20240502045538

Årsredovisning

för

HSB Sundsfastigheter AB

556060-9835

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Sundsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 19 april 2024

Michael Carlsson

20240502045539

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sundsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2 471 (2 443) lägenheter och 21 780 (21 774) kvm lokaler exkl. garageytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den omfattande gårdrsrenoveringen med tillhörande garage i kvarteret Myntet slutförts. I Rörsjöstaden har fastigheten Judith 12 genomgått renovering och bland annat fått nytt tak och nya elinstallationer. Även fastigheten Delfinen 38 i Trelleborg fick har fått ett nytt tak under året. Vi har också investerat i energieffekivisering i flertalet fastigheter som t ex solceller och effektivare fjärrvärmeväxlare.

För att tillföra fler och mer ändamålsenliga lägenheter med bra planlösning i befintligt bestånd påbörjades under året ombyggnad av en stor lägenhet i Koljan 7 som var i behov av renovering. Projektet befinner sig i ett slutskede och har resulterat i att en stor lägenhet blivit till tre mindre.

I Trelleborg färdigställdes nyproduktionen av 27 hyresrätter i Bocken 6 med de första inflyttningarna i december. Uppförandet av detta "infill-projekt" länkar samman kvarteret Bocken där vi sedan tidigare äger tre hyresfastigheter.

Fastighets- och bolagsförvärv samt fusion av dotterbolag

Under året har en omstrukturering gjorts i koncernen för att uppnå en ökad administrativ effektivitet. HSB Sundsfastigheter AB förvärvade därför de helägda dotterbolagen Skånekompaniet Bocken AB och Fastighets AB Borgbocken för att sedan fusionera bolagen till HSB Sundsfastigheter AB. Fusionen verkställdes den 24 november 2023.

Några ytterligare bolags- eller 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 2023 års nivå på rörelseresultatet kommande år och sträva mot att öka nivån på några års sikt.

20240502045540

Likviditet och finansiering

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -863,3 (-893,3) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 040,3 (1 837,2) MSEK.
Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 2,89 (2,64) 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)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	313	286	273	265	264
Driftnetto	184	167	160	163	162
Rörelseresultat	113	88	78	89	87
Balansomslutning	3 747	3 559	3 537	3 574	3 409
Eget kapital	532	573	590	604	619
Fastigheter Marknadsvärde	5 907	5 874	5 929	5 505	5 282
Fastigheter Bokfört värde	3 665	3 418	3 420	3 344	3 213
Övervärde	2 242	2 456	2 509	2 161	2 069
Soliditet, %	14	16	17	17	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	85	589 883	-17 166	**572 902**
Disposition enligt beslut av årsstämman			-17 166	17 166	**0**
Fusionsresultat			-5 016		**-5 016**
Årets resultat				-36 184	**-36 184**
Belopp vid årets utgång	**100**	**85**	**567 701**	**-36 184**	**531 702**

20240502045541

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	572 716 904
fusionsresultat	-5 015 815
årets förlust	-36 184 065
	531 517 024

disponeras så att

i ny räkning överföres	531 517 024
	531 517 024

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

20240502045442

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	307 713	283 232
Övriga rörelseintäkter		4 830	3 270
		312 543	**286 502**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-115 513	-102 782
Personalkostnader	4, 5	-16 501	-17 409
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-61 568	-71 805
Fastighetsskatt		-5 895	-6 548
		-199 477	**-198 544**
Rörelseresultat		**113 066**	**87 958**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 864	-51 082
		-81 676	**-50 258**
Resultat efter finansiella poster		**31 390**	**37 700**
Bokslutsdispositioner	6	-63 919	-53 032
Resultat före skatt		**-32 529**	**-15 332**
Skatt på årets resultat	7	-3 655	-1 834
Årets resultat		**-36 184**	**-17 166**

20240502045543

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 595 423	3 367 846
Inventarier, verktyg och installationer	9	555	1 146
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	69 462	51 257
		3 665 440	**3 420 249**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12	64 250	64 250
Fordringar hos koncernföretag	13	0	62 000
		64 250	**126 250**
Summa anläggningstillgångar		**3 729 690**	**3 546 499**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		931	960
Fordringar hos koncernföretag		55	22
Aktuella skattefordringar		178	66
Övriga fordringar	14	1 190	717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 241	10 911
		17 595	**12 676**
Kassa och bank		27	192
Summa omsättningstillgångar		**17 622**	**12 868**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 747 312**	**3 559 367**

