20250429026 23

Årsredovisning

för

HSB Sundsfastigheter AB

556060-9835

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Sundsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 3 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 5 mars 2025

Michael Carlsson

20250429026624

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sundsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

HSB Sundsfastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (746000-4836, säte i Malmö), startade sin verksamhet den 1 januari 1998 genom en överföring av HSB Malmös hyresfastighetsbestånd till bolaget. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen i sydvästra Skåne.

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 476 (2 471) lägenheter och 21 685 (21 780) kvm lokaler exkl. garageytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året påbörjades renoveringen av våra fastigheter i kvarteret Arken, som angränsar till Möllevångstorget. En omfattande renovering av tak och fasad, samt byte av fönster, har genomförts i Arken 4 och Arken 5. Nästa fastighet på tur är Arken 6. Kvarteret består av totalt fem fastigheter (Arken 37), och på sikt ska samtliga fastigheter renoveras. Även i fastigheten Clara 13, belägen i kvarteret Lugnet, har tak, fasad och fönster renoverats.

I fastigheten Vargen 6, som ligger vid Davidshall, pågår för närvarande ett större renoveringsprojekt där bland annat tak och fasad åtgärdas samt de gamla originalfönstren renoveras. I Slottsstaden har avloppsledningar i fastigheten Erikstorp 6 relinats och på fastigheten Lister 9 har en solcellsanläggning installerats.

Under året genomfördes även underhållsarbeten i fastigheterna Kapellmästaren 4 och Kapellmästaren 7 på Lindeborg. Dessa fastigheter består av fyra punkthus, där samtliga fasader har målats om och taken fått nya ytskikt.

För att skapa fler attraktiva lägenheter i det befintliga beståndet konverterades en gammal lokal i fastigheten Lekatten 4 vid Södervärn till 3 nya lägenheter. I fastigheten Koljan 7 på Limhamn har en större lägenhet byggts om till 3 mindre. Byggentreprenaden påbörjades under sommaren och lägenheterna stod klara strax efter årsskiftet.

Fastighetsförvärv och avyttringar

Några fastighetsförvärv har inte skett under året, inte heller några avyttringar.

Förväntad framtida utveckling

De närmsta åren kommer präglas av högre kostnader genom de snabba omvärldsförändringar som skett med ökade energipriser, stigande räntor och ökade materialpriser. Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer dock att fortgå, liksom den kontinuerliga utvärdering av olika fastigheter som sker med syfte att göra förvärv och försäljningar. Vår ambition är trots de nya utmaningarna kopplade till förändringarna i omvärlden att försöka bibehålla 2024 års nivå på rörelseresultatet kommande år och sträva mot att öka nivån på några års sikt.

20250429026225

Likviditet och finansiering

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -702,9 (-863,3) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 240,3 (2 040,3) MSEK.
Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 2,75 (2,89) procent. Samtliga lån är i svenska kronor.

Finansiella risker

De finansiella risker som HSB Sundsfastigheter är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för bolagets upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar avräkningsmedel från moderbolaget.

Under året har kontokrediten utökats men i övrigt har inga refinansieringar gjorts. Mot bakgrund av den låga belåningsgraden på föreningens fastigheter, bedöms HSB Sundsfastigheters samlade risk i detta avseende som låg. Beståndet av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på bolagets finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att bolaget exponeras för ränterisk.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot bolaget på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Sundsfastigheters kunder är i huvudsak hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	327	313	286	273	265
Driftnetto	194	184	167	160	163
Rörelseresultat	88	113	88	78	89
Balansomslutning	3 709	3 747	3 559	3 537	3 574
Eget kapital	491	532	573	590	604
Fastigheter Marknadsvärde	6 047	5 907	5 874	5 929	5 505
Fastigheter Bokfört värde	3 629	3 665	3 418	3 420	3 344
Övervärde	2 418	2 242	2 456	2 509	2 161
Soliditet, %	13	14	16	17	17

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	85	567 701	-36 184	**531 702**
Disposition enligt beslut av årsstämman			-36 184	36 184	**0**
Årets resultat				-40 769	**-40 769**
Belopp vid årets utgång	**100**	**85**	**531 517**	**-40 769**	**490 933**

20250429026626

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	531 517 024
årets förlust	-40 769 378
	490 747 646

disponeras så att

i ny räkning överföres	490 747 646
	490 747 646

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20250429026627

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	326 414	307 713
Övriga rörelseintäkter		527	4 830
		326 941	**312 543**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-118 369	-115 513
Personalkostnader	4	-17 591	-16 501
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 262	-61 568
Fastighetsskatt		-6 477	-5 895
		-238 699	**-199 477**
Rörelseresultat		**88 242**	**113 066**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 365	-81 864
		-91 178	**-81 676**
Resultat efter finansiella poster		**-2 936**	**31 390**
Bokslutsdispositioner	5	-40 708	-63 919
Resultat före skatt		**-43 644**	**-32 529**
Skatt på årets resultat	6	2 875	-3 655
Årets resultat		**-40 769**	**-36 184**

20250429026628

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 575 652	3 595 423
Inventarier, verktyg och installationer	8	282	555
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	53 404	69 462
		3 629 338	**3 665 440**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 11	64 250	64 250
Fordringar hos koncernföretag	12	0	0
		64 250	**64 250**
Summa anläggningstillgångar		**3 693 588**	**3 729 690**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 077	931
Fordringar hos koncernföretag		391	55
Aktuella skattefordringar		615	178
Övriga fordringar	13	1 215	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 403	15 241
		15 701	**17 595**
Kassa och bank		332	27
Summa omsättningstillgångar		**16 033**	**17 622**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 709 621**	**3 747 312**

20250429026629

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15, 16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		85	85
		185	**185**
Fritt eget kapital			
Fusionsresultat		0	-5 016
Balanserad vinst eller förlust		531 517	572 717
Årets resultat		-40 769	-36 184
		490 748	**531 517**
Summa eget kapital		**490 933**	**531 702**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	63 965	66 840
Summa avsättningar		**63 965**	**66 840**
Långfristiga skulder	18, 19		
Skulder till kreditinstitut		1 440 260	1 460 000
Skulder till koncernföretag		114 382	114 382
Summa långfristiga skulder		**1 554 642**	**1 574 382**
Kortfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		800 000	580 260
Förskott från kunder		24 163	24 250
Leverantörsskulder		23 119	29 060
Skulder till koncernföretag		743 880	927 272
Övriga skulder		1 254	899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 665	12 647
Summa kortfristiga skulder		**1 600 081**	**1 574 388**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 709 621**	**3 747 312**

20250429026630

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 936	31 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		96 262	65 555
Betald skatt		-437	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**92 889**	**96 710**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 346	-1 150
Förändring av kortfristiga fordringar		3 676	-3 574
Förändring av leverantörsskulder		-5 941	5 802
Förändring av kortfristiga skulder		-45 421	-61 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**43 857**	**35 892**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-60 160	-122 294
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-33 370
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		0	68 453
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-60 160**	**-87 211**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 608	51 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16 608**	**51 154**
Årets kassaflöde		**305**	**-165**
Likvida medel vid årets början		27	192
Likvida medel vid årets slut		**332**	**27**

20250429026631

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

HSB Sundsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (org. nr. 746000-4836, säte i Malmö). Med stöd av ÅRL 7:2 gällande regler för upprättande av koncernredovisning för moderbolag som är dotterbolag, har inte någon koncernredovisning upprättats. Bolagets inköp och försäljning inom den koncern som bolaget tillhör framgår av not 2.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.
Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar.

Fastigheterna skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	120-200 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
- Fasad och fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästanpassningar	20 år
- Gemensamma utrymmen mm	40 år
- Markanläggningar	20 år

20250429026 32

Redovisning av fastigheterna
Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Ur skattehänseende klassificeras fastigheterna som omsättningstillgångar.

Inventarier
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent.

Säkringsredovisning
För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som skall betalas eller mottas enligt ränteswapp nettoredovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.
Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 20.

Avsättningar
Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Leasingavtal
Bolaget har finansiella leasingavtal. Då omfattningen av dessa är ringa har samtliga leasingavtal redovisats som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Skatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

20250429026333

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Försäljning av tjänster	300	720
Hyresintäkter	14 185	13 581
Övriga köpta tjänster	-11 771	-11 571
Hyreskostnader	-1 454	-1 398
	1 260	**1 332**

Not 3 Arvode 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.

	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	448	435
	448	**435**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	7
Män	18	18
	27	**25**
Löner och andra ersättningar		
Samtliga anställda	11 681	11 008
	11 681	**11 008**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	968	776
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 828	3 674
	4 796	**4 450**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**16 477**	**15 458**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

20250429026634

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-40 708	-63 919
	-40 708	**-63 919**

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 875	-3 655
Totalt redovisad skatt	**2 875**	**-3 655**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-40 769		-32 529
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	8 991	20,60	6 701
Ej avdragsgilla kostnader	-0,49	-200	-0,76	-248
Ej skattepliktiga intäkter	0,01	6	4,19	929
Övriga justeringar uppskjuten skatt	-0,54	-219	-0,61	-200
Ej avdragsgilla räntekostnader	-7,69	-3 135	-21,13	-6 875
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-6,30	-2 568	-12,18	-3 963
Ej utnyttjat underskottsavdrag	0,00	0	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**7,05**	**2 875**	**-11,24**	**-3 655**

20250429026635

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 432 867	4 111 435
Inköp	19 725	71 379
Omklassificeringar	56 494	58 779
Överfört via fusion	0	169 874
Återföring av tidigare nedskrivning övervärde	0	21 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 509 086**	**4 432 867**
Ingående avskrivningar	-837 444	-743 589
Överfört via fusion	0	-11 478
Återföring av tidigare nedskrivning övervärde	0	-5 869
Årets avskrivningar	-79 989	-76 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-917 433**	**-837 444**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-16 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-16 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**3 575 653**	**3 595 423**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 575 653	3 595 423
Verkligt värde	6 046 900	5 907 300

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 187	18 122
Överfört via fusion	0	65
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 187**	**18 187**
Ingående avskrivningar	-17 633	-16 976
Överfört via fusion	0	-65
Årets avskrivningar	-273	-591
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 906**	**-17 632**
Utgående redovisat värde	**281**	**555**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 462	51 257
Inköp	40 436	50 914
Omklassificeringar	-56 494	-58 779
Överfört via fusion	0	26 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 404**	**69 462**

20250429026636

Utgående redovisat värde	**53 404**	**69 462**

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 250	64 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 250**	**64 250**
Utgående redovisat värde	**64 250**	**64 250**

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sundsfastigheter Holding AB	100%	500	64 250
			64 250

	Org.nr	Säte
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	62 000
Amortering	0	-62 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Behållning skattekonto mm	1 215	1 190
	1 215	**1 190**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna tomträttsavgälder	1 491	1 491
Upplupna räntor	6 523	9 580
Övrigt	4 389	4 170
	12 403	**15 241**

20250429026637

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier
Antal A-Aktier	100
	100

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	531 517
årets förlust	-40 769
	490 748
disponeras så att	
i ny räkning överföres	490 748
	490 748

20250429026638

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	66 840	63 453
Årets avsättningar	0	3 387
Under året återförda belopp	-2 875	0
Belopp vid årets utgång	**63 965**	**66 840**

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 440 260	1 460 000
Skulder till koncernbolag	114 382	114 382
	1 554 642	**1 574 382**

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 490 (2 390) MSEK varav 2 240 (2 040) MSEK utnyttjades på balansdagen. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Företaget har upptagit sammanlagda avtal om 1 600 (1 600) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2024-12-31 till 24,1 (41,8) MSEK.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 440	1 460
	1 440	**1 460**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	800	580
	800	**580**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen semesterskuld	1 526	1 572
Sociala avgifter	479	494
Upplupna räntor	2 927	3 539
Upplupna entreprenadkostnader	0	3 732
Övrigt	2 734	3 310
	7 666	**12 647**

20250429026639

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 658 665	2 284 305
Varav outnyttjade i eget förvar	-7 050	-7 050
	2 651 615	**2 277 255**

Not 22 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande för nyproduktion	8 000	8 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	225	210
	8 225	**8 210**

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser finns att rapportera.

Malmö den 27 februari 2025

Kent Andersson
Ordförande

Cecilia Bothén

Björn Andersson

Hasse Hajar

Christina Jahn

Markus Lehtonen

Annika Greij

Mikael Kluge

Monica Berggren

Michael Carlsson
Verkställande direktör

20250429026640

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2025

KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

20250429026 41

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Sundsfastigheter AB, org. nr 556060-9835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Sundsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 HSB Sundsfastigheter AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 bolaget, 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 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.

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, 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 bolagets 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. 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sundsfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sundsfastigheter AB 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 27 februari 2025

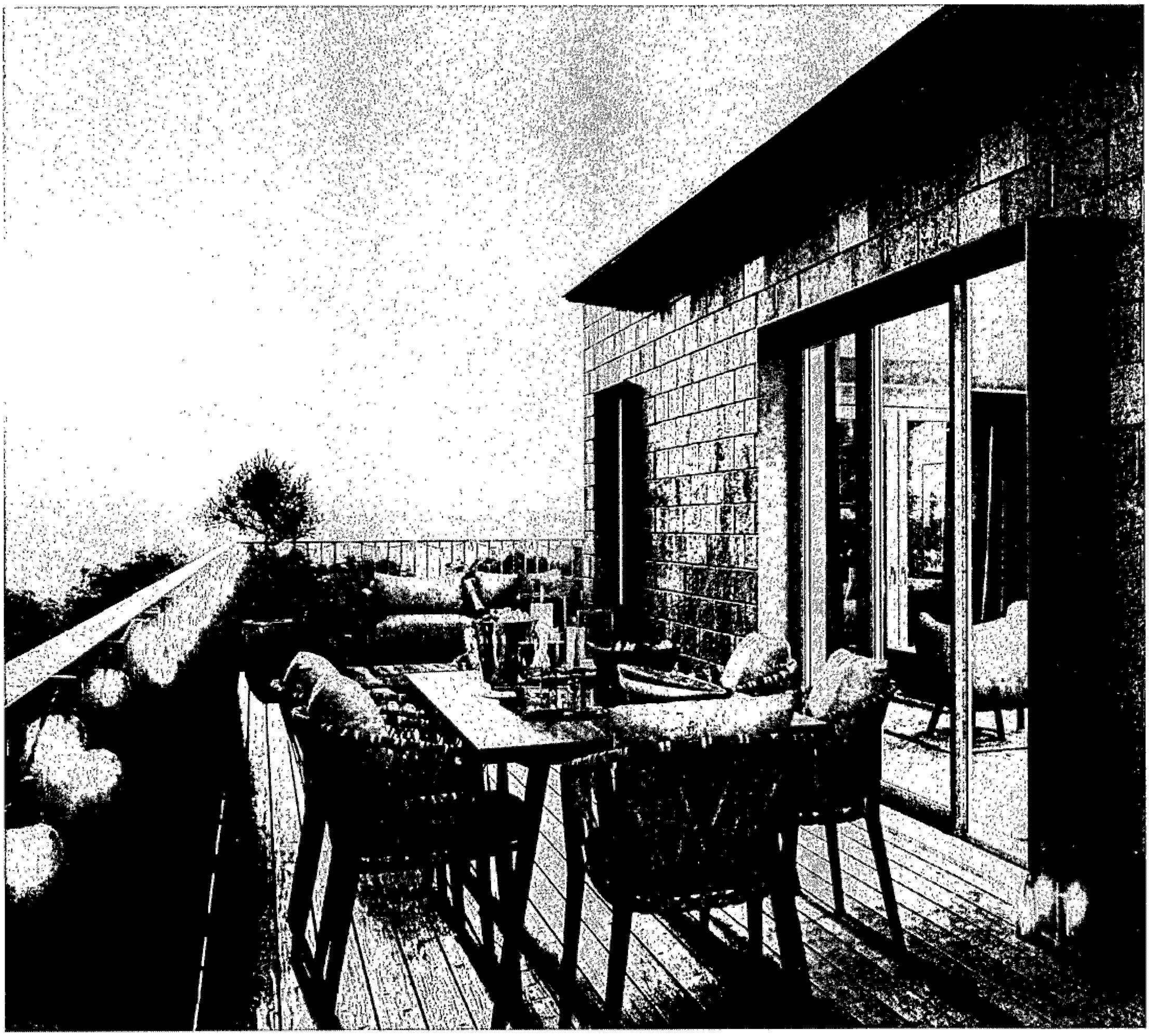
KPMG AB

David Olow

Auktoriserad revisor

20250429026642

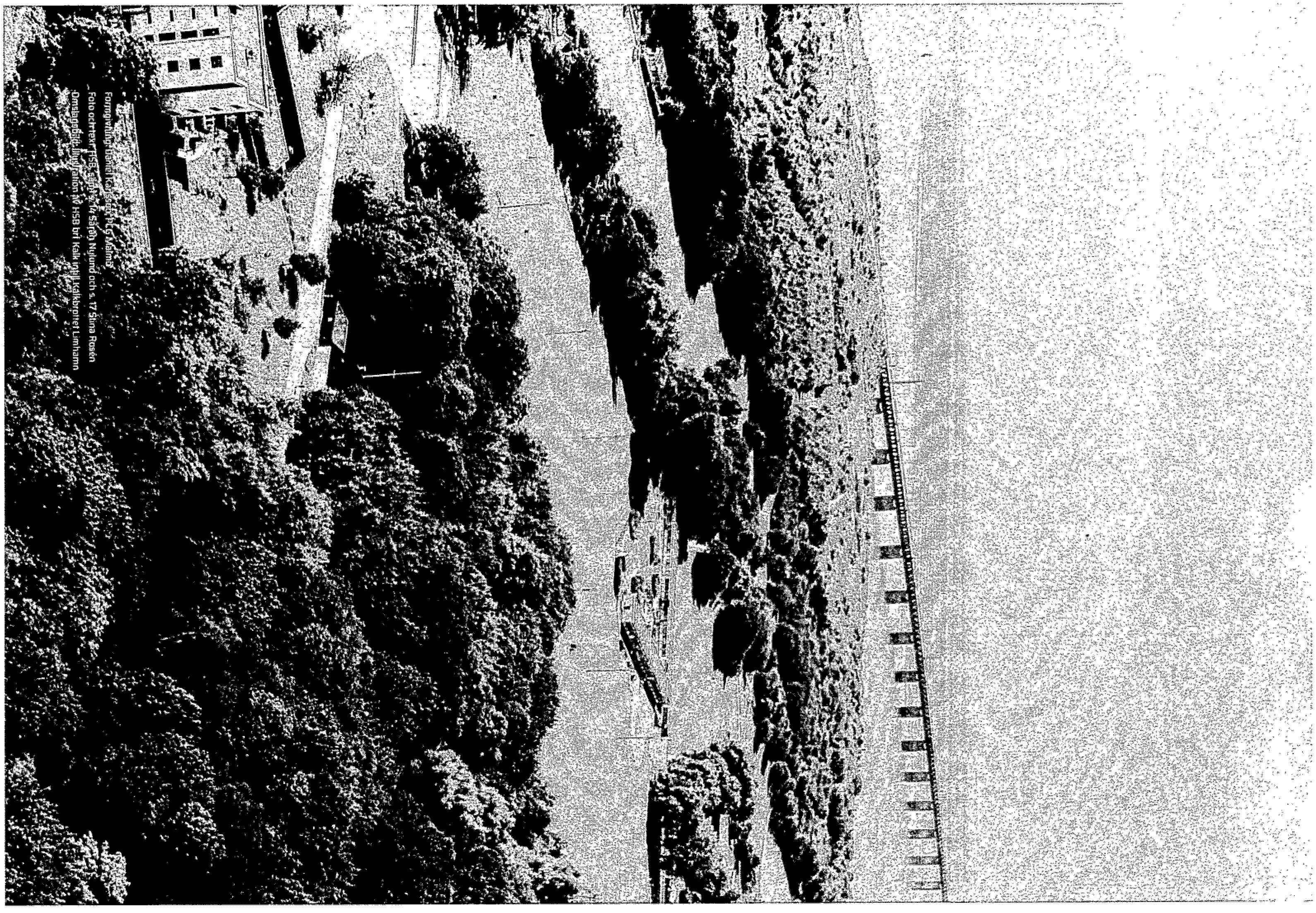
20250429026644



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Malmö

HSB – där möjligheterna bor

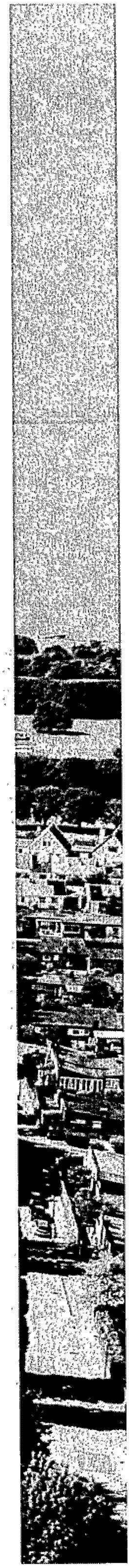

Formgivning: Daniel Kollerup, Malmö
Foto och text: HSB, sid. 4, 14 Sajeh Nylund och s. 17 Stina Rosén
Omslagsbild: Illustration av HSB brf Kalk intill Kalkbrottet Limhamn

20250429026646



INNEHÅLL

Om HSB Malmö	4
Hela HSB på 30 sekunder	5
Styrelseordförande har ordet	6
Vd har ordet	8
Årets viktiga händelser	10
Medlemskap	14
Medarbetare	16
Förvaltning	17
Nyproduktion	18
Hyresfastigheter	20
Samgående	21
Det strategiska hållbarhetsarbetet	22
Styrelse	28
Ledning	29
Valberedning	30
Föreningsgranskare och revisor	30
Förvaltningsberättelse	31
Nyckeltal	38
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Kassaflödesanalys	42
Bokslutskommentarer	43
Revisionsberättelse	58
Föreningsstyrningsrapport	61
Granskningsrapport	65
Fastighetsbestånd	66



2025042902547



OM HSB MALMÖ

- HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs av nära 55 000 medlemmar, varav cirka 8 000 är bosparare.
- Verksamheten finns i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.
- Dotterbolaget HSB Sundsfastigheter äger nästan 2 500 hyreslägenheter.
- Vi förvaltar cirka 280 bostadsrättsföreningar.
- Ungefär 160 medarbetare arbetar för Det goda boendet.

VÅR VISION

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet, och våra kärnvärderingar Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

VÅRT UPPDRAG

I samverkan med våra medlemmar utvecklar vi det goda boendet.

VI VERKAR UTIFRÅN DE SJU KOOPERATIVA PRINCIPERNA

- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information i samverkan med våra medlemmar för att utveckla det goda boendet
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

VI UTGÅR FRÅN STYRDOKUMENT OCH POLICYS

Vår verksamhet utgår från följande tre HSB gemensamma styrdokument:

- HSBs kompass
- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs varumärkesriktlinjer

Dessa styrdokument ligger till grund för verksamhetsplanering och uppföljning. Vi har även ett antal antagna policydokument och riktlinjer inom bland annat finans, hållbarhet och personal.

20250429026648

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

VEM ÄGER HSB?
Alla medlemmar! Med cirka 677 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation.

HUR BÖRJADE DET?
HSB grundades 1923 i bostadskrisens Stockholm. Idén var att ge människor tillgång till fler och bättre bostäder. Genom bosparande kunde man bygga bostäder som medlemmarna sedan fick möjlighet att köpa.

