSB brf Meteorologen kommer att omfatta 101 bostadsrätter. Byggnadernas höjd planeras till mellan fyra och tio våningar med ett varierat taklandskap. Husen kommer att byggas med underjordiskt parkeringsgarage och tegelfasader som harmonierar med övrig bebyggelse i området.

→ Läs mer på hsb.se/skane/meteorologen



STRANDHUSEN I YSTAD

Intresset har varit stort för de 57 bostadsrätterna som kommer att utgöra HSB brf Strandhusen. Det planerade projektet har ett fantastiskt läge där ett morgondopp i havet, en avkopplande stund på balkongen till tonerna av vågorna som rullar in mot sanddynorna och milsvid utsikt över Östersjön blir verklighet. Under året godkändes bygglov, men överklagades till Mark- och miljödomstolen. I väntan på beslut har arbetet fortgått mot den planerade säljstarten under första kvartalet 2024.

→ Läs mer på hsb.se/skane/strandhusen



ÖSTERMALMSPARK I KRISTIANSTAD

I början av året undertecknades ett avtal mellan HSB Skåne, HSB Produktion AB och ABK (AB Kristianstadsbyggen) avseende ett förvärfv av byggrätt för bostadsrätter i Östermalmspark i Kristianstad. Här planerar vi att bygga cirka 75 bostäder i flerfamiljshus. Marken ligger mitt i centrala Kristianstad och blir ett bra komplement till de hyresrätter som ABK bygger i området.

→ Läs mer på hsb.se/skane/ostermalmspark

HSB SKÅNES HÅLLBARHETSARBETE

Ansvar och hållbar affärsutveckling är en del av vår strategiska verksamhetsplanering som beslutas och följs upp i såväl ledning som styrelse. Vårt hållbarhetsarbete har sin grund i den HSB-gemensamma strategin för hållbar tillväxt och dess fyra fokusområden, se förklaring nedan.

Strategin utgår från våra väsentliga områden och risker, relevanta globala hållbarhetsmål, de svenska miljömålen, tillämplig lagstiftning och branschanalyser. Strategin för hållbar tillväxt är integrerad i HSB Kompass - vår övergripande strategi- och verksamhetsplan där affärsintegrerade mål har tagits fram.

HSB Skåne arbetar med hållbarhet i enlighet med ESG-ramverket, se faktabeskrivning till höger för mer information.

Vi har även en hållbarhetsstrategi för nyproduktion med åtta inriktningsmål och tillhörande 13 mål med mätbara indikatorer, se sidan 25. Denna strategi används inom HSB Skåne när vi bygger nya fastigheter tillsammans med HSB Projektpartner.

ESG

ESG-ramverket är ett ramverk för ett företags hållbarhetsarbete. Det är utformat för att integreras i en organisations strategi för att skapa värde genom att identifiera och hantera hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, och inkludera dessa i de organisatoriska målen. Detta syftar till att bidra till en hållbar utveckling.

Miljö (Environmental): Miljöaspekten handlar om att ta ansvar för miljön och hushålla med naturresurser. Här inkluderas bland annat klimatpåverkan, biologisk mångfald, och bevarande av skog, mark och hav.

Socialt ansvar (Social): Det sociala ansvaret fokuserar på människor som på något sätt är kopplade till företaget, såsom medarbetare, kunder och underleverantörer. Det handlar om frågor som rör arbetsvillkor, jämställdhet, jämlikhet, mångfald, mänskliga rättigheter och inkludering.

Styrning (Governance): Styrning handlar om hur företaget styrs. Här innefattas bland annat affärsetik, transparens, hållbarhetsredovisning, styrelsesammansättning, ledningsstruktur, affärsmodeller, regelverksefterlevnad, visselblåsar-system och förebyggande arbete mot mutor och korruption.

FN:S GLOBALA MÅL FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Den 25 september 2015 antog FN Agenda 2030, en universell agenda för hur länderna ska arbeta för hållbar utveckling. Agendan innehåller 17 globala mål som innefattar de tre olika dimensionerna av hållbarhet. Målen har flera delmål och flera indikatorer för att mäta framstegen. Fram till 2030 ska denna agenda leda världen mot en fredlig och hållbar utveckling på både global och nationell nivå. Åtta av målen återfinns i HSB Skånes hållbarhetsrapport, se sidan 25.

FOKUSOMRÅDEN I HSB'S STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



RESURSEFFektivITET

HSB ska ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.



KLIMAT

HSB har 2040 netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende, samt stödja bostadsrättsföreningar i deras hållbarhetsarbete.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB ska vara en viktig samhällsaktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet.



MÅL OCH NYCKELTAL I HSB'S KOMPASS

Mål

- Ökad resurseffektivitet (energi, effekt och bygg/rivningsavfall).

Nyckeltal

- Minskad energianvändning (kWh/m² Atemp).
- Minskad effektuttag fjärrvärme (W/m² Atemp) (redovisas på riks-nivå).

Mål

- HSB har 2040 netto-noll klimat-påverkan i hela värdekedjan och är anpassad till det förändrade klimatet. Delmål: -25% år 2025, -50% år 2030, -75% år 2035, i scope 1, 2 och 3 med basår 2020. HSB redovisar både total verklig klimatpåverkan (ton CO₂e) samt kgCO₂e/Atemp. Dessutom följs målet upp mot nyckeltal.

Nyckeltal (revidering skett under 2023 och nyckeltal kan tillkomma):

- Nyproduktion [kgCO₂e/BTA]
- Medlems-brf energi [kgCO₂e/Atemp]
- Hyresfastigheter energi [kgCO₂e/Atemp]
- Fordon och tjänsteresor [ton CO₂e]
- Inköp av varor och tjänster [kgCO₂e/MSEK]
- Pendlingsresor [kgCO₂e/km]

Mål

- Ökad andel hållbara tekniska förvaltningstjänster.
- Ökat hållbarhetsindex i nyproduktion.
- Ökad andel hållbara leverantörer och samarbetspartners.

Nyckeltal

- Andel tekniska tjänster som bedöms som hållbara av totalt antal tekniska tjänster (redovisas på riks-nivå).
- Andel stora leverantörer och riskleverantörer bedömda som hållbara av totalt antal leverantörer.

Mål

- Ökad affärsetik (anti-korruption).

MÅLOMRÅDEN HSB SKÅNE

- Substitution av kemikalier.

- Bränsleförbrukning.
- Fossilfria transporter.
- Eldrivna fordon.

- Kriterier för hållbarhetsprestanda.

- Trygghetsindex.
- Antikorruptionsutbildning.
- Leverantörsaktivitet.

MÅLOMRÅDEN NYPRODUKTION (LÄS MER HOS HSB PROJEKTPARTNER AB)

- Cirkularitet och byggavfall
- Energieffektiva bostäder
- Bevarande av biologisk mångfald

- Klimatneutral nyproduktion
- Lokal förnybar energi

- HSB Hållbarhetsindex
- Miljöcertifiering
- Ansvar i leverantörsledet
- Grön finansiering

- Säkra byggarbetsplatser
- Bidra till ett socialt hållbart samhälle
- Affärsetik
- Mångfald och jämställdhet

ÖVRIG HSB-GEMENSAM VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

- Avfallstyp, vikt och hanteringsmetod (bygg- och rivningsavfall från egna fastigheter)

- Andel förnybar energi av total energi i fordons- och maskinparken
- Andel personbilar och lätta lastbilar per drivmedel
- Installerad effekt (kW) solceller per 100 lgh i brf respektive egna fastigheter
- Antal laddpunkter för elfordon

- Leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier och sociala kriterier
- Checklista för hållbara tjänster och produkter

- HR-data
- Jämställdhet och mångfald
- Arbetsrelaterade skador
- NMI och NKI, eNPS
- Tillämpning av bosparregler
- Antikorruptionsarbete
- Hållbarhet i leverantörskedjan
- Styrdokument som hanterar HSBs riskområden

REDOVISADE GRI-INDIKATORER

- 302-3 Energiintensitet för byggnader.
306-1 Uppkomst av avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan.
306-2 Hantering av betydande avfallsrelaterad påverkan.
306-3 Avfall per typ och hanteringsmetod.

- 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1).
305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2).
305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3).
305-4 Växthusgasintensitet.

- 308-1 Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö.
414-1 Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier.

- 205-2 Kommunikation och utbildning i antikorruptionspolicy och -rutiner.
403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet.
403-2 Identifiering av risker, riskanalyser och incidentgranskning.
403-3 Företagshälsövård.
403-4 Medarbetardeltagande, samråd och kommunicering av arbetsmiljöarbetet.
403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet.
403-6 Främjande av medarbetares hälsa.
403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet kopplat till affärsrelationer.
403-9 Arbetsrelaterade skador.
405-1 Mångfald hos styrelse, ledning och anställda.

KOPPLING TILL FN:S GLOBALA MÅL SAMT DE SVENSKA MILJÖKVALITETSMÅLEN





STYRDOKUMENT OCH HÅLLBARHETSORGANISATION

Hantering av hållbarhetsrelaterade frågor utgår från HSB-gemensamma styrdokument samt egna policydokument och riktlinjer.

Dokumenterna under HSBs ansvar utgår från de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar ETHOS samt intressenters förväntningar och behov, lagstiftning samt globala och nationella miljömål. Uppförandekoden för leverantörer och samarbetspartners är baserad på internationella regler och överenskommelser så som Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korruption och Riodeklarationen om miljö och utveckling.

Våra uppförandekoder kommuniceras till leverantörer och samarbetspartners och till våra medarbetare. Alla styrdokument finns i vår digitala personallhandbok och vår miljö- och kvalitetspolicy finns tillgänglig för intressenter på vår hemsida. På vår externa hemsida finns möjlighet att rapportera missförhållanden eller allvarliga oegentligheter inom HSB Skåne (visselblåsarfunktion). Information om systemet och hur vi arbetar med frågan finns också på vårt intranät.

VÄRDEKEDJA

Påverkan från HSB Skånes verksamhet sker på olika sätt genom hela värdekedjan, både direkt genom förvaltning och utveckling nyproduktion samt indirekt genom inköp av produkter och tjänster, transporter och energiproduktion. Klimatmålen som antogs av HSBs förbundsstyrelse år 2021 inkluderar påverkan från fler delar av värdekedjan än HSBs egna verksamhet, se figur 1 på sidan 53. För att ta ansvar i hela värdekedjan ställer vi hållbarhetsrelaterade krav på entreprenörer i våra administrativa föreskrifter och i vår

uppförandekod. Under 2022 implementerade vi HSBs system för leverantörsbedömning och arbetet med leverantörshantering är ständigt under utveckling. När det gäller nyproduktion av bostadsrätter sker detta i samarbete med HSB Projektpartner som bland annat ställer krav på material och energiprestanda. Det är även viktigt att inkludera våra kunder i värdekedjan, både i klimatredovisningen, som nämns ovan, men också genom att stötta dem att förbättra sin hållbarhetsprestanda.

STYRDOKUMENT OCH HÅLLBARHETSORGANISATION

Styrdokumenterna i HSB Skånes verksamhet består av tre olika delar.

HSB-gemensamma styrdokument. Dessa är obligatoriska för alla HSB-föreningar.

- Hantering av HSBs varumärke
- HSBs kod för föreningsstyrning
- Hantering av HSBs varumärke

Antas av HSB Riksförbunds årsstämma.

HSB-gemensamma policydokument för regelefterlevnad (HSBs ansvar). Dessa är frivilliga att implementera och kan till viss del verksamhetsanpassas.

Dokument som implementerats i HSB Skåne:

- HSBs policy för systematiskt miljöarbete
- HSBs uppförandekod för medarbetare
- HSBs uppförandekod för samarbets partners och leverantörer
- HSBs policy för hantering av personuppgifter

Antas av HSBs förbundsstyrelse. Beslut om antagande och implementering i HSB Skåne görs av styrelsen.

Policydokument och riktlinjer framtagna av HSB Skåne används om vi bedömer att det krävs mer verksamhetsanpassade styrdokument än de som tas fram inom HSBs ansvar.

Exempel på styrdokument framtagna av HSB Skåne:

- Miljö- och kvalitetspolicy
- Bil- och trafiksäkerhetspolicy
- Policy för uthyrning av bostadslägenheter
- Finanspolicy
- Policy för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Instruktion för attest, avtal, inköp
- Integritet (GDPR)
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy för riskbruk och skadligt bruk
- Jämställdhets- och likabehandlingsplan
- Riktlinje och handlingsplan mot trakasserier
- Jämlikhets- och mångfaldspolicy
- Löne- och förmånspolicy

Antas av HSBs styrelse. Granskas och fastställs årligen.

HSB SKÅNES HÅLLBARHETSORGANISATION

HSB Skånes styrelse

Ytterst ansvarig för ansvars- och hållbarhetsarbetet. Styrelsen fastställer strategisk inriktning och antar policydokument samt verksamhetsplaner och verksamhetsmål.

Ledningsgrupp

Implementerar policydokument, leder HSB Skånes hållbarhetsarbete och säkerställer att verksamheten arbetar med ständiga förbättringar.

Miljö- och kvalitetsansvarig

Stöttar ledningen i hållbarhetsfrågor och ansvarar för att samordna, följa upp och utveckla ledningssystemen för miljö och kvalitet. Samverkar med många delar av verksamheten.

Hållbarhetsarbetet ska genomsyra alla delar av organisationen och utöver ovan har även andra funktioner betydande roller i utförandet av åtgärder, projekt och tjänster.

MÅL OCH ÅTGÄRDER

Hållbarhetsmål och åtgärder finns i verksamhetens affärsplaner. Dessa utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt och antagna styrdokument.

UPPFÖLJNING

- Klimatredovisning till HSB Riksförbund
- Hållbarhetsredovisning (med referens till GRI)
- Intern miljöredovisning
- HSBs gemensam verksamhetsuppföljning av styrdokument

VÄSENTLIGA OMRÅDEN

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB genomförts under 2023.

HSB har en lång historia av målstyrt hållbarhetsarbete. 2016 initierades processen för att fastställa HSBs väsentliga områden. Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger och har därefter uppdaterats med mindre justeringar.

Dialoger med HSBs viktigaste intressentgrupper skedde senast runt årsskiftet 2022/2023. Via enkäter ställdes frågor hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor.

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och -bolag

under sommaren och hösten 2023 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippade med verksamheten.

Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

Påverkansväsentlighet (konsekventiell väsentlighet) – HSBs påverkan på människor och/eller miljö

Finansiell väsentlighet – hållbarhetsrelaterade faktorer som ger upphov till effekter på HSBs kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

HSBS VÄSENTLIGA FRÅGOR

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen 2023 utgår från och redovisade nyckeltal baseras på.

Klimatpåverkan Utsläpp av växthusgaser. GRI 305: Utsläpp 2016	Arbetsmiljö Egen personal och leverantörsled • Nöjda medarbetare • Säkra arbetsplatser. GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018. <i>Risker: arbetsplatsolyckor (inom fastighetskötsel och vid entreprenader), organisatorisk och social arbetsmiljö, kompetensförsörjning</i>
Klimatanpassning Säkring a fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat.	Diskriminering och sårbara grupper Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare. <i>Risker: bristande mångfald och diskriminering</i>
Resurseffektivitet Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden. • Energieffektivitet. GRI 302: Energi 2016 • Minskat byggavfall. GRI 306: Avfall 2020 <i>Risker: farliga kemiska ämnen i verksamheten, ineffektiv avfallshantering.</i>	Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer. • Leverantörsbedömning. GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016. <i>Risker: kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, människorättsrisker i kapitalförvaltning.</i>
Boende för fler Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar. <i>Risk: att människor ej har råd att köpa eller hyra våra nyproducerade bostäder.</i>	Lokalt samhällsengagemang Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer.
God affärsetik och motverka korruption Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer. • Utbildning av medarbetare. GRI 205: Antikorruption 2016. • Information till leverantörer och partners. GRI 205: Antikorruption 2016. <i>Risker: korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal.</i>	Trygghet Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.
Goda marknadsförings- och avtalsmetoder God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.	Hållbar konsumtion Erbjuda hållbara tjänster och produkter samt hållbarhetssäkra leverantörer och samarbetspartners.

Bedömningen genomfördes med hjälp av en oberoende konsult i linje med EUs direktiv om hållbarhetsredovisning (CSRD) och tillhörande redovisningsstandarder (ESRS) som antogs i juli 2023.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen*
2. Granskning av process och intressentdialog
3. Bedömning av konsekvent väsentlighet
4. Bedömning av finansiell väsentlighet
5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet.

Resultatet från analysen presenteras nedan, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2023 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna. Under 2024 kommer ett arbete att utföras för att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas. Hur HSB Skåne hanterar de nya väsentliga områdena idag presenteras på sidan 30-31.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Energi	Väsentlig	Väsentlig
Föroreningar	Farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Mycket farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
Biologisk mångfald och ekosystem	Förlust av biologisk mångfald*	Väsentlig	Väsentlig
Cirkulär ekonomi	Materialflöden och materialanvändning*	Väsentlig	Väsentlig
	Avfall	Väsentlig	Icke-väsentlig
Sociala hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
Konsumenter och slutanvändare	Informationssäkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
Styrningsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig
	Politiskt engagemang	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Hållbara placeringar (företagsspecifikt ämne)	Väsentlig	Icke-väsentlig

*Benämning i ESRS: ämnen som inger betänkligheter, ämnen som inger mycket stora betänkligheter, direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald, resursinflöden inklusive resursanvändning, informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare.

HÅLLBARHETSRELATERADE RISKER OCH RISKHANTERING

Riskhantering HSB Skåne utifrån ny dubbel väsentlighetsanalys.
Under aktiviteter och riskhantering anges även HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen utgår från och som de redovisade nyckeltalen baseras på.