20240502045544

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16, 17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		85	85
		185	**185**
Fritt eget kapital			
Fusionsresultat	18	-5 016	0
Balanserad vinst eller förlust		572 717	589 883
Årets resultat		-36 184	-17 166
		531 517	**572 717**
Summa eget kapital		**531 702**	**572 902**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	66 840	63 453
Summa avsättningar		**66 840**	**63 453**
Långfristiga skulder	20, 21		
Skulder till kreditinstitut		1 460 000	1 837 170
Skulder till koncernföretag		114 382	82 000
Summa långfristiga skulder		**1 574 382**	**1 919 170**
Kortfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		580 260	0
Förskott från kunder		24 250	22 557
Leverantörsskulder		29 060	23 258
Skulder till koncernföretag		927 272	947 080
Övriga skulder		899	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 647	9 806
Summa kortfristiga skulder		**1 574 388**	**1 003 842**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 747 312**	**3 559 367**

20240502045445

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		31 390	37 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		65 555	71 805
Betald skatt		-235	-470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**96 710**	**109 035**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 150	-1 089
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 574	-665
Förändring av leverantörsskulder		5 802	-2 458
Förändring av kortfristiga skulder		-61 896	-52 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**35 892**	**52 282**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-122 294	-70 347
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-33 370	-25 000
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		68 453	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-87 211**	**-95 347**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		51 154	39 815
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**51 154**	**39 815**
Årets kassaflöde		**-165**	**-3 250**
Likvida medel vid årets början		192	3 442
Likvida medel vid årets slut		**27**	**192**

20240502045546

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

20240502045347

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.

20240502045548

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2023	2022
Försäljning av tjänster	720	720
Hyresintäkter	13 581	12 569
Övriga köpta tjänster	-11 571	-10 311
Hyreskostnader	-1 398	-1 290
	1 332	**1 688**

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.

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	435	435
	435	**435**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	18	19
	25	**26**
Löner och andra ersättningar		
Samtliga anställda	11 008	11 623
	11 008	**11 623**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	776	866
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 674	3 799
	4 450	**4 665**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**15 458**	**16 288**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	22 %
Andel män i styrelsen	56 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

20240502045349

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	25	26

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-63 919	-53 032
	-63 919	**-53 032**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	-28
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 655	-1 807
Totalt redovisad skatt	**-3 655**	**-1 835**

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		-32 529		-15 331
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	6 701	20,60	3 158
Ej avdragsgilla kostnader	-0,76	-248	-7,75	-1 188
Ej skattepliktiga intäkter	2,86	929	4,19	643
Skatt hänförlig till tidigare år	0,00	0	0,00	-28
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,00	0	1,88	288
Övriga justeringar uppskjuten skatt	-0,61	-200	-8,39	-1 286
Ej avdragsgilla räntekostnader	-21,13	-6 875	0,00	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-12,18	-3 963	-22,32	-3 422
Redovisad effektiv skatt	**-11,24**	**-3 655**	**-11,97**	**-1 835**

20240502045550

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 111 435	3 882 277
Inköp	71 379	30 260
Omklassificeringar	58 779	198 898
Överfört via fusion	172 393	0
Återföring av tidigare nedskrivning övervärde	21 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 435 386**	**4 111 435**
Ingående avskrivningar	-743 589	-672 405
Överfört via fusion	-13 997	0
Återföring av tidigare nedskrivning övervärde	-5 869	0
Årets avskrivningar	-76 508	-71 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-839 963**	**-743 589**
Utgående redovisat värde	**3 595 423**	**3 367 846**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 595 423	3 367 846
Verkligt värde	5 907 300	5 874 100

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 122	18 122
Överfört via fusion	65	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 187**	**18 122**
Ingående avskrivningar	-16 976	-16 356
Överfört via fusion	-65	0
Årets avskrivningar	-591	-620
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 632**	**-16 976**
Utgående redovisat värde	**555**	**1 146**