HUR FUNKAR DET?
Både de boende själva och bostadsrättsföreningarna är medlemmar i, och därmed ägare till HSB-föreningen. HSB Riksförbund ägs av 24 HSB-föreningar, varav HSB Malmö är en.

VAD GÖR HSB?
HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande vilket ger möjlighet till förtur till HSBs befintliga och nya hyresrätter samt nybyggda bostadsrätter i hela landet.

20250429026649

STARKARE TILLSAMMANS
– SOM FÖRENING OCH SOM INDIVIDER

Nu ska även 2024 läggas till handlingarna.
Ett år präglat av fortsatt oro, såväl nära som fjärran.



Alltför många människor lever med direkta hot mot liv och hälsa, medan andra påverkas indirekt av avbrott i internetkablar, energiledningar och handelskedjor. Frågorna om vår beredskap tränger sig på.

Ekonomiskt ser världen lugnare ut än för ett år sedan. Efter rekordstora räntehöjningar, hög inflation och höga energikostnader verkar flera utmaningar vara på väg att vända åt rätt håll, men osäkerheten är fortsatt stor.

För HSB Malmös del har året innehållit flera positiva saker. Vi har haft inflyttning i HSB brf Kalk, säljstartat HSB brf Krita och planerar nyproduktionsprojekt på Ellstorp. Detta trots branschens ekonomiska problem och konkurser.

Även med utmaningar som räntor, energi och inflation har HSB Malmö redovisat ett stabilt ekonomiskt rörelseresultat. Ledningen och hela organisationen har gjort ett utmärkt arbete med att anpassa sig till rådande förutsättningar.

Framtiden kommer säkerligen att bjuda på fler utmaningar av den sorten vi sett under 2024 och tidigare. Ett fortsatt förändringsarbete är nödvändigt för att ge oss en stabil grund att vila på när vi möter de många nya krav som ställs. Behovet av att vara stark i upphandlingar och förhandlingar, samt viljan att skapa ett allt bättre medlemskap kräver både styrka i ledarskap och stark ekonomi. Det är något vi kan nå genom att gå samman med andra HSB-föreningar.

Under 2024 har vi förberett för en planerad sammanslagning med HSB Göteborg. Oavsett beslutets utfall kommer det att prägla oss i många år, genom de samarbeten vi etablerar. Genom att effektivisera stabs- och ledningsfunktioner samt minska administrationen frigörs mer tid till kontakten med medlemmarna. Med fler medlemmar kan vi förhandla fram bättre avtal och rabatter från många olika leverantörer.

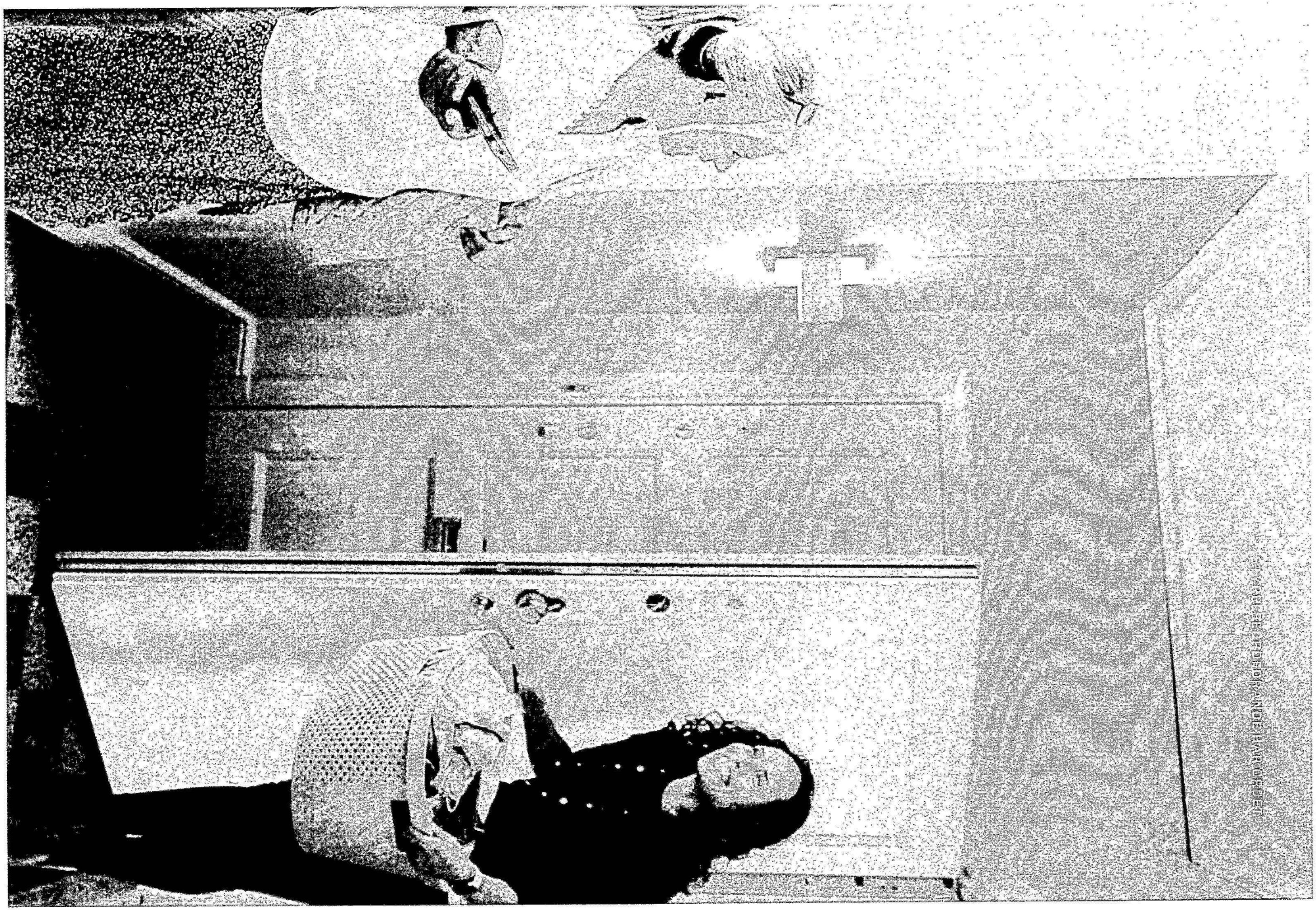
Min övertygelse är att med en sammanslagning kommer den framtida styrelsen få arbeta med ett positivt utvecklingsuppdrag, men utan en sammanslagning kommer uppdraget att vara både snävare och svårare.

Låt mig avsluta med att lyfta blicken lite. HSB är en del av den kooperativa rörelsen och styrs av våra kooperativa principer om frivilligt och öppet medlemskap, demokrati, utbildning, samarbete och samhällshänsyn. FN har utlyst 2025 till ett internationellt kooperativt år, och i Sverige kommer hela den kooperativa sfären att uppmärksamma detta. Den svenska kooperationen omsätter mer än 600 miljarder årligen och står för omkring 10 procent av Sveriges BNP.

Tillsammans bygger vi en bättre värld.

Kent Andersson
Styrelseordförande HSB Malmö





20250429026S1

EKONOMISKA UTMANINGAR OCH HÅLLBARA FRAMSTEG

Oroshärdarna vi levt med i ett antal år nu, som politiken i USA, Frankrike och Tyskland, samt kriget i vår omvärld, har blivit så pass konstanta att de förändrat förutsättningarna för vår bransch. Vi behöver därför sträva efter en stabil grund att stå på för att kunna utveckla, även i oroliga tider.

År 2024 har varit en tid av både utmaningar och framgångar för HSB Malmö. Trots ekonomiska prövningar har vi sett betydande tillväxt och utveckling inom flera områden

Våra finansiella kostnader har gått från 67 miljoner kronor 2023 till 86 miljoner kronor 2024, en ökning med 19 miljoner kronor. Glädjande är att vårt rörelseresultat också ökat från 26 miljoner kronor till 48 miljoner kronor, vilket kompenserar räntehöjningarna.

Tyvärr påverkar kostnadsutvecklingen våra driftskostnader, och även vår nyproduktion där vinstavräkningen är betydligt lägre. Till detta kommer en värdereglering av vårt fastighetsbestånd. Konsekvensen blir att vi får ett negativt resultat.

Den mest betydelsefulla händelsen under 2024 är något som ännu ligger i framtiden, nämligen vårt planerade samgående med HSB Göteborg. En stabil organisation är själva grunden för att kunna skapa värde för våra medlemmar, oavsett vad som händer i omvärlden. Under 2024 har vi växt till 54 910 medlemmar.

Trots svårare tider för branschen och nyproduktionen har vi under december haft första inflyttningen i HSB brf Kalk, och säljstartat HSB brf Krita vid Kalkbrottet Limhamn.

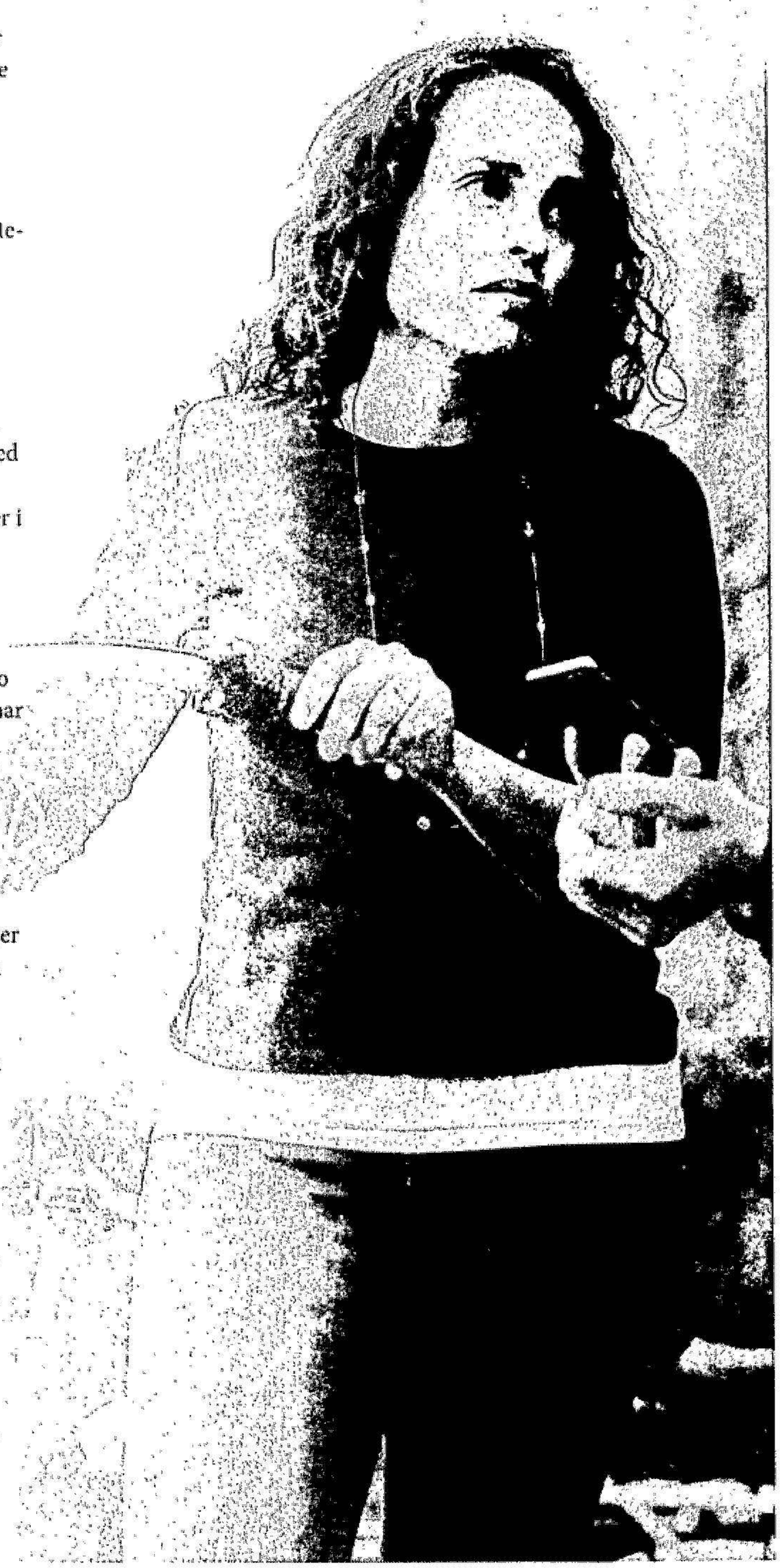
För att vi ska kunna fortsätta verka för våra medlemmar i 100 år till måste vi inte bara vara ekonomiskt hållbara. Under året har arbetet med våra miljörum fortsatt, vilket ger både hållbarhet inom miljö och ekonomi. Vi har påbörjat implementering av Klimatstegen i våra hyresfastigheter, en arbetsmetod framtagen tillsammans med Lokal Färdplan Malmö 2030 för att minska klimatpåverkan från drift och förvaltning.

Vi har också tecknat klimatkontrakt med Malmö stad, en förpliktelse att jobba mot en hållbar verksamhet. Hållbarhet sitter i HSBs gener, vi grundades för 100 år sedan just för att skapa en hållbar bostadssituation.

Det finns fortfarande mycket att göra, och det är tillsammans vi kommer att hitta framtidens lösningar.



Michael Carlsson
Vd HSB Malmö

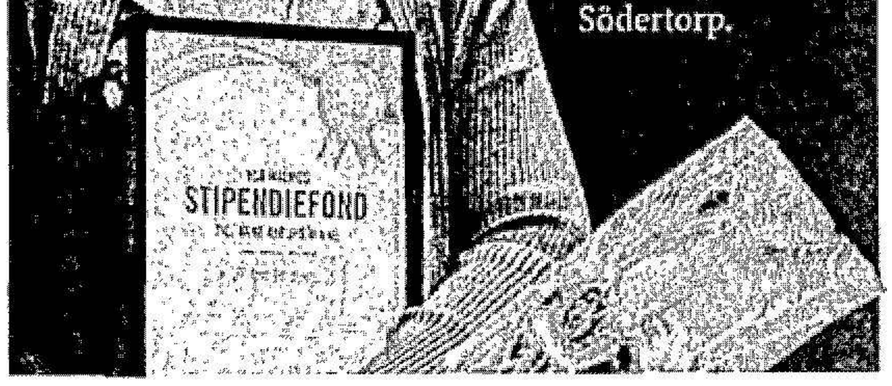




20250429026S3

ÅRETS VIKTIGA HÄNDELSER

HSB BRF SÖDERTORP FICK HSB MALMÖS STIPENDIUM



HSB brf Södertorp tilldelades HSB Malmös stipendium till Arne Axrups minne, för sitt arbete med föreningsutbildningar till sina medlemmar.

– Det känns roligt att kunna fortsätta arbeta med det vi har påbörjat. Vi har flera planer på hur vi ska fortsätta, säger Therese Ohlqvist, ledamot i HSB brf Södertorp.



STYRELSEKONFERENS – SVAR PÅ MÅNGA FRÅGOR

Traditionsenligt bjöds förtroendevalda i HSB-bostadsrättsföreningar in till styrelsekonferens, en dag fylld av kunskap och inspiration, med seminarier och mingel.

HSB Malmös styrelseordförande Kent Andersson och HSB Göteborgs styrelseordförande Lena Carlberg medverkade i ett panelsamtal om hur den planerade sammanslagningen av de två HSB-föreningarna kan påverka medlemmarna.



SIGNERADE KLIMATKONTRAKT MED MALMÖ STAD

I november signerade HSB Malmö, med vd Michael Carlsson i spetsen, ett klimatkontrakt med Malmö stad. Kontraktet syftar till att skapa en gemensam kraftsamling för Malmös klimatomställning. Målet är att Malmö stad ska vara en klimatneutral stad år 2030.

Genom att ansluta sig till klimatkontraktet förbinder sig HSB Malmö att aktivt arbeta med konkreta åtgärder för att nå Malmös klimatmål, bland annat genom energieffektivisering, hållbart byggande och cirkulära lösningar.

20250429026S4



SAMARBETE SOM GYNNAR BÅDE PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING OCH GÅRDSMILJÖN

HSB Malmö inledde ett samarbete med Malmö Stad som ska ge de som omfattas av dagligverksamhet enligt lagen om stöd och service till funktionshinder sysselsättning. Samarbetet innebär att personer inom daglig verksamhet, tillsammans med handledare från Malmö stad, arbeter för att göra innergården till exempel kvarteret Arken på Möllevången till en trevlig plats att vistas på. Det kan vara allt från bevattning av växter till att plocka skräp.

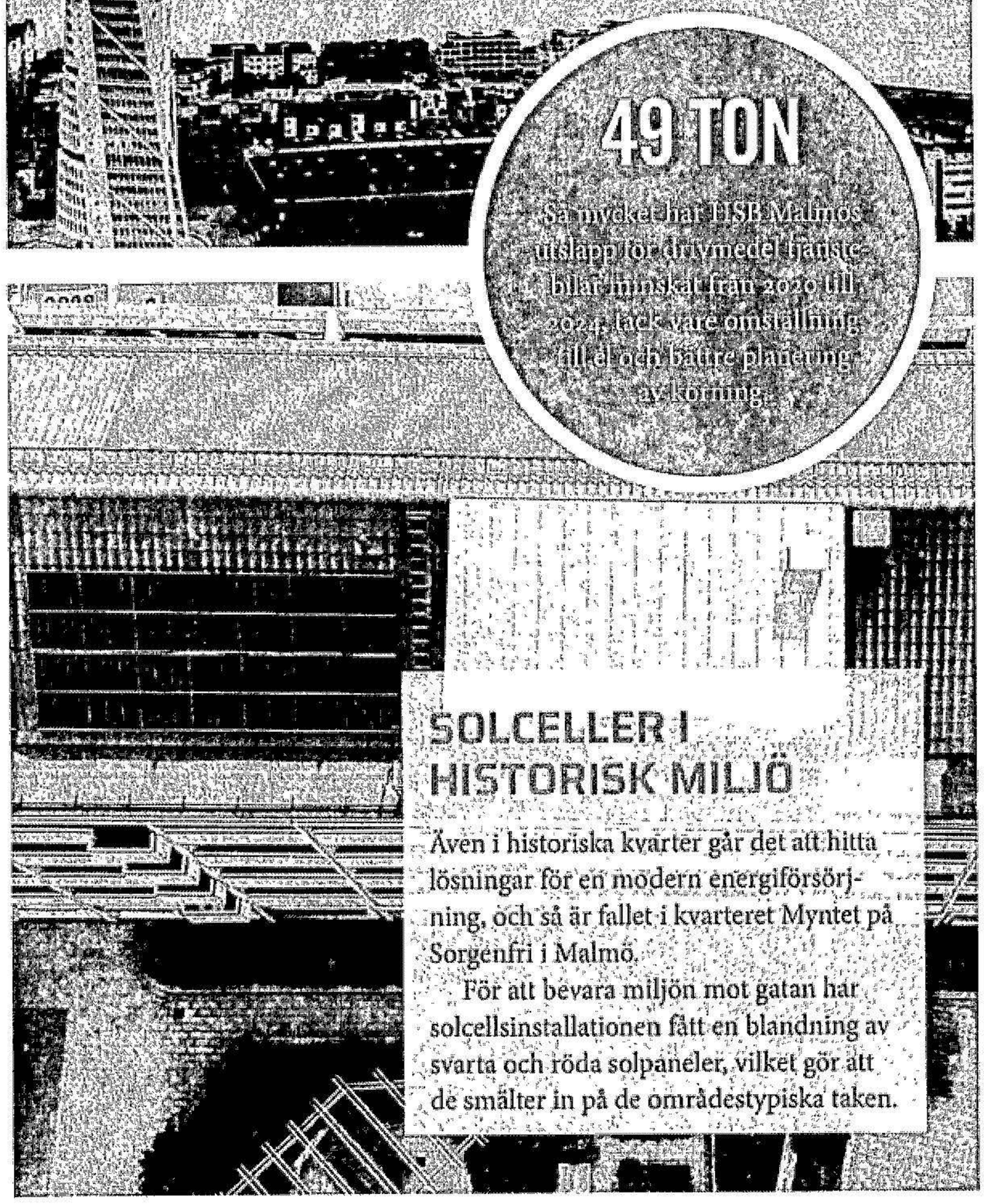
HSB MALMÖS FÖRENINGSSTÄMMA

Torsdagen den 11 april 2024 höll HSB Malmö sin föreningsstämma. Bland annat avhandlade de 126 fullmäktigeledamöterna en motion samt beviljade styrelse och vd ansvarsfrihet.



BESÖKSREKORD FÖR TURNING TORSO I SOMRAS

Under sommaren öppnade HSB Malmö upp för studiebesök högst upp i Turning Torso. Antalet sålda biljetter slog rekord, med över 5 000 personer som bokade biljett.



49 TON

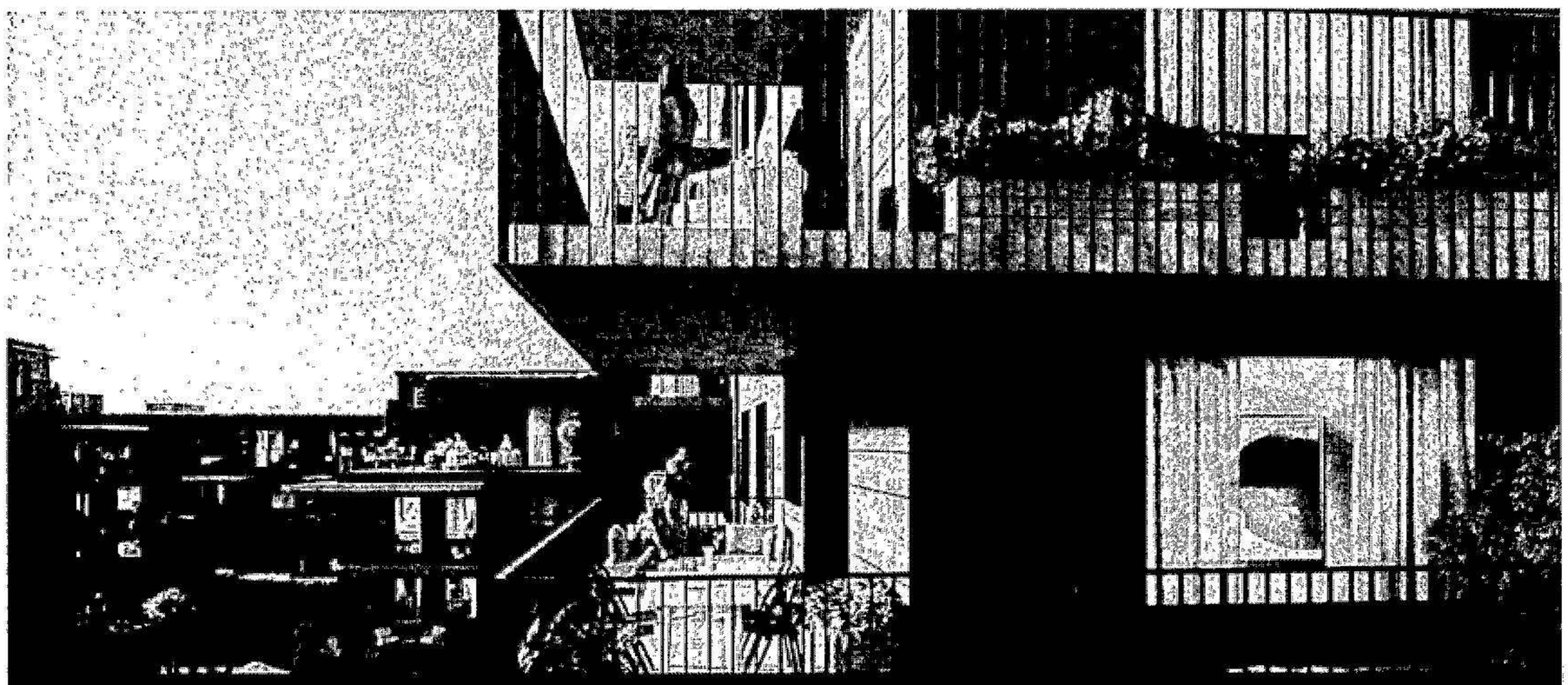
Så mycket har HSB Malmös utsläpp för drivmedel i tjänstebilar minskat från 2020 till 2024, tack vare omställning till el och bättre planering av körning.