- KONSEKVENTIELL VÄSENTLIGHET**
- FINANSIELL VÄSENTLIGHET**

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Test av Byggvarubedömningen i ett pågående pilotprojekt
- Digitalt kemikaliehanteringssystem (Chemgroup) för riskbedömningar av kemikalier
- Chemgroups app för snabb tillgång till information om kemikalier
- Digitalt system för rapportering av miljöavvikelser

Tidigare väsentligt område:

- Resurseffektivitet
- Hållbar konsumtion

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Källsortering i hyresfastigheter och på kontor
- Textilinsamling på flera av våra hyresfastigheter i Lund och Ystad
- Återbruk av kontorsmöbler
- Krav på entreprenörer vid nyproduktion samt ROT-projekt att avfall hanteras i enlighet med Byggföretagens resurs- och avfallsriktlinjer, och att avfallsstatistik överlämnas efter avslutat projekt

Tidigare väsentligt område:

- Resurseffektivitet
- Hållbar konsumtion

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Mål om netto-noll utsläpp i verksamheten 2040
- Årlig uppföljning av utsläpp av växthusgaser
- Utredning av klimatpåverkan från våra servrar (görs av HSB riksförbund)
- Övergång till HVO100 i dieselmotorer
- Löpande utfasning av fossila drivmedel ur fordons- och maskinparken
- Endast elbilar och laddhybrider är tillåtna som förmånsbil
- Energitjänster till bostadsrättsföreningar för att minska energianvändningen
- Nyproduktion certifieras med Miljöbyggnad Silver eller byggs med Svanen-märkning

Tidigare väsentligt område:

- Klimatpåverkan

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Pilotprojekt om dagvattenhantering
- Tjänst - utemiljöstrateg

Tidigare väsentligt område:

- Klimatanpassning

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

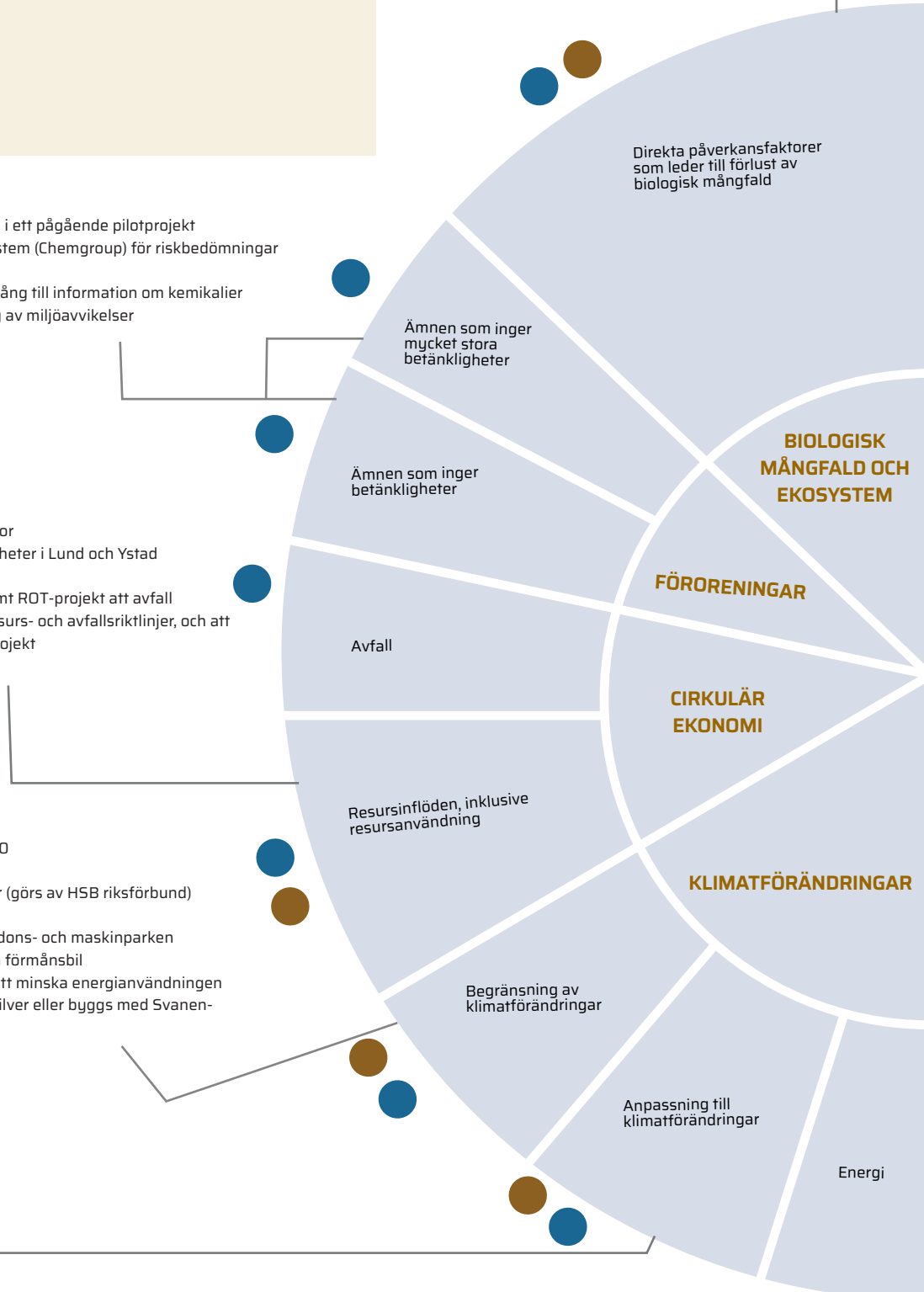
- Löpande energioptimeringsåtgärder i egenägda fastigheter
- Datoriserad övervakning och styrning i majoriteten av egenägda fastigheter
- Installation av solceller och laddstolpar på egenägda fastigheter
- El från förnybara energikällor och uppvärmning från fjärrvärme, geoenergi, värmepumpar och liten mängd biogas
- Gemensam upphandling av elavtal för bostadsrättsföreningar

Tidigare väsentligt område:

- Resurseffektivitet
- Hållbar konsumtion

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Anläggande av ångar på egna fastigheter
- Tjänst - utemiljöstrateg



AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Bosocial avdelning/tjänst till bostadsrättsföreningar
- Samverkan med bl.a. kommuner och polis

Tidigare väsentligt område:

- Lokalt samhällsengagemang
- Trygghet

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- HSB Bospar
- Öronmärkta lägenheter för ungdomar 18-25 år
- Deltagande i projektet Bostad först
- Erbjudna alternativa boendekoncept som t.ex. coliving
- Policydokument och utbildningar inom bland annat IT-säkerhet och GDPR

Tidigare väsentligt område:

- Boende för fler
- Goda marknadsförings- och avtalsmetoder

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Riskbedömningar av ensamarbete, vibrationer, nya avtal och nya arbetsmoment
- Skriftliga rutiner och instruktioner
- Årliga skyddsronder
- Digitalt avvikelssystem för rapportering av olyckor och tillbud
- Introduktion för nyanställda gällande arbetsmiljörisiker
- Företagshälsovård
- Friskvårdsbidrag
- Arbetsmiljögrupp (sammanträder fyra gånger per år)
- Kollektivavtal (samtliga anställda omfattas)

Tidigare väsentligt område:

- Arbetsmiljö

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Kompetensbaserad rekrytering
- Individuella bedömningar av utbildningsbehov
- Planering inför kommande pensionsavgångar och kartläggning av rekryteringsbehov
- Frågor om diskriminering i medarbetarundersökningar
- Årliga lönekartläggningar
- Mål om ökad mångfald och mätning av mångfald i HSB-föreningarnas styrelser, ledningsgrupper och medarbetargrupper (sammanställs för hela HSB-organisationen)

Tidigare väsentligt område:

- Arbetsmiljö
- Diskriminering och sårbara grupper

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Regelbundna medarbetarundersökningar och pulsmätningar
- Medarbetarsamtal
- Avdelningsmöten

Tidigare väsentligt område:

- Arbetsmiljö

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Digitala utbildningar inom korruption och mutor, IT-säkerhet & GDPR
- HSB-gemensamt system för visselblåsning
- Verktyg för att kontrollera leverantörer som får betalt av eller genom HSB Skåne (säkerställer att leverantören har F-skatt, är momsregistrerad och inte är ett bluffföretag)
- HSBs digitala verktyg för leverantörsbedömning
- Medlem i Institutet mot mutor (IMM)

Tidigare väsentligt område:

- God affärsetik och motverka korruption
- Goda marknadsförings- och avtalsmetoder

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Genomlysning av fondernas hållbarhetsarbete (Bospar)

Tidigare väsentligt område:

- Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- Branschsamverkan

Tidigare väsentligt område:

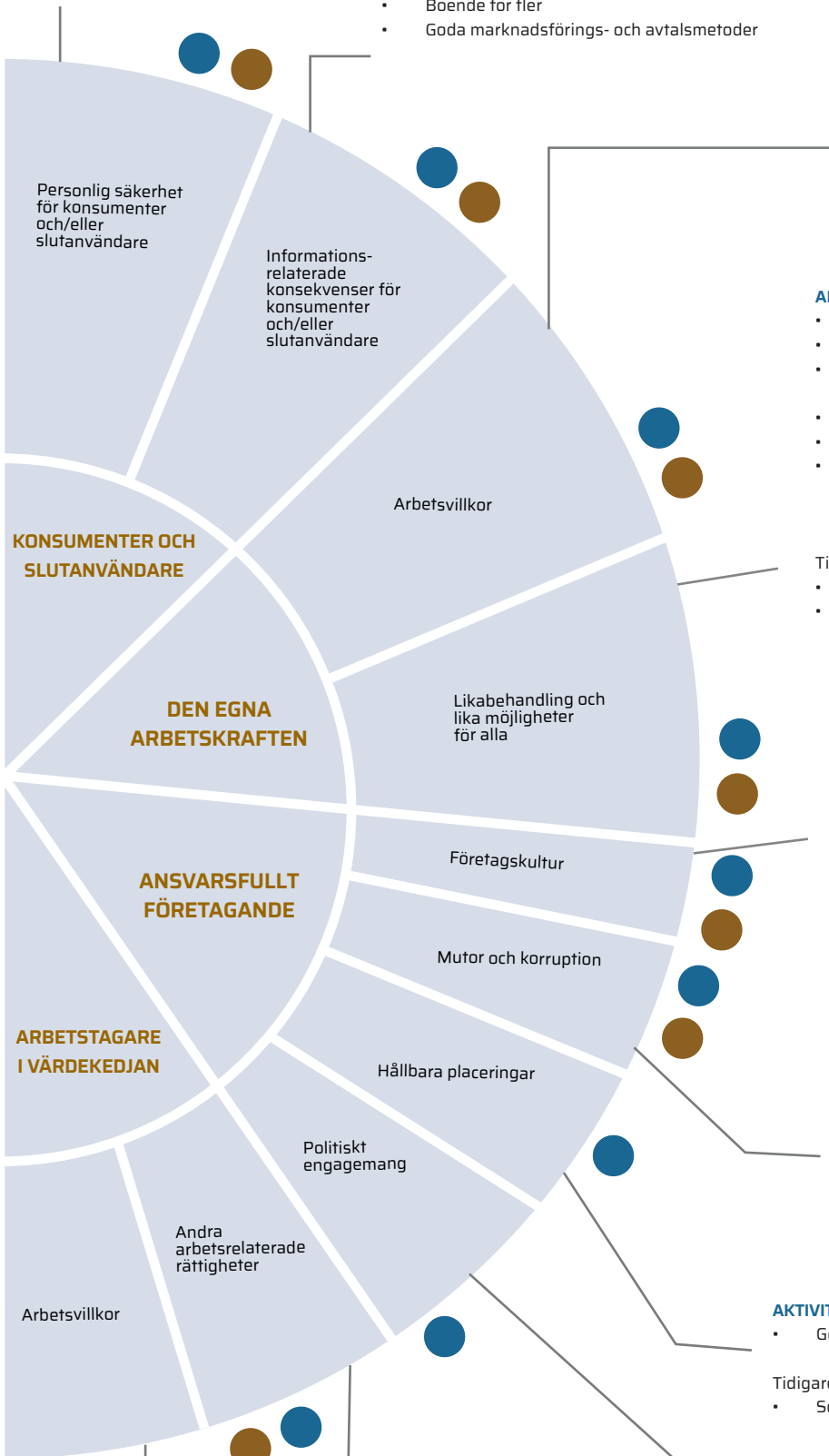
- Lokalt samhällsengagemang

AKTIVITETER OCH RISKHANTERING

- HSBs digitala verktyg för leverantörsbedömning
- Krav i entreprenadavtal att entreprenörer ska ansvara för arbetsmiljö på bygg- arbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder samt redovisa en arbetsmiljöplan

Tidigare väsentligt område:

- Arbetsmiljö
- Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan



BOSOCIALT ARBETE SOM GÖR SKILLNAD

Det är sällan det finns bostadsområden som är helt problemfria. Störande grannar och sociala problem hos boende kan vara svåra, känsliga och tidsödande att hantera för styrelsen och föreningen. Genom vår bosociala avdelning, som startades upp 2019 med Anne Siivola som chef och Jennifer Reed som bosocial samordnare, kan vi förmedla kontakter och åtgärder, erbjuda service och vara en länk mellan de boende och styrelsen och/eller myndigheter.

Ju tidigare hjälp sätts in desto lättare kan det vara att lösa problemen. Vi på HSB Skåne kan också hjälpa äldre eller funktionsvarierade som behöver söka hjälpmedel i kommunen eller andra saker som innebär att de får en bättre vardag.

Inom HSB Skånes bosociala avdelning utförs uppdrag både hos bostadsrättsföreningar och i våra egna hyresfastigheter.

SÅHÄR KAN BOSOCIALA AVDELNINGEN HJÄLPA TILL:

- gör hembesök och har samtal med boende samt kontaktar anhöriga.
- kontaktar socialtjänst, omsorgsförvaltningar och övriga myndigheter.
- kontaktar sjukvården.
- sköter störningsärenden.
- gör hembesök hos alla parter.
- hittar orsaken till störningen.
- sköter medlingsärenden.
- hjälper till när boende inte betalar månadsavgiften/hyran; vi kan föreslå och upprätta avbetalningsplan.

SAMVERKAN SOM GER RESULTAT

Trygghet i och runt hemmet ska vara en självklarhet, men tyvärr ser det inte ut så för alla. Bostadsområden och offentliga platser brottas på flera håll med exempelvis skadegörelse, gängbildning och öppen droghandel. Därför deltar vår bosociala avdelning i flertalet samverkansgrupper inom hela HSB Skånes verksamhetsområde.

I Kristianstad har sedan många år ett samarbete pågått för att öka de boendes trygghet och säkerhet, bland annat på Charlottesborg och Odalområdet. I december släppte polisen en uppdaterad lista över utsatta områden i Sverige där just Charlottesborg i Kristianstad var ett av områdena som togs bort från listan. Samverkan fortsätter för att vidmakthålla och ytterligare

förbättra säkerhet och trygghet.

- I samverkan mellan bostadsrättsföreningar, HSB Skåne, kommun, polis och väktare har det bedrivits ett systematiskt trygghets- och säkerhetsarbete under ett flertal år. Det är en starkt bidragande orsak till att Charlottesborg inte längre betraktas som ett utsatt område enligt polisens kriterier. Polisens bedömning är en bekräftelse på att arbetet har varit framgångsrikt, säger Anne Siivola, bosocial chef på HSB Skåne.

AKTIV SOMMAR

HSB Skåne är involverad i projektet Aktiv sommar, som erbjuder tonåringar jobb och fritidsaktiviteter under sommaren. Ungdomarna som fått möjlighet att arbeta i sitt närområde under ett par sommarveckor är mellan 13–15 år. De har fått jobba med fastighetsskötsel under förmiddagarna och ta del av olika fritidsaktiviteter under eftermiddagarna. Sex gymnasieelever är arbetsledare åt ungdomarna som även har handledare från HSB Skåne och Kristianstad kommun.

ÖPPNA DROGSCENER

Sedan en tid tillbaka ingår HSB Skånes bosociala avdelning, tillsammans med förvaltare på orten, i den regionala satsningen Öppna drogscener, som är en del i projektet Skåne tillsammans mot narkotika. Öppna drogscener syftar till geografiska platser där både bruk och handel av narkotika sker offentligt, vilket påverkar tryggheten för de boende i kommunen. För att arbeta mot ett tryggare Kristianstad har en arbetsgrupp satts samman bestående av bland annat representanter från HSB Skåne, kommunpolis och ungdomsservice. Än så länge har fokus främst legat på analysarbete.

Långsiktigt vill arbetsgruppen gynna aktiviteter som ökar flödet av boende som med sin närvaro bidrar till ökad trygghet.

PLATSSAMVERKAN ESLÖV

I Eslöv är HSB Skånes bosociala avdelning aktiv inom olika samverkansgrupper, bland annat Platssamverkan Eslövs Centrum. Platssamverkan handlar om att kommunen, fastighetsägare, näringsidkare och andra aktörer går samman i en fristående, icke-vinstdrivande organisation och tar gemensamt ansvar för ett lokalt avgränsat område.

Platssamverkan Eslövs Centrum fokuserar på att minska brottsligheten, öka tryggheten samt skapa en attraktiv och aktiv mötesplats som förmedlar stolthet, omtanke och gemenskap.

Arbetet med Platssamverkan Eslövs Centrum baseras på den trygghetsanalys som Stiftelsen Tryggare Sverige genomförde i området våren 2023. Analysen innehåller en beskrivning av den aktuella situationen när det kommer till brott, ordningsstörningar och otrygghet samt konkreta förslag på åtgärder.

– Genom samverkan hjälps vi åt att lyfta Eslöv. Resan som vi har inlett har redan skapat nya förutsättningar som vi bygger vidare på. Vi på HSB Skåne är med för att ge bästa utvecklingen för våra hyresrätter, lokaler och inte minst bostadsrätter i vår förvaltning, säger Anne Siivola, bosocial chef på HSB Skåne.

TRYGGHETSVANDRINGAR OCH SOCIALA AKTIVITETER

Den bosociala avdelningen deltar regelbundet i olika trygghetsvandringar. Under året har de medverkat i Bjärnum, Hässleholm och Kristianstad.

- Trygghetsvandringar är ett utmärkt exempel på hur samhället kan dra nytta av samarbete och dialog för att skapa en tryggare och mer inkluderande miljö för alla. Med gemensamma krafter kan vi skapa säkrare och mer trivsamt plats för såväl nuvarande som kommande generationer, säger Anne Siivola, bosocial chef på HSB Skåne.

HSB Skånes bosociala avdelning anordnar och deltar dessutom regelbundet i olika

sociala aktiviteter som stärker samverkan och skapar gemenskap. Bland annat anordnades under föregående år så kallade husmöten i hyresfastigheterna Kvarnen, Kanalhusen, Kärnmakaren och Hammarslund (alla i Kristianstad), i Påskalyckan, Ärtan och Måsen (alla i Lund) samt i Södra Sandby och i Bjärnum.

BOSTAD FÖRST

När vi på HSB Skåne, under hösten 2020, upplät en lägenhet till en person genom Bostad först blev vi först ut inom HSB att erbjuda en lägenhet enligt modellen. Bostad först är en modell och ett arbetssätt som skiljer sig från den traditionella boendetrappan och innebär i korthet att personer i hemlöshet får ett eget boende utan krav på nykterhet eller drogfrihet i första steget. Först därefter får personen ett brett och individuellt anpassat rehabiliteringsstöd av till exempel en coach, myndigheter och socialtjänst.

I juni 2023 hade det gått drygt två och ett halvt år sedan personen flyttade in i sin lägenhet och utvärderingen visade på ett mycket lyckat resultat. Tack vare modellen och den upplåtna lägenheten har en person kunnat lämna ett tufft liv med bland annat tungt missbruk bakom sig. Under hela tiden har personen haft stöd av Bostad först-teamet och HSB Skånes bosociala avdelning har följt ärendet på håll.

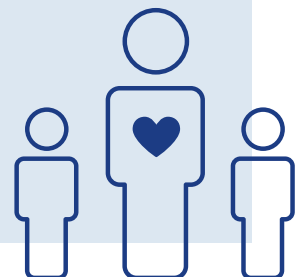
– Det är kanske lätt att tro att det blir många störningsärenden och problem med bland annat betalning av hyran, men så är ofta inte fallet. I vår lägenhet kan vi se en riktig solskenshistoria där en person som levt i extrem utsatthet har fått möjlighet till ett bättre liv. I detta fall blev det extra bra eftersom personen fick lägenhet i ett område där anhöriga, som hen börjat återfå kontakt med, bor. Därmed har de kunnat bidra till ett socialt sammanhang som är annat än det som personen kom från, säger Jennifer Reed, bosocial samordnare på HSB Skåne.

BOSOCIALA AVDELNINGEN I SIFFROR

Avtal med sex bostadsrättsföreningar som totalt omfattar **cirka 950 lägenheter** (samma siffror som för 2022).

Enskilda uppdrag i **cirka 30 bostadsrättsföreningar** utöver avtal (cirka 25 st år 2022).

Därutöver sker uppdrag både i HSB Skånes hyresfastigheter och hos angränsande regionföreningar.





BRANSCHSAMVERKAN INOM HÅLLBARHET

HSB deltar i flera olika forum för att utveckla bygg- och fastighetsbranschen i en hållbar riktning. Branschsamverkan under 2023 skedde bland annat i följande organisationer och initiativ: Byggvarubedömningen, FN:s Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral byggsektor, Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor, IQ Samhällsbyggnad, Movium Partnerskap, Rättvist byggande, Sveby, Svensk Solenergi, Sweden Green Building Council och Värmemarknadskommittén



HSB SKÅNES INTRESSENTER

HSB har många olika intressenter och dialogen pågår ständigt med dessa inom olika forum. För att vi ska hitta rätt fokusområden är det värdefullt att identifiera vilka krav och förväntningar som intressenterna har på oss, och vilka frågor de tycker är viktigast att vi arbetar med.

HSB SKÅNES VIKTIGASTE INTRESSENTER



Medlemmar:

HSB Skåne är en Kooperation och styrs utifrån de kooperativa principerna. Det innebär att vi ägs av våra medlemmar och är en demokratiskt styrd förening.



Kunder (brf-styrelser):

Bostadsrättsföreningarna har en viktig roll i omställningen till ett mer hållbart boende och samhälle. Vi erbjuder tjänster som kan bidra till omställningen och skapa en tryggare tillvaro för styrelsen och föreningens medlemmar.



Medarbetare:

Vi strävar efter att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Det handlar för oss om en arbetsplats där klimatet genomsyras av glädje och engagemang, men också om bra ledarskap, trygghet, hälsa och inkludering.



Leverantörer och samarbetspartners:

Vi samarbetar med många olika leverantörer, allt från byggtreprenörer till leverantörer av material och tjänster.



Samhälle (lokalt och globalt):

Vi skapar och förmedlar boenden. Vi samarbetar med kommuner, polis och andra myndigheter.

På sidan 78-79 kan du läsa mer om våra intressentdialoger och hur vi hanterar de frågor som är viktiga för våra intressenter.

RENOVERING AV HYRESFASTIGHET I CENTRALA ESLÖV

HSB Skånes hyresfastighet, Bankmannen 7 som har stått på Stora torg i Eslöv sedan 1897, har under sommaren fått lite extra omtanke. I över 125 år har entrémålningen stått orörd, så nu var det dags att restaurera och vårda det historiska konstverket. I stället för att måla över, valde HSB Skåne att återuppliva och bevara konstverket genom att kalla in en skicklig dekorationsmålare.

Hyresfastigheten Bankmannen 7, centralt belägen på Stora torg i Eslöv, har bevarat sin charm sedan 1897. I över 125 år har husets entrémålning varit bevarad. Men genom åren har målningen slitits ner och under 2023 var det dags att ge entrén den kärlek och omsorg den förtjänar. I stället för att måla över den anrika målningen valde HSB Skåne att ta in en målare som kunde restaurera den tidigare dekorationsmålningen.

– Det är viktigt för oss på HSB Skåne att ta väl hand om våra hyresfastigheter och hyresgästerna som bor där. Vårt arbete handlar om mer än att bara förvalta fastigheter, det handlar om att skapa en trivsamt boendemiljö och ökad trygghet, säger Christer Nilsson, affärsområdeschef för HSB Skånes hyresfastigheter.

Att återskapa ett sådant gammalt verk med många detaljer kräver en skicklig målare. HSB Skåne fick tipset att kontakta målerifirman Sandå som i sin tur kontaktade Rocky Konadu Marfo, en målare som är känd för sitt arbete med dekorationsmålningar, särskilt i kyrkor. Efter ett möte var det självklart för Rocky att tacka ja till uppdraget.

– Jag tycker att det är ett fint uppdrag att få återskapa och bevara den historiska konsten, säger Rocky.

Arbetet påbörjades i maj och var helt färdigt i mitten av juli. Att måla om ett verk är ett avancerat arbete. Nu är entrén i Bankmannen 7 vackert upprustad och vi hoppas att målningen håller sig fin i ytterligare 100 år. Men upprustningen av fastigheten slutar inte där. Under året har även alla dörrar i fastigheten bytts ut. Ett arbete HSB Skåne genomför för att öka trivselt och tryggheten ytterligare i fastigheten. Och projekten som pågått under året har uppmärksammats av många hyresgäster.

– När man stöter på hyresgästerna berättar de hur glada de är över upprustningarna vi gjort i fastigheten, berättar Per Thernfrid, projektledare hos HSB Skåne.







RENOVERING AV HYRESFASTIGHET I BJÄRNUM

I Bjärnum utanför Hässleholm ligger HSB Skånes hyresfastighet Solbrinken. Solbrinken har sedan 2019 genomgått en omfattande upprustning som färdigställdes under 2023. I den sista etappen av renoveringen har flera projekt genomförts som inte bara förbättrar fastighetens utseende utan också dess funktionalitet och hållbarhet.

En av de mest synliga förändringarna är de nya entrédörrarna i ek, som inte bara passar väl in med fastighetens historiska karaktär, utan också ökar ljusinsläppet i trapphusen. Genom att ersätta de gamla sopnedkassen med stora fönster bredvid entrédörrarna har ljusflödet förbättrats avsevärt, vilket ger ett mer välkomnande och ljust trapphus. Utetrapporna till entréplan har också bytts ut, vilket förbättrar både säkerheten och tillgängligheten för hyresgästerna.

För att göra området mer tillgängligt har marknivån höjts vid trapphusen på fastighetens baksida, vilket underlättar för personer med funktionsvariationer. Samtidigt har utomhusbelysningen förbättrats genom installation av nya lampor och stolpar, vilket ökar tryggheten och säkerheten för alla som vistas på fastigheten.

Ett helhetsgrepp har tagits för fastighetens utemiljö. Det har anlagts ängar samt planterats fler träd och växter. Runtom gården har belysningen förbättrats för ökad trygghet och mitt på gården har en grillplats byggts. Dessutom har parkeringen genomgått förbättringar med omflyttning av parkeringsplatser för att minska trängseln och öka säkerheten.

Denna helhetsrenovering har inte bara förbättrat fastighetens utseende och funktionalitet utan också dess hållbarhet och användbarhet. Genom att skapa mer grönska och utrymmen som uppmuntrar till umgänge är Solbrinken en trivsamt och mer hållbar plats för alla dess hyresgäster.

2023 TOGS PULSEN PÅ KUNDNÖJDHETEN

För att mäta kundernas nöjdhet och ta pulsen på hur de upplever tjänsterna och servicen genomfördes under hösten en kundundersökning. Denna hade glädjande nog en svarsfrekvens på hela 40 % (jämfört med 18 % år 2022) och gav på många sätt en bra indikation på hur kunderna upplever HSB Skåne och våra tjänster.

I kundundersökningen är det framför allt två mätpunkter som sätter pulsen på den generella kundnöjdheten, cNPS och NKI.

cNPS ger ett värde på ambassadörsskapet, det vill säga hur sannolikt det är att en kund skulle rekommendera HSB Skåne som leverantör. Frågor som påverkar detta resultat är hur nöjd kunden är totalt sett, hur samarbetet upplevs och hur medlemskapet upplevs. I resultatet går det också att utläsa att kunder som köper tre tjänster eller fler har större sannolikhet att svara högre på frågan om ambassadörskap. Störst positiv effekt ger de kunder som köper hela, eller delar av, våra energitjänster. Gällande affärsplan har en målsättning att cNPS ska uppnå +20 där mätningen för 2023 nådde resultatet 0.

När det gäller resultatet för NKI, det vill säga Nöjd Kund Index, har detta ökat sedan mätningen 2022. Här kan vi se att det är den personliga kontakten som har stor betydelse för vad kunden svarar. Även om kunden har ett bra samarbete och är nöjd med sina kontakter med HSB Skåne ser vi fortsatt efterfrågan om större proaktivitet. Gällande affärsplan har en målsättning att NKI ska uppnå 80 där mätningen för 2023 nådde resultatet 76.

40 %
SVARSFREKVENNS

76 NKI-INDEX
(MÅL 80)

0 cNPS
(MÅL +20)





Ca 30 %

av medlemsbostads-
rättsföreningarna har
avtal om en eller flera
energitjänster

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende. Det handlar om att förvalta och utveckla våra egna hyresfastigheter på ett hållbart sätt samtidigt som vi erbjuder tjänster som hjälper våra kunder att minska sin miljöpåverkan och utveckla sin hållbarhetsprestanda. Sådana tjänster kan till exempel avse energioptimeringsåtgärder, projektledning vid installation av solceller, planering av utemiljö med fokus på klimatanpassning eller att ta hjälp av vår bosociala avdelning. Vi arbetar löpande med att bredda vårt tjänsteutbud och underlätta för kunden att bli mer hållbar. Mer information om hur vi arbetar med hållbarhet mot bostadsrättsföreningar finns på sidan 46-47.

UTEMILJÖSTRATEGI

Under 2023 lanserade HSB Skåne en ny tjänst som vi kallar utemiljöstrategi. Tjänsten handlar om att titta både kort- och långsiktigt på utemiljön ur flera olika perspektiv där såväl kvalitet som miljö och sociala aspekter beaktas. Läs mer om tjänsten på sidan 59. Vi har även den bosociala avdelningen som arbetar både mot hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar, mer information om deras arbete finns i fördjupningen på sidan 32-33.

HÅLLBARHETSPLANER FÖR HYRESFASTIGHETER

Ett fokusområde under 2023 har varit arbetet med hållbarhetsplaner för våra hyresfastigheter. Målet är att varje hyresfastighet ska ha en egen hållbarhetsplan, och kartläggning av nuläge väntas bli klart för samtliga fastigheter under 2024. Hållbarhetsplanerna innehåller såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala aspekter där allt från energianvändning, vattenförbrukning och genomförda energioptimeringsåtgärder till skalskydd, användning av gemensamhetsutrymmen och resultat i trygghetsundersökning ska fyllas i för respektive fastighet. Syftet med hållbarhetsplanerna är att få en helhetsbild av hållbarhetsprestandan i varje fastighet, för att på så sätt kunna identifiera risker och förbättringsmöjligheter.

KRITERIER FÖR HÅLLBARHETSPRESTANDA

Under 2024 finns även en målsättning om att sätta kriterier för hållbarhetsprestanda och inventera verksamhetsutförande och tjänsteutbud utifrån framtagna kriterier. Någon granskning av leverantörer ur ett miljö- och socialt perspektiv har inte gjorts under 2023 men det kommer att genomföras under 2024. I början av året kommer det skickas ut hållbarhetsutvärderingar till våra stora leverantörer (transaktioner om minst en miljon kronor årligen) och en utvärdering av entreprenörer ur ett miljö- och kvalitetsperspektiv kommer göras i samband med en uppdaterad ramavtalsupphandling.

HÅLLBARA TJÄNSTER TILL BRF

ANLITA EN PROJEKTLEDARE

Våra projektledare kan hjälpa till med olika slags ROT-projekt - till exempel vid installation av solceller. Vi ställer krav på miljö, kvalitet och arbetsmiljö i entreprenad-föreskrifter.

ANVÄND HÅLLBARHETSVERKTYGET

Bostadsrättsföreningar kan ta del av exempel på stora och små åtgärder som hjälper till att förbättra ekonomin, minska miljöpåverkan och skapa en trygg och inkluderande bostadsrättsförening. Här finns också exempel på hållbarhetspolicy och tips på hur föreningarna kommer igång med sitt hållbarhetsarbete.

→ Vi hjälper medlemsföreningar att publicera information om genomförda åtgärder på deras HSB-hemsida och i Mitt HSB.



PUBLICERA EN HÅLLBARHETS BILAGA TILL ÅRSREDOVISNINGEN

Vi tillhandahåller en mall till hållbarhetsbilaga som bostadsrättsföreningar kan använda för att kommunicera genomförda åtgärder till sina medlemmar.



GÅ EN UTBILDNING

Vi håller löpande utbildningar för bostadsrättsföreningar, bland annat inom hållbarhet. Förtroendevalda kan delta vid något av våra digitala eller fysiska utbildningstillfällen eller gå kursen i vårt e-utbildningsverktyg när det passar dem.

→ Rabatterat pris för medlemsföreningar.



NOMINERA TILL ÅRETS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Utmärkelsen Årets bostadsrättsförening kan gå till en förening på olika grunder. Ett par exempel är en förening som verkligen värnar om sina medlemmar, där förhållandet mellan styrelsen och de boende är öppet och bjuder in till dialog, eller en förening som arbetar aktivt med sin boendemiljö såväl inne som ute för att medlemmarna ska trivas och känna sig trygga.

→ Nominerad förening behöver vara medlem i HSB Skåne.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

SÖK HÅLLBARHETS BIDRAGET

Bostadsrättsföreningar kan få ekonomiskt stöd för hållbara åtgärder - tidigare beviljade ansökningar avser till exempel plantering av växtlighet som gynnar pollinatörer, installation av solceller och upprustning av gemensamhetsytor.

→ Kan sökas av medlemsföreningar med ekonomisk eller teknisk förvaltning.



ANVÄND VÅRA RAMAVTAL

Bostadsrättsföreningar som ska genomföra ett ROT-projekt kan anlita entreprenörer med upphandlade ramavtal. Listan på leverantörer finns i vårt inloggade läge Mitt HSB. I Mitt HSB kan föreningarna också lämna synpunkter på våra ramavtalsentreprenörer.

DELAKTIGHET I VÅRA NYA KLIMATMÅL

Medlemsföreningar inkluderas i beräkningarna av HSBs klimatpåverkan. Genom att samla in statistik över föreningarnas energianvändning samt materialåtgång i ROT-projekt får vi en bild över var den största klimatpåverkan ligger. Detta ger oss en bra grund för att förbättra våra tjänster.



TA HJÄLP AV VÅR BOSOCIALA AVDELNING

Bostadsrättsföreningar kan välja att ingå ett löpande avtal eller anlita oss vid behov. Vi arbetar förebyggande med trygghet, genomför sociala aktiviteter och utför bosociala uppdrag, till exempel medling vid konflikter eller stöttning vid myndighetskontakter.