SOLCELLER I HISTORISK MILJÖ

Även i historiska kvarter går det att hitta lösningar för en modern energiförsörjning, och så är fallet i kvarteret Myntet på Sorgenfri i Malmö.

För att bevara miljön mot gatan har solcellsinstallationen fått en blandning av svarta och röda solpaneler, vilket gör att de smälter in på de områdestypiska taken.

20250429026555



INFLYTTNING OCH SÄLJSTART

FÖR NYPRODUKTIONSPROJEKT INTILL KALKBROTTET LIMHAMN

I början av december flyttade de första köparna in i HSB brf Kalk intill Kalkbrottet Limhamn. Dessutom säljstartades grannprojektet HSB brf Krita.

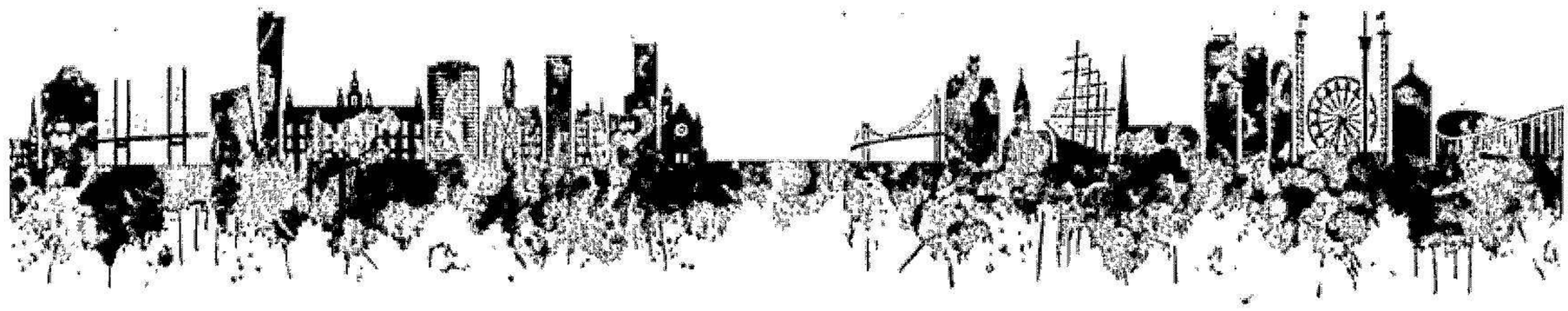


OPINION OM ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

Under året har HSB Malmö varit med och drivit påverkansarbete där skärpta lagar för att stoppa olovlig andrahandsuthyrning efterfrågats. Detta inkluderade bland annat en kartläggning om problematiken samt debatt på SvD.

SAMGÅENDE MED HSB GÖTEBORG

HSB Malmö har fortsatt arbetet med den planerade sammanslagningen med HSB Göteborg. Syftet är att skapa en stark och stabil HSB-förening med både ekonomisk och parlamentarisk styrka, som kan leverera ett boende i världsklass. Beslut väntas under föreningsstämmorna 2025. Besök hsb.se/goteborg-malmo för att läsa mer om samgåendet.



20250429026S6



NY CERTIFIERING

Organisationen har under året blivit certifierade i enlighet med ISO 14001. Det är den andra ISO-certifieringen 2024, efter ISO 9001.

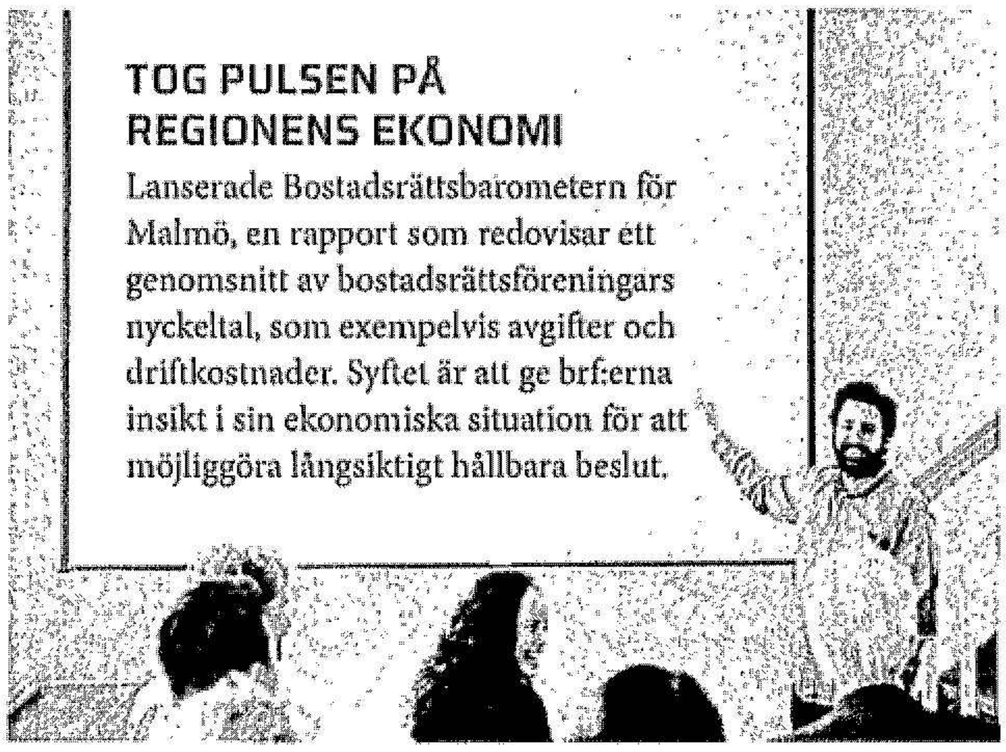


1/3

Sedan 2020 har koldioxidutsläppen från inköp av varor och tjänster minskat med en tredjedel. Inte minst tack vare färre inköp och bättre leverantörer.

TOG PULSEN PÅ REGIONENS EKONOMI

Lanserade Bostadsrättsbarometern för Malmö, en rapport som redovisar ett genomsnitt av bostadsrättsföreningars nyckeltal, som exempelvis avgifter och driftkostnader. Syftet är att ge brf:erna insikt i sin ekonomiska situation för att möjliggöra långsiktigt hållbara beslut.





KUNDKRISTALLEN TILL HYRESVERKSAMHETEN

HSB Malmö tilldelades, genom sitt hyresfastighetsbolag HSB Sundsfastigheter, den prestigefyllda Kundkristallen i kategorin "Störst lyft serviceindex – bostäder, 1 000 till 3 999 lägenheter". Kundkristallens vinnare utses inte av en jury, utan baseras på hyresgästernas omdömen i kundundersökningar.

20250429026S7



ISABELLE FICK LÄGENHET REKORDSNABBT – EFTER BARA ETT ÅR MED HSB BOSPAR

Vid fikapausen fick Isabelle Meakin tips om HSB Bospar.
Ett år senare hade hon kontraktet i sin hand. En ljus etta vid Folkets Park.

– Mina vänner undrar hur jag lyckades hitta en lägenhet så snabbt. Nu är det jag som tipsar alla om Bospar, säger hon.

Efter en separation behövde Isabelle Meakin hitta en ny bostad i Malmö. När hon tog upp ämnet under en fikapaus på jobbet fick hon höra talas om HSB Bospar.

– Jag kände inte alls till Bospar. Men min kollega och mentor Björn sade att om han skulle ge mig "ett tips i livet" så var det att börja bospara. Så det gjorde jag.

Nästan på dagen ett år senare fick hon veta att lägenheten på Sölvesborgsgatan skulle bli hennes.

– Det var faktiskt den allra första visningen jag gick på, så jag tänker att jag hade en otrolig tur!

Isabelle tycker att det var en stor fördel att få träffa den tidigare hyresgästen på visningen. Då kunde hon ställa mer ingående frågor och få ärligare svar från någon som faktiskt bott i lägenheten.

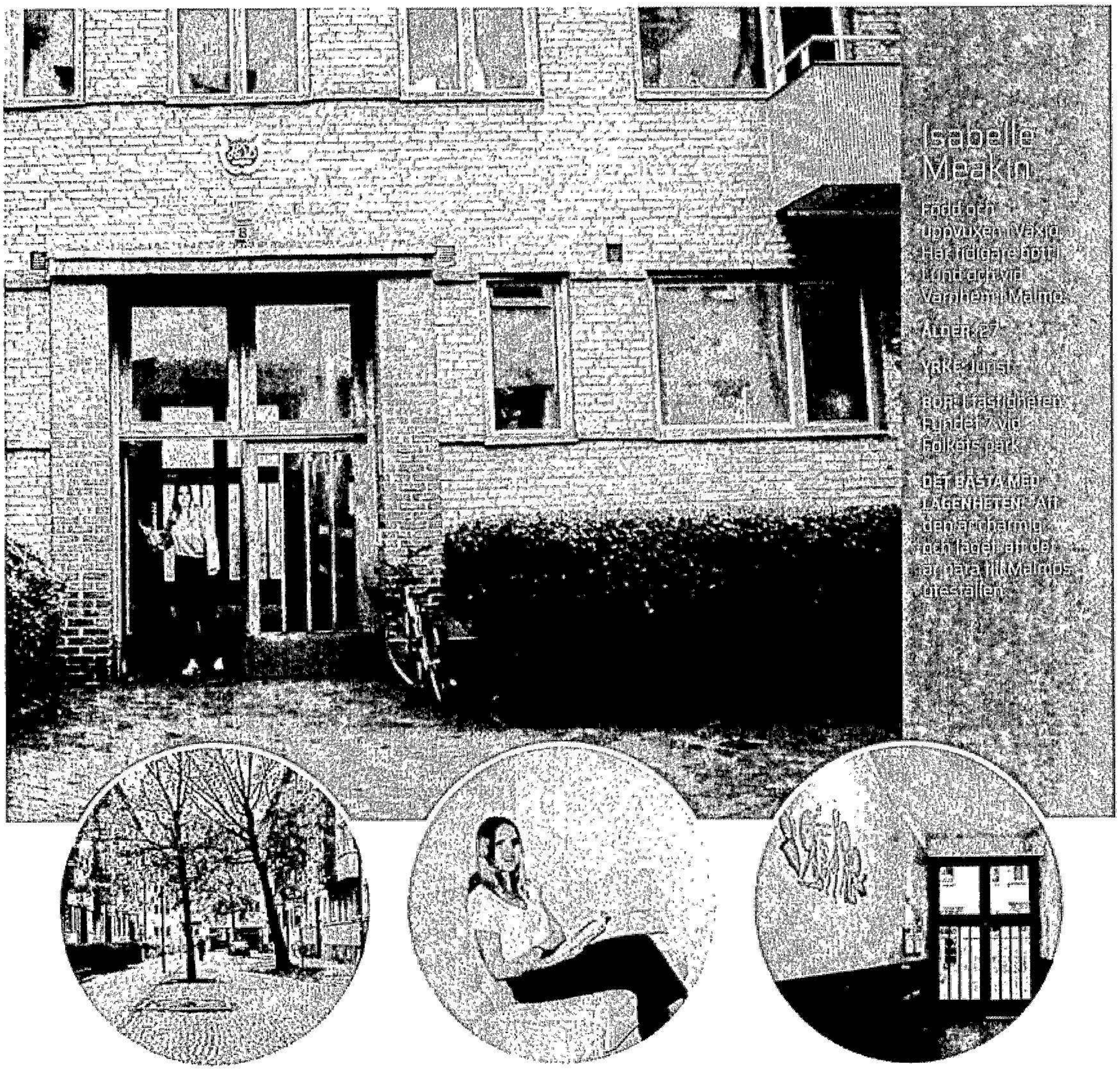
– Den tidigare hyresgästen menade att det var lite lyhört men jag har bara hört grannen en enda gång, så det är helt ok. Då kämpar jag mer med fenomenet gasugn, för den är jag inte van vid, säger Isabelle och skrattar.

Lägenheten är ljus och genomgående. Köket vetter mot den lilla innergården och balkongen ut mot gatan.

– Balkongen är helt klart det bästa, här ska jag sitta och äta frukost nästa sommar, säger Isabelle och tittar ut på den tomma balkongen. Hon förklarar att hon inte hunnit möblera klart, flytten gick för en dryg månad sedan. Hon vill få upp tavlor på väggarna och ett draperi vid sovalkoven men för det behövs borrmaskin och plugg och det ska hennes pappa komma och hjälpa henne med om någon vecka.

– Lägenheten är charmig och hyran är helt rimlig. Det är en väl omhändertagen fastighet, jag bodde tidigare på

20250429026658



Värnhem hos en privat hyresvärd och det var inte samma kvalitet på skötseln. Här har jag nära till alla uteställen men det är ändå en lugn gata. På kvällar och nätter är det tyst.

På frågan om det finns något som trots allt kunde bli bättre, kommer svaret snabbt.

– Eftersom jag bor högst upp så hade det varit fint med en hiss! Det blev en del klagande under flytten, säger hon och skrattar igen.

Isabelle pendlar till jobbet i Lund och närheten till Triangeln nämner hon som ytterligare en positiv faktor. När hon började söka lägenhet hade hon precis tagit juristexamen och börjat arbeta.

– HSB krävde inte att man skulle ha haft lön under flera månader, det räckte att visa att man hade inkomst. Det gjorde också att jag kunde börja söka direkt.

Isabelle satte in en större summa först och därefter sparade hon 500 kronor i månaden för att nå max poängen, 5 per månad. När hon skrev kontrakt hade hon samlat ihop 55 bosparpoäng. Sparandet har hon fortsatt med eftersom hon tycker att upplägget är så bra.

– Pengarna är ju inte bundna till HSB, jag är fri att ta ut dem när jag vill. Men vem vet, i framtiden kanske jag vill köpa en bostadsrätt och då kommer jag såklart att se vad HSB har att erbjuda.

Tipset som Isabelle fick från sin kollega har hon delat vidare.

– En vän i Göteborg frågade mig hur jag lyckades få en lägenhet så snabbt, då sade jag samma sak som min kollega Björn: Börja spara i HSB Bospar!

20250429026S9



SÅ SATSAR HSB MALMÖ PÅ KULTUR OCH LEDARSKAP

Genom ett gediget kulturarbete fick HSB Malmös medarbetare möjlighet att uttrycka sina önskemål och visioner om arbetsplatsen. Men har cheferna de verktyg, och det mod, som krävs för att skapa förutsättningarna för den arbetsplatsen?

Under 2022 och 2023 arbetade HSB Malmös medarbetare intensivt med det som kulminerade i Kulturbygget. Det är en gemensam avsiktsförklaring, skapad av och för alla medarbetare, om hur arbetsplatsen ska vara. Kulturbygget bidrog till en samsyn i organisationen, men lyfte också en viktig fråga: Hur når vi dit vi vill?

Uppdraget att guida organisationen framåt ligger hos HSB Malmös ledare och chefer. Därför har även de gjort en egen kulturresa, som resulterade i ledordet MÖTA.

– I grunden är det ett ledningssystem som vi lever efter och låter guida oss i alla relationer. Det är den gemensamma grunden för ledarskapet på HSB Malmö, något vi enats om och kan falla tillbaka på, säger Marcus Johansson, fastighetschef, som var med och myntade begreppet.

MÖTA STÅR FÖR MOD, ÖDMJUKHET, TYDLIGHET OCH AFFÄRSMÄSSIGHET.

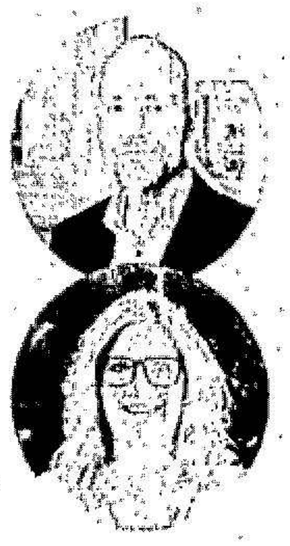
– Det skapar en plattform och trygghet för ledarna i organisationen och möjliggör att Kulturbygget fungerar. Det ska vara en naturlig del av vardagen, säger Marcus Johansson.

Under det gångna året har Bodil Karlsson Granath, chef för Ekonomi och Verksamhetsstöd, tagit stöd av MÖTA när hon drivit ett avdelningsöverskridande arbete kring HSB Malmös kundsupport.

– Kundsupporten har historiskt upplevt att de fått spretiga instruktioner från olika håll i organisationen om hur de ska agera och förmedla de frågor som kommer in och inte kan besvaras direkt. Det har varit lite för många förhållningssätt till de olika avdelningarna och till och med till enskilda medarbetare inom samma avdelning, säger Bodil Karlsson Granath.

För att HSB Malmö ska kunna ge bra och snabb service till deras kunder behöver Kundsupporten, som stödfunktion och lite av ett nav i organisationen, ha tydliga och samstämmiga sätt att kommunicera internt. Samverkansprojektet som Bodil varit drivande i har syftat till att sätta rutiner kopplat till organisationens ärendehanteringssystem, och samtidigt öka samsynen för att få berörda avdelningar att inse att organisationen kan minska dubbelarbete. Målet har varit att jobba lite smartare och lyfta blicken utanför den egna sfären inom organisationen.

– Vi började med de områden som medarbetarna ansåg hade störst förbättringspotential. Vi har träffats, vänt och vridit på respektive avdelnings upplevelse och fattat gemensamma beslut. Efter några veckor har vi följt upp, justerat rutiner och rett ut missförstånd. Nu flyter samarbetet mycket bättre, säger Bodil Karlsson Granath.



Marcus Johansson och Bodil Karlsson Granath

Enligt Bodil har det krävts både mod och tydlighet från ledarna för att driva igenom förändringar och förbättra samarbetet.

– Förhoppningsvis har projektet lett till att respektive chef kunnat motivera sin grupp att likrikta arbetssättet. När alla ser vinsterna blir det lättare att enas. Samtidigt har samarbetet med Kundsupporten blivit bättre, vilket förhoppningsvis har lett till ännu bättre kundservice, något som hela tiden varit målet, säger hon.

HAR MÖTA VARIT ETT STÖD I DEN DIALOGEN?

– Jag tycker att ledarforum, den gruppering där cheferna möts, är mer synkad idag än någonsin. MÖTA har varit en ledstjärna för att öka förståelsen inom organisationen och minska stuprörstänket, säger Bodil Karlsson Granath.

20250429026660



HSB BRF RÖDVENEN SKIPPAR PÄRMARNA

– KÖR DIGITAL FÖRVALTNING MED HSB

För styrelser som är trötta på spring i trappor och viktiga handlingar på vift finns lösningen i tjänsten Digitalt styrelsestöd. Ett verktyg som förenklar, strukturerar och samlar styrelsens alla arbetsmoment på en och samma plats.

HSB brf Rödvenen var en av de första bostadsrättsföreningarna i Malmö som bestämde sig för att prova HSBs verktyg Digitalt styrelsestöd. Det var för drygt ett och ett halvt år sedan, och idag ångrar de sig inte en sekund. Thomas Palm har varit ordförande i ungefär fyra år den här omgången, men han har innehaft posten tidigare. Han har bott länge i föreningen, snart 40 år.

– Vi har mycket bättre kontroll, vi kan slappna av och slipper bli uppringda av ekonomen varje år för att vi glömt skicka in något protokoll eller underlag. Det hände rätt ofta förr att man fick leta efter bortsprungna grejer. Nu finns allt i Mitt HSB och ligger kvar där i upp till 99 år, säger han.

Digitalt styrelsestöd når förtroendevalda via Mitt HSB. Här kan man sköta hela styrelseåret på ett enkelt sätt, allt från kallelser till färdiga protokoll, från medlemsmotioner till ärendehantering.



Maria Schmidt

– De som använder e-tjänsten tycker att det är jättebra och säger att det underlättar deras möten, att de får en bättre struktur och att deras möten blir effektivare och går snabbare, säger Maria Schmidt som är verksamhetsutvecklare på HSB Malmö.

Även de boende kan utföra en del ärenden i tjänsten.

– Föreningens medlemmar kan till exempel skicka in motioner till årsstämman och förfrågningar om andrahandsuthyrning via systemet. Styrelsen kan då också svara digitalt, be om kompletterande handlingar och avslå eller bifalla förfrågan direkt i tjänsten, säger Maria Schmidt.

I början tyckte Thomas Palm och hans styrelsekollegor att det nya systemet var svårforcerat.

– Se till att ha en hjärtstartare i närheten, säger han och skrattar.

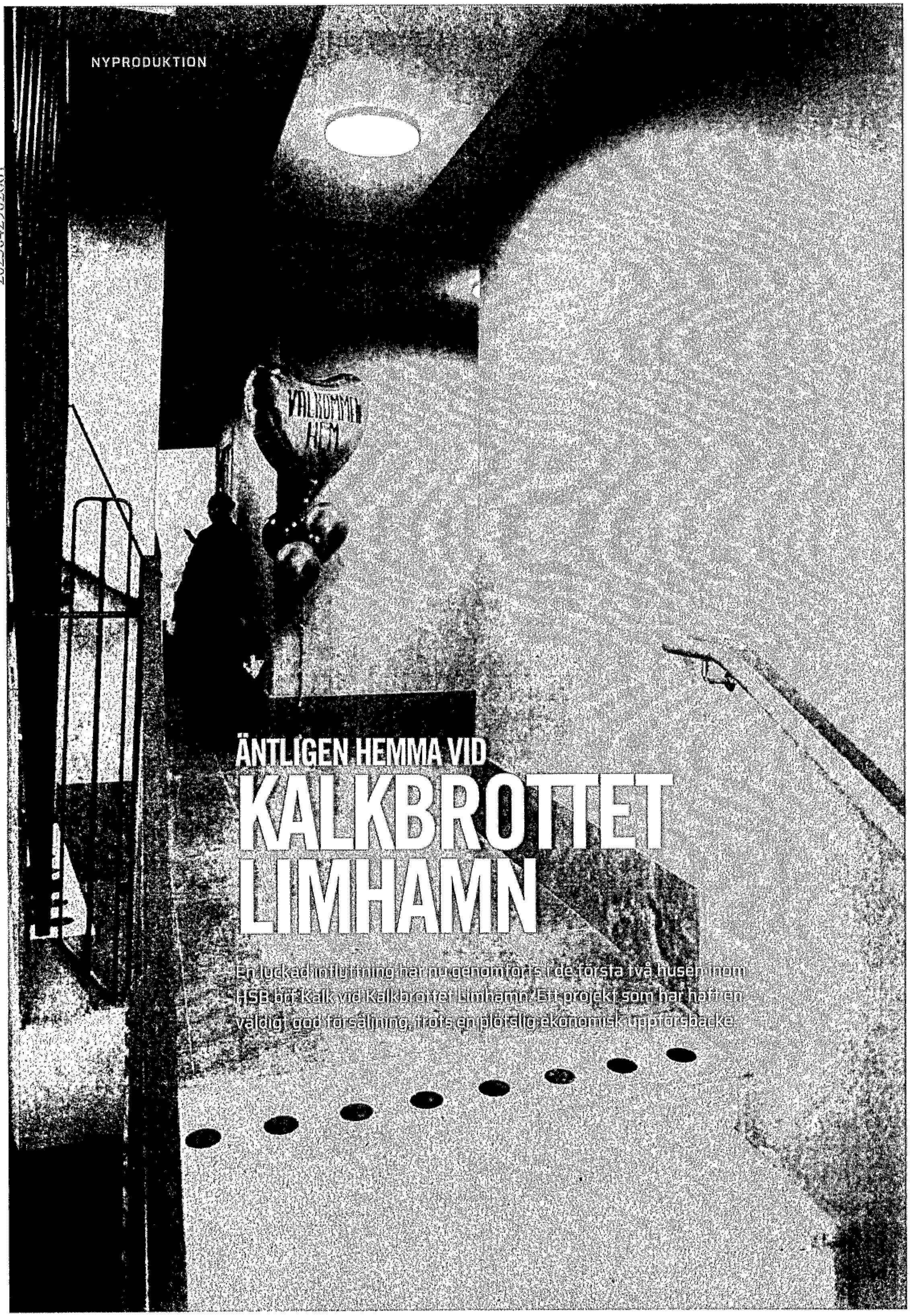
VAD VAR DET NI TYCKTE VAR KRÅNGLIGT?