DIGITALA TJÄNSTER

Under året har vi arbetat med att utveckla våra digitala tjänster för bostadsrättsföreningar. Genom våra nya digitala verktyg kan bostadsrättsföreningars styrelsearbete effektiviseras och kvalitetssäkras.

DIGITALT STYRELSESTÖD

Styrelsearbete och demokratisk styrning i bostadsrättsföreningar är komplext och spänner över många olika områden. Genom att använda vår nya tjänst, digitalt styrelsestöd, kan delar av styrelsearbetet effektiviseras och kvalitetssäkras.

Verktyget ger styrelserna möjlighet att smidigt planera möten, hantera dokument, och kommunicera digitalt. För medlemmarna innebär det en enklare och digital hantering av dokument samt möjlighet att interagera med styrelsen på ett tillgängligt sätt.

Tjänsten har testats av tre bostadsrättsföreningar, och HSB Skåne är aktivt engagerat i att forma dess framtid. För styrelserna är möjligheten till digital signering och hantering av protokoll värdefull och tjänsten har potential att i framtiden knyta ihop flera olika delar av styrelsernas förvaltningsarbete.

IDENTIFIERING MED BANKID

I maj implementerades identifiering med BankID vid samtal till Kundtjänst för att säkerställa snabbare och säkrare hantering av ärenden som involverar personuppgifter.

UTVECKLING AV TJÄNST FÖR ÅRSREDOVISNING I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

För att förenkla arbetet med årsredovisningar lanserade vi under 2023 ett nytt verktyg. Med möjlighet till digital signering och enklare informationsöverföring från tidigare årsredovisningar, strävar vi efter att öka kvaliteten och användarvänligheten i årsredovisningarna. Verktyget utvecklas kontinuerligt och på sikt kommer ytterligare förenklingar för både styrelser och revisorer.

Under 2023 publicerades nya redovisningsregler för bostadsrättsföreningar vilka medförde ökade krav på innehållet i årsredovisningar. Genom samverkan inom hela HSB har HSB Skåne goda förutsättningar att bistå våra bostadsrättsföreningar med informativa årsredovisningar som lever upp till de krav som ställs.

Vi strävar aktivt efter att vara delaktiga i den gemensamma utvecklingen och arbetar ständigt för att våra medlemmar ska ha tillgång till välgrundad och pålitlig information för att fatta ekonomiska beslut.

HÅLLBARHETS BIDRAGET OCH HÅLLBARA ÅTGÄRDER SOM BILAGA TILL BRF ÅRSREDOVISNING

Bostadssektorn står för en stor del av Sveriges klimatutsläpp och tillsammans med våra HSB-bostadsrättsföreningar, har vi möjlighet att minska den negativa påverkan. Vi uppmuntrar våra HSB-bostadsrättsföreningar till hållbara åtgärder genom såväl vårt hållbarhetsbidrag som bilaga till årsredovisningen.

Sedan 2017 har HSB Skåne årligen delat ut hållbarhetsbidraget till bostadsrättsföreningar som utfört innovativa och hållbara åtgärder eller projekt i föreningen. Genom Hållbarhetsbidraget vill vi motivera våra medlemsföreningar att aktivt arbeta med hållbar utveckling. År 2023 delades 421 145 kronor ut till 13 bostadsrättsföreningar. De bostadsrättsföreningar som fick ta del av bidraget hade bland annat anlagt en regnrabatt, installerat laddstolpar som drivs av grön el och tillfört skyfallsbarriärer.

För att inspirera bostadsrättsföreningarna ytterligare erbjuder vi ett hållbarhetsverktyg där det finns tips på mängder av åtgärder som bostadsrättsföreningar kan göra inom ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Som stöd till bostadsrättsföreningarna erbjuder HSB Skåne dessutom en bilaga där hållbara åtgärder kan läggas med i årsredovisningen. Några föreningar valde att använda bilagan till årsredovisningen för 2022 men här finns utrymme till utveckling. Informationen har även gått ut till föreningarna inför årsredovisningen 2023. Därefter sker uppföljning av användningsgraden.

GEMENSAM ELUPPHANDLING GER TRYGGARE AVTAL

Sedan ett antal år tillbaka erbjuds bostadsrättsföreningar som är kunder i HSB Skåne att vara med i en gemensam elupphandling. Genom denna erbjuds de anslutna föreningarna såväl tryggare avtal som bättre priser. I årets upphandling har 250 bostadsrättsföreningar anslutit sig.

Elmarknaden har de senaste åren varit kraftigt svängande och bjudit på en enorm prisuppgång. För att skapa trygga avtal med bättre priser genomför HSB Skåne, sedan flera år, en gemensam elupphandling.

– Eftersom det både är våra egna hyresfastigheter och de anslutna bostadsrättsföreningarnas elförbrukning som upphandlas blir det en stor volym el, vilket gör det intressantare för leverantören. Detta minimerar risktagandet från vår sida samtidigt som det skapar tryggare och säkrare elavtal för de anslutna anläggningarna. Den stora volymen ger oss dessutom möjlighet att säkra elpriser till ett så lågt pris som möjligt, säger Tina Wrentner, verksamhetschef Bygg & Teknik på HSB Skåne.

Vattenfall är upphandlad elleverantör och snittpris för elen 2024 tecknades på systempris 79,20 öre/kWh plus EPAD (SE4) 14,10 öre/kWh. Det som därefter tillkommer från Vattenfall är grundavgift till Svenska Kraftnät, elcertifikat, effektreservavgift, profilkostnader samt moms. Utöver ett lägre upphandlat elpris och tryggare avtal erbjuds de anslutna föreningarna möjlighet att välja miljöel så som ursprungsmärkt vattenkraft, Bra Miljöval vattenkraft eller Bra Miljöval vindkraft till sitt avtal, något som HSB Skåne själv tecknat till sina egna fastigheter.

RAMAVTAL

Tillsammans med Vattenfall har vi på HSB Skåne dessutom tagit fram ett kvalitetssäkrat ramavtal gällande försäljning av överskottet av den el som produceras i installerade solcellsanläggningar och matas ut på elnätet. Bostadsrättsföreningar som vill använda sig av ramavtalet för försäljning av el tar själv kontakt med Vattenfall.



KLIMAT OCH KLIMATANPASSNING

Inom HSB måste vi både arbeta för att minska våra växthusgasutsläpp och anpassa våra fastigheter till ett förändrat klimat. Under 2023 har HSB sett över processen för insamling av data, klimatberäkningar (inklusive översyn av basårsberäkningarna för 2020) och nyckeltal, vilket resulterat i en ny instruktion för klimatredovisning. Även för 2023 sker vissa schablonberäkningar men det sker en kontinuerlig utveckling av insamling och rapportering för att förbättra kvaliteten på klimatdatan. HSBs klimatmål godkändes under 2023 enligt SBTi (Science Based Targets initiative), och uppföljning kommer ske i den HSB-gemensamma hållbarhetsberättelsen som publiceras av HSB Riksförbund. För beräkningar används den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol, se sidan 74-77 för metodbeskrivning och avgränsningar.

HSB Skånes klimatresultatet för 2023 visar liksom tidigare år att de största utsläppen hamnar i scope 3 med fokus på inköp (inklusive ROT-projekt) samt energianvändning i bostadsrättsföreningar. När det gäller direkt påverkan är energianvändning i egenägda fastigheter samt drivmedel till fordon och maskiner de största posterna. Under 2023 genomfördes inte några nyproduktionsprojekt vilket gör att detta nyckeltal utelämnas i denna redovisning. När nyproduktionsprojekt startas upp framöver kommer det påverka de totala utsläppen.

Än så länge är det svårt att se några större trender jämfört med 2020, bland annat av redovisningstekniska skäl då instruktioner för insamling har bearbetats under åren samt att det i vissa fall används schabloniserade värden, läs mer i metodbeskrivningen på sidan 74-77. Både platsbaserad och marknadsbaserad metod har använts vid klimatberäkningarna, det vill säga att hänsyn både tagits till elmixen i regionen (platsbaserad) och till vilket elavtal som tecknats (marknadsbaserad). När det gäller utsläppsberäkningar med marknadsbaserad metod har metoden ändrats sedan 2020 för bostadsrättsföreningarna och detta ger en något missvisande jämförelse (utsläppen ser ut att ha ökat stort).

Inom strategiområdet klimat och klimatanpassning har HSB Skåne genomfört ett antal olika aktiviteter under 2023. Vi har antagit målet som finns i Transportutmaningen från Fossilfritt Sverige vilket innebär att vi senast 2030 endast ska utföra och köpa fossilfria transporter, antagit mål om minskning av bränsleförbrukning, antagit mål om succesivt utökad tankning av HVO100 i våra dieselbilar och fastställt en ny bilpolicy som har en tydligare prioritering av drivmedel samt beslutat att det från årsskiftet endast

ska beställas förmånsbilar som går på el. I en workshop tillsammans med förvaltningen har vi lyft ett antal olika åtgärder som kan genomföras av respektive marknadsområde och av HSB Skånes organisation för att minska bränsleförbrukningen. I arbetet med klimatanpassning sker bevakning av ett dagvattenprojekt som kommer att fortsätta under kommande år. Dessutom har en helt ny tjänst skapats, utemiljöstrateg, som bland annat kommer ha klimatanpassning i fokus. Det går att läsa mer om den tjänsten på sidan 59.

Under 2024 kommer fokus ligga på att fortsatt identifiera och arbeta med åtgärder som minskar vår klimatpåverkan. Arbeta sker såväl på nationellt håll som regionalt inom HSB Skåne. Här fortsätter arbetet med hållbarhetsplaner för att kartlägga åtgärdsområden inom våra egna fastigheter, se sidan 56, och åtgärder för att nå målet om fossilfrihet i förvaltningen.

**HSBs klimatmål (se sidan 25) omfattar drivmedel för fordon och maskiner, energibränslen och köldmedier (scope 1), köpt el och värme i egna fastigheter och lokaler (scope 2) samt inköpta varor och tjänster, nyproduktion, renovering av egna fastigheter, energirelaterade utsläpp, verksamhetsavfall, pendlings- och tjänsteresor samt medlemsbostadsrättsföreningars köpta energi (scope 3). Tidigare inkluderades även bostadsrättsföreningarnas renoveringsprojekt, men det har nu exkluderats. Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark.*

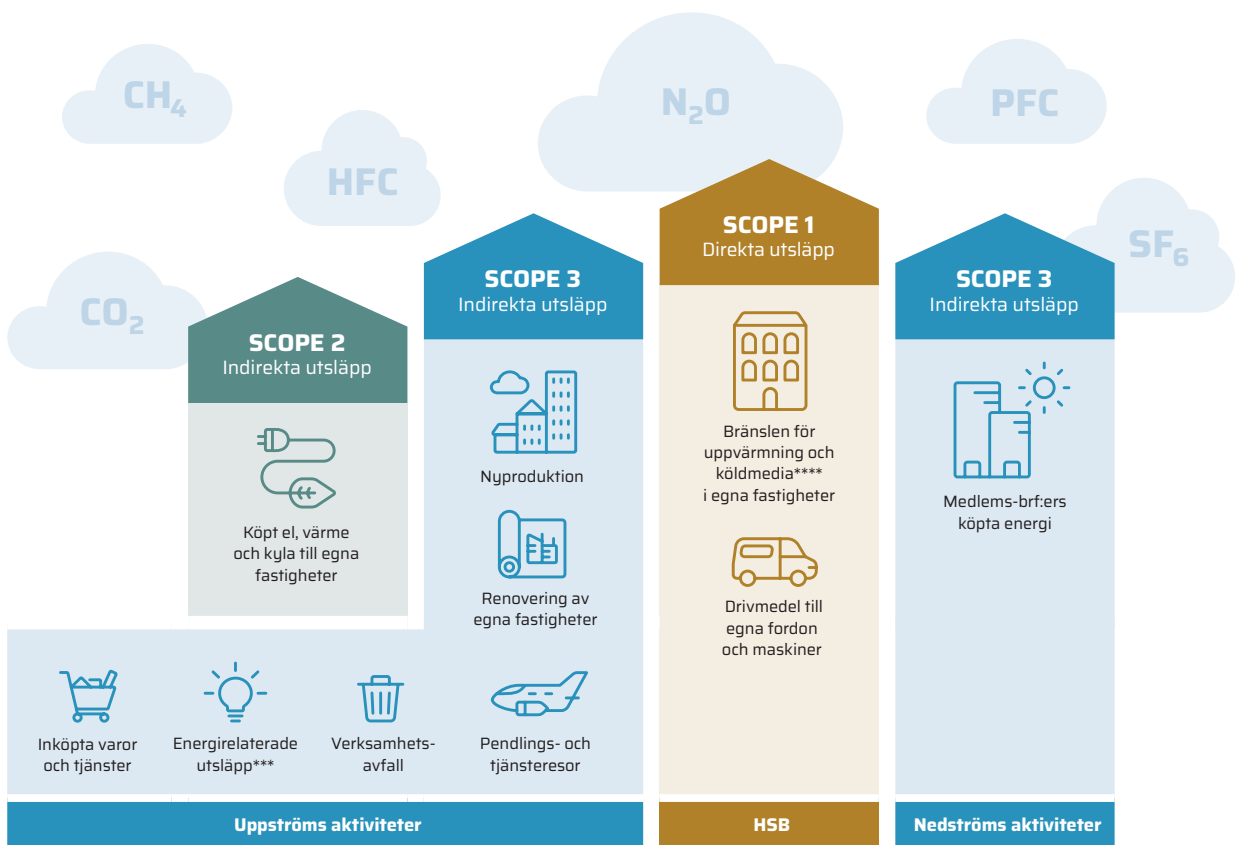
HSB SKÅNE

- 39 fastigheter
- Cirka 1 400 lägenheter
- Cirka 137 100 m² Atemp (tempererad golvyta)

HSB SKÅNES MEDLEMSBOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

- 232 bostadsrättsföreningar
- Cirka 16 000 lägenheter
- Cirka 1 411 000 m² Atemp (tempererad golvyta)

HSB Skåne ska ha netto-noll klimatpåverkan genom hela värdekedjan år 2040, och vara anpassat till det förändrade klimatet*. De beslutade delmålen om klimatpåverkan är: -25 % till 2025; -50 % till 2030; -75 % till 2035, jämfört med basår 2020.



*** Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.
 **** Används för komfortkyla samt i värmepumpar.

Vår värdekedja. Figuren visar de delar som ingår i klimatberäkningarna.

Figur 1

FÖRNYBART I FORDONSFLOTTAN	2023	2022	2021
Antal eldrivna bilar	34 % (el)	32 % (30 % el resp. 2 % hybrid)	29 %
Antal eldrivna förmånsbilar	96 % (46 % el resp. 50 % hybrid)	88 % (25 % el resp. 63 % hybrid)	69 %

Andel eldrivna bilar i HSB Skånes fordonsflotta per den 31 december 2023.

SOLCELLER

Under 2023 färdigställdes installationen av solceller på fastigheten Prästkappan i Södra Sandby i Lund. Åtta av 39 fastigheter har solceller med en total installerad effekt om 335 kWp. Det ger en möjlig produktion som motsvarar drygt 10 % av våra fastigheters elförbrukning.

LADDSTOLPAR

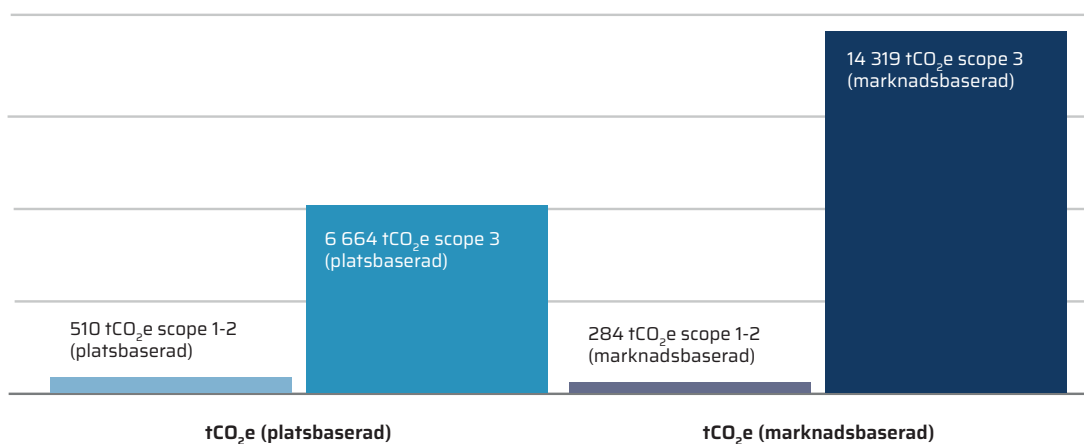
Under 2023 byttes gamla laddstolpar ut till modernare på fastigheterna Åhusparken och Prästkappan. Vi har totalt 52 laddpunkter fördelat på åtta av våra 39 fastigheter.

ENERGIÅTGÄRDER

I samband med en ombyggnation av ventilationen på Kärnmakaren 4 återvinns nu frånluften för att användas på nytt vid uppvärmningen, vilket ger en effektivare energianvändning. I slutet av året påbörjades en genomgång av samtliga egenägda fastigheter med syfte att planera och undersöka behovet av framtida energiåtgärder.

Uppgifter om solceller, laddpunkter och energiåtgärder i HSB Skånes fastigheter.

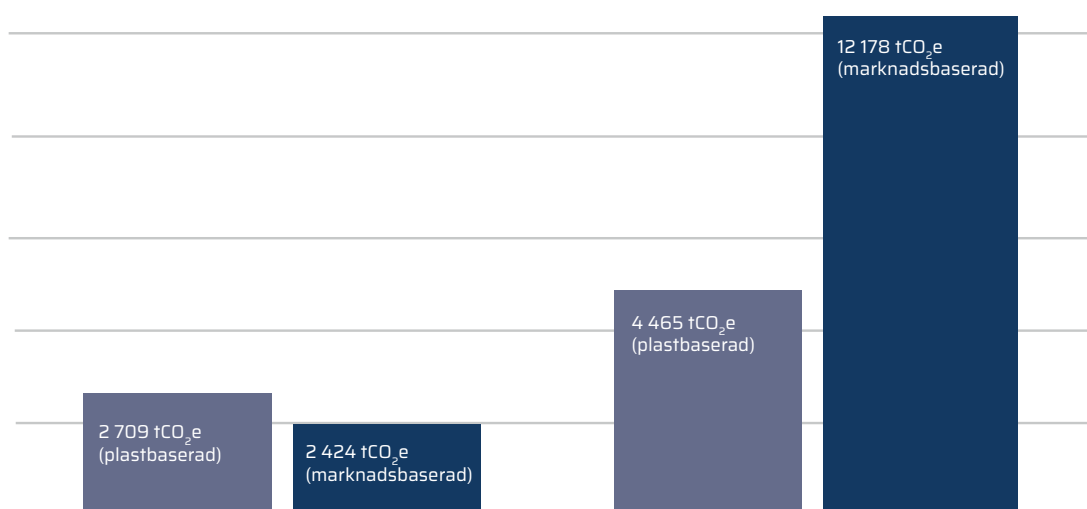
Utläpp per scope



Figur 2

Utsläpp HSB Skåne respektive medlemsbostadsrättsföreningar

Resultatet baseras på verklig, ej normalårskorrigerad, förbrukning. Inga nyproduktionsprojekt eller påfylld köldmedia under 2023, därför redovisas ej dessa kategorier. ROT-projekt inkluderas ej för brf detta år, till skillnad från förra året.



Utsläpp HSB Skåne

- Köpt el och fjärrvärme i egna fastigheter (scope 1,2,3)
- Drivmedel bilar och arbetsmaskiner (scope 1,3)
- Tjänsteresor (scope 3)
- Inköpta varor och tjänster (scope 3)
- ROT-projekt hyresfastigheter (scope 3)
- Avfall genererat i verksamheten (scope 3)
- Pendlingsresor (scope 3)

Utsläpp medlemsbostadsrättsföreningar

- Köpt el och värme (scope 3)

Figur 3

NYCKELTAL OCH KLIMATPÅVERKAN	2020 (verklig förbrukning)	2020 (normalårs-korrigerad förbrukning)	2023 (verklig förbrukning)	2023 (normalårs-korrigerad förbrukning)	2023/2020
Medlems-BRF energi marknadsbaserad [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, fastighetsel)	3,6	4,2	8,6	8,7	2,4
Medlems-BRF energi platsbaserad [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, fastighetsel)	4,4	4,9	3,2	3,2	0,7
Hyresfastigheter energi marknadsbaserad [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	1,7	1,9	1,7	1,8	1
Hyresfastigheter energi platsbaserad [kgCO ₂ e/Atemp] (värme, kyla, fastighetsel, köldmedia)	3,4	3,6	3,8	3,9	1,1
Fordon och tjänsteresor [tCO ₂ e] (avser samtliga kategorier för resor i scope 1-3, inkl ev elbilsladdning scope 2, men EJ pendlingsresor)	178	-	172	-	1
Inköp av varor och tjänster [tCO ₂ e/MSEK] (exkl. ROT)	31,5	-	30	-	0,9
Pendlingsresor [kgCO ₂ e/km]	0,1	-	0,1	-	1

HÅLLBARHETSPLANER I HSB SKÅNES HYRESFASTIGHETER

I början av 2023 fortsatte arbetet med att kartlägga sina fastigheter utifrån ekologisk, ekonomisk, och social hållbarhet. Resultatet av kartläggningen ligger till grund för en hållbarhetsplan som belyser alla dimensioner av den specifika fastigheten.

När HSB Skåne i början av året kom igång med arbetet med att skapa hållbarhetsplaner för samtliga hyresfastigheter var målsättningen att en fastighet skulle ha en komplett hållbarhetsplan vid årets slut. Målsättningen har överträffats med råge och vid årsskiftet hade samtliga fastigheter i Lund arbetats igenom.

– Kartläggningen är första steget i implementeringen av hållbarhetsplanerna. Det resultat som nu framkommit ligger till grund för det fortsatta arbetet, säger Linn Grundtman, miljö- och kvalitetsansvarig på HSB Skåne.

HSB Skåne har sedan länge arbetat aktivt med olika hållbara åtgärder i hyresfastigheterna och för att ta ytterligare steg framåt i hållbarhetsarbetet inventeras och utreds hyresfastigheterna utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Parametrar som belyses i detta

arbete omfattar såväl ekonomisk som ekologisk och social hållbarhet. Projektgruppen har bland annat tittat på belysning i gemensamma utrymmen, tillgängliga mötes- och lekplatser utomhus, uppvärmningssätt, energiklassning och biologisk mångfald. Även ekonomi, omflyttningsgrad, samt resultat från hyresgästundersökning och trygghetsmätning finns med i underlaget för varje fastighet. I projektgruppen finns flera olika funktioner inom företaget och avseende vissa aspekter kan även de boendes synpunkter, tankar och önskemål inhämtas.

– Hållbarhetsplanen är ett komplement till den underhålls- och investeringsplan som redan finns och ska ge en ny aspekt vid beslut och åtgärder i fastigheten, säger Christer Nilsson, affärsområdeschef inom hyresfastigheter på HSB Skåne.





LIESLÅTTER FÖR BÄTTRE ÄNGAR

Under sensommaren behöver ängar trimmas ner för att ängsblommorna ska blomma fint under nästkommande år. Vid den här processen är det vanligt att använda sig av en trimmer, men sommaren 2023 kom HSB Skånes säsongsarbetare Gabriel Björnberg med initiativet att i stället slå ner ängarna med lie.

– Intresset av att slå med lie växte fram för tre år sedan. Jag började att läsa på om metoden och hittade en kostnadsfri kurs via Länsstyrelsen som jag valde att gå, säger Gabriel.

Att slå med lie är en gammeldags metod som tar längre tid än att använda sig av en trimmer men arbetet ger många fördelar. Genom att arbeta med lie kommer ängen att må bättre nästa säsong, då lieslåtter är skonsammare mot blommorna och ger ett finare snitt vilket i sin tur ger en bättre utväxt. Lie är ett bra verktyg för att slå gräs och ängar i olika höjder. En annan fördel är att inga avgaser släpps ut, vilket gör det till ett bättre alternativ ur miljösynpunkt. Men dessa fördelar är inte den enda

anledningen till att Gabriel föredrar att slå ängar med lie.

– Att slå med lie är ett kulturarv. Det är något som man gjort i över 1000 år men nu börjar det bli bortglömt. Jag ser ett värde i att bevara det historiska, berättar Gabriel.

Vissa av ängarna har slåtts med lie medan andra har klippts ner med trimmer. Detta ger oss en bra möjlighet att se hur de olika metoderna påverkar ängarna och förhoppningen är att lieslåtter ska användas mer inom HSB Skåne framöver. Personalen kommer i så fall att få utbildning och rätt verktyg för att kunna utföra arbetet på bästa sätt.

NY TJÄNST - UTEMILJÖSTRATEG

Utemiljön kan väcka känslor, skapa minnen och bidra till en bättre levnadsstandard för de boende i föreningen. HSB Skånes nya tjänst, utemiljöstrateg, hjälper bostadsrättsföreningar att ta hand om utemiljön ur flera perspektiv.

Ett aktivt arbete med utemiljön innebär mer än den dagliga skötseln, något som vår kollega Caroline Nilsson, numera utemiljöstrateg, kan vittna om.

– Jag växte upp i en lägenhet på första våningen på Rönnebergaområdet i Eslöv. När jag tänker tillbaka kan jag minnas känslan av rosenspirea som river mot benen så som den gjorde när jag sneddade genom rabatten för att hoppa in på vår balkong. Jag minns också oxlarna som fick vikariera som fotbollsmål i timmar och hur mjuk benveden runt sandlådan kändes när där landade en illa kastad frisbee mellan buskarna. Jag kan dock för mitt liv inte minnas vad det var för färg på köksluckorna, säger hon.

Även om Caroline Nilsson är i uppstart av den nya tjänsten som utemiljöstrateg har intresset varit

stort och flera uppdrag har redan kommit in. Till stor del handlar det om att se på utemiljön både på kort och lång sikt och ur fyra olika perspektiv: klimatanpassning, trygghet och känsla, projektplanering, effektiv skötsel.

Förutom de fyra perspektiven arbetar Caroline med att skapa en grön utvecklingsplan. Oavsett hur bostadsrättsföreningen väljer att arbeta med sin utemiljö så behöver växterna omsorg med ett visst intervall.

– Väldigt förenklat kan man säga att en grön utvecklingsplan är som en underhållsplan för utemiljön. Den är en bra hjälp till styrelsen för att kunna planera och avsätta medel för de åtgärder som trädgården behöver, vilket ger både en kostnadseffektiv och rätt skötsel, säger Caroline.

KLIMATANPASSNING

- Hjälper föreningar att anpassa sig till väderförhållanden som stormar, skyfall och hetta.
- Planerar för skugga, livskraftiga miljöer för smådjur och regnhantering med lämpliga växter.
- Positiva effekter på både utomhusmiljön och inomhusklimatet på lång sikt.



TRYGGHET OCH KÄNSLA

- Betonar trygghet som en viktig faktor vid utformningen av utemiljön.
- Skapar livfulla miljöer med växtlighet och spännande belysning för att locka till utomhusaktiviteter året runt.



PROJEKTPLANERING

- Vid större renoveringar eller underhållsåtgärder, skapar möjligheter att omforma trädgården utan extra kostnader.
- Planerar för bevarande och återplantering av grönområden.



EFFEKTIV SKÖTSEL

- Främjar kostnads- och arbetseffektivitet genom välplanerade rabatter och strategisk växtplacering.
- Integrerar naturliga rörelsemönster i utemiljön för en trevligare atmosfär.



GRÖN UTVECKLINGSPLAN

RESURSEFFEKTIVITET

I HSBs strategiområde resurseffektivitet lyfts hushållning med jordens begränsade resurser och arbete för att bevara den biologiska mångfalden. Målet är att skapa en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet med sunda materialval utan farliga ämnen, ökad återanvändning, ökad materialåtervinning samt minskad energianvändning. Inom HSB Skåne arbetar vi med dessa frågor på olika sätt, och det är ett område som ständigt behöver utvecklas och förbättras.

Nybyggnadsprojekt och ROT-projekt är HSB Skånes största källor till uppkomst och miljöpåverkan av avfall. En enhetlig och jämförbar avfallsstatistik är en förutsättning för att kunna identifiera förbättringsmöjligheter och även om krav på avfallshantering ställs på entreprenörerna i administrativa föreskrifter finns fortfarande brister i leverans av avfallsstatistik för några projekt.

Under 2023 har en mall för hållbarhetsuppföljning tagits fram för användning i ROT-projekt och den ska gås igenom med entreprenörerna vid projektstart. Den nya mallen är ett steg i arbetet med bättre rutiner för att samla in grundligare och mer tillförlitlig avfallsstatistik.

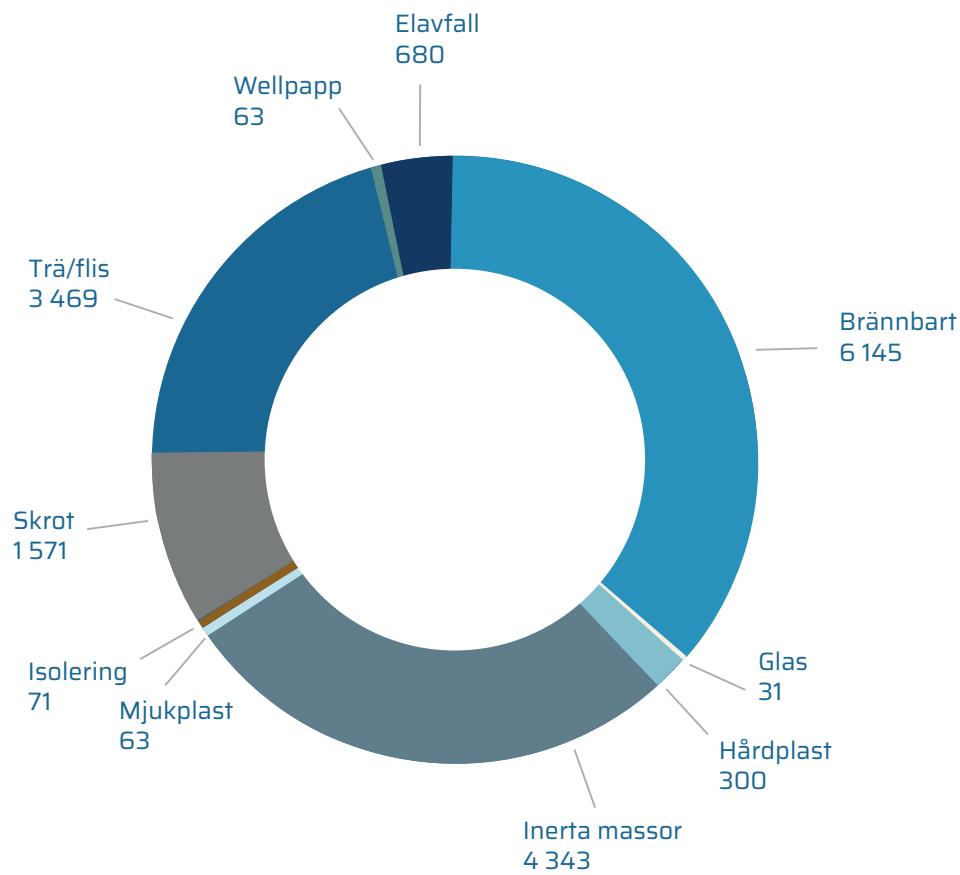
Under 2024 fortsätter arbetet med att se över hur Byggvarubedömningen kan användas i ROT-projekt, på samma sätt som det idag används vid nyproduktion av bostäder. Utöver det kommer en genomlysning av HSB Skånes hyresfastigheter göras för att identifiera möjliga åtgärder för att dels minska energiintensiteten, dels nå delmålet om minskad klimatpåverkan fram till 2030. Även om många fastigheter redan har energioptimerats finns mer arbete kvar att göra och det är viktigt att hitta rätt åtgärder för rätt fastigheter de kommande åren.

Arbetet med biologisk mångfald kommer att utvecklas under 2024. Dels följs befintliga ängsområden upp, och på sidan 58 kan du läsa mer om lieslätter. Dels kommer HSB Skåne, tillsammans med ett antal andra deltagare från HSB-organisationen, att ingå i ett IVL-lett projekt som syftar till att ta fram en handbok för att mäta och följa upp biologisk mångfald.

HÄNDELSER I HSB SKÅNES FASTIGHETER 2023:

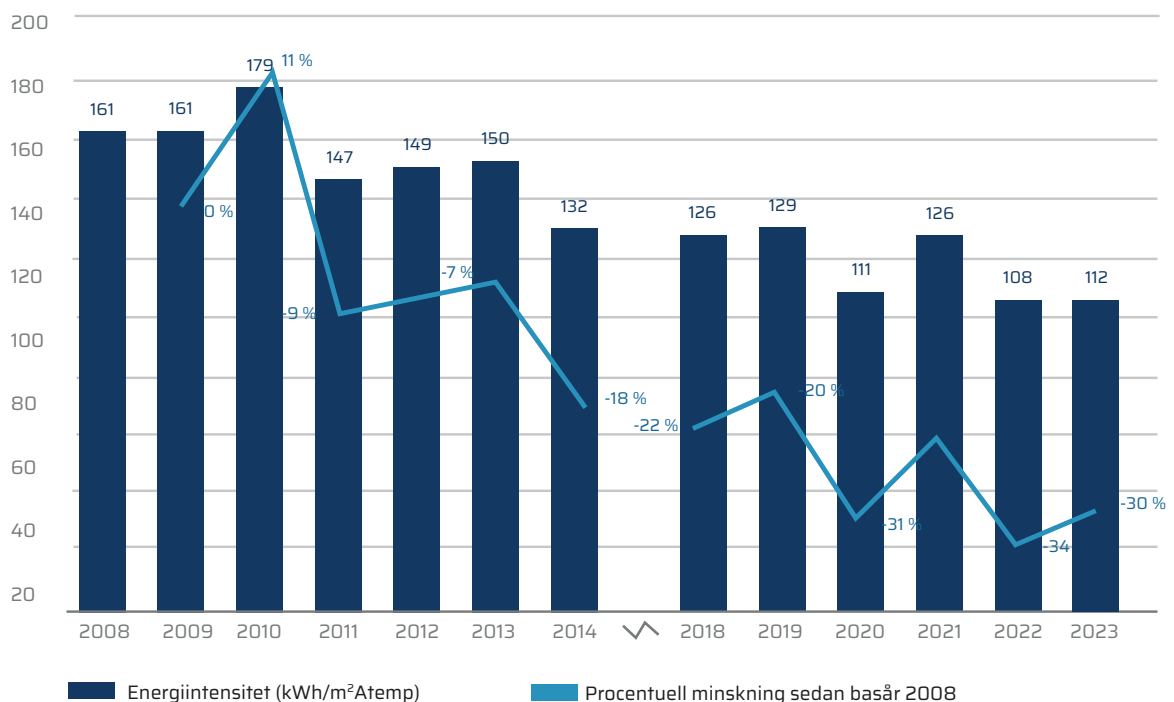
- Stambyte och elrenovering färdigställdes i en hyresfastighet i Eslöv. Projektet gav upphov till cirka 16 700 kg avfall, se figur 4 på sidan 61 för fördelning av avfallsfraktioner.
- Samtliga armaturer byttes ut till LED på huvudkontoret i Lund. Projektet gav upphov till 286 kg elavfall.
- Utöver ovan projekt genomfördes ett byte från självdrag till mekanisk frånluft med återvinning på en fastighet i Kristianstad, en lokal byggdes om till kulturskola i Lund, ett fönsterbyte pågår på en fastighet i Kristianstad och en invändning ombyggnad avseende fasad och fönster utfördes på kollofastigheten Magnarp i Ängelholm.
- 6,5 ton textilier samlades in till återbruk och återvinning på våra hyresfastigheter med textilinsamling (5 ton 2022).