– Du ska förstå funktionerna, hur skapar du det här och hur gör man det där. Det är små enkla saker som tar tid att ta sig igenom och är frustrerande att lära sig. Men när man väl lärt sig är det enkelt, säger han.

Lösningen var att inte ge upp, och att ta sig an utmaningen tillsammans.

– Vi kliade oss i huvudet men vi tyckte det var roligt också. Vi satt i källaren de första gångerna och lärde oss tillsammans, säger Thomas Palm.

20250429026611

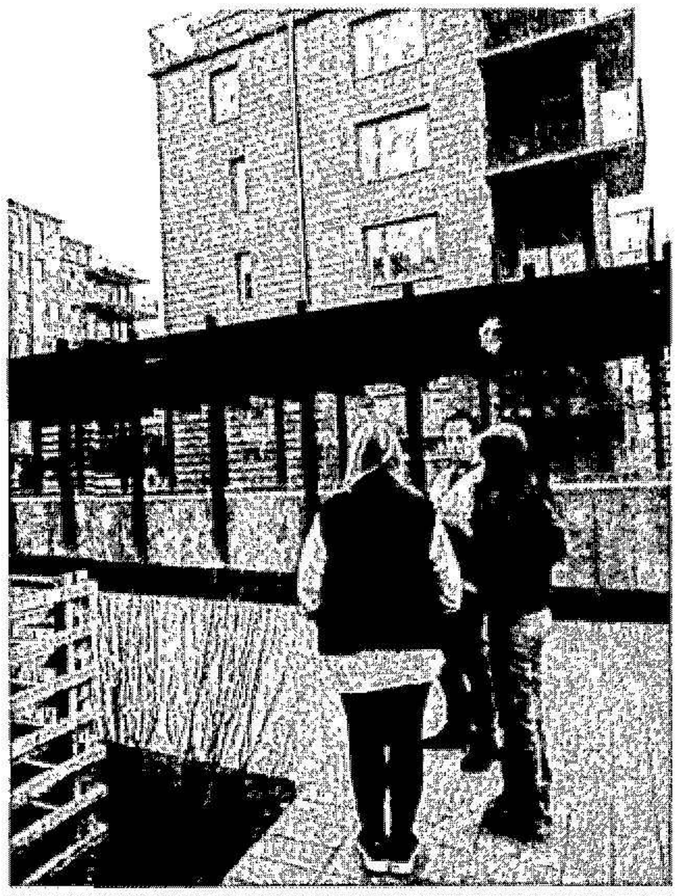


ÄNTLIGEN HEMMA VID

KALKBROTTET LIMHAMN

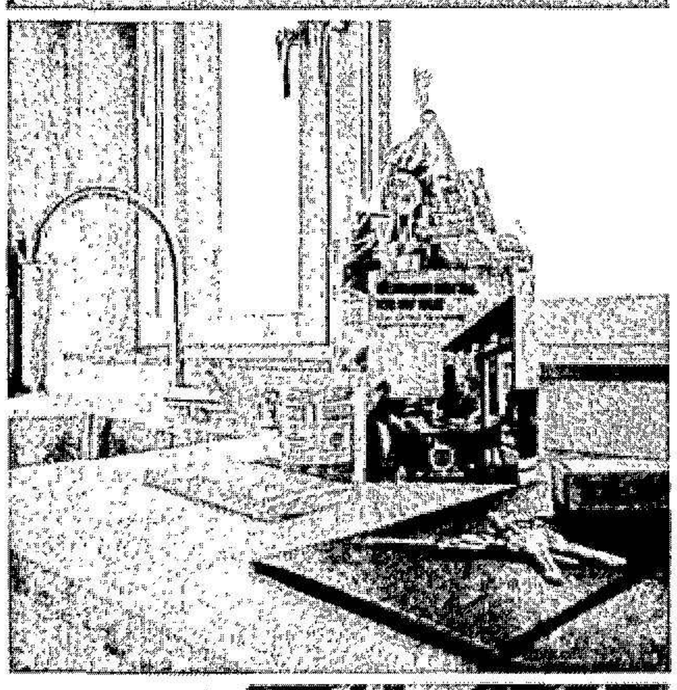
En lyckad inflyttning har nu genomförts i de första två husen inom HSB brf Kalk vid Kalkbrottet Limhamn. Ett projekt som har haft en väldig god försäljning, trots en plötslig ekonomisk uppförsbacke

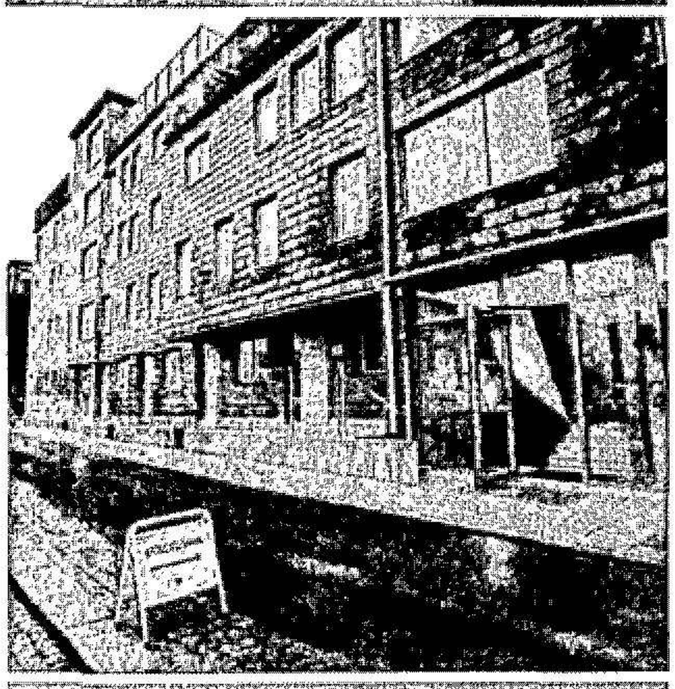
20250429026662



OM HSB BRF KALK

- Byggt i medlemsstad och 2 av nu tillgängliga. Mars 2025 tillträdde 2 medlemmar 3 rum och kök (4:a).
- Totalt finns det 78 lägenheter fördelat över 6 huskroppar. Allt från 1:a till 5:a.
- Lämpar sig kanske bäst för unga vuxna som vill bo centralt och har en budget på 1 650 kr/mån som tänker att de kommer att ligga kvar i bostaden ett par år innan de vill ha större eller mindre.







Sofie Holst hämtade ut nycklarna till sin första egna bostad tillsammans med mamma Pia Holst i början av december, taggad på att få komma in i lägenheten.

– Det känns verkligen jättebra, rätt sjukt efter att ha väntat så här länge. Jag har fullt med möbler hemma som ska hit, allt är förberett och färdigmöblerat i huvudet sedan länge, säger Sofie Holst.

Hon flyttade ut från bostaden hos mamma i HSB brf Södertorp, och hade alltså lite bättre koll på hur bostadsrättsföreningar än många andra. Att den första egna bostaden också blev i en HSB-bostadsrättsförening berodde mest på slumpen.

– Vi åkte runt i lite olika områden i Malmö, för att se var jag kände mig hemma. Jag brukar komma till Kalkbrottet för att promenera, så det här projektet klickade för mig, säger Sofie Holst.

VAD VAR DET MED JUST DET HÄR PROJEKTET, UTÖVER OMRÅDET?

– Helt enkelt att det såldes med HSB Dela. Jag hade inte haft en chans annars, jag har inte kontantinsatsen som skulle krävas för att köpa nytt i Malmö, säger Sofie Holst.

HSB Dela är en modell där HSB går in som delägare i unga vuxnas bostadsköp på 50 procent, för att fler unga vuxna ska kunna ta steget in på bostadsmarknaden.

Projektet HSB brf Kalk kom ut i en svår ekonomisk tid, just som räntorna vände.

– Vi tecknade bokningsavtal, och kort därefter vände marknaden på grund av oroligheterna i Europa och räntorna gick upp, säger Eva Georgsson, projektchef på HSB Projektpartner.

Med relativt kort varsel gjordes en ny kostnadskalkyl, som tog bättre höjd för ett nytt ekonomiskt läge.

– Det fungerade bra, och under den svåra perioden fortsatte vi att sälja kontinuerligt. Under 2023 var HSB brf Kalk det projekt inom HSB som sålde bäst i Sverige, säger Eva Georgsson.

Hon tror det beror på att det är dels ett väldigt bra projekt med unikt läge, dels saknas konkurrenter på nyproduktionsmarknaden i området.

– Det vi noterade var att de mindre lägenheterna varit mer lättsålda än de stora. Det har vi nu tagit med oss i anpassningar av systerprojektet HSB brf Krita, säger Eva Georgsson.

Försäljningen av grannprojektet HSB brf Krita började under hösten i år, och kommer alltså att produceras under en längre tid. Men det är inget som oroar Susanna Riborg, som trots att hon är granne med bygget anser att hon fick drömlägenheten. Hon flyttade från hus i Lund, och har downsizeat rejält.

– Men det var lätt för jag ville ha nya möbler ändå. Jag föll för planeringen av lägenheten, och att det är en riktig uteplats här på bottenplan och inte en balkong, säger Susanna Riborg.

Hon känner en koppling till naturen och området, då hennes föräldrar bott i närheten.

– Hyllie ger väldigt bra kommunikationer, men jag bor hellre här än i Hyllie. Närheten till havet och naturen är svårslagen, säger Susanna.

NYPRODUKTIONSPROJEKT

- I Hill HSB brf Kalk byggs HSB brf Krita, ett projekt med 108 lägenheter som troligen har sålts slut.
- I det kommande området Nya Elstorp planerar HSB Malmö att bygga cirka 300 lägenheter, först ut är HSB brf Amerell.

20250429026663



VARSAMT SAMARBETE ÅTERSTÄLLER BORTGLÖMD PÄRLA

På Möllevången i Malmö ligger kvarteret Arken, som består av fem HSB-ägda hyresfastigheter, där majoriteten daterar till sent 1920-tal. Men de tidstypiska smyckena, som man måste sträcka nacken ordentligt för att se, är i stort behov av kärlek. In kommer HSBs medarbetare.

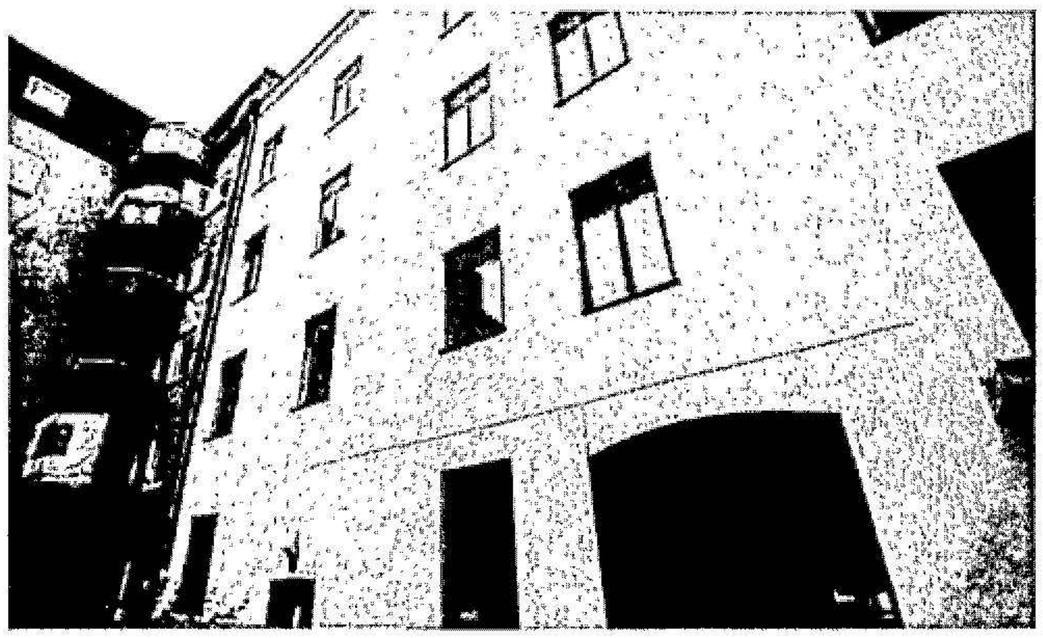


I detta omfattande projekt har både förvaltare och projektledare inom HSB Malmö samarbetat tätt.

– Det är praktiskt och roligt att kunna arbeta över avdelningsgränserna. Samarbetet mellan kollegorna har gjort att vi snabbt kunnat lösa problem och anpassa oss till projektets behov, säger Maria Nordlund, förvaltare för HSB Malmös hyresfastigheter.

– Samarbetet fungerar mycket bra och smidigt. Eftersom vi är kollegor inom HSB finns en förståelse för de utmaningar som kan uppstå under projektets gång, och vi kan snabbt hantera oväntade arbeten, säger Annie Södergren, HSB Malmös projektledare.

Arbetet har krävt flera olika åtgärder, bland annat byte av fönster, renovering av fasaden och taket, samt ett omfattande arbete med de detaljrika balkongerna. På Arken 5 har man också bytt fönster och sett över fasaden, men avsaknaden av detaljer i puts har gjort renoveringen enklare.



UTMANINGAR I ÅTERSTÄLLNINGEN

En utmaning har varit att hantera krav kring material och byggnadsdetaljer som säkerställer byggnadens kulturhistoriska värde.

– Stadsbyggnadskontoret och Malmö museum har varit noga med att välja material och kulörer i enlighet med områdets riksintresse för kulturmiljövården, vilket har inneburit extra omsorg i valen. Byggnaden som ligger i ett område med särskilt värdefull kulturhistoria, kräver särskilt godkända material, säger Annie Södergren.

Byggnadens skick innebar också att vissa delar behövde restaureras grundligare och varsammare än väntat.

– När entreprenören började arbetet upptäcktes det att balkongplattorna till stor del bestod av tegelstenar, bräder och sand, vilket gjorde att hela strukturen behövde byggas om, säger Annie Södergren.

FÖRDELAR MED BYGGNADSVÅRD

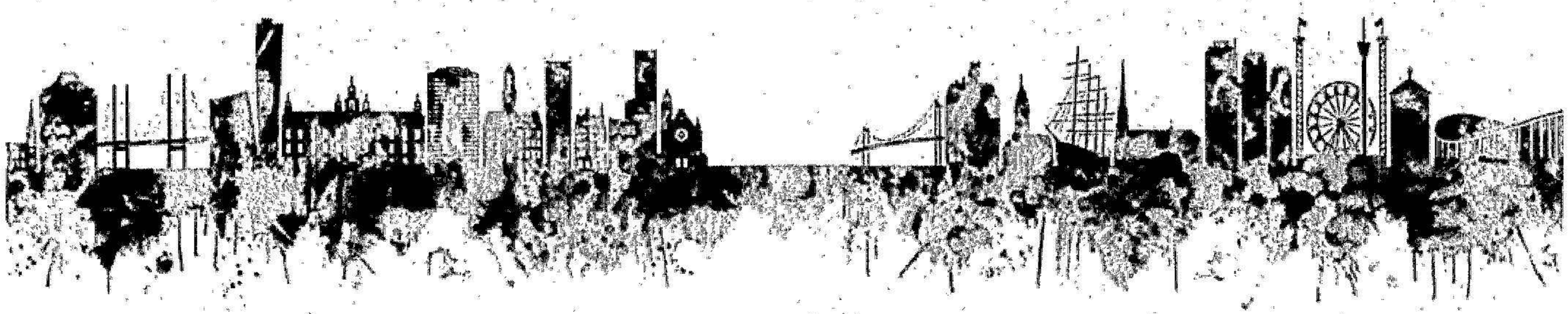
Trots utmaningarna ser teamet fördelarna med varsam återställning, där byggnadens kulturhistoriska värde bevaras.

– Att få återskapa en fastighet som sedan blir otroligt fin är både roligt och intressant. Resultatet är en byggnad som inte bara tillför något värdefullt till staden utan även är hållbart för framtiden, Säger Annie Södergren.

20250429026664

STYRELSEORDFÖRANDEN REDER UT SAMGÅENDE

HSB Malmö och HSB Göteborg har lagt fram ett förslag om att slå ihop sina verksamheter under 2025. Sammanslagningen, som väntas beslutas vid stämmorna 2025, syftar till att stärka föreningarnas finansiella ställning och förbättra servicen för medlemmarna genom ökad samverkan och gemensamma resurser.





Kent Andersson, styrelseordförande för HSB Malmö, och Lena Carlberg, styrelseordförande för HSB Göteborg svarar på några frågor om förslaget.

Vad är de främsta fördelarna med en sammanslagning mellan HSB Malmö och HSB Göteborg?

– Vi tror att det framtida HSB kommer att bestå av färre men större föreningar, och detta ger oss större ekonomiska muskler. Genom sammanslagningen kan vi utveckla våra föreningar och skapa ökat medlemsvärde för alla, säger Lena Carlberg.

– Det är verkligen någonting vi tror på. Tillsammans kan vi bättre möta de liknande behov som finns hos våra medlemmar, säger Kent Andersson.

KONKRETA MEDLEMSFÖRDELAR

Sammanslagningen väntas ge flera konkreta fördelar för både HSB Malmö och HSB Göteborgs medlemmar.

– Vi har ungefär samma behov hos våra medlemmar, och genom detta samarbete ser vi stora möjligheter. Ett exempel är att vi redan börjat dra nytta av det elhandelsavtal som HSB Malmö förhandlat fram, vilket ger bättre villkor och lägre elkostnader, säger Lena Carlberg.

– Vi planerar att tillgängliggöra en bosocial avdelning för Malmö, vilken kommer att fokusera på social hållbarhet och trivsel i våra bostadsområden. Det är en tjänst vi ser som oerhört positivt för våra medlemmar, säger Kent Andersson.

Hur ser ni på samarbete trots det geografiska avståndet mellan Malmö och Göteborg?

– Geografiskt avstånd är inte längre ett hinder. Tack vare dagens digitala verktyg kan vi samarbeta effektivt oavsett var vi sitter. Vi har redan visat att det fungerar bra, säger Kent Andersson.

NÄSTA STEG – MEDLEMSBESLUT AVGÖR FRAMTIDEN

När det kommer till nästa steg i processen betonar både Kent Andersson och Lena Carlberg vikten av medlemmarnas inflytande.

– Beslutet ligger hos våra medlemmar, och vi ser fram emot att formalisera denna sammanslagning på stämmorna 2025, säger Lena Carlberg.

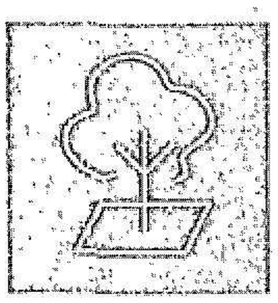
– Om allt går enligt plan kommer vi att påbörja arbetet direkt efter besluten och vara fullt operativa som en sammanslagen förening senast 31 december 2025, säger Kent Andersson.

VETA MER OM SAMGÅENDET?
Besök hsb.se/goteborg-malmo

20250429026665

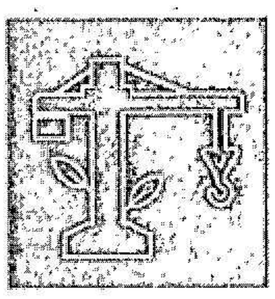
DET STRATEGISKA HÅLLBARHETSARBETET

HSB Malmös hållbarhetsarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del i HSBs kompass, den gemensamma verksamhetsstyrningen. 2024 fastställde HSB Riksförbund en ny hållbarhetsstrategi, något som fortsätter arbetas med under 2025. Vi arbetar utifrån fyra fokusområden som vi berättar mer om här nedan. Vi kopplar våra aktiviteter inom verksamheten direkt till dessa fokusområden, och till de globala målen.



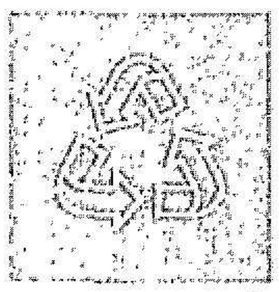
KLIMAT

HSB Malmö har ett stort ansvar att minska vår klimatpåverkan. Hur vi människor lever, bor och konsumerar i våra städer samt samhällen har en enorm påverkan på vår planet. Vårt mål med fokusområdet Klimat är bland annat att senast 2025 starta byggnationen av ett CO_2-neutralt hus.



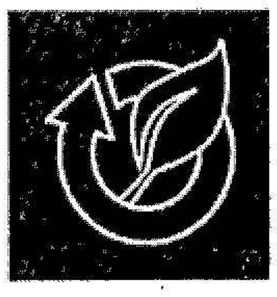
VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB Malmö ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet. Våra mål är bland annat att sponsra organisationer som är samhällsbyggare och som främjar social utveckling, samt att HSB Malmö ska ha högt anseende som samhällsaktör.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Vi ska göra det enklare för våra medlemmar och kunder att välja våra attraktiva erbjudanden med låg klimatpåverkan och hög resurseffektivitet. Målet med detta fokusområde är att hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter, samt att utveckla fler innovativa tjänster och produkter.



RESURSEFFEKTIVITET

HSB Malmö ska ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser. Våra mål är att systematiskt arbeta med hållbarhet och digitalisera nuvarande arbetssätt.

VÅRA LEVERANTÖRER

HSB Malmös leverantörer är bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift, samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial eller tekniska system till de egna kontoren.

HSBs gemensamma uppförandekod för samarbetspartners och leverantörer omfattar krav på miljöarbete, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorruption. Syftet är att få en tydlig bild över våra leverantörers status inom miljö, kvalitet och socialt ansvarstagande, för att säkerställa att de lever upp till HSBs värdegrund och HSBs krav på en återrapportering av leverantörernas klimatavtryck gällande de leveranser som avser HSBs medlemsföreningar och egna fastigheter.