Avfallsstatistik ROT-projekt Eslöv (kg avfall)



Figur 4

Energiintensitet i HSB Skånes fastigheter



Avser el (ej egenproducerad), graddagskorrigerad el till värmepumpar (ny för 2023), graddagskorrigerad fjärrvärme samt biogas. Kompletta siffror för 2015-2017 finns ej tillgängliga och redovisas därför inte. För jämförelse mellan år har graddagsmetoden använts för normalårskorrigerig. Detta kommer framöver ändras till energiindexmetoden.

Figur 5

KOSTNADSBESPARINGAR GENOM IMD OCH INSTALLATION AV SOLCELLER

Genom att utveckla och investera i fastigheten finns det kostnadsbesparingar att hämta på längre sikt. HSB Skåne arbetar aktivt med att hjälpa föreningar med just detta. Vi har under året som gått fått följa två föreningar från start till slut som till en början installerat IMD och sedan även monterat solceller för att kunna göra kostnadsbesparingar.

Bostadsrättsföreningarna Göta och Krukmakaren i Kristianstad tog båda kontakt med HSB Skåne under år 2022. De hade ett gemensamt mål, att minska sina kostnader för elen. Det första steget i deras utvecklingsplaner var intresset för IMD, det vill säga individuell mätning och debitering. Detta eftersom de ville börja med att säkra sina elpriser för framtiden.

VAD ÄR IMD OCH HUR SKAFFAR VID DET?

IMD står för individuell mätning och debitering. Att skaffa IMD innebär att föreningen gör en investering i att köpa in egna elmätare och byter ut nätägarens elmätare. De boende i föreningen blir då av med sina privata el- och nätavtal vilket ger en besparing gällande fasta abonnemangskostnader. En annan fördel med IMD är att alla avgifter hamnar på en och samma faktura eftersom HSB tar hand om all mätdata och lägger upp den på medlemmarnas avier. Men den största fördelen är att föreningen har möjlighet att vara med i HSB Skånes gemensamma elupphandling. HSB Skånes gemensamma elupphandling är en stor upphandling för att få säkra och lägre elpriser. Dock innebär det också att upphandlingen av el kommer ske kollektivt via föreningen. Det första steget för en förening som vill installera IMD är därför att undersöka om intresset finns även hos medlemmarna. För att kunna dra i gång processen behövs ett stämmobeslut med enkel majoritet.

I bästa fall blir HSB Skånes projektledare inkopplad redan innan stämmobeslutet för att kunna hjälpa föreningen med upphandlingen. Då kan ett startmöte bokas in med entreprenören som ska utföra installationen direkt efter att stämmobeslutet gått igenom. Annars påbörjas

upphandlingen i stället efter stämman. Detta ifall styrelsen är mer osäker på stämmans utfall. Det är viktigt att fastighetsägare och byggherre tar in nödvändig dokumentation från entreprenören innan arbetet påbörjas. Det kan vara tid- och betalplan, arbetsmiljöplan, försäkringar och olika myndigheter som ska kontaktas. När installationen är klar är det bra att anlita en besiktningsman som kan godkänna arbetet och entreprenaden i sin helhet.

FRÅN IMD TILL MONTERING AV SOLCELLER

Under 2022 kontaktade både HSB brf Göta och HSB brf Krukmakaren HSB Skåne. De ville utveckla sin förening ytterligare genom att investera i solceller. Det första steget är att tillsammans i föreningen komma överens om att genomföra projektet. I vissa fall kan ett stämmobeslut krävas*. Är det en fråga som innebär en väsentlig förändring, exempelvis ett stort projekt som påverkar samtliga, skulle det mycket väl kräva ett mandat, eller beslut på föreningsstämma. Utgå alltid ifrån försiktighetsprincipen och ta upp ärendet på en stämma för att låta medlemmarna kollektivt bestämma. Är ni osäkra kan ni alltid ta kontakt med HSB Skånes jurister. HSB Skånes jurister kan många gånger ge besked eller vägledning direkt via telefon. Efter beslut inom styrelsen kan projektet dra i gång.

Att montera solceller är en stor investering och det är mycket att hålla koll på.

– Vi i styrelsen skulle aldrig kunna genomföra projektet själva, därför anlät vi Joel från HSB Skåne som projektledare. Joel har hjälpt oss att ha koll på alla delar och ta fram avtal som täcker in allt, berättar Tommy Adelsgård, ordförande i brf Krukmakaren.

När HSB Skånes projektledare Joel Andersson tar sig an uppdraget börjar han med att undersöka vilka förutsättningar föreningarna har. När det gäller HSB brf Göta och HSB brf Krukmakaren hade de olika förutsättningar gällande takutförandet. Brf Göta har tre huskroppar med stora tak riktade i söderläge, som bytts ut under 2000-talet. Detta ger väldigt goda förutsättningar för att montera solceller. Brf Krukmakaren hade däremot några aspekter att ta hänsyn till. De har inte bytt ut sina tak, som är från 1989. Lägenhetshusen är väldigt höga med ett mer komplext takutförande, vilket kräver omfattande ställningar vid montering av solcellerna. För att hålla nere på kostnaderna var det bästa alternativet för brf Krukmakaren att i stället montera solcellerna på deras förrådshus.

Efter att beslutet har tagits kring var solcellerna ska placeras drar det riktiga arbetet i gång. Det är nu som bland annat kontakt tas med nätägaren, förfrågningsunderlag skapas och offerter samlas in.

– Förfrågningsunderlaget är väldigt viktigt i upphandlingen av solcellsanläggning. Det är här föreningen ställer krav på att anläggningen både är säker och fungerar optimalt. Jag som projektledare på HSB försöker göra anläggningen hållbar och säker över tid, berättar Joel Andersson, projektledare hos HSB Skåne.

Innan entreprenaden drar i gång är det bra att undersöka om arbetet kräver bygglov. I vissa fall krävs bygglov, ibland går det bra utan. Oavsett är det viktigt att kolla upp detta och

spara alla beslut. Det kan även vara bra att se till att reglera eventuella fel som kan uppkomma redan från start. I fallet med brf Göta och brf Krukmakaren uppstod fel i form av stöld av solcellspaneler och förseningar. Detta löste sig snabbt tack vare projektledarens upphandling där situationer som denna redan var reglerad.

– Kostnaden för projektledningen är småpotatis jämfört med om det skulle bli fel, säger Tommy.

HSB Skånes projektledare Joel har genomfört en gedigen upphandling vilket gjorde att föreningarna under hela processen kunde luta sig mot sitt kontrakt och förfrågningsunderlag som funnits vid inhämtade av anbud. Ett av de sista stegen i processen är detsamma som i installationen av IMD, det vill säga att genomföra en besiktning. Besiktningen genomförs för att säkerställa att entreprenören levererat enligt överenskommelsen.

Projektet hos brf Göta och Krukmakaren färdigställdes under hösten 2023.

– Att installera solceller är något som ligger i tiden. Tack vare vår stora investering kommer vi långsiktigt att bidra med ett miljövänligt energialternativ och samtidigt kunna spara in på våra elkostnader, berättar Tommy.

** Enligt 9 kap. 15 § i bostadsrättslagen: Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma, om inte annat har bestämts i stadgarna.*



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället, spegla samhällets mångfald och bidra till att skapa trygghet. Inom strategiområdet ryms flera frågor som är viktiga för oss att arbeta med. Det inkluderar goda arbetsvillkor inklusive organisatorisk och fysisk arbetsmiljö (både för den egna arbetskraften och arbetstagare i värdekedjan), likabehandling, motverkande av mutor och korruption, säkerhet och trygghet för boende, att leverera rätt information till de som är kunder till oss, hållbara placeringar och branschsamverkan. Genom att arbeta med

detta på rätt sätt minskar vi risken för negativ påverkan inom den egna organisationen och i leverantörsledet, samtidigt som vi har möjlighet att bidra till en positiv samhällsutveckling.

Du kan läsa mer om trygghetsskapande åtgärder och lokalt samhällsengagemang på sidan 32-33, där vi fördjupar oss i vår bosociala avdelning. På sidan 68-69 skriver vi mer om hur vi arbetar med arbetsmiljö och inkludering, och på sidan 28-29 finns alla våra väsentliga områden samlade.

AFFÄRSETISKA FRÅGOR INOM HSB SKÅNE

HSB Skånes ambition är att bedriva affärer och relationer på ett sätt som främjar hållbarhet i alla led. Vi har antagit HSB-gemensamma uppförandekoder som gäller för alla verksamheter, medarbetare, för styrelsen och för förtroendevalda, samt för leverantörer och samarbetspartners. Uppförandekoden för medarbetare och förtroendevalda beskriver hur HSB Skåne ska uppträda och fatta beslut för att ta ansvar ur affärsetiskt perspektiv. Även i uppförandekoden för leverantörer och samarbetspartners ställs krav i affärsetiska frågor.

INTEGRITETSFRÅGOR SOM PRIORITERAT OMRÅDE

HSB Skåne har under året aktivt arbetat med att säkerställa integritetsfrågor som ett prioriterat område inom hela HSB. Det har lett till konkreta resultat som förbättrar skyddet för människors personliga integritet när de är i kontakt med HSB.

DIGITALA UTBILDNINGAR I IT-SÄKERHET

Under 2023 har digitala utbildningar i Digital säkerhet respektive GDPR skickats via e-post till samtliga medarbetare. Utbildningarna har bestått av ett antal olika kortare moduler. Utbildningen i Digital säkerhet bestod av sju moduler och 63 % av HSB Skånes medarbetare

hade slutfört utbildningen vid årsskiftet. Utbildningen i GDPR bestod av nio moduler och 62 % av medarbetarna hade slutfört utbildningen vid årsskiftet. Alla medarbetare har också informerats om visselblåsarsystemet, det vill säga möjligheten att rapportera oegentligheter, och har tillgång till vår policy och rutiner för motverkande av korruption.

POLICY OCH RUTINER FÖR ATT MOTVERKA KORRUPTION

Samtliga ledamöter i HSB Skånes styrelse respektive ledning informerades och utbildades i policy och rutiner för att motverka korruption under 2023, vilket är samma siffra som för 2022. När det gäller våra stora externa leverantörer och samarbetspartners (med stora avses leverantör där ett års sammanlagda inköp uppgår till över 1 miljon kronor) har inga ytterligare informationsinsatser gjorts under 2023 (32 % informerades 2022). Inga bekräftade korruptionsincidenter inträffade under 2023.

ARBETE MED LEVERANÖRER OCH INKÖP

Under 2023 har betydande insatser gjorts för att kartlägga och systematisera HSB Skånes arbete med leverantörer och inköp. Arbetet fortsätter under 2024.





SOMMARKOLLO FÖR BÅDE BARN OCH SENIORER

För HSB Skåne är det viktigt att hjärtat är med i allt vi gör. Redan 2010 var vi delaktiga i sommarkollo för barn i Magnarp och sedan 2020 äger vi kollofastigheten. För 12 år sedan utökade vi detta initiativ till att även inkludera sommarkollo för våra seniorer. Oavsett ålder strävar vi efter att erbjuda en oförglömlig sommarupplevelse, där vänskap och sociala aktiviteter står i centrum.

BARNKOLLO I MAGNARP

Redan på 1920-talet startade HSB sommarkollo för barn, och traditionen lever starkt i Magnarp sedan 30-talet. Vår idylliska koloni genomgick omfattande renoveringar under våren 2023, med förbättringar som nya dusch- och toalettutrymmen, ventilationssystem, tillgänglighetsanpassning och ombyggnad av ledarstugan. Utöver detta har arbete för att uppfylla brandskyddskrav genomförts.

Under sommaren välkomnade vi 72 barn i åldrarna 9–12 år, som fördelat på tre veckor njöt av skratt, aktiviteter och nya vänskaper. På vårt kollo får barn vara just barn, med fokus på utomhusaktiviteter som lek, pyssel, spel, krabbfiske på stranden och till och med frivillig övernattnings under stjärnhimlen. Oavsett väder blir det även minst ett besök till havet där den simkunnige får möjlighet att bada.

– Allt är kul! Spela fotboll, äta glass, fiska krabbor, bada, spela badminton och pingis. Och en dag byggde vi ett eget fort! berättar Milan, 11 år.

Nytt för 2023 var den uppskattade hajken, där barnen utforskade skogen ner till hamnen, avnjöt glass och fiskade krabbor innan grillningen avslutade äventyret.

– Hälften av kolloledarna som jobbar i år jobbade även förra året. Det har gett oss möjligheten att ytterligare sätta rutiner och kunna vara mer spontana med barnen och göra de aktiviteter som vi känner att barnen uppskattar, säger Linda Jenvén, kolloföreståndare.

Med åtta ledare som arbetar under alla tre kolloveckorna, varav minst två är tillgängliga dygnet runt, säkerställer vi en trygg och minnesvärd upplevelse för barnen.

– Det roligaste med att få vara kolloledare här på Magnarp är att få skapa fina sommarminnen för barnen. Att se barnen ha kul med varandra gör att man känner att det är ett väldigt meningsfullt jobb säger Vera, kolloledare.

I samarbete med Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad utbildade vi, sommaren 2023, alla kollobarn till brandsuperhjältar. Syftet med utbildningen är att stärka barnens medvetenhet kring brandsäkerhet.



SENIORKOLLO PÅ BÄCKASKOG SLOTT

För våra seniora medlemmar arrangerar vi Mogenkollot på Bäckaskog slott utanför Kristianstad, nu för tolfte året i rad. Här får våra seniorer en energifylld helg med god mat, intressanta samtal och roliga aktiviteter. Gemenskapen står i fokus, och vänskaperna blomstrar!

Mogenkollot drar i gång på en fredag då ett tjugotal seniorer samlas på Bäckaskog slott för att tillsammans avnjuta en helg fylld av aktiviteter med fokus på gemenskap. En del är återbesökare medan andra besöker kollot för allra första gången. Paret Möllerström tillhör några av de som älskar kollot och kommer tillbaka år efter år.

– När kollot startade tänkte vi att det inte var något för oss. Men ett år bestämde vi oss för att testa och sedan dess har vi fortsatt att komma tillbaka varje år. När inbjudan kommer kan vi inte låta bli att boka in oss, berättar Gunilla Möllerström.

Redan innan mogenkollot drar i gång börjar vänskaperna växa fram mellan deltagarna. För att alla ska kunna ta sig till slottet, hjälper HSB Skåne till att samordna deltagarna för samåkning i den mån det går och när deltagarna anländer har flera av dem redan funnit varandra under resan.

KOLLOFÖRESTÅNDARE SEDAN START

Mogenkollot kom som en idé från HSB Skånes vd, Ann Irebo, och dåvarande anställda Monica Andersson. Detta var för 13 år sedan och sen dess har Monica, som numera är pensionär, varit kolloföreståndare. De senaste åren har uppdraget fördelats mellan Monica och Carin Nilsson.

– Det är jätteroligt att vara kolloföreståndare på mogenkollot men framför allt är det ett fint syfte bakom. Att jag får vara en del av att berika människors sociala liv där deltagarna skapar nya bekanskap, som även följer med hem efter kollot, gör mig varm i hjärtat, säger Monica.

Kolloföreståndarna ser till att varje år inkludera nya punkter i programmet för att göra helgen så minnesvärd som möjligt. Stående för varje år är att en extern föreläsare besöker slottet. På kollot 2023 förelästes det om hur ett bra husapotek kan utformas hemma hos sig. Utöver föreläsningar genomför de tillsammans under helgen flera aktiviteter, bland annat trekamp, tipsrundor, biljard, boule, bastubad och såklart middagar med tema. Det senaste temat var spansk afton, en kväll fylld av musik från DJ, paella och självklart dracks det en härlig sangria. Mogenkollot på Bäckaskog slott är inte bara en tillflyktsort; det är en familj där skratt och gemenskap skapar livslånga minnen.

– Vi på kollot har blivit som en familj. Vi brukar skoja och säga att Bäckaskog är vårt slott, säger Monica med ett stort leende på läpparna.



EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

HSB Skåne har som mål att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Det handlar för oss om en arbetsplats där klimatet genomsyras av glädje och engagemang, men också om bra ledarskap, trygghet, hälsa och inkludering.

HSB Skåne strävar efter en trygg och säker arbetsplats där alla anställda ska respekteras, trivas och må bra. Därför är psykosocial och fysisk arbetsmiljö prioriterade arbetsområden.

Vi arbetar kontinuerligt med dessa frågor genom medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar, skyddsronder och avdelningsmöten. I vår digitala arbetsmiljöhandbok och personalhandbok, som bland annat innehåller policydokument och handlingsplaner, beskrivs hur vi systematiskt arbetar med personal- och arbetsmiljöfrågor. Arbetsmiljöarbetet kommuniceras även genom till exempel avdelningsmöten och det interna nyhetsbrevet. Läs mer om aktiviteter och hantering av arbetsmiljöfrågor under avsnittet Hållbarhetsrelaterade risker på sidan 30-31.

NYA RIKTLINJER FÖR MEDARBETARE OCH LEDARE

Under hösten presenterades nya riktlinjer för medarbetare och ledare på HSB Skåne. Medarbetarriktlinjerna har skapats för att lyfta fram vilka förväntningar som finns på HSB Skånes medarbetare och samtidigt tydliggöra vad man kan förvänta sig av HSB Skåne som arbetsgivare. Riktlinjerna handlar bland annat om återkoppling (både internt och externt), ambassadörskap, arbetsmiljö och HSB Skånes värderingar. Medarbetarriktlinjerna anknyter även till Way of selling, som du kan läsa mer om på sidan 72. Även HSB Skånes syn på ledarskap har samlats som riktlinjer. Ledarskapsriktlinjerna har tagits fram för att ge medarbetare en guidning till hur de förväntas vara och agera som ledare i HSB Skåne. Riktlinjerna handlar bland annat om hur motivation skapas, viktiga ledaregenskaper, kommunikation och HSB Skånes värderingar.

Under våren 2024 kommer HR-avdelningen att besöka varje avdelning och bland annat berätta mer om de nya riktlinjerna.

MEDARBETARUNDERSÖKNING OCH PULSMÄTNING

Årets medarbetarundersökning slog nytt rekord med en svarsfrekvens på 98 %. Den höga svarsfrekvensen tros bero på återkommande påminnelser på HSB Skånes intranät samt i nyhetsbrevet, dessutom hade

årets enkät ett uppdaterat gränssnitt som gjorde den enklare att fylla i direkt i mobilen. Resultatet av undersökningen kommer att vara en viktig grund för vårt fortsatta arbete framåt.

En pulsmätning genomfördes också under hösten 2023. Svartsfrekvensen var även där hög, 90 %, och resultatet för eNPS landade på så högt som 37. Den stora ökningen mellan eNPS i medarbetarundersökningen (17) och i pulsmätningen (37) tros bero på affärsmannaskapsutbildningen som du kan läsa mer om på sidan 72. Jämfört med tidigare undersökningar är det framförallt fastighetsskötarna som har svarat mer positivt i pulsmätningen.



Rekordet i svarsfrekvens firades med tårta på de olika kontoren!

HÄLSOUNDERSÖKNING OCH FRISKVÅRD

HSB Skåne värnar om alla medarbetares hälsa och välbefinnande, därför erbjuds våra medarbetare en hälsoundersökning vartannat år. Under hösten 2023 fick samtliga tillsvidareanställda erbjudande om att boka in sig på en hälsoundersökning. All tillsvidareanställd personal erbjuds också friskvårdsbidrag. Totalt utnyttjade 63 % av personalen sitt friskvårdsbidrag under 2023. Under året beslutades också att friskvårdsbidraget skulle höjas och från 1 januari 2024 ökar friskvårdsbidraget med 500 kronor per anställd och år till totalt 3 500 kronor.

LÄGRE SJUKFRÅNVARO

Under 2023 sjönk sjukfrånvaron bland personalen och landade på 3,04 % (jämfört med 4,33 % under 2022). En bidragande faktor till den låga sjukfrånvaron kan vara aktiva rehabsamtal vid korttidssjukfrånvaro.

UTBILDNING FÖR CHEFER OCH LEDARE

BAM, som står för bättre arbetsmiljö, är en tredagars grundutbildning för chefer och skyddsombud som ger metoder och kunskaper för att jobba med den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Samtliga anställda med personalansvar fick under hösten gå utbildningen via Avonova på vårt huvudkontor. Sista dagen på utbildningen kommer genomföras i januari 2024. Som komplement till denna kommer under organisationens ledare också att erbjudas en ledarskapsutbildning där fokus ligger på det relationsbaserade ledarskapet. Samtliga chefer ska också genomgå en utbildning med fokus på att uppmärksamma och arbeta förebyggande mot drog- och alkoholproblem.

PILOTURBILDNING HOT OCH VÅLD

I december genomfördes en pilot för utbildningen om hot och våld som alla fastighetsskötare kommer få gå under 2024. Pilotgruppen, som bestod av både fastighetsskötare, husvärdar och förvaltare från de olika marknadsområdena, fick under dagen chansen att ge sina synpunkter och påverka kommande utbildning för att den ska bli så tillämpbar som möjligt.

IA-SYSTEMET

IA-systemet är ett digitalt system för att rapportera olyckor och tillbud. Det har sedan implementeringen 2021 börjat användas för fler användningsområden, såsom mallar för skyddsronder och handlingsplaner. Under 2023 har IA-systemets användningsområde breddats ännu mer då riskbedömningar för olika arbetsmoment numera även kan göras i systemet, dessutom har en checklista för hot och våld lagts in.

PERSONALDAG

Den 14 december genomfördes vår personaldag. En dag bestående av värderingar, återblick och utblick. Under förmiddagen fick vi lyssna till Pär Johansson som gav en inspirerande föreläsning som lämnade utrymme för reflektion hos oss alla. Bland annat om hur vi kan fortsätta att utmana våra fördomar och normer för att tillsammans skapa ett sammanhang där alla känner sig välkomna.

Under eftermiddagen fick vi både en återblick på året som gått och en utblick mot 2024. Det var tydligt att vårens affärsmannaskapsutbildning påverkat organisationen positivt i flera avseenden och att vi med gemensamma krafter och stort engagemang gjort många bra saker under 2023. Vid personaldagen presenterades också den kommande personalresan som utlovats som belöning för det strålande resultatet av debiteringsmålet (läs mer på sida 72). Resan kommer att genomföras i april 2024.

Medarbetarundersökning 2023 (svarsfrekvens 98 %)

	Resultat	Benchmark	Mål
Engagemang	82 (redovisades ej 2022)	81	
Ledarskapsindex (LSI)	79 (76)	81	75
Ledning	72 (redovisades ej 2022)	66	
Organisatorisk och social arbetsmiljöindex (OSI)	76 (77)	74	
Teameffektivitet (TEI)	76 (78)	77	
Attraktiv arbetsgivare (eNPS)	17 (21). Ökade till 37 i pulsmätning under hösten 2023.	14	28

STATISTIK ARBETSRELATERADE SKADOR 2023 (2022 I PARENTES)

Antal arbetsrelaterade skador	11 (22)
• Varav antal skador lett till frånvaro och/eller krävt medicinsk behandling	0 (6)
• Varav allvarliga skador (där arbetstagaren inte blivit, eller förväntas bli, återställd inom sex månader)	0 (0)
Antal arbetsrelaterade skador per 200 000 arbetade timmar	7,24 (15,8)
Antal arbetsrelaterade skador per 200 000 arbetade timmar som lett till frånvaro och/eller krävt medicinsk behandling	0 (4,3)
Antal arbetsrelaterade dödsolyckor	0 (0)
Mest förekommande typ av skada	Annat, krosskada, klämskada eller annan mjukdelsskada (sårskada, krosskada, klämskada eller annan mjukdelsskada)
Mest förekommande typ av skadeorsak	Fall i samma nivå, fastnat eller klämts mellan föremål (fall i samma nivå, akut överansträngning, kontakt med vasst föremål)
Tillbud	11 (5)
Mest förekommande typ av skaderisk för tillbud	Hot och våld, träffats av flygande eller fallande föremål, övrig, arbetsbelastning (fall, hot och våld från boende)
Tillbud	11 (5)
Uppgifterna i tabellen ovan inkluderar samtliga anställda på HSB Skåne.	
Antal skador hos UE som använt HSB Skånes maskiner och redskap	0 (4)
Mest förekommande typ av skada hos UE	-
Mest förekommande skadeorsak hos UE	-

STATISTIK MEDARBETARE 2023

Åldersfördelning (samtliga anställningsformer per den 31 december 2023)	-29 år	30-49 år	50år -
Styrelse	0	0	6
Ledning	0	6	4
Medarbetare	22	85	85

Jämställdhet (samtliga anställningsformer per den 31 december 2023)	Kvinnor	Män
Styrelse	1	5
Ledning	6	4
Medarbetare	79	113

Sjukfrånvaro	2023	2022	2021	2020
Total sjukfrånvaro	3,04 %	4,33 %	5,41 %	4,48 %

Anställningsform	Kvinnor	Män
Fast anställda	74	95
Tillfälligt anställda	5	18
Heltid	76	111
Deltid	3	2

Tillfälligt anställda inkluderar bland annat säsongsanställda under sommarperioden. Utöver ovan har HSB Skåne två inhyrda konsulter inom IT respektive internekonomi.

Personalomsättning	2023	2022	2021	2020
Nyanställda (tillsvidareanställda)	16	15	10	10
Personalomsättning (tillsvidareanställda)	10,25%	10,84 %	7,04 %	6,33 %

Antal tillsvidareanställda per den 15 oktober 2023: 169

Antal tillsvidare heltidstjänster per den 15 oktober 2023: 167

AFFÄRSMANNASKAPSUTBILDNING

Under våren 2023 fick alla anställda på HSB Skåne gå en endagsutbildning i affärsmannaskap via Mindit. Mindit arbetar med verklighetsnära träning där teorier och övningar varvas med diskussion och reflektion. De medarbetare som arbetar nära våra kunder fick dessutom gå en fördjupad utbildning med fokus på medlemsdialog och korsförsäljning.

Syftet med utbildningen var att skapa en ökad och enad affärsförståelse och ett större ansvarstagande för företagets totala affär. Framförallt genom att stärka det affärsmässiga självförtroendet när det kommer till att driva affärer och förbättra den kommunikativa förmågan gällande att till exempel argumentera för kund- och medlemsvärdet. En del av utbildningen innebar även att öka kunskapen om HSB Skånes totalerbjudande för att kunna presentera vårt utbud oavsett vilken roll du har i organisationen. Insikterna från utbildningstillfällena har sammanställts till ett dokument som vi kallar Way of selling – HSB Skånes ”best practice” genom hela säljprocessen

Dokumentet kommer att användas som utbildningsmaterial. Goda exempel från organisationen kommer också att lyftas fram i de interna nyhetsbrev och införlivas i verksamheten. En ambassadörsgrupp för Way of selling bestående av kollegor runt om i HSB Skåne har även tillsatts.

FÖRSÄLJNINGSMÅL

Under hösten 2022 fick förvaltningen ett försäljningsmål som skulle uppnås genom att arbeta mer proaktivt och därigenom öka merförsäljning och debitering under den kommande 12-månadersperioden. Våra kollegor arbetade målmedvetet utifrån detta och presenterade ett resultat som långt översteg målet.

Med ett nytt tänk runt den egna rollen har förvaltningen hittat nya vägar och rutiner till en mer kontinuerlig faktureringsprocess. Samtidigt har det upptäckts nya möjligheter till att presentera nya lösningar för kunden genom lyckade samarbeten kollegor och avdelningar emellan.

– Jag är oerhört stolt över att se hur organisationen har tagit sig an uppdraget och levererat med så god marginal. Det här drivet som vi kan se bland kollegorna visar att vi kan så mycket mer. Vi har nått målet men jobbet är bara påbörjat, säger Admir Ibrahimovic, affärsområdeschef för förvaltningen.

Samtliga marknadsområdeschefer ser den gemensamma affärsmannaskapsutbildningen, i kombination med en transparens och tydlighet

kring ekonomin, som starka faktorer till det positiva resultatet.

– Utbildningen i affärsmannaskap i kombination med att vid varje personalmöte visa status på extrafakturering har sporrat alla till att hitta affärer för att kunna bidra till att uppnå målet, berättar Mikael Gustafson, marknadsområdeschef Ystad.

– Det handlar om att skapa rätt förutsättningar och möjligheter för varandra samt att ha rätt verktyg för att kunna genomföra det vi vill.

Affärsmannaskapsutbildningen vidgade tänket och vikten av att ta betalt för det vi gör. Vi har startat bra och visat att vi kan, nu är det upp till bevis att fortsätta vandra på den stigen, säger Håkan Persson, marknadsområdeschef Nordöstra.

För affärsområdeschefen Admir har det varit en fröjd att följa resan och se den utveckling som affärsområdet har gjort under dessa 12 månader.

– När jag tar del av vad avdelningarna har gjort för att lyckas överträffa resultatet slår det mig att vi har lyckats med detta genom en blandning av enkla och effektiva aktiviteter och med ett stort engagemang hos alla medarbetare. Engagemanget visade sig inte minst i vårt goda NMI-resultat som vi uppmätte i våras, avslutar Admir.

Som belöning för det uppnådda målet planeras en personalresa för samtliga anställda under våren 2024.



GRI-INDEX

HSB Skåne har redovisat information i enlighet med GRI-index nedan för perioden 1 januari 2023 till den 31 december 2023 med referens till GRI Standards. Redovisningen är ej granskad externt. Detta index ger en översikt över vilka GRI-indikatorer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var i års- och hållbarhetsredovisningen som dessa finns.

Kontaktpersoner för redovisningen:

Linn Grundtman, miljö- och kvalitetsansvarig: linn.grundtman@hsb.se, 046-210 85 91

Malin Bengtsson, kommunikationschef: malin.bengtsson2@hsb.se, 046-210 84 45

GRI standard	Upplysning	Beskrivning	Sida
GRI 1: Foundation 2021	GRI-1	Foundation 2021	
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Organisationsinformation	2, 8-9, 86, 88-89
	2-2	Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	76
	2-3	Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	"74,84 hsb.se/skane" 76-78, 87
	2-4	Förändring av information	74
	2-5	Extern granskning	74
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-9, 10-11, 22-23, 26, 30-31, 53
	2-7	Anställda	71
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	71
	2-9	Styrningsstruktur och sammansättning	14, 26-27, 84, 87, 115-125
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	10-11, 116-119
	2-11	Ordförande i högsta styrande organ	7, 84, 117-118, 120
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5, 7
	2-23	Policyåtaganden	24, 26-27, 64, 87, 118
	2-26	System för vägledning och för att lyfta viktiga angelägenheter	26, 31, 64, 116
2-28	Medlemskap i organisationer	32-33, 35	
2-29	Metoder för intressentdialog	80-81	
2-30	Kollektivavtal	31	
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att besluta om väsentliga frågor	28-29
	3-2	Lista över väsentliga frågor	28-31
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	19, 24-31, 45, 47, 49, 52-56, 59-61, 64, 68-69, 72, 117-118
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicy och -rutiner	64
	3-3	Hantering av frågan	24-31, 64
GRI 302: Energi 2016	302-3	Energiintensitet	61
	3-3	Hantering av frågan	26, 30-31, 54, 56, 60
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	54-55
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	54-55
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	54-55

GRI standard	Uppllysning	Beskrivning	Sida
GRI 305: Utsläpp 2016	305-4	Växthusgasintensitet	54-55
	3-3	Hantering av frågan	55
GRI 306: Avfall	306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterad påverkan	60-61
	306-2	Styrning av betydande avfallsrelaterad påverkan	60-61
	306-3	Avfall som genererats	60-61
	3-3	Hantering av frågan	24-31, 60-61
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1	Andel nya leverantörer som granskats utifrån miljökriterier	45
	3-3	Hantering av frågan	24-31, 45, 47, 64
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet i arbetet	30-31, 68-69
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	30-31, 68-69
	403-3	Företagshälsovård	30-31, 68-69
	403-4	Medarbetardeltagande, samråd och kommunikering gällande hälsa och säkerhet	30-31, 68-69
	403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	30-31, 68-69
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	30-31, 68-69
	403-7	Förebyggande och skadebegränsande åtgärder inom hälsa och säkerhet i arbetet som är direkt kopplat till affärsrelationer	30-31, 68-69
	403-9	Arbetsrelaterade skador	70
	3-3	Hantering av frågan	19, 24-31, 68-69, 72
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	71
	3-3	Hantering av frågan	24-31, 64, 68-69, 118
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	45
	3-3	Hantering av frågan	24-31, 45, 47, 64

HÅLLBARHETSREDOVISNINGENS AVGRÄNSNING OCH METOD FÖR DATAINSAMLING

AVGRÄNSNING

Redovisningen omfattar HSB Skånes koncern. För energistatistik ingår inte dotterbolaget EU-tomter i Kristianstad AB (hyresfastigheten har system för IMD) eller de två holdingbolagen Parva Domus Holding AB och Skåne Domus Holding AB.

KLIMAT

Metodbeskrivning för beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan

HSBs nya klimatmål antogs vid en tidpunkt då det saknades relevant vägledning för vilka scope 3-utsläpp som är relevanta för vår bransch. Ett projekt pågick under 2022 nationellt inom HSB för att identifiera metoder för datainsamling och beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan i enlighet med GHG. Detta för att framåt ha en säkerställd och hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid. Under 2023 har därför insamling av de olika posterna setts över och visst arbete med detta pågår fortfarande. I tabellen nedan tydliggörs hur de olika kategorierna har hanterats i 2023 års beräkningar. I vissa fall har insamlingsmetoder uppdaterats sedan förra redovisningen.