20250429026666



MEDARBETARE

Framgångsfaktorer som är avgörande för HSB Malmö är att ha medarbetare med olika kunskaper, erfarenheter, bakgrund och perspektiv. Samtidigt som vi tar tillvara deras engagemang och ambitioner att utveckla verksamheten. För att lyckas med detta är det viktigt att vi har en trygg arbetsmiljö.

POLICYS OCH RIKTLINJER

Här är ett urval av våra policys och riktlinjer som är styrande för vårt hållbarhetsarbete:

- Leverantörspolicy
- Personalpolicy
- Hållbarhets- och kvalitetspolicy
- Policy avseende åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Riktlinjer för mutor och bestickning
- Mångfald- och likabehandlingsplan
- Riktlinjer för visselblåsning
- Riktlinjer för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling
- Riktlinjer för arbetsmiljö

En del av våra policys och riktlinjer har vi antagit utifrån HSBs ansvar, som är framtagen av HSB Riksförbund.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Vårt förhållningssätt inom hela organisationen ska utgå från etiska och moraliska grunder. Det innebär bland annat att vi ska följa lagar och förordningar samt att vi är medvetna om att vi har ett ansvar i de beslut vi fattar, som kan påverka vår omgivning och de som har en affärsrelation till oss. Samtliga medarbetare förväntas gå en utbildning mot mutor och korruption, framtagen av HSB Riksförbund.

För att ytterligare tydliggöra vad som är ett etiskt förhållningssätt och stötta medarbetare i sitt agerande i olika situationer finns även riktlinjer för representation, gåvor och andra förmåner.

Vi har riktlinjer för visselblåsning och HSBs gemensamma visselblåsarsystem, som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB, från medarbetare eller medlemmar i bostadsrättsföreningar.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

En dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB har genomförts på riksnivå, och resultatet presenterades i HSB Riksförbunds årsredovisning 2023. Arbetet med att implementera lärdomarna har pågått nationellt under 2024.

NYCKELTAL FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Vi på HSB Malmö följer upp vårt hållbarhetsarbete med hjälp av olika nyckeltal. Dessa fungerar som vägledning internt och rapporteras till både HSB Riksförbund och Lokal Färdplan Malmö 2030, ett lokalt initiativ i Malmö för att påskynda bygg-, anläggnings- och förvaltningssektorns klimatomställning.

Nyckeltalen i tabellen nedan är kopplade till något av våra fokusområden samt till vissa av de globala målen. Det är möjligt att koppla specifika frågor till fler än ett fokusområde eller mål.

20250429026667

HSBS VÄSENTLIGA FRÅGOR

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som redovisade nyckeltal baseras på.

HSBS VÄSENTLIGA FRÅGOR		
Klimatpåverkan Utsläpp av växthusgaser.	**God affärsetik och motverka korruption** Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer. • Utbildning av medarbetare. • Information till leverantörer och partners.	**Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan** Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer. • Leverantörsbedömning.
Klimatanpassning Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat.	**Goda marknadsförings- och avtalsmetoder** God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.	**Lokalt samhällsengagemang** Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer
Resurseffektivitet Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden. • Energieffektivitet. • Minskat byggavfall.	**Arbetsmiljö** Egen personal och leverantörsled. • Nöjda medarbetare. • Säkra arbetsplatser.	**Trygghet** Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.
Boende för fler Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar.	**Diskriminering och sårbara grupper** Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.	



20250429026668



NYCKELTAL FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Vi på HSB Malmö följer upp vårt hållbarhetsarbete genom ett antal olika nyckeltal. Dessa leder oss internt, samt redovisas till HSB Riksförbund och till Lokal Färdplan Malmö 2030. De olika nyckeltalen i tabellen nedan kopplas till något av våra fokusområden. Givetvis är det möjligt att koppla de specifika frågorna till mer än ett fokusområde.



RESURSEFFEKTIVITET

NYCKELTAL	BESKRIVNING	2024	2023
Omsättning - total	Nettoomsättning.	457,5 MKR	440,7 MKR
Byggrätter	Antal byggrätter.	1 200 st	1 008 st
Justerad Soliditet	Soliditetstalet beräknas enligt följande: (Eget kapital enligt balansräkningen + - ev. övervärden eller undervärden) / (Balansomslutning + - ev. övervärden eller undervärden - likvida medel.)	47,0 %	46,1 %
Omsättning - förvaltning	Nettoomsättning i verksamhetsgren förvaltning.	102,4 MKR	102,8 MKR
Rörelsemarginal	Rörelseresultat/Nettoomsättning.	10,4 %	5,9 %

20250429026669

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

NYCKELTAL	BESKRIVNING	2024	2023
Medlemmar antal (HSB-brf:er)	Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Malmö.	260 st	260 st
Bostadsrätter	Bostadsrätter i HSB Malmös medlemsföreningar.	30 691 st	30 629 st
Medlemmar enskilda	Privatpersoner som är medlemmar i HSB Malmö.	54 650 st	54 135 st
Avkastning hyresbeståndet	Avkastning i hyresbeståndet. Driftnetto/bokfört värde.	5,1 %	4,8 %
Avräkningslikviditet	Kassa och bank, korta finansiella placeringar och kreditlöften, samt 65 % av obelånat marknadsvärde på fastigheter, i relation till avistainlåning från brf:er.	334 %	298 %
Hållbara leverantörer och partners	Procentuell andel av totalt antal leverantörer över 1 MSEK och riskleverantörer som har bedömts hållbara utifrån gemensamma kriterier.	95 %	70 %
Kundnöjdhet hyresrätter	Upplevd kundnöjdhet hos hyresgäster som bor i HSB Malmös hyresbestånd.	76,9 %	79,80 %
Kundnöjdhet styrelser och externa	Upplevd kundnöjdhet hos HSB Malmö-brf samt externa brf som köper förvaltningstjänst eller projektledning.	68 av 100	72 av 100
Kundnöjdhet - enskild medlem	Upplevd kundnöjdhet hos HSB Malmös enskilda medlemmar.	+6 NPS	+1 NPS
Nyproducerade lägenheter BRF	Antal nyproducerade lägenheter i brf. Ett genomsnitt på 10 år.	38 st	65 st
Kundnöjdhet nyproduktion inflyttning	Upplevd nöjdhet hos personer som köpt nyproduktion, mätt vid inflyttning. Det vägda snittet samt max siffran.	Ingen mätning utförd	58 av 100
Kundnöjdhet nyproduktion garanti	Upplevd nöjdhet hos personer som köpt nyproduktion, mätt vid garantibesiktning. Det vägda snittet samt max siffran.	63 av 100	64 av 100
Nyproducerade hyreslägenheter	Mäta antal nyproducerade hyreslägenheter. Ett genomsnitt på 10 år.	31 st	30 st

20250429026702

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

NYCKELTAL	BESKRIVNING	2024	2023
Mångfald ledningsgrupp – utländsk bakgrund	Hur ser mångfalden i ledningsgruppen ut. Målet är att spegla samhället.	12,5 %	12,5 %
Hyresrätter	Antal hyresrätter i HSB Malmös bestånd.	2 476 st	2 471 st
Nöjda medarbetare	HSB Malmös medarbetares upplevda nöjdhet. Det vägda snittet samt max siffran.	30 eNPS	32 eNPS
Nöjda medarbetare - Jämlikhet	Mätning av hur upplevelsen av jämlik arbetsplats är. Mäts genom Winningtemp på mångfald, inkludering och jämlikhet.	8,1 %	7,9 %
Sjukfrånvaro	Mätning av sjukfrånvaron i organisationen, i förhållande till totalt arbetande dagar.	2,8 %	2,4 %
Hyresrätter till bosparare	Antalet hyresrätter hos HSB Malmö som tilldelas bosparare per år.	250 st	281 st
Nyproducerade bostäder till bosparare	Antalet nyproducerade bostäder som tilldelas bosparare per år i relation till totalen.	Ingen nyproduktion färdigställd	4,0 %
Hållbarhet och nytänkande – synlighet hållbarhet	Kommunikationsmål i varumärkes- och kommunikationsstrategin.	30 %	30 %
Hållbarhet och nytänkande – synlighet nytänkande	Kommunikationsmål i varumärkes- och kommunikationsstrategin.	12 %	12 %

MILJÖ

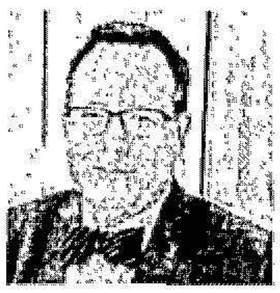
NYCKELTAL	BESKRIVNING	2024	2023
Minska klimatpåverkan	$kgCO_2e$/Atemp CO_2e beräknas från: drivmedel, fastbränslen för uppvärmning, köldmedier, el och fjärrvärme hyresfastigheter och lokaler, flyg, tåg, milersättning och produktion av energibärare. Atemp = m^2 uppvärmd till mer än 10 grader. Hämtas från energideklarationer.	2*	10

**Eftersom HSB Malmö köper fjärrvärme som är "bra miljöval" från EON, så blir vårt nyckeltal utifrån den så kallade marknadsbaserade metoden betydligt lägre än den tidigare redovisningen enligt "platsbaserad metod".*

20250429026711

STYRELSE

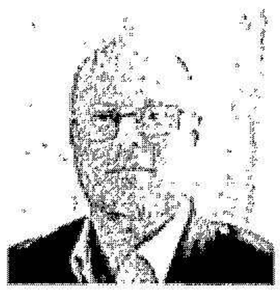
VALDA AV STÄMMAN



KENT ANDERSSON

ORDFÖRANDE

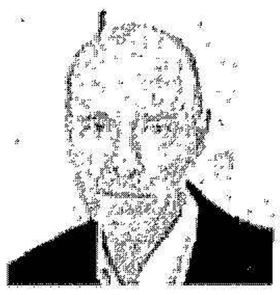
Född: 1955
Bor i: Äganderätt
Medlem i HSB sedan: 2006
Invald i styrelsen: 2016
Mandatperiodens slut: 2026
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot samt ledamot i HSB Riksförbunds valberedning
Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad



HASSE HAJAR

VICE ORDFÖRANDE

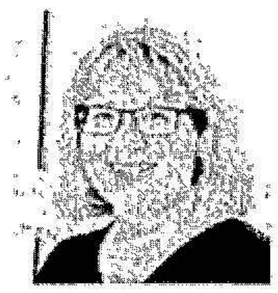
Född: 1985
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2009
Invald i styrelsen: 2021
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i HSB brf Högaholm
Arbetsgivare: IKEA



BJÖRN ANDERSSON

LEDAMOT

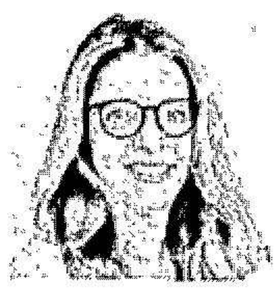
Född: 1953
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2000
Invald i styrelsen: 2009
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: Axelssons begravningsbyrå AB, Lund



CECILIA BOTHÉN

LEDAMOT

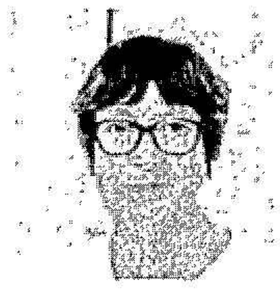
Född: 1966
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 1991
Invald i styrelsen: 2016
Mandatperiodens slut: 2026
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot samt ledamot i HSB brf Ryttmästaren
Arbetsgivare: Festo AB



ANNIKA GREIJ

LEDAMOT

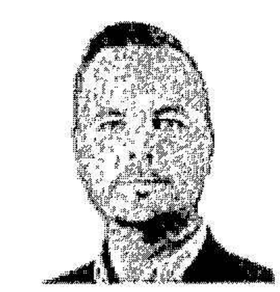
Född: 1978
Bor i: Hyresrätt
Medlem i HSB sedan: 2020
Invald i styrelsen: 2023
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: ABA Skol



CHRISTINA JAHN

LEDAMOT

Född: 1959
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2010
Invald i styrelsen: 2018
Mandatperiodens slut: 2026
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot
Arbetsgivare: Edukatus AB



MIKAEL KLUGE

LEDAMOT

Född: 1981
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2014
Invald i styrelsen: 2023
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i HSB brf Akvamarinen
Arbetsgivare: Spiideo AB

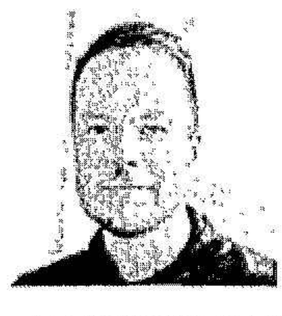
ARBETSTAGARREPRESENTANTER



MONICA BERGGREN

ARBETSTAGARLEDAMOT

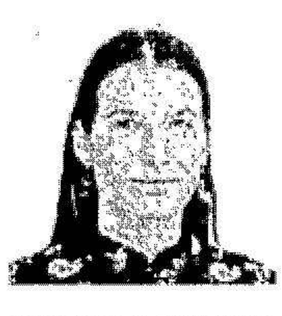
Född: 1970
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2022
Representant i styrelsen sedan: 2022
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: HSB Malmö



MARKUS LEHTONEN

ARBETSTAGARLEDAMOT

Född: 1981
Bor i: Hyresrätt
Medlem i HSB sedan: 2012
Representant i styrelsen sedan: 2022
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: HSB Malmö



LINNEA RÅBRATT

ARBETSTAGARSUPPLEANT

Född: 1995
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2016
Representant i styrelsen sedan: 2023
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: HSB Malmö

2025042902672



Från vänster: Sandra af Forselles, Marcus Altengård, Lisa Renntun, Jonny Samuelsson, Maria Nilsson, Marcus Johansson, Mia Gustafson, Birgitta Edfast och Michael Carlsson.

MICHAEL CARLSSON

VD

Född: 1963
Huvudsaklig utbildning: Ingenjör
Senaste arbetsgivare: MKB
HSB-medlem sedan: 1987
Anställd sedan: 2005
Boendeform: Bostadsrätt
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt suppleant i HSB brf Skogsmården. Ledamot i HSB Affärsstöd, stiftelsen HSBs Garantifond, HSB Projektpartner och HSB Riksförbund.

MARCUS ALTENGÅRD

CHEF NYPRODUKTION

Född: 1986
Huvudsaklig utbildning: Ingenjör
Senaste arbetsgivare: HSB Malmö
HSB-medlem sedan: 2020
Anställd sedan: 2018 (HSB Projektpartner)
Boendeform: Äganderätt
Övriga uppdrag inom HSB: Ledamot i gemensamt ägda handelsbolag med HSB Malmö, HSB Skåne och HSB Landskrona. Adjungerad i HSB Malmös ledningsgrupp, anställd hos HSB Projektpartner.

BIRGITTA EDFAST

HR-CHEF

Född: 1966
Huvudsaklig utbildning: Personalvetare
Senaste arbetsgivare: Alfa Laval
HSB-medlem sedan: 2020
Anställd sedan: 2020
Boendeform: Bostadsrätt
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt deltagare i HR-rådet

SANDRA AF FORSELLES

CHEF FÖRVALTNING

Född: 1979
Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap
Senaste arbetsgivare: Lunds kommuns Fastighets AB
HSB-medlem sedan: 2021
Anställd sedan: 2021
Boendeform: Äganderätt
Övriga uppdrag inom HSB: Ledamot i byggande styrelser för nyproduktion.

MIA GUSTAFSON

STRATEGI- OCH UTVECKLINGSCHEF

Född: 1960
Huvudsaklig utbildning: Kommunikatör
Senaste arbetsgivare: Skånetrafiken
HSB-medlem sedan: 2011
Anställd sedan: 2012
Boendeform: Bostadsrätt
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot

MARCUS JOHANSSON

CHEF HYRESFASTIGHETER

Född. 1975
Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör
Senaste arbetsgivare: BLF Fastigheter
HSB-medlem sedan: 2018
Anställd sedan: 2002
Boendeform: Äganderätt
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

MARIA NILSSON

HÅLLBARHETSCHEF

Född. 1975
Huvudsaklig utbildning: Ekonomi
Senaste arbetsgivare: Tullverket
HSB-medlem sedan: 2017
Anställd sedan: 2016
Boendeform: Äganderätt
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

LISA RENNTUN

CHEF MEDLEM OCH KOMMUNIKATION

Född: 1980
Huvudsaklig utbildning: Jurist
Senaste arbetsgivare: Hyresgästföreningen
HSB-medlem sedan: 2013
Anställd sedan: 2013
Boendeform: Äganderätt
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot, ordförande i byggande styrelser för nyproduktion samt deltagare i Medlemsrådet

JONNY SAMUELSSON

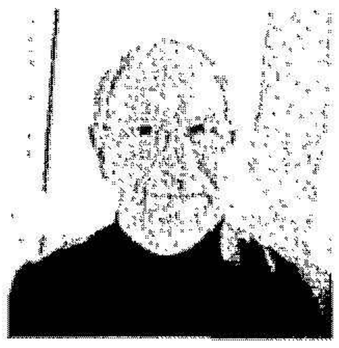
ADMINISTRATIV CHEF

Född: 1971
Huvudsaklig utbildning: Civilekonom
Senaste arbetsgivare: MW Security
HSB-medlem sedan: 2008
Anställd sedan: 2006
Boendeform: Äganderätt
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot, ledamot i HSB Finansstöd samt deltagare i Affärsrådet

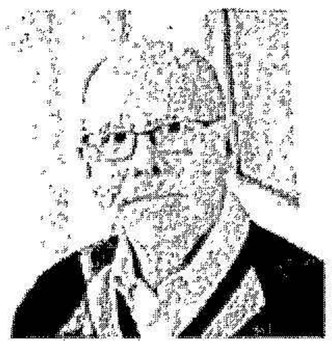
20250429026673

VALBEREDNING

Valberedningens arbete styrs av tre dokument: HSB Malmös stadgar, Instruktion för valberedning och HSBs kod för föreningsstyrning. Efter föreningsstämman har de möte och analyserar tidigare arbete samt lägger upp strategi framåt. Under andra halvan av året träffar de styrelsens ledamöter, vd och föreningsgranskare individuellt för intervjuer. De informerar brf:er och enskilda medlemmar om vilka ledamöter vars mandattid utgår och att det är dags att nominera. Under hösten, samt i början av det nya året, intervjuar valberedningen aktuella personer för uppdrag. På föreningsstämman presenterar de sitt förslag.



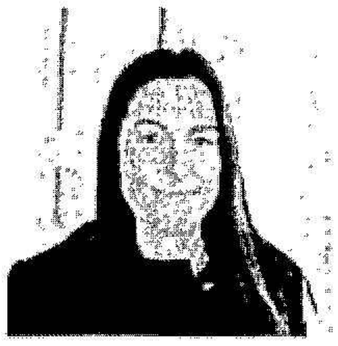
CHRIS CHRISTENSEN
SAMMANKALLANDE
Född: 1955
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2017
Invald i valberedningen:
2022
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot HSB brf Gråsejen
Arbetsgivare: Pensionär



ROLF BRANDT
LEDAMOT
Född: 1946
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 1980
Invald i valberedningen:
2006
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot samt ledamot i valberedningen HSB brf Domaren
Arbetsgivare: Pensionär



ANDREAS EK
LEDAMOT
Född: 1986
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2012
Invald i valberedningen:
2019
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot samt ledamot i HSB brf Manligheten
Arbetsgivare: IKEA



ANNA LORENTZ
LEDAMOT
Född: 1994
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2021
Invald i valberedningen:
2024
Mandatperiodens slut: 2026
Övriga styrelseuppdrag:
Revisor i HSB brf Bollebygd
Arbetsgivare: Saab



ROBERT SCHULTZ
LEDAMOT
Född: 1956
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2004
Invald i valberedningen:
2021
Mandatperiodens slut: 2026
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot, ordförande i HSB brf Trädgårdsmästaren och i Samfälligheten Lejonhjärta
Arbetsgivare: Pensionär

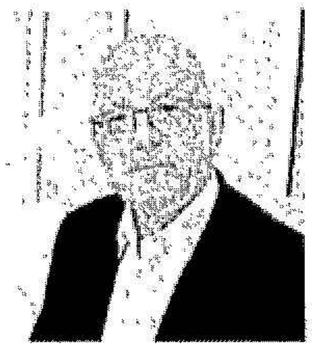
REVISOR OCH FÖRENINGSGRANSKARE



DAVID OLOW
REVISOR
Född: 1963
Bor i: Äganderätt
Medlem i HSB sedan: Inte medlem
Revisor för HSB Malmö sedan: 2012
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: KPMG



RIKARD ANDERSSON
FÖRENINGSGRANSKARE
Född: 1972
Bor i: Äganderätt
Medlem i HSB sedan: 1993
Föreningsgranskare sedan: 2021
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i ABDS Förvaltning och HSB-ledamot samt anlitas som ordförande på brf-stämmor
Arbetsgivare: Förvaltare i HSB brf Trumman samt revisor i Oxie kulturhusförening



BENGT-ÅKE HÄGG
FÖRENINGSGRANSKARE
Född: 1951
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2003
Föreningsgranskare sedan: 2020
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i HSB brf Reveln
Arbetsgivare: Pensionär



BJÖRN KLEFBOHM
FÖRENINGSGRANSKARE
Född: 1946
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 1995
Föreningsgranskare sedan: 2018
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot samt anlitas som ordförande på brf-stämmor
Arbetsgivare: Pensionär

20250429026674

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, upprättar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

VERKSAMHETEN

Koncernen omfattas av moderföreningen HSB Malmö ek för och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet i Malmö, Burlöv, Lomma, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner. Föreningen har sitt säte i Malmö.

HSB Malmö omfattar medlems- och förvaltningsservice, nyproduktion, finansverksamhet och central administration.

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 476 (2 471) lägenheter och 21 685 (21 780) kvm lokaler exkl. garageytor.

HSB Malmö ek för exploaterar, tillsammans med HSB Produktion AB, mark i Hököpinge genom HSB Betladan Exploatering HB, och för övrig nyproduktion genom HSB Projekt i Malmö HB samt HSB Projekt Holding i Malmö AB och HSB Nya Ellstorp Holding AB. Bolagen ägs till 50 procent av HSB Malmö ek för och till 50 procent av HSB Produktion AB.

Firmateckning har under året varit oförändrad, det vill säga att föreningen tecknas av styrelsen, två i förening. Dessutom har vd rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållanden/Medlemmar

	2024	2023	Ökning (+)/ Minskning (-)
Antal bostadsrätts-föreningar	260	260	0
Antal enskilda medlemmar	54 650	54 135	+ 515
Total	**54 910**	**54 395**	**+ 515**

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 260 bostadsrättsföreningar och 54 650 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 515 (233) enskilda medlemmar och 0 (2) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 515 (235) medlemmar.

Antal bosparande medlemmar med ett HSB Bosparkonto har ökat med 210 (190) personer till 7 938 (7 728). Vi ser nu effekterna av vårt nya bosparerbjudande med fler möjligheter för ett långsiktigt sparande.

Antal bosparpoäng som krävts för att få en bostad under året har varit som högst 1 532 (1 612) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 249 (280) nyinflyttningarna har varit 203 (162) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

OMBYGGNADSPROJEKT

Under året påbörjades renoveringen av våra fastigheter i kvarteret Arken, som angränsar till Möllevångstorget. En omfattande renovering av tak och fasad, samt byte av fönster, har genomförts i Arken 4 och Arken 5. Nästa fastighet på tur är Arken 6. Kvarteret består av totalt fem fastigheter (Arken 3–7), och på sikt ska samtliga fastigheter renoveras.

Även i fastigheten Clara 13, belägen i kvarteret Lugnet, har tak, fasad och fönster renoverats.

I fastigheten Vargen 6, som ligger vid Davidshall, pågår för närvarande ett större renoveringsprojekt där bland annat tak och fasad åtgärdas samt de gamla originalfönstren renoveras.

I Slottsstaden har avloppsledningar i fastigheten Erikstorp 6 relinats, och på fastigheten Lister 9 en solcellsanläggning installerats.

Under året genomfördes även underhållsarbeten i fastigheterna Kapellmästaren 4 och Kapellmästaren 7 i Lindeborg. Dessa fastigheter består av fyra punkthus, där samtliga fasader har målats om och taken fått nya ytskikt.

För att skapa fler attraktiva lägenheter i det befintliga beståndet konverterades en gammal lokal i fastigheten Lekatten 4 vid Södervärn till 3 nya lägenheter. I fastigheten Koljan 7 på Limhamn har en större lägenhet byggts om till 3 mindre. Byggentreprenaden påbörjades under sommaren och lägenheterna stod klara strax efter årsskiftet.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Inga förvärv har gjorts under året.

NYPRODUKTION

Under 2024 var det full aktivitet för HSBs projekt vid Limhamns kalkbrott. Produktionen av de 78 lägenheterna i HSB brf Kalk fortlöpte enligt plan, och 38 av lägenheterna färdigställdes i december. Inflyttning för resterande lägenheter är planerad till månadsskiftet februari/mars

20250429026775

2025. Den 31 december 2024 var 65 lägenheter sålda, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 83 %. Av dessa såldes 17 lägenheter under 2024.

I slutet av 2024 genomfördes försäljningsstart för Kalks systerprojekt, HSB brf Krita, med 108 lägenheter. Vid årsskiftet hade 20 bokningsavtal tecknats. Lägenhetsfördelningen och storlekarna i HSB brf Krita kompletterar utbudet i HSB brf Kalk, vilket bland annat innebär mindre genomsnittsyta med fler 2:or och 3:or. Målsättningen är att produktionsstarta HSB brf Krita under 2025, med planerad inflyttning2027/2028. Parallellt med pågående försäljning och produktion pågår detaljplaneläggning av nästkommande kvarter vid Limhamns kalkbrott. Förhoppningen är en antagen detaljplan för detta kvarter under 2026/2027.

I östra Malmö, i området "Nya Ellstorp", pågår projektering av två bostadsrättsföreningar för fullt. Det avser HSB brf Bigarrå med 82 lägenheter, samt HSB brf Amarell med cirka 75 lägenheter. Målsättningen är att starta försäljningen av HSB brf Amarell under 2025. Området har mycket goda kommunikationsmöjligheter, med tåg- och busstationer som närmaste grannar.

I Hököpinge börjar HSBs exploatering av området Hököpinge Brukspark närma sig slutet. Projektering av HSB brf Magasinet 1 och 2 pågår, med 40 lägenheter vardera. Målet är att säljstarta Magasinet 1 under 2025.

Stadsbyggnadskontoret lämnade under hösten ett positivt planbesked för fastigheten Fören 3 och en påbyggnad av nya bostäder ovanpå garagebyggnaden Turning Torso Gallery.

HSB Malmös nyproduktion genomsyras av social och miljömässig hållbarhet. Miljöbyggnad silver är standard i alla nyproduktionsprojekt, liksom solceller och laddstolpar till bilarna. Arbetet med Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30) har fortsatt under året, och kraven för koldioxidutsläpp skärps för varje nytt projekt. I pågående projekt med bostadsrätter erbjuder vi konceptet HSB Dela. Ett koncept där vi sänker trösklarna för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden. HSB Dela finns tillgängligt för cirka 10 procent av lägenheterna.

Vid årsskiftet 2024/2025 hade HSB Malmö 40 lägenheter i produktion, varav samtliga är bostadsrätter inom HSB brf Kalk. Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt utmanande, men förutsättningarna ser något ljusare ut i HSB Malmös upptagningsområde jämfört med övriga landet. Lägre bolåneräntor förväntas dessutom öka köpkraften under 2025.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning ökade under året till 457,5 (440,7) MSEK med ett bruttoresultat som ökade till 99,8 (93,6) MSEK och där vårt rörelseresultat efter finansiella poster uppgick till -34,0 (-39,1) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på en nedskrivning som gjorts för ett par hyresfastigheter, fortsatt stigande räntekostnader samt en lägre försäljning i vår nyproduktion.

Det är främst de finansiella kostnaderna som fortsatt påverkar koncernens resultat negativt under året, men vi har också gjort nedskrivningar i sju av våra hyresfastigheter, med totalt 16 mkr för att anpassa dem till rådande marknadsvärden, vilket belastar vårt resultat negativt.

Den operativa verksamheten är stabil och utvecklas positivt med ett förbättrat bruttoresultat. Bland annat genom årets ordinarie hyreshöjningar och lägre kostnadsökningar än tidigare.

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 141,9 (141,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -39,5 (-49,5) MSEK.

Omsättning i nivå med tidigare år: Trots högre räntekostnader, är det ett förbättrat resultat jämfört med 2023då vi tog en större kostnad för vår HSB gemensamma utveckling.

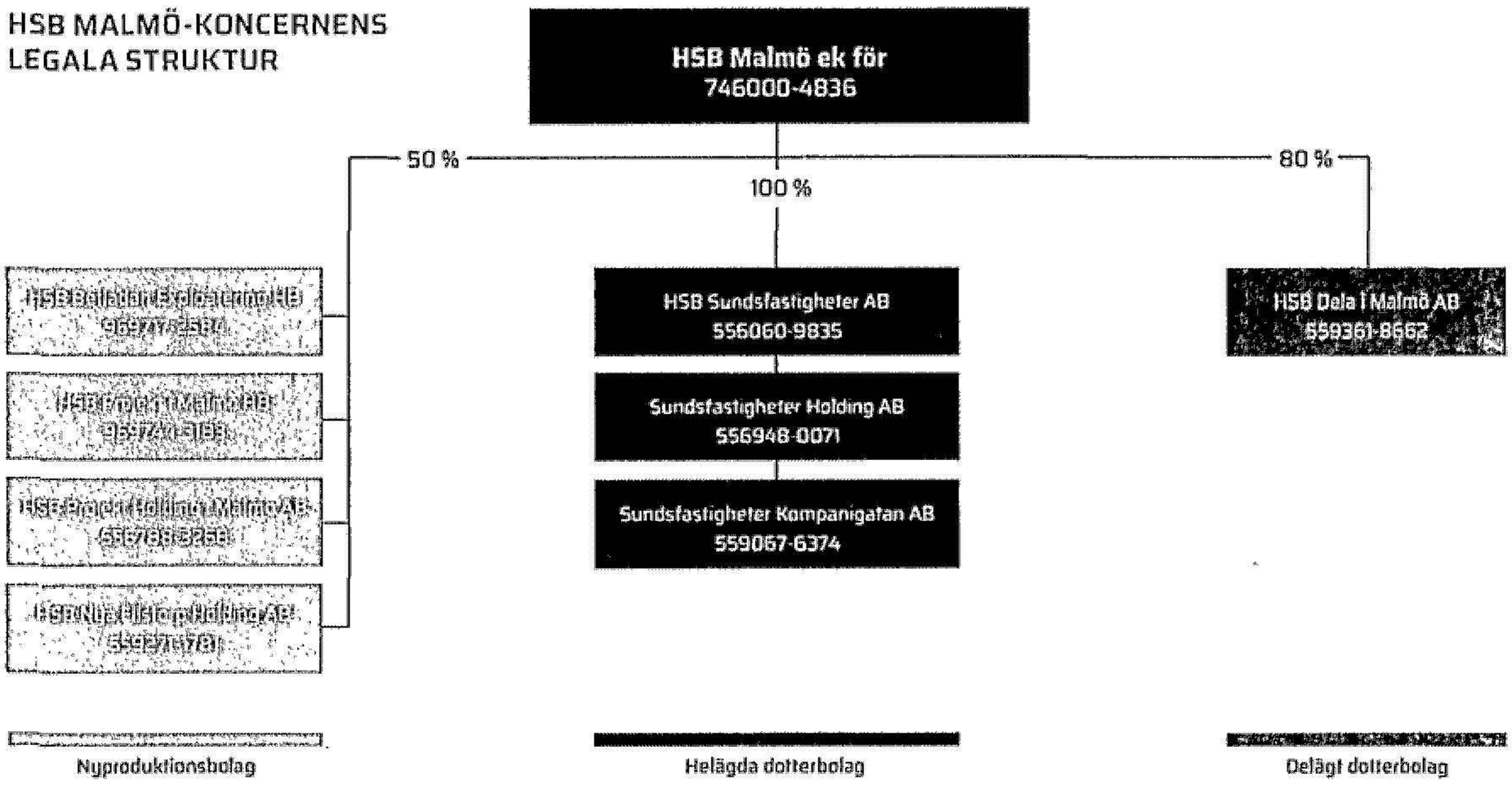
EGNA HYRESFASTIGHETER

Totala intäkter i våra hyresfastigheter uppgick till 340,4 (324,6) MSEK, varav 14,2 (13,6) avser koncernintern hyra. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar och helårseffekter på bruksvärderingar. Hyresbortfallet sjunker något, till 1,7 (2,0) procent, vilket är ett resultat av minskade ledtider i ordinarie omflyttningar samt ett par vakanta lokaler som blivit uthyrda under året.

Driftnettot har genom den goda intäktsutvecklingen också utvecklats positivt och uppgick till 191,3 (181,4) MSEK. Samtidigt påverkas vi av de fortsatt högre räntekostnaderna, som ökar våra finansieringskostnader samt av de nedskrivningar som gjorts på sju fastigheter med sammanlagt 16 mkr, vilket ger ett resultat efter finansiella poster på -2,8 (15,0) MSEK.

20250429026676

HSB MALMÖ-KONCERNENS LEGALA STRUKTUR



KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	142	327	14	-25	458
Rörelsekostnader	-190	-239	-9	25	-413
Rörelseresultat	**-48**	**88**	**5**	**-**	**45**
Finansiella poster	9	-91	-4	7	-79
Resultat efter finansnetto	**-39**	**-3**	**1**	**7**	**-34**
Koncernbidrag och skatt	47	-38	-6	1	4
Årets resultat	**8**	**-41**	**-5**	**8**	**-30**
Varav resultat från nyproduktion	-4	-	-	7	3
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar	2	3 630	166	134	3 932
Finansiella anläggningstillgångar	765	64	270	-775	324
Kortfristiga fordringar	890	16	8	-878	36
Kassa och bank	185	-	-	-	185
Summa tillgångar	**1 842**	**3 710**	**444**	**-1 519**	**4 477**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	860	491	69	-376	1 044
Avsättningar	1	64	5	-33	37
Långfristiga skulder	-	1 555	237	-232	1 560
Kortfristiga skulder	981	1 600	133	-878	1 836
Summa eget kapital och skulder	**1 842**	**3 710**	**444**	**-1 519**	**4 477**

20250429026777

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2024	2023	2022	2021	2020
Belopp i MSEK					
Nettoomsättning	457,5	440,7	416,7	397,9	374,4
Kostnad för sålda varor och tjänster	-357,7	-347,1	-341,2	-322,1	-280,2
Bruttoresultat	**99,8**	**93,6**	**75,5**	**75,8**	**94,2**
Försäljnings- och administrationskostnader	-55,2	-71,2	-47,9	-40,6	-41,9
Resultat från nyproduktion	3,2	3,7	10,4	12,3	18,4
Rörelseresultat	**47,8**	**26,1**	**38,0**	**47,5**	**70,7**
Finansiella poster	-81,8	-65,2	-36,3	-28,9	-32,1
Resultat efter finansiella poster	**-34,0**	**-39,1**	**1,7**	**18,6**	**38,6**
Skattekostnader	3,7	1,8	-3,7	-3,0	-5,0
Minoritetsandel	-	-	-	-	-
Årets resultat	**-30,3**	**-37,3**	**-2,0**	**15,6**	**33,6**

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2024	2023	2022	2021	2020
Belopp i MSEK					
Tillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	23	32	-
Materiella anläggningstillgångar	3 932	3 968	3 924	3 901	3 811
Finansiella anläggningstillgångar	324	324	348	297	277
Kortfristiga fordringar	36	34	27	27	55
Kassa och bank	185	60	193	161	143
Summa tillgångar	**4 477**	**4 386**	**4 515**	**4 418**	**4 286**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 043	1 073	1 110	1 111	1 095
Minoritetsintresse	1	1	0	-	-
Avsättningar	37	40	42	39	37
Långfristiga skulder	1 560	1 460	2 060	2 060	1 910
Kortfristiga skulder	1 836	1 812	1 303	1 208	1 244
Summa eget kapital och skulder	**4 477**	**4 386**	**4 515**	**4 418**	**4 286**

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Svefa, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna, har genomfört värdebedömningar av koncernens fastigheter. Marknadsvärdet är värderingsinstitutets uppfattning om det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning, på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Värderingarna är i huvudsak baserade på nyckeltal som avser direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton, samt noterade prisnivåer per kvadratmeter för bostads- och lokalarea. De prisnivåerna kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

Svefas samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 6 250 (6 121) MSEK per 2024-12-31, varav Turning Torso ingår med 1 452 MSEK. Jämfört med föregående år innebär detta en positiv förändring på 2,1 (-2,7) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 929 (3 965) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 2 321 (2 156) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 485 (260) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 235 (110) MSEK.

Under året har kreditfaciliteter utökats för att fortsatt säkerställa en god likviditet samt för att täcka en något lägre inlåning från förvaltade föreningar.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 360 (2 160) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0 (0) MSEK.

Under Inlåning- och betaltjänstverksamhet beskrivs hur HSB Malmö säkerställer förvaltade föreningars inlånande medel.

20250429026678

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 13 juni 2024. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av bland annat likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Malmö kan utsättas för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har föreningen tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar våra föreningars inlånade medel.

Under året har både refinansiering och utökning gjorts i kreditportföljen. Mot bakgrund av den låga belåningsgraden på föreningens fastigheter, bedöms HSB Malmös samlade risk i detta avseende som låg. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 17,1 (15,8) MSEK.

Under 2024 har de inledningsvis höga räntorna nu börjat sjunka mot bakgrund av Riksbankens sänkningar av styrräntan. Samtidigt löper gamla räntebindningar ut med nya omsättningar på högre nivåer, vilket medför fortsatt högre räntekostnader mot tidigare år.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Malmös kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade då inga krediter ges till externa parter. I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamma intressebolag med HSB Produktion AB.

INLÅNING- OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

Sedan 2018 är HSB Malmö ombud till HSB Finansstöd AB, som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet.

HSB Malmö är sedan 2008 registrerat hos Finansinspektionen som inlåningsföretag enligt bestämmelserna i lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet. Inlåningsföretag står inte under FIs tillsyn men rapporterar årligen kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten till dem. FI kontrollerar även lämpligheten hos ägare och ledning.

Därutöver rapporterar föreningen om rutiner för riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska periodiskt rapportera in vidtagna AML-åtgärder till Finansinspektionen.

Mottagna inlåningsmedel avser både förvaltade medel (avistamedel) och bundna placeringar. De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år.

Inlånade medel omfattas inte av insättningsgaranti enligt lagen (1995:1571) om insättningsgaranti. Frånvaron av insättningsgaranti innebär att Föreningens medel inte till någon del är skyddade, och således kan förloras om HSB Malmö försätts i konkurs eller annars har betalningssvårigheter.

Inlånade medel kommer att användas i HSB Malmös ordinarie verksamhet i enlighet med §2 i HSB Malmös stadgar och HSBs Kod för föreningsstyrning.

I enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning* ska bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditfaciliteter och/eller kvarvarande belåningsutrymme fastigheter vid 65 % belåningsgrad som återbetalningsberedskap. HSB Malmös avräkningslikviditet uppgick för detta vid räkenskapsårets slut till 334 (297) %.

**HSBs kod för föreningsstyrning, version 2023*

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 63,8 (126,7) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,5 (0,6) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,0 (0,0) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,0) MSEK.

MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Malmö är för 2024 ISO-certifierade i enlighet med 9001:2015 och ISO 14001:2015 samt verifierade enligt ISO 26 000. Genom att kontinuerligt arbeta med ständiga förbättringar för ökad kvalitet, förväntar vi oss en säkrare leverans, och på sikt nöjdare kunder, medlemmar och anställda.

Vi har även under 2024 tecknat ett klimatkontrakt med Malmö Stad, tilldelats Kundkristallen för störst lyft i serviceindex och mottagit en utmärkelse för vårt arbetslivsinkluderande samarbete med daglig verksamhet LSS.

I februari 2024 genomfördes en omcertifiering av våra processer enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat. Endast en mindre avvikelse och en observation noterades, som skyndsamt ledde till justeringar och förbättringsåtgärder.

Vi är nu även certifierade enligt ISO 14001:2015. Certifieringen genomfördes under juni och oktober och resulterade i en mindre avvikelse, tre observationer och två förbättringsförslag. De är nu hanterade och certifikatet

20250429026679

utfärdades den 20 november 2024.

Vår egendeklaration för ISO 26 000 har verifierats genom steg 2 enligt SIS-SP2:2015 och godkändes den 30 mars 2020. Med ISO 26 000 har vi ett ökat fokus på socialt ansvarstagande. Under 2023 genomfördes en revidering i enlighet med ISO 26000:2021. Vi har beslutat att den nya versionen inte kommer att verifieras av extern revisor.

ÖVRIGT

HSB Malmö är en medlemsägd förening. För att bli medlem löser man en insats och betalar årsavgift. Insatsen är 500 kronor för samtliga kategorier av medlemmar. Utöver insatsen tillkommer en årsavgift. Den är 300 kronor för medlem som inte bor i HSB bostadsrätt, och 415 kronor för medlem boende i HSB bostadsrätt, där årsavgiften betalas genom bostadsrättsföreningen.

Till HSB Malmös årsmöte 2024 inkom 1 (8) motion och som på årsmötet ansågs blivit besvarad.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2024 på Eleda stadion, Eric Perssons väg 51 i Malmö.

Kent Andersson, Cecilia Bothén och Christina Jahn stod för omval och omval skedde för en tid om två år. Styrelsen har följande sammansättning, vilket är oförändrat mot föregående år:

- Kent Andersson, Medlemsgruppen, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, ledamot
- Christina Jahn, HSB brf Kaptenen, ledamot
- Hasse Hajar, HSB brf Högaholm, ledamot
- Mikael Kluge, HSB brf Akvamarinen, ledamot
- Annika Greij, Medlemsgruppen, ledamot

Till föreningsgranskare omvaldes Björn Klefbohm, Bengt-Åke Hägg och Rikard Andersson för en period på ett år.

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har för Unionen varit Markus Lehtonen och Linnea Råbratt som suppleant. Monica Berggren har varit facklig representant från Fastighetsanställdas Förbund.

Styrelsen bestod efter årets stämma av sju ordinarie ledamöter och två arbetstagarledamöter med en suppleant. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst sju och högst elva ledamöter.

Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet, som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2024 har styrelsen haft elva protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har sju fördjupningsmöten och konferenser hållits, där också valda affärsområdena varit involverade för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

Styrelsen har arbetat i enlighet med den arbetsordning som den har fastställt.

NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2024

Styrelsemöte nr		Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Datum			8 feb	7 mar	15 apr Konst.	17 apr Per caps.	7 maj Per caps.	16 maj	13 jun	29 aug	10 okt	14 nov	5 dec
Kent Andersson	Styrelsens ordförande		●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
Hasse Hajar	Vice ordförande		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Björn Andersson	Ledamot		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Christina Jahn	Ledamot		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Cecilia Bothén	Ledamot		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Mikael Kluge	Ledamot		●	●	●	●	●	●	●		●	●	●
Annika Greij	Ledamot		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Markus Lehtonen	Arbetstagarledamot		●	●		●	●	●		●	●	●	●
Monica Berggren	Arbetstagarledamot		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Linnea Råbratt	Suppleant arbetstagarledamot		●	●	●			●	●		●	●	●

Noteringar

Inga förändringar har skett under 2024

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Ekonomi	29/2	29/5	3/10	28/11
Motionsgenomgång	8/2			
Styrelsekonferens	12-13/6			
Strategikonferens	10-11/10			

20250429026680

FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Malmös kärnverksamhet, som består i att leverera kvalitativa förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar, är stabil och utvecklas fortlöpande.

Vårt mål är ökad medlemsnytta och en långsiktigt hållbar ekonomi. Detta ger trygghet för våra medlemmar, ägare och kunder.

Service, öppenhet och kvalitet är ledorden som ska ge oss fortsatt fokus på medlemsnytta och ekonomisk hållbarhet.

De närmsta åren förutspås präglas av ett högre kostnadsläge, både genom de snabba omvärldsförändringar med ökade risker och ökat inflationstryck, men även höga kostnader för digitalisering. En lägre försäljning i vår nyproduktion riskerar även att påverka våra verksamheter negativt.

För att klara av att möta de snabba omvärldsförändringarna långsiktigt planeras för ett samgående med HSB Göteborg. Fusionen syftar till att skapa en rad ekonomiska, operativa och strategiska fördelar. En starkare och mer konkurrenskraftig organisation är bättre rustad att möta framtidens utmaningar och möjligheter. Vilket skapar värde för våra medlemmar, ägare och kunder.

STYRELSENS LÅNGSIKTIGA VERKSAMHETSPLANERING

- Övergripande uppgift
  - Skapa mervärde för medlemmarna
- Strategisk plan
  - Öka fastighetsbeståndet
  - Bygga attraktiva bostadsrätter och hyresrätter
  - Skapa nya former för inflytande
  - Öka fokus för HSBs nationella struktur, där samgående med andra HSB-föreningar är prioriterat
  - Genomföra HSB-gemensam digitalisering av tjänsteutbudet

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	33 937	48 760	769 746	852 443
Insatser nettoförändring	322	-	-	322
Årets resultat	-	-	7 339	7 339
Belopp vid årets utgång	**34 259**	**48 760**	**777 085**	**860 104**

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Minoritets intresse	Totalt
Ingående balans	**33 937**	**48 760**	**990 228**	**728**	**1 073 653**
Insatser nettoförändring	322	-	-	-	322
Årets resultat	-	-	-30 302	11	-30 291
Belopp vid årets utgång	**34 259**	**48 760**	**959 926**	**739**	**1 043 684**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	769 746 246
Årets resultat	7 338 367
Summa	**777 084 613**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapital som står till stämmans förfogande balanseras i ny räkning.