Scope och kategori enligt GHG	Hantering 2023
<p>Scope 1 - Direkt klimatpåverkan från egenägda källor.</p> <ul style="list-style-type: none">Läckage av köldmedia, drivmedel bilar och arbetsmaskiner, bränsle för uppvärmning	Beräknat.
<p>Scope 2 - Indirekt klimatpåverkan från köpt el, värme och kyla.</p> <ul style="list-style-type: none">Köpt el (marknadsbaserad metod), köpt el (platsbaserad metod), fjärrkyla, fjärrvärme.	Beräknat. Omräkning har skett av data för 2020 utifrån ny normalårsperiod (se not om normalårskorrigerering).
<p>Scope 3 - Indirekt klimatpåverkan.</p>	
<p>Kat 3.1 - Inköpta varor och tjänster</p> <ul style="list-style-type: none">ROT-projekt hyresfastigheter, övriga inköp.	Beräknat. Ny insamlingsmetod har tagits fram för övriga inköp. Data för 2020 har därför samlats in på nytt i enlighet med den nya metoden. Metod för insamling av ROT-projekt har utvecklats sedan förra redovisningen men har inte föranlett någon ny insamling av data för 2020.
<p>Kat 3.2 - Kapitalvaror</p> <ul style="list-style-type: none">Nyproduktion (hel byggnad), nyproduktion (övrigt)	Ej beräknat då HSB Skåne inte haft någon nyproduktion under 2023.
<p>Kat 3.3 - Bränsle och energi (uppströms)</p> <ul style="list-style-type: none">Fjärrkyla, fjärrvärme, köpt el (platsbaserad), köpt el (marknadsbaserad), bränsle för uppvärmning, drivmedel bilar och arbetsmaskiner	Beräknat utifrån insamlad data i scope 1 och 2.
<p>Kat 3.5 - Avfall genererat i verksamheten</p> <ul style="list-style-type: none">Byggavfall nyproduktion, övrigt verksamhetsavfall	Ej beräknat för nyproduktion då inga projekt pågått under 2023. Beräknat för övrigt verksamhetsavfall. Metod för insamling har utvecklats sedan förra redovisning (avser nu endast avfall som uppkommit i arbete i egna fastigheter) men har inte föranlett någon ny insamling av data för 2020.
<p>Kat 3.6 - Tjänsteresor</p> <ul style="list-style-type: none">Flyg, milersättning	Beräknat.
<p>Kat 3.7 - Pendlingsresor</p> <ul style="list-style-type: none">Bil/motorcykel, kollektivtrafik, cykel/promenad.	Ej beräknat, siffror från 2020 används. Kommer att uppdateras vid delmålsår (närmast 2025).
<p>Kat 3.11 - Framtida driftenergi i såld byggnad</p>	Ny för 2023. Ej beräknat då HSB Skåne inte sålt någon fastighet under 2023 som vi varit med och byggt.
<p>Kat 3.12 - Förväntad avfallshantering vid rivning av såld byggnad</p>	Ny för 2023. Ej beräknat då HSB Skåne inte sålt någon fastighet under 2023 som vi varit med och byggt.
<p>Kat 3.14 - Franchise (medlemsbostadsrättsföreningar)</p> <ul style="list-style-type: none">Fjärrvärme, el (marknadsbaserad), el (platsbaserad), bränsle för uppvärmning	Beräknat. Metod för insamling har utvecklats sedan förra redovisningen men har inte föranlett någon ny insamling av data för 2020. Dock har marknadsbaserad metod tillkommit för elen vilket påverkar de redovisade utsläppen. Tidigare inkluderades även klimatberäkning från medlemsbostadsrättsföreningars ROT-projekt i kat 3.14. Detta har dock tagits bort.

Kommentarer till resultatet

Vissa redovisningstekniska förändringar har skett vilket påverkat jämförbarheten mellan olika år (se även kommentarer i tabellen ovan). Vid behov kan detta komma att justeras framöver. Några exempel som kan ha påverkat klimatresultatet för 2023 och jämförelsen med basåret 2020:

- Ändring av normalårsperiod och metod för normalårskorrigerig, se separat not nedan.
- Förvärv och avyttring av fastigheter (till exempel fanns ej alla dotterbolag 2020).
- Löpande arbete med att få fram mer korrekt information från bostadsrättsföreningarna (uppmätt m² Atemp istället för beräknad, verklig och inte snittförbrukning el och värme, justering för IMD, uppvärmningssätt).
- Marknadsbaserad metod för el (kategori 3.14) användes 2023 men inte 2020. Det gör att utsläppen ser ut att ha ökat mycket 2023. Vi kan även komma att behöva se över emissionsfaktorerna som använts för denna beräkning.
- Rätt emissionsfaktorer har använts för bostadsrättsföreningarnas fjärrvärme 2023. Vid beräkning av basåret 2020 användes i större utsträckning Sverigesnittet. Det kan finnas anledning till att räkna om basåret framöver.

Nyckeltal

HSB redovisar både total verklig klimatpåverkan (ton CO₂e) samt kgCO₂e/Atemp. Dessutom följs målet upp mot nyckeltal. De nyckeltal som redovisas utifrån HSBs klimatmål är följande.

Nyckeltal	Omfattning
Nyproduktion [kgCO ₂ e/BTA]	Hel byggnad [kg CO ₂ e] /kvm BTA. (Dvs. total BTA: A1-A5, inklusive installation och invändiga ytskikt samt garage och källare).
Medlems-brf energi [kgCO ₂ e/Atemp]	Fjärrvärme och fastighetsel. Ej normalårskorrigerat (verklig). Nyckeltalet är marknadsbaserade.
Hysesfastigheter energi [kgCO ₂ e/Atemp]	Fjärrvärme, fastighetsel och köldmedia. Ej normalårskorrigerat (verklig). Nyckeltalet är marknadsbaserade.
Fordon och tjänsteresor [ton CO ₂ e]	Samtliga kategorier för resor i scope 1-3, inkl ev elbilsladdning scope 2, men EJ pendlingsresor.
Inköp av varor och tjänster [kgCO ₂ e/MSEK]	
Pendlingsresor [kgCO ₂ e/km]	

Utöver nyckeltalen ovan kommer ett nyckeltal för Hysesfastigheter - ROT att tas fram under 2024. Eventuellt tas även ett nyckeltal fram för Medlems-brf ROT. Avfall kommer inte följas upp med nyckeltal gällande CO₂ utan följs upp gällande mängder för byggavfall ROT. Mängder för byggavfallet räknas ut i samband med datainsamlingen och mäts på sorteringsgrad och mängd (kg/m² renoverad BTA). HSB följer även upp minskad och effektivare energianvändning genom relationstalet kWh/Atemp m² (fastighetsel, varmvatten, normalårskorrigerad värme).

Not om normalårskorrigerig

För att kunna jämföra energiåtgång mellan olika år behöver energistatistiken korrigeras utifrån varma eller kalla år, eftersom det påverkar energiåtgången i fastigheter. Korrigeringen görs mot ett normalår/normalperiod. SMHI bytte normalperiod från 1981-2010 till 1991-2020 vid månadsskiftet mars/april 2022. Medeltemperaturen i Sverige har ökat med 0,5°C mellan normalperioden 1981-2010 och 1991-2020 vilket resulterar i ett minskat uppvärmningsbehov.

Förändringen innebär ett hack i energistatistiken vid jämförande av utfall mellan år där olika normalperioder använts. I praktiken innebär det att åren från och med 2022 jämförs mot en varmare normalperiod än tidigare, och energiåtgången behöver därför inte räknas upp (korrigeras) lika mycket under varma år.

För normalårskorrigerig används energiindex-metoden. I HSB Skånes verksamhet har tidigare graddagsmetoden använts och resultatet för basåret 2020 har räknats om i enlighet med energiindexmetoden. Från och med 2023 har även el till värmepumpar normalårskorrigerats. När det gäller redovisning av energiintensitet (kWh/Atemp m²) används graddagsmetoden även för 2023 men detta kommer justeras till 2024.

KÄLLOR FÖR EMISSIONSFAKTORER

För att kunna jämföra 2020 med 2023 har en justerad klimatberäkning gjorts av den platsbaserade elen i scope 2 för 2020 utifrån emissionsfaktor nedan. Ursprungligen användes en annan emissionsfaktor 2020.

I HSBs klimatberäkningar har följande källor använts för emissionsfaktorer:

Utsläppsfaktorer för HSB klimatberäkning 2023	Källor
Stationär förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022).
Scope 1	
Flyktiga emissioner	GWP värden på köldmedia från Svenska Kyl & Värmepumpföreningen.
Mobil förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022).
Scope 2	
Fjärrvärme	Energiföretagens lokala miljövärden (2022).
Elektricitet	El (platsbaserad): Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); El (marknadsbaserad): emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); emissionsfaktor för residualmix utgiven av Grexel (2022)
Köpta varor och tjänster	CEDA 5.05 (2019), Upphandlingsmyndigheten.
Kapitalvaror	Nybyggnation: HSB verktyget, baserad på IVL siffror; Renoveringar: Framtagen av IVL baserat på rapporten "Klimat- och energieffekter vid renoverings- och ombyggnadsprojekt" (Andersson et al. 2022). Schabloner för vissa byggdelar och markarbeten (IVL, 2020), Boverkets klimatdatabas v02.03.000 (2022)
Avfall	Finlands miljödatabas CO ₂ data.fi (2020), Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg.
Tjänsteresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor med bil, flyg, färja och buss, utgivna av Naturvårdsverket (2022).
Pendlingsresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor och övrig bränsleanvändning, Naturvårdsverket (2019); Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, Emissionsfaktorer, bränsleförbrukning och trafikarbete Trafikverket (2020); BEIS (2020) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting, UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS).
Scope 3	
Produktion energibärare	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén (2022); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); uppskattad emissionsfaktor för residualmix utifrån värden från Grexel (2022).
Franchises	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén (2021); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021).
Framtida sålda byggnader energi och avfall	El: Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); FJV: svensk medelvärde från Energiföretagen (2022). Avfall: Finlands miljödatabas CO ₂ data.fi (2020)

Global Warming Potential-värden

Global warming potential (GWP) är ett mått på förmågan hos en växthusgas att bidra till växthuseffekten och den globala uppvärmningen. Skalan är relativ och jämför den aktuella gasens klimatpåverkan med effekten av samma mängd koldioxid. Se tabell för vilka växthusgaser som inkluderats i redovisningen. Biogen koldioxid redovisas inte.

Växthusgas	Global warming potential (GWP)
Koldioxid (CO ₂)	1
Metan (CH ₄)	25
Dikväveoxid (N ₂ O)	298
Vätefluorkolförening (HFC-23)	14 800
Svavelhexafluorid (SF ₆)	22 800
Kvävetrifluorid (NF ₃)	17 200



HSB SKÅNES INTRESSENTER

En fördjupad intressentdialog genomfördes under hösten/vintern 2022/2023 för hela HSB där intressenter tillfrågades om hur de anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål inom bland annat hållbarhetsområdet, samt hur man tycker HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor.

En kompletterande avstämning av intressenters krav och förväntningar görs regelbundet hos oss på HSB Skåne inom ramen för våra

ledningssystem inom miljö och kvalitet. Under våren 2023 slutfördes även projektet med kundintervjuer som vi berättade om i vår årsredovisning för 2022. Frågorna fokuserade på vad våra kunder tycker om HSB Skånes tjänster, medlemskap och lokala närvaro. Projektet resulterade i värdefulla insikter som används i det ständiga förändrings- och förbättringsarbetet som sker inom verksamheten.

Nyckelfrågor intressentdialog 2022

Nedan presenteras de fem mest valda områdena per intressentgrupp vid frågor med förvalda alternativ, undantaget samhället där dialogen hade ett annat upplägg.



MEDLEMMAR

Genomförande

- Webbenkät hösten 2022
- Antal mottagare: 9243 st
- Antal svarande: 629 st
- Svarsfrekvens: 7 %



KUNDER BRF-STYRELSER

Genomförande

- Webbenkät hösten 2022
- Antal mottagare: 3400 st
- Antal svarande: 567 st
- Svarsfrekvens: 17 %

I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?

Skala från 1 = "Inte alls" till 5 = "I mycket stor utsträckning" (procentsats = andel som svarar 4 och 5).

1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (39 %)
2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (39 %)
3. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (38 %)
4. Arbetar med utveckling av ny teknik (32 %)
5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (29 %)

Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?

Max tre svarsalternativ möjliga.

1. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (40 %)
2. Att minska energianvändningen (37 %)
3. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (34 %)
4. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. genom att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (29 %)
5. Arbeta med utveckling av ny teknik (24 %)

Exempel på övriga dialogtillfällen inom HSB Skåne

- HSB Skånes föreningsstämma
- Aktiviteter för HSB-ledamöter
- Aktiviteter för styrelsemedlemmar: ägarträffar med HSB Skånes styrelse, styrelsekonferens, kurser, temakvällar, juristmöten
- Medlemsaktiviteter: medlemsgruppens årsmöte, debatter, biokvällar, nätverksträffar, kollo

Exempel på övriga dialogtillfällen inom HSB Skåne

- Kundundersökningar (både för hyresgäster och kunder med förvaltningsavtal)
- Husmöten och aktiviteter med hyresgäster
- Avstämningsmöten med nya kunder
- Kurs-, aktivitets- och uppdragsutvärderingar
- Mässor
- Kvalitativa kundintervjuer



LEVERANTÖRER OCH PARTNERS

Genomförande

- Webbenkät hösten 2022
- Antal mottagare: 2422 st
- Antal svarande: 720 st
- Svarsfrekvens: 30 %



SAMHÄLLE - LOKALT OCH GLOBALT

Genomförande

- Telefonintervjuer vintern 2022/2023
- 11 semistrukturerade intervjuer
- Frågor ställdes till grupperna: samhälle, kommun, branschorganisationer, forskning/universitet



MEDARBETARE

Genomförande

- Webbenkät hösten 2022
- Antal mottagare: 2422 st
- Antal svarande: 720 st
- Svarsfrekvens: 30 %

Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?

Skala från 1 = "Inte alls" till 5 = "I mycket stor utsträckning" (procentsats = andel som svarade 4 och 5).

1. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (70 %)
2. Har hög affärsetik (65 %)
3. Arbetar med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (60 %)
4. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället (55 %)
5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (45 %)

Sammanfattning av respondenternas tankar om prioriteringar framåt.

Diskussion om synen på HSB i dagsläget och tankar om viktiga prioriteringar framöver.

- Nyttänkande och innovation efterfrågas i ännu större utsträckning och är centralt för den framtida positioneringen, särskilt inom hållbarhetsarbetet relaterat till miljö- och klimatfrågor.
- HSB bör sträva efter balans mellan förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet och nyproduktion. Viktigt att det inte blir för stort relativt fokus på nyproduktionen, förvaltningen av det befintliga beståndet är uppskattat och viktigt i och med volymen av bostäder.
- HSB bör prioritera att spela en aktiv roll i frågor om social hållbarhet och knyta an till HSBs historiska arv. Det finns ett stort behov social hållbarhet inom branschen och HSB är den aktör som man anser både är bäst på det och har störst möjlighet att arbeta med det.

Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?

Max tre svarsalternativ möjliga.

1. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (46 %)
2. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (30 %)
3. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (29 %)
4. Att minska energianvändningen (25 %)
5. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå* (25 %)

*Detta område lyftes tillsammans med arbetsmiljö, mångfald-, integration- och ickediskrimineringsfrågor samt goda marknadsförings- och avtalsmetoder som viktigaste frågor i den hållbarhetsenkät (med förvalda alternativ) som skickades ut i HSB Skånes organisation under hösten 2020.

Exempel på övriga dialogtillfällen inom HSB Skåne

- Projektmöten
- Konsultupphandlingar
- Ramavtalsupphandlingar

Exempel på övriga dialogtillfällen inom HSB Skåne

- Förebyggande trygghetsarbete inom vår bosociala avdelning
- Samverkan med kommuner, polis, fastighetsägare, skolor och andra organisationer
- Aktiviteter som t.ex. Barngalan
- Bostadspolitisk debatt
- Varumärkesundersökning

Exempel på övriga dialogtillfällen inom HSB Skåne

- Medarbetarundersökningar
- Personaldag två gånger per år
- Medarbetarsamtal
- Introduktionsträffar för nyanställda



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 hållbarhetssektorn.

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 (inflationsjusterade 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 betalad har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bland annat bedömda framtida löneökningar och inflation. Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

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
Koncernutjämnning 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
Omklassificering 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 bospärande 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 företagandet 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 parapy. 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

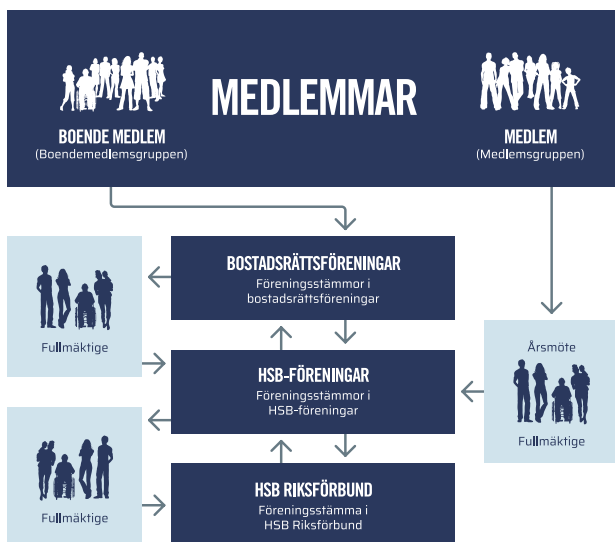
Hösten 2022 startade ett projekt med fördjupad kund/medlemsundersökning som fortsatt under 2023 med analys och utvärdering för att därefter landa i olika åtgärdsprogram för att möta upp vad som framkom.

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 kunskapsutveckling 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 riktad 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, laboratorimedicin, 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 MÅRTENSSON
Arbetsagarrepresentant
Fastighetsanställdas
Förbund

Deltog vid 7 styrelsemöten under 2023.



STEFAN VOHNSEN
Arbetsagarrepresentant
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: Staffanstorp



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