20250429026681

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, MSEK	457,5	440,7	416,7	397,9	374,4
Årets resultat, MSEK	-30,3	-37,3	-2,0	15,6	33,6
Avkastning på eget kapital, %	-3,2	-3,6	0,2	1,7	3,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,2	0,6	0,9	1,1	1,7
Kassalikviditet, %	12,0	5,2	16,9	15,6	15,9
Tillgänglig likviditet, %	28,4	16,2	74,5	77,7	64,2
Soliditet, %	23,3	24,5	24,6	25,2	25,6
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	47,0	46,1	48,2	49,2	47,3
Avräkningslikviditet, %	334,5	297,4	298,7	323,8	304,4
Skuldsättningsgrad, gånger	3,2	3,0	2,9	2,9	2,8
Räntetäckningsgrad, gånger	0,6	0,4	1,0	1,6	2,2
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	1,8	2,0	3,4	4,4	4,5
Medelantal anställda	158	158	158	156	157
Antal enskilda medlemmar	54 650	54 135	53 902	53 081	51 858
Antal bostadsrättsföreningar	260	260	258	256	254
Antal lägenheter i produktion *	40	78	137	173	314
Antal färdigställda lägenheter *	38	59	141	268	34
Hyresintäkter fastigheter, MSEK	340,4	320,3	304,0	292,2	277,2
Driftsnetto fastigheter, MSEK	191,3	181,4	176,5	171,5	171,2
Vakansgrad, %	1,7%	2,0%	1,7%	1,4%	0,9%
Antal hyreslägenheter	2 476	2 471	2 443	2 443	2 329
Lägenhetsyta, kvm	169 621	169 524	168 041	168 051	161 624
Lokalyta, kvm	21 685	21 780	21 774	21 770	21 732
Marknadsvärde, MSEK	6 250	6 121	6 291	6 333	5 873
Taxeringsvärde, MSEK	3 876	3 876	3 853	3 459	3 430
Bokförtvärde, MSEK	3 929	3 965	3 921	3 897	3 805

* avser både hyres- och bostadsrätter

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL
Resultat efter finansiella poster, plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

KASSALIKVIDITET
Omsättningstillgångar minus lager och pågående arbeten i förhållande till kortfristiga skulder.

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET
Omsättningstillgångar och outnyttjade kreditfaciliteter minus lager och pågående arbeten i förhållande till kortfristiga skulder.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

JUSTERAD SOLIDITET ENLIGT HSBS KOD
(Eget kapital +/- över- eller undervärden skattejusterad) / (Balansomslutning +/- över- eller undervärden minus likvida medel). Ska överstiga 15 % i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning

AVRÄKNINGSLIKVIDITET
Kassa och bank, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditfaciliteter och/eller kvarvarande belåningsutrymme fastigheter vid 65 % belåningsgrad i förhållande till bostadsrättsföreningarnas inlånade avistamedel. Ska överstiga 100 % i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader och avskrivningar återlagda i förhållande till finansiella kostnader.

20250429026682

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	HSB Malmö 2024-12-31	HSB Malmö 2023-12-31
Nettoomsättning	3,5	457 520	440 699	141 915	141 301
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-357 700	-347 111	-131 651	-143 818
Bruttoresultat		**99 820**	**93 588**	**10 264**	**-2 517**
Försäljningskostnader	2,7	-9 075	-8 761	-9 235	-8 936
Administrationskostnader	2,6,7	-46 150	-62 454	-49 256	-65 624
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	3 193	3 718	-	-
Rörelseresultat		**47 788**	**26 091**	**-48 227**	**-77 077**
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	-	-	-3 753	8 256
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		48	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	9	4 174	2 242	25 808	28 637
Övriga finansiella kostnader	10	-86 047	-67 449	-13 301	-9 343
Resultat efter finansiella poster		**-34 037**	**-39 116**	**-39 473**	**-49 527**
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	46 958	69 631
Skatt	11	3 746	1 822	-146	-
Minoritetsandel i årets resultat		-11	2	-	-
Årets resultat		**-30 302**	**-37 292**	**7 339**	**20 104**

* I koncernen klassificeras resultat från intressebolag enligt K3 inom rörelseresultatet medan i moderbolaget klassificeras motsvarande enligt ÅRL som finansiell post

20250429026B3

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR Belopp i TSEK	Not	Koncern 2024-12-31	 2023-12-31	HSB Malmö 2024-12-31	 2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	12	-	-	-	-
Byggnader och mark	13, 31	3 873 702	3 893 783	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation	14	55 584	71 568	-	-
Inventarier	15	2 290	2 489	2 009	1 934
Materiella anläggningstillgångar		**3 931 576**	**3 967 840**	**2 009**	**1 934**
Andelar i koncernföretag	16	-	-	453 261	453 261
Andelar i intresseföretag	17	111 550	112 290	101 932	110 835
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	211 144	211 172	208 722	208 722
Andra långfristiga fordringar	19	1 517	942	1 517	942
Finansiella anläggningstillgångar		**324 211**	**324 404**	**765 432**	**773 760**
Summa anläggningstillgångar		**4 255 787**	**4 292 244**	**767 441**	**775 694**
Kundfordringar/hyresfordringar		12 513	11 211	11 407	9 524
Fordringar hos koncernföretag		-	-	872 240	1 055 099
Fordringar hos intresseföretag	20	350	474	350	474
Skattefordran		2 968	270	1 370	-
Övriga fordringar	21	2 825	2 118	403	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	16 755	19 776	4 252	4 468
Kortfristiga fordringar		**35 411**	**33 849**	**890 022**	**1 069 664**
Kassa och bank		**185 471**	**59 918**	**185 139**	**59 890**
Summa omsättningstillgångar		**220 882**	**93 767**	**1 075 161**	**1 129 554**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 476 669**	**4 386 011**	**1 842 602**	**1 905 248**

20250429026684

EGET KAPITAL OCH SKULDER Belopp i TSEK	Not	Koncern 2024-12-31	 2023-12-31	HSB Malmö 2024-12-31	 2023-12-31
Andelskapital		34 259	33 937	34 259	33 937
Reservfond		48 760	48 760	48 760	48 760
Bundet eget kapital		**83 019**	**82 697**	**83 019**	**82 697**
Balanserade vinstmedel		990 228	1 027 520	769 746	749 642
Årets resultat		-30 302	-37 292	7 339	20 104
Fritt eget kapital		**959 926**	**990 228**	**777 085**	**769 746**
Innehav utan bestämmande inflytande		**739**	**728**	-	-
Summa eget kapital	**23, 32**	**1 043 684**	**1 073 653**	**860 104**	**852 443**
Övriga avsättningar	24	1 885	1 170	1 885	1 170
Uppskjuten skatteskuld	25	35 221	39 126	-	-
Avsättningar		**37 106**	**40 296**	**1 885**	**1 170**
Skulder till kreditinstitut	26	1 560 000	1 460 000	-	-
Långfristiga skulder		**1 560 000**	**1 460 000**	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26	800 000	700 000	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	27	943 909	1 012 121	943 909	1 012 121
Förskott från kunder		25 243	25 290	-	-
Leverantörsskulder		36 667	39 815	12 385	9 893
Skulder till koncernföretag		-	-	3 580	8 963
Skatteskulder		13	869	-	869
Övriga skulder	29	2 673	2 373	1 700	1 752
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	30	27 374	31 594	19 039	18 037
Kortfristiga skulder	**28**	**1 835 879**	**1 812 062**	**980 613**	**1 051 635**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 476 669**	**4 386 011**	**1 842 602**	**1 905 248**

20250429026685

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Koncern		HSB Malmö	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-34 037	-39 116	-39 473	-49 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	97 629	102 308	4 867	40 821
Betald skatt	-3 712	-2 193	-2 385	-328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**59 880**	**60 999**	**-36 991**	**-9 034**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 136	-5 755	45 112	68 877
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-7 116	10 866	-1 941	-1 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**53 900**	**66 110**	**6 180**	**58 085**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 843	-126 659	-474	-561
Investeringar i finansiella tillgångar	-575	-303	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	3 961	26 651	187 433	8 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-60 457**	**-100 311**	**186 959**	**7 878**
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	322	226	322	226
Upptagna lån	131 788	-	-	-
Amortering av låneskulder	-	-99 438	-68 212	-199 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**132 110**	**-99 212**	**-67 890**	**-199 212**
Årets kassaflöde	**125 553**	**-133 413**	**125 249**	**-133 249**
Likvida medel vid årets början	**59 918**	**193 331**	**59 890**	**193 139**
Likvida medel vid årets slut	**185 471**	**59 918**	**185 139**	**59 890**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	Koncern		HSB Malmö	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-3 193	-3 718	3 753	1 221
Av- och nedskrivningar av tillgångar	100 107	105 649	399	39 224
Avsättningar till pensioner	715	377	715	376
Totalt	97 629	102 308	4 867	40 821

20250429026886

BOKSLUTSKOMMENTARER

I följande noter är belopp i TSEK om inget annat anges. Siffror inom parantes avser föregående år.
Några viktiga händelser efter årets utgång finns inte att rapportera.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Allmänt
HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, har sitt säte i Malmö i Skåne län. Huvudkontorets adress är Turning Torso, 211 15 Malmö.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Koncernredovisning
De finansiella rapporterna för moderföretaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderföretaget får ett bestämmande inflytande, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncernredovisning har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. Övervärden enligt upprättade förvärvsanalyser skrivs av enligt respektive tillgångsslag.

Koncernredovisningen omfattar inte bostadsrättsföreningar i vilka det pågår byggnation, då syftet är att andelarna ska avyttras så snart byggnationerna är färdigställda.

Intressebolagsredovisning
Med intressebolag avses bolag där koncernen och moderbolag innehar minst 20 % och högst 50 % av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Detta innebär att det bokförda värdet av andelarna i intressebolaget justeras med ägarföretagets andel i intressebolagets resultat för året och sänks med beloppet för erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intressebolagets resultat.

Intäkter
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen.

För uppdragsintäkter gäller att pågående konsultarbeten avseende reparation, ombyggnation och tillbyggnation intäktsredovisas i takt med faktureringen. Pågående arbeten till fast pris har värderats till nedlagda kostnader, med pålägg för skälig andel av indirekta kostnader och med avdrag av fakturerade a-conton. Intäkterna redovisas netto efter mervärdesskatt.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar	
Dataprogram	5 år

Fastigheter
Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar.

Fastigheterna, inklusive de koncernmässiga övervärdena, skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader. Vid förvärv av fastigheter, via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetens övervärde. Den eventuella rabatten för den uppskjutna skatten har påverkat fastighetsvärdet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	120-200 år
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
• Fasad och fönster	50 år
• Yttertak	40 år
• Tekniska installationer	30 år
• Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästanpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

20250429026687

Inventarier
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 %.

Finansiella tillgångar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Finansiella instrument som är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten klassificeras som anläggningstillgångar. Finansiella tillgångar som utgörs av aktier redovisas till anskaffningsvärdet efter eventuella nedskrivningar till verkligt värde. Bedömningen görs aktieslag för aktieslag och en nedskrivning till verkligt värde görs när värdenedgången bedöms vara bestående.

Leasingavtal
Koncernen har finansiella leasingavtal. Då omfattningen av dessa är ringa har samtliga leasingavtal redovisats som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott, som inte är en följd av koncernbidrag enligt ovanstående stycke, tillförs värdet på dotterbolagets aktier, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Säkringsredovisning
För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som ska betalas eller mottas enligt ränteswapp nettoredovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 26.

Avsättningar
Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

PERSONALKOSTNADER	2024			2023		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	3 284	67 449	70 733	3 269	66 618	69 887
Sociala kostnader	2 045	27 157	29 202	1 952	32 180	34 132
(varav pensionskostnader) [1]	795	5 469	6 264	766	9 608	10 374
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	-	11 680	11 680	-	11 008	11 008
Sociala kostnader	-	4 796	4 796	-	4 449	4 449
(varav pensionskostnader)	-	968	968	-	775	775
Koncern						
Löner och ersättningar	3 284	79 129	82 413	3 269	77 625	80 894
Sociala kostnader	2 045	31 953	33 998	1 952	36 629	38 581
(varav pensionskostnader) [2]	795	6 437	7 232	766	10 383	11 149

[1] Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 795 (766) TSEK.

[2] Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 795 (766) TSEK.

20250429026888

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön[3]	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions-kostnader
Kent Andersson	Ordförande	jan – dec	151	18	–	169	–
Hasse Hajar	Vice ordförande	jan – dec	76	31	–	107	–
Björn Andersson	Ledamot	jan – dec	76	17	–	93	–
Cecilia Bothén	Ledamot	jan – dec	76	16	–	92	–
Christina Jahn	Ledamot	jan – dec	76	14	–	90	–
Annika Greij	Ledamot	jan – dec	76	23	–	99	–
Mikael Kluge	Ledamot	jan – dec	76	17	–	93	–
Monica Berggren	Arbetstagarledamot	jan – dec	76	17	–	93	–
Markus Lehtonen	Arbetstagarledamot	jan – dec	76	7	–	83	–
Linnea Råbratt	Suppleant arbetstagarledamot	jan – dec	37	4	–	41	–
Summa styrelse[4]			**796**	**164**	**–**	**960**	**–**
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan – dec	2 324	–	112	2 436	795
Summa vd[5]			**2 324**	**–**	**112**	**2 436**	**795**
Summa totalt			**3 120**	**164**	**112**	**3 396**	**795**

[3] Inklusive semesterersättning.

[4] Totala pensionsförpliktelser för styrelsen uppgår till 0,0 (0,0) TSEK.

[5] Totala pensionsförpliktelser för vd uppgår till 0,0 (0,0) TSEK.

Styrelsens arvode bestäms av medlemmarna på årlig föreningsstämma. Arbetstagarrepresentanternas arvode bestäms av vd. Arbetstagarsuppleanterna får 50 procent av ordinarie arvode.

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 30 inkomstbasbelopp vilket 2024 motsvarar en årslön om 2 286 000 kronor till detta kommer förmånen av fri bil. Tjänstepension, inklusive sjukersättning, utgår under anställningstiden med 35 procent av gällande lön. Den verkställande direktören utser den eller de försäkringar som den avgiftsbestämda pensionen ska betalas till. Vid uppsägning från HSB Malmös sida gäller en uppsägningstid på arton månader och vid uppsägning från den verkställande direktören gäller en uppsägningstid på sex månader. Michael Carlsson har även uppdrag i HSB Riksförbunds styrelse och erhåller där ett arvode på 99 060 kronor per år, i HSB Affärsstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 38 100 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 38 100 kronor per år, samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 38 100 kronor per år. För övriga styrelseuppdrag som härrör sig till anställningen utgår inga styrelsearvoden.

Till övrig företagsledning utgår ersättning enligt marknadsmässiga villkor med pensionsavsättning enligt lag, inga bonus- eller incitamentsprogram finns.

20250429026689

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön	Rörlig ersättning [6]	Övriga förmåner	Summa	Pensions-kostnader
Chris Christensen	Valberedning - Ordförande	jan – dec	15	8	-	23	-
Andreas Ek	Valberedning - Ledamot	jan – dec	15	8	-	23	-
Rolf Brandt	Valberedning - Ledamot	jan – dec	15	7	-	22	-
Maria Jönsson	Valberedning - Ledamot	jan – apr	5	-	-	5	-
Anna Lorentz	Valberedning - Ledamot	maj – dec	10	5	-	15	-
Robert Schultz	Valberedning - Ledamot	jan – dec	15	8	-	23	-
Bengt-Åke Hägg	Föreningsgranskare	jan – dec	25	12	-	37	-
Björn Klefbohm	Föreningsgranskare	jan – dec	25	14	-	39	-
Rikard Andersson	Föreningsgranskare	jan – dec	25	12	-	37	-
Summa övriga förtroendevalda			**150**	**74**	**-**	**224**	**-**

[6] Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2024			2023		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	131	50%	50%	133	50%	50%
Dotterbolag	27	69%	31%	25	73%	27%
Koncern	**158**	**53%**	**47%**	**158**	**53%**	**47%**

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2024			2023		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	5	4	9	5	4
Ledande befattningshavare	8	3	5	8	3	5
Koncern						
Styrelseledamöter	9	5	4	9	5	4
Ledande befattningshavare	8	3	5	8	3	5

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Total sjukfrånvaro	2,4%	2,4%	2,4%	2,6%
varav långtidssjukskrivning	0,4%	0,6%	0,5%	0,7%
Sjukfrånvaro för män	2,3%	1,7%	2,2%	1,8%
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,6%	3,3%	2,6%	3,5%
Anställda under 29 år	1,3%	4,2%	0,8%	4,3%
Anställda 30-49 år	2,0%	2,4%	1,9%	2,7%
Anställda 50 år eller äldre	2,9%	2,0%	3,2%	2,2%

20250429026690

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Medlem och Kommunikation [1]	29 897	29 445	29 898	29 445
Fastigheter	314 389	299 398	-	-
Förvaltning	102 423	102 834	102 423	102 834
Övrigt	10 811	9 022	9 594	9 022
Totalt	**457 520**	**440 699**	**141 915**	**141 301**

[1] Varav medlemsavgifter ingår med 17 386 (17 230) TSEK

Nettoomsättning sker endast i Sverige.

Medlemsverksamhet	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Medlemsintäkter	17 386	17 230	17 386	17 230
Summa intäkter	**17 386**	**17 230**	**17 386**	**17 230**
Tidning	-1 241	-1 564	-1 241	-1 564
Utbildning	-1 154	-813	-1 154	-813
HSB Ledamot	-6 293	-6 188	-6 293	-6 188
HSB Riksförbund - medlemsavgift	-1 676	-1 624	-1 676	-1 624
Medlemsverksamhet	-6 858	-7 102	-6 858	-7 102
Summa kostnader	**-17 222**	**-17 291**	**-17 222**	**-17 291**
Totalt	**164**	**-61**	**164**	**-61**

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

NOT 4 DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

	Koncern	
	2024	2023
Hyresintäkter	339 805	320 271
Övriga intäkter	554	5 019
Drift- och underhållskostnader	-139 319	-135 359
Tomträttsavgäld	-3 028	-2 391
Fastighetsskatt	-6 716	-6 134
Driftnetto	**191 296**	**181 406**

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	HSB Malmö	
	2024	2023
Försäljning av tjänster	11 839	11 618
Hyreskostnader	-12 798	-12 230

NOT 6 ARVODEN TILL REVISORER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	981	978	533	543
Föreningsgranskare, inklusive sociala avgifter	133	132	133	132
Totalt	**1 114**	**1 110**	**666**	**675**
Andra uppdrag				
KPMG AB	123	192	123	192
Totalt	**123**	**192**	**123**	**192**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

20250429026691

NOT 7 AVSKRIVNINGAR PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	-83 435	-81 356	-	-
Immateriella	-	-3 260	-	-3 260
Inventarier	-672	-1 131	-399	-540
Totalt	**-84 107**	**-85 747**	**-399**	**-3 800**
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-83 621	-81 807	-	-
Administrationskostnader	-486	-3 940	-399	-3 800
Totalt	**-84 107**	**-85 747**	**-399**	**-3 800**

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandelar från intressebolag	3 193	3 718	2 897	23 779
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-6 650	-15 523
Totalt	**3 193**	**3 718**	**-3 753**	**8 256**

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

NOT 9 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	4 153	2 221	3 936	2 079
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	21 851	26 537
Föreningsavgälder	21	21	21	21
Totalt	**4 174**	**2 242**	**25 808**	**28 637**

NOT 10 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-2	-10
Övriga räntekostnader	-86 047	-67 449	-13 299	-9 333
Totalt	**-86 047**	**-67 449**	**-13 301**	**-9 343**

20250429026692

NOT 11 SKATT

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-158	-	-146	-
Uppskjuten skatt	3 904	1 822	-	-
Totalt	**3 746**	**1 822**	**-146**	**-**
Aktuell skatt för året	-12	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-146	-	-146	-
Aktuell skatt	**-158**	**-**	**-146**	**-**
Uppskjuten skatt fastigheter	3 063	132	-	-
Uppskjuten skatt avseende övrigt	841	1 690	-	-
Uppskjuten skatt	**3 904**	**1 822**	**-**	**-**
Underskottsavdrag	-254 903	-250 821	-254 903	-250 821

Avstämning effektiv skatt	Koncern				HSB Malmö			
	2024		2023		2024		2023	
Resultat före skatt	**-34 037**		**-39 116**		**7 485**		**20 104**	
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	7 012	21%	8 058	21%	-1 542	21%	-4 141	21%
Ej skattepliktiga intäkter	4 964	15%	9 633	25%	4 953	-66%	8 701	-43%
Ej avdragsgilla kostnader	-5 482	-16%	-7 244	-19%	-5 143	69%	-6 985	35%
Ej avdragsgill ränta	-3 717	-11%	-7 382	-19%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - underskottsavdrag ej aktiverat	-	-	143	0%	-843	11%	-1 545	8%
Uppskjuten skatt - övriga justeringar	-316	-1%	-451	-1%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - resultat från intressebolag	1 431	4%	-935	-2%	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-146	0%	-	-	-146	2%	-	-
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-	-	-	-	2 575	-34%	3 970	-20%
Summa redovisad skatt	**3 746**	**11%**	**1 822**	**5%**	**-146**	**2%**	**0**	**0%**

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag har ej redovisats i juridisk person då eventuellt utnyttjande av avdraget ej kan bedömas.

20250429026693

NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	-	24 525	-	24 525
Årets utrangering	-	-19 902	-	-19 902
Utgående balans	-	4 623	-	4 623
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-	-1 363	-	-1 363
Årets avskrivningar	-	-3 260	-	-3 260
Utgående balans	-	-4 623	-	-4 623
Restvärde	-	-	-	-

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	4 778 878	4 646 147	-	-
Årets anskaffningar	21 391	73 743	-	-
Omklassificeringar	57 963	58 988	-	-
Utgående balans	4 858 232	4 778 878	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-875 315	-793 959	-	-
Årets avskrivningar	-83 435	-81 356	-	-
Utgående balans	-958 750	-875 315	-	-
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Årets nedskrivningar	-16 000	-	-	-
Utgående balans	-25 780	-9 780	-	-
Restvärde	3 873 702	3 893 783	-	-
varav byggnad	3 376 005	3 394 019	-	-
varav markanläggning	62 583	64 650	-	-
varav mark	435 114	435 114	-	-
Skattemässigt restvärde	3 151 704	3 153 165	-	-
Verkligt värde	6 250 400	6 120 600	-	-

20250429026694

NOT 14 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	71 568	78 202	-	-
Årets tillkommande investeringar	41 979	52 354	-	-
Omklassificeringar	-57 963	-58 988	-	-
Utgående balans	**55 584**	**71 568**	-	-
Restvärde	**55 584**	**71 568**	-	-

NOT 15 INVENTARIER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	34 232	33 670	16 044	15 483
Årets anskaffningar	473	562	473	561
Årets avyttringar	-53	-	-53	-
Utgående balans	**34 652**	**34 232**	**16 464**	**16 044**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-31 743	-30 612	-14 110	-13 571
Årets avyttringar	53	-	53	-
Årets avskrivningar	-672	-1 131	-398	-539
Utgående balans	**-32 362**	**-31 743**	**-14 455**	**-14 110**
Restvärde	**2 290**	**2 489**	**2 009**	**1 934**
Varav fastighetsinventarier	-	186	-	-
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	7 217	5 118	6 832	4 840
Avgifter inom 1 år	2 018	1 790	1 888	1 611
Avgifter 1-5 år	2 486	2 127	2 486	2 127
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Hyresavtal				
Avgifter inom 1 år	1 670	1 644	14 470	14 263
Avgifter 1-5 år	2 082	3 236	15 605	29 181
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

20250429026695

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	HSB Malmö	
	2024	2023
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	453 261	450 861
Årets anskaffningar	-	2 400
Utgående bokfört värde	**453 261**	**453 261**

Innehav	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapital-andel	Anskaffnings-värde	Bokfört värde
HSB Sundsfastigheter AB[1]	556060-9835	Malmö	100	100%	450 341	450 341
HSB Dela i Malmö AB	559361-8662	Malmö	400	80%	2 920	2 920
Totalt					**453 261**	**453 261**

[1] Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	112 290	137 323	161 835	166 806
Årets resultatandelar	3 193	3 717	-3 753	-1 221
Utdelning	-10 750	-67 500	-4 100	-42 500
Kapitaltillskott	5 600	38 750	5 600	38 750
Övrig intäkt	1 217	-	-	-
Utgående balans	111 550	112 290	159 582	161 835
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-	-	-51 000	-35 477
Årets nedskrivningar	-	-	-6 650	-15 523
Utgående balans	-	-	**-57 650**	**-51 000**
Utgående bokfört värde	**111 550**	**112 290**	**101 932**	**110 835**

Innehav	Org.nr	Säte	Förvärvsdatum	Antal aktier/ andelar	Kapital-andel	Anskaffn. värde	Ned-skrivning	Bokfört värde Koncern	Bokfört värde HSB Malmö
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	2006-06-26	1	50%	50	-	23 233	23 233
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Malmö	2020-08-31	1	50%	-1 527	-	20 196	18 524
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50%	75 000	-57 650	25 486	19 450
HSB Nya Ellstorp Holding AB	559271-1781	Malmö	2020-10-30	250	50%	25	-	42 635	40 725
Totalt						73 548	-57 650	111 550	101 932

20250429026696

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV M.M.

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	211 172	209 072	208 722	208 722
Årets anskaffningar	1 022	2 100	-	-
Årets försäljningar	-1 050	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**211 144**	**211 172**	**208 722**	**208 722**
Bokfört värde	**211 144**	**211 172**	**208 722**	**208 722**

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaff. värde	Nedskrivning	Bokfört värde
HSB Riksförbund Ek. För.	Andel	3 868 311	1925-12-01	208 710	-	208 710
HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge *	Andel	2	2022-09-30	1 350	-	1 350
HSB Brf Kalk på Limhamn *	Andel	1	2022-09-30	1 072	-	1 072
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	-	12
Totalt				**211 144**	**-**	**211 144**

* Andelar i bostadsrättsföreningar avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Oela.

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	942	639	942	639
Årets anskaffning	575	303	575	303
Bokfört värde	**1 517**	**942**	**1 517**	**942**

NOT 20 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Fordringar för exploatering i handelsbolag	37	47	37	47
Fordringar för exploatering i aktiebolag	313	427	313	427
Totalt	**350**	**474**	**350**	**474**

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Behållning skattekonto	2 462	2 016	79	9
Övriga kortfristiga fordringar	363	102	324	90
Totalt	**2 825**	**2 118**	**403**	**99**

20250429026697

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna tomträttsavgälder	1 491	1 491	-	-
Upplupna räntor	6 523	9 580	-	-
Övrigt	8 741	8 705	4 252	4 468
Totalt	**16 755**	**19 776**	**4 252**	**4 468**

NOT 23 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andels kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	33 937	48 760	769 746	852 443
Insatser nettoförändring	322	-	-	322
Årets resultat	-	-	7 339	7 339
Belopp vid årets utgång	**34 259**	**48 760**	**777 085**	**860 104**

KONCERN	Andels kapital	Reservfond	Fria reserver	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans	33 937	48 760	990 228	728	1 073 653
Insatser nettoförändring	322	-	-	-	322
Årets resultat	-	-	-30 302	11	-30 291
Belopp vid årets utgång	**34 259**	**48 760**	**959 926**	**739**	**1 043 684**

NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Övriga avsättningar - pensioner	1 885	1 170	1 885	1 170
Totalt	**1 885**	**1 170**	**1 885**	**1 170**

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-3 311	-3 561	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	91 042	94 356	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-52 510	-51 669	-	-
Totalt	**35 221**	**39 126**	**-**	**-**

20250429026698

NOT 26 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Förfall inom ett år från balansdagen	800 000	700 000	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 560 000	1 460 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	**2 360 000**	**2 160 000**	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 660 (2 360) MSEK varav 2 360 (2 160) MSEK utnyttjades på balansdagen.

	Koncern	
Räntebindningstid	2024	Ränta
Inom 1 år	1 060 000	3,91%
Inom 2 år	500 000	0,74%
Inom 3 år	200 000	1,64%
Inom 4 år	300 000	3,22%
Inom 5 år	300 000	2,24%
Över 5 år	-	0,00%
Summa/Genomsnittsränta	**2 360 000**	**2,75%**

Koncernens skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Koncernen har upptagit sammanlagda avtal om 1 600 (1 600) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2024-12-31 till 24,1 (41,8) MSEK.

NOT 27 SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel	564 549	631 721	564 549	631 721
Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel	379 360	380 400	379 360	380 400
Totalt	**943 909**	**1 012 121**	**943 909**	**1 012 121**

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning ska det finnas en återbetalningsberedskap till 100 % av inlånade Avistamedel.
Detta säkerställs genom likvida medel i kassa, kreditlöften i bank och/eller kvarvarande belåningsutrymme fastigheter vid 65 % belåningsgrad.
Se även förvaltningsberättelsen och avsnitt under "Inlåning- och betaltjänstverksamhet" samt under "Nyckeltal för koncernen" och nyckeltalet för Avräkningslikviditet.

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Beviljad kredit	100 000	100 000	50 000	50 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Outnyttjad kredit	**100 000**	**100 000**	**50 000**	**50 000**

20250429026699

NOT 29 ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Personalens källskatt	1 702	1 736	1 486	1 503
Mervärdesskatt	714	391	-	40
Övriga skulder	257	246	214	209
Totalt	**2 673**	**2 373**	**1 700**	**1 752**

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Upplupen semesterskuld	11 015	10 724	9 490	9 152
Upplupna sociala avgifter	5 433	5 382	4 668	4 603
Upplupna löner och ersättningar	-	209	-	209
Upplupna räntor	7 217	6 801	3 906	2 761
Övrigt	3 709	8 478	975	1 312
Totalt	**27 374**	**31 594**	**19 039**	**18 037**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 786 125	2 404 045	-	-
Varav outnyttjade i eget förvar	-7 050	-7 050	-	-
Utnyttjade ställda säkerheter	**2 779 075**	**2 396 995**	-	-
För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar				
Kapitalförsäkring	1 517	942	1 517	942
Totalt ställda säkerheter	**2 780 592**	**2 397 937**	**1 517**	**942**

EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncern		HSB Malmö	
	2024	2023	2024	2023
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	7 800	7 800	7 800	7 800
Borgensåtaganden för nyproduktion	287 650	287 650	279 650	279 650
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 913	2 770	2 688	2 560
Garantiförbindelser exploateringsavtal	8 375	8 375	8 375	8 375
Totalt	**306 738**	**306 595**	**298 513**	**298 385**

20250429027OO

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Inga händelser finns att rapportera.

Undertecknade försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt god redovisningssed, och ger en rättvisande bild av koncernens och föreningens ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och föreningens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 27 februari 2025

Kent Andersson (ordförande)

Hasse Hajar (vice ordförande)

Björn Andersson

Cecilia Bothén

Mikael Kluge

Christina Jahn

Annika Greij

Markus Lehtonen (arbetstagarrepresentant)

Monica Berggren (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2025

David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB

20250429027O1

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Malmö ek för, org. nr 746000-4836

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för för år 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-57 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 moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas 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 moderföreningen 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 moderföreningen 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.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-30 och 61-67. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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

20250429027O2

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 och koncernens 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Malmö ek för för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen 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 moderföreningens 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.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

20250429027O3

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 27 februari 2025

KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

2025042902704

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Malmö ägs och styrs av drygt 54 910 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bosparande som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Malmös efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenten 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 även till grund för HSB Riksförbund med dotterföretags 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.

HSB Malmö följer styrdokumenten HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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. 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.

SAMMANFATTNING AV FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING

	FÖLJER
1. HSBs modell för föreningsstyrning	**Ja**
1.1 Parlamentarisk påverkan i HSB	Ja
1.2 Ägare, medlem och fullmäktige	Ja
1.3 Mångfald för HSB	Ja
1.4 Hållbarhetsrapport i HSB	Ja
1.5 Föreningsstämma	Ja
1.6 Valberedning	Ja
1.7 Styrelse	Ja
1.8 Revisor	Ja
1.9 Föreningsgranskare	Ja
1.10 Vd	Ja
1.11 Regelefterlevnad	Ja

	FÖLJER
2. Kodens åtta principer	**Ja**
2.1 Syfte och medlemsnytta	Ja
2.2 Demokratiska processer	Ja
2.3 Medlemmarnas deltagande i föreningens värdeskapande	Ja
2.4 Föreningsstämman	Ja
2.5 Valberedningen	Ja
2.6 Styrelsen	Ja
2.7 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
2.8 Revision, risk och intern kontroll	Ja
3. Rapportering	**Ja**

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk Kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk Kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla den 1 januari 2021 och från och med 2023 gäller en ny kod som beslutades på HSB Riksförbunds stämma 2022.

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 styrs 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, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara", i stället för den tidigare principen "följ eller förklara".

20250429027O5

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 är den andra enligt den nya koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och 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 Malmös 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 Malmös vision är att vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet. Våra kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

Att HSB Malmö gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med bland annat:

- Dialog med medlemmarna genom olika former av konferenser
- Årlig enkät kring medlemsnöjdhet, med medlemmar och bosparare i medlemsföreningarna som respondenter
- Årlig medarbetarundersökning, NMI, med medarbetare
- Årlig nöjdkundundersökning, NKI, vid inflyttning i nyproduktion
- Årlig generell nöjdkundundersökning, NKI, medlemsföreningar
- Ägardialog via ordförande i ordförandenätverk

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB 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 utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

HSB Malmö har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas.

FULLMÄKTIGE

Föreningsstämman är HSB Malmös högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

NOMINERINGAR TILL STYRELSEN

HSB Malmös medlemmar kan nominera till styrelsen. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

MOTIONSHANTERING

Av HSB Malmös stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på hsb.se/malmo.

ORDFÖRANDE-/VALBEREDNINGSKONFERENS

Ordförande samt valberedningskonferenser anordnas en gång på våren och en gång på hösten varje år. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med sina förtroendevalda, men det är inget beslutsforum.

UTBILDNING

HSB Malmö bedriver en omfattande utbildningsverksamhet. 28 utbildningstillfällen har genomförts digitalt under 2024.

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.

HSB Malmö har 260 medlemsföreningar, vilka deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2024 har bostadsrättsföreningarna inom ramen för medlemskapet kunnat använda sig av gemensamma avtal (el, försäkringar och volymrabatter hos olika leverantörer), styrelsestöd, juridisk rådgivning till skapande av en hemsida.

HSBS NORMALSTADGAR

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

HSB STÄMMA/ÅRSMÖTE

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmötet den 11 april 2024 där 123 fullmäktige representerade. Årsmötet var öppet även för andra än medlemmar.

20250429027O6

2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

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.

Kallelse till föreningsstämman skickades med e-post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga årsmöteshandlingar på hsb.se/malmo.

HSB Malmös föreningsstämma hölls i april. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på årsmötet. Till årsmötet hade det inkommit en motion, vilket framgår av förvaltningsberättelsen.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på hsb.se/malmo.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även fanns i årsredovisningen.

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.se/malmo.

Valberedningens ledamöter har under året arbetat i en sammanhållen grupp. Valberedningen har utfört uppdraget genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har bland annat skett genom deltagande på konferenser, möten samt intervjuer. Valberedningen har deltagit i ordförande och valberedningskonferenser för att hålla sig väl informerad om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät. Under verksamhetsåret har valberedningen tagit initiativ till att på möten för ordförande i HSB-föreningar diskutera valberedningsfrågor som en stående punkt, för att förankra ett långsiktigt perspektiv i sitt arbete. Intervjuer har också genomförts med samtliga styrelseledamöter och sittande ordförande, samt med vd för HSB Malmö.

Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen. genom att intervjua ordförande om den samt haft en dialog med de intervjuade ledamöterna om innehållet.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nominering sker. De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämmohandlingarna och finns på hsb.se/malmo.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglemente som fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter årsmötet 2024:

- Chris Christensen, HSB brf Gråsejen 2, ordförande
- Anders Ek, HSB brf Manligheten
- Rolf Brandt, HSB brf Domaren
- Anna Lorentz, HSB brf
- Robert Schultz, medlemsgruppen

För utförlig presentation av valberedning, se hsb.se/malmo.

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 sju styrelseledamöter, vilka är valda på föreningsstämman, samt två arbetstagarrepresentanter.

Ordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende.

Styrelsen har inte inrättat något arbetsutskott.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning. Vid den årliga översynen av arbetsordningen regleras bland annat antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive ordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar styrelsen årligen om delegationsordning.

Styrelsen har under år 2024 hållit 11 styrelsesammanträden.

Redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2024 framgår av förvaltningsberättelsen.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och 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.se/malmo.

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

20250429027O7

beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och ledningsgrupp, beslutas av styrelsen och återfinns i årsredovisningen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med ordförande samt rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

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 finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertialrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande för moderföreningen och dess dotterföretag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet. HSB Malmö har egen inlåning av medel från bostadsrättsföreningar och sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. HSB Malmö står under finansinspektionens tillsyn.

INTERNREVISION

Föreningen har en egen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontroll funktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

INTERN KONTROLL

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Malmös verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2024. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning.

Föreningsledningen rapporterar tertialvis till styrelsen en riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Utifrån denna upprättas en handlingsplan. Tertialvis rapporteras en uppföljning av handlingsplanen och eventuella förändringar i riskkartan. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga förenings och bolagsstyrningsdokument för HSB Malmö med dotterföretag ses årligen över, för att tydliggöra ansvar, styrning och kontroll. Detta gäller exempelvis ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktion, rapportinstruktion, sammanträdesplaner, principer för firmateckning samt delegation och attest. Funktionen regelefterlevnad rapporterar integrerat med internkontroll rapporteringen till styrelsen tertialvis.

REVISORER

På föreningsstämman i april 2024 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden, se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn, se hsb.se/malmo. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

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.

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat vd och ordförande.

Föreningsgranskarna har angivit i sin granskningsrapport att de haft möte med föreningens revisor. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på hsb.se/malmo.

På föreningsstämman 2024 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, tre föreningsgranskare. För sammansättning och närvaro, se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna, se hsb.se/malmo.

20250429027O8

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836.

Uppdragen föreningsgranskare har är att övergripande granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

Föreningsgranskarna har för sitt uppdrag haft 13 antal protokollförda möten. Kontakt har tagits med föreningens revisorer, valberedning och styrelsens ordförande, styrelsen enskilt samt därutöver haft möten/intervjuer med vd och ledning för att samla information.

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen redogör för verksamheten utifrån samtliga principer i HSBs kod för föreningsstyrning, vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten i årsredovisningen. Föreningsgranskarnas uppfattning är att föreningsstyrningsrapporten uppfyller syftet med öppenhet gentemot medlemmarna.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av publicering av information på hsb.se/malmo inför stämman samt gått igenom alla styrelseprotokoll, haft enskilda möten, samtal och intervjuer med styrelse, vd, ledning samt föreningens revisorer där inget avvikande eller anmärkningar har uppkommit. Det finns inte anledning att ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner, med hänvisning därtill lämnar undertecknade denna granskningsrapport utan anmärkning.

Malmö den 27 februari 2025

Rikard Andersson
Föreningsgranskare

Bengt Åke Hägg
Föreningsgranskare

Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

20250429027O9

HSB MALMÖS FASTIGHETER

Nr	Fastighetsbeteckning	Läge	Byggår	Omb år	Antal lgh	Bostadsyta	Lokalyta	Totalyta	Taxvärde
1	ANSVARET 5	Nobeltorget	1930	1987	17	1 392		1 392	18 000
2	ARKEN 3	Möllevången	1929/1983	1976	53	3 780	330	4 110	69 701
3	ARKEN 4	Möllevången	1929		64	3 496	48	3 544	61 556
4	ARKEN 5	Möllevången	1985		21	1 428	21	1 449	28 960
5	ARKEN 6	Möllevången	1929		93	6 617	408	7 025	120 249
6	ARKEN 7	Möllevången	1929		5	662	241	903	12 850
7	BOCKEN 3	Trelleborg / Centrum	1950	2001	34	1 817	200	2 017	23 584
8	BOCKEN 5	Trelleborg / Centrum	1929		12	928		928	10 488
9	BOCKEN 6	Trelleborg / Centrum	2022		27	1 462		1 462	220
10	BOCKEN 7	Trelleborg / Centrum	1929		8	507	125	632	6 344
11	CLARA 13	Lugnet	1929	2018	13	709	263	972	17 509
12	CLARA 14	Lugnet	1985		148	11 679	134	11 813	244 543
13	DELFINEN 38	Trelleborg / Centrum	1956		6	410		410	5 702
14	DRAKEN 10	Riseberga	2012		17	1 352		1 352	24 518
15	DRIVAN 15	Nobeltorget	1937		64	3 477	1 283	4 760	72 160
16	ERIKSTORP 6	Slottstaden / Kronprinsen	1933		34	2 475		2 475	56 600
17	FLAGGSKEPPAREN 5	Västra Hamnen	2009		28	1 902	116	2 018	52 361
18	FLORA 8	Rörsjöstaden	1929		14	1 241	299	1 540	30 564
19	FYNDET 7	Möllevången	1938	1996	19	848		848	14 200
20	FÖREN 3/IT GALLERY	Västra Hamnen	2006		37	2 721	3 522	6 243	157 738
21	FÖREN 3/TURNING TORSO	Västra Hamnen	2005		148	13 366	5 308	18 674	576 600
22	HAREN 29	Trelleborg / Centrum	1948		10	686		686	7 971
23	HARVEN 14	Trelleborg / Centrum	1947/1947	1988	63	4 011	451	4 462	43 117
24	HEDVIG 9	Södervärn	1992		66	4 833	1 218	6 051	117 475
25	HUSAREN 4	Gamla Staden / Drottningtorget	1907		13	1 741	272	2 013	37 766
26	HÖKÖPINGE 55:104/PARKHUSEN 1	Hököpinge	2021		31	1 886		1 886	31 003
27	HÖKÖPINGE 55:105/PARKHUSEN 2	Hököpinge	2021		31	1 886		1 886	31 003
28	JUDITH 11	Rörsjöstaden	1929	2012	12	1 107		1 107	22 600
29	JUDITH 12	Rörsjöstaden	1929	2016	21	1 818	353	2 171	38 831
30	KAPELLMÄSTAREN 4	Lindeborg	2003		52	4 108		4 108	52 200
31	KAPELLMÄSTAREN 7	Lindeborg	2004		52	4 121		4 121	53 200
32	KOLJAN 7	Limhamn	1929		12	634	329	963	19 003
33	KVADRATEN 66	Trelleborg / Centrum	1956		6	470	130	600	6 787
34	KVADRATEN 81	Trelleborg / Centrum	1956		7	613	211	824	8 317
35	LEKATTEN 4	Möllevången	1903	1978	37	1 927		1 927	38 279
36	LISTER 9	Slottstaden / Erikslust	1945		30	1 860	173	2 033	43 960
37	LUDVIGSRO 6	Dalaplan	1938		16	780	200	980	14 567
38	LUDVIGSRO 7	Dalaplan	1938		22	865	245	1 110	17 528
39	MARIA 10	Rörsjöstaden	1900	2018	27	1 369		1 369	32 800
40	MARIA 2	Rörsjöstaden	1929	2018	22	1 801		1 801	39 400
41	MARIA 3	Rörsjöstaden	1903	2018	26	1 387		1 387	31 800
42	MARIA 4	Rörsjöstaden	1929	2018	23	1 741		1 741	38 000
43	MARIA 5	Rörsjöstaden	1929	2018	27	1 455		1 455	34 200
44	MARIA 9	Rörsjöstaden	1929	2018	31	1 575		1 575	38 600
45	MYNTET 3	Västra Sorgenfri	1939		19	776	15	791	15 190
46	MYNTET 6	Västra Sorgenfri	1948		16	1 088		1 088	17 600
47	MYNTET 8	Västra Sorgenfri	1968		42	3 123	1 463	4 586	65 315
48	NIBELUNGEN 1	Söderkulla	1998/1998		97	4 259	277	4 536	35 861
49	OLGA 10	Rörsjöstaden	1929	2018	21	1 225		1 225	27 600
50	PETERSTORP 3	Ribersborg	1938	2016	61	7 047		7 047	241 621
51	RACKETEN 2/SPORTSBYN	Hyllie	2016		128	6 975	352	7 327	149 748
52	RIPAN 14	Lugnet	1987		55	4 065	342	4 407	101 850
53	RÅDJURET 6	Davidshall	1930		23	1 670	505	2 175	54 291
54	SAGAN 15	Västra Sorgenfri	1962		28	1 820	85	1 905	31 134
55	SAGAN 16	Västra Sorgenfri	1971		31	2 075	89	2 164	37 017
56	SKONAREN 3	Västra Hamnen	2012		35	2 606	86	2 692	81 526
57	SLUPEN 1	Västra Hamnen	2012		47	3 228		3 228	94 000
58	SPIGGAN 2	Östra Sorgenfri	2020		52	2 655	54	2 709	78 649
59	STRUTSEN 24	Limhamn	1948		24	1 299	110	1 409	29 778
60	SVEDALA 4:3	Svedala / Påskaledet	1940	1991	16	1 098	5	1 103	14 292
61	SVEDALA 5.3	Svedala / Tofta	1945		14	879	19	898	9 844
62	SVEDALA 64:10	Svedala / Påskaledet	1946	1993	8	548	89	637	5 846
63	TIMGLASET 3	Möllevången	1935	2012	35	1 674	44	1 718	31 146
64	TONFISKEN 25	Limhamn	1947		27	1 231	185	1 416	33 411
65	VARGEN 6	Davidshall	1931		15	1 412		1 412	37 453
66	VINGSNÄCKAN 2/GRAFITEN	Limhamn / Kalkbrottet	2017		32	2 034		2 034	49 000
67	VINGSNÄCKAN 3/KALKHUSEN	Limhamn / Kalkbrottet	2011		34	2 531		2 531	57 200
68	ÖRNEN 4	Rådmansvången	1929	2003	11	1 030	984	2 014	28 874
	HSB SUNDSFASTIGHETER AB				**2 370**	**161 291**	**20 584**	**181 875**	**3 730 880**
69	GÄDDAN 4	Vellinge	1981		24	1 944	18	1 962	31 611
70	GÖKEN 8	Vellinge	1964		16	1 136	152	1 288	18 219
71	MÅSEN 13	Vellinge	1992		24	1 934	654	2 588	37 120
72	SVALAN 8 & 9	Vellinge	1965		34	2 678		2 678	41 200
73	VARGEN MINORE 1	Vellinge	2002		8	638	277	915	17 172
	SUNDSFASTIGHETER KOMPANIGATAN AB				**106**	**8 330**	**1 101**	**9 431**	**145 322**
	HSB SUNDSFASTIGHETER MED DOTTERBOLAG				**2 476**	**169 621**	**21 685**	**191 306**	**3 876 202**

20250429027 10

FASTIGHETSBESTÅND



VELLINGE

TRELLEBORG

SVEDALA

HÖKÖPINGE

20250429027111

HSB – där möjligheterna bor

HSB Malmö
Turning Torso, 211 15 Malmö
Telefon 010-442 30 00
E-post info.malmo@hsb.se
hsb.se/malmo