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 257	210 069
Inköp	50 914	40 086
Omklassificeringar	-58 779	-198 898
Överfört via fusion	26 070	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 462**	**51 257**
Utgående redovisat värde	**69 462**	**51 257**

20240502045531

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 250	64 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 250**	**64 250**
Utgående redovisat värde	**64 250**	**64 250**

Not 12 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 13 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 000	37 000
Tillkommande fordringar	0	25 000
Amortering	-62 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**62 000**
Utgående redovisat värde	**0**	**62 000**

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning skattekonto mm	1 190	717
	1 190	**717**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna tomträttsavgälder	1 491	1 171
Upplupna räntor	9 580	6 840
Övrigt	4 170	2 900
	15 241	**10 911**

20240502045552

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	**Antal aktier**
Antal A-Aktier	100
	100

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	572 717
fusionsresultat	-5 016
årets förlust	-36 184
	531 517
disponeras så att	
i ny räkning överföres	531 517
	531 517

Not 18 Fusionsresultat

Under året har dotterbolagen Skånekompaniet Bocken AB (556726-1168) och Fastighets AB Borgbocken (559078-1000) fusionerats med bolaget. Resultat- och balansräkningsposterna i respektive bolag per fusionsdagen 2023-11-24 framgår nedan.

	Skånekompaniet Bocken AB	**Fastighets AB Borgbocken**	**Totalt**
Eget kapital 2023-01-01	149 251	144 235	293 486
Aktieägartillskott under 2023	2 500 000	2 500 000	5 000 000
Övervärde i koncern 2023-01-01	12 161 182	11 911 562	24 072 744
Bokfört värde i moderbolag	-17 889 172	-16 492 873	-34 382 045
Fusionsresultat	**-3 078 739**	**-1 937 076**	**-5 015 815**
Anläggningstillgångar	108 692 590	92 319 802	201 012 392
Övriga fordringar	190 904	3 134 131	3 325 035
Summa tillgångar	**108 883 494**	**95 453 933**	**204 337 427**
Eget kapital	799 046	507 108	1 306 154
Långfristiga skulder	70 690 000	92 400 000	163 090 000
Kortfristiga skulder	37 394 448	2 546 824	39 941 272
Summa skulder eget kapital	**108 883 494**	**95 453 933**	**204 337 427**
Bolagets del av			
Nettoomsättning	**2 521 149**	**3 048 441**	**5 569 590**
Årets resultat t.o.m. fusionsdagen	**-1 850 205**	**-2 137 127**	**-3 987 332**

20240502045533

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	63 453	61 646
Årets avsättningar	3 387	1 807
Belopp vid årets utgång	**66 840**	**63 453**

Not 20 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 460 000	1 837 170
Skulder till koncernbolag	114 382	82 000
	1 574 382	**1 919 170**

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Bolaget har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 360 (2 810) MSEK varav 2 160 (2 060) 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 2023-12-31 till 41,8 (100,5) MSEK.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 460	1 837
	1 460	**1 837**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	580	0
	580	**0**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen semesterskuld	1 572	1 676
Sociala avgifter	494	526
Upplupna räntor	3 539	2 050
Upplupna entreprenadkostnader	3 732	0
Övrigt	3 310	5 554
	12 647	**9 806**

20240502045534

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 284 305	2 105 755
Varav outnyttjade i eget förvar	-7 050	-181 650
	2 277 255	**1 924 105**

Not 24 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande för nyproduktion	8 000	8 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	210	221
	8 210	**8 221**

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser finns att rapportera.

Malmö den 7 mars 2024

Kent Andersson
Ordförande

Cecilia Bothén

Björn Andersson

Hasse Hajar

Christina Jahn

Markus Lehtonen

Annika Greij

Mikael Kluge

Monica Berggren

Michael Carlsson
Verkställande direktör

20240502045555

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2024

David Olow
Auktoriserad revisor

20240502045556

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 2023.

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 2023 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 2023 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 7 mars 2024

KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

20240502045357

20240617010031

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Malmö

HSB – där möjligheterna bor

Formgivning: Daniel Karlsson, PCG Malmö

Foto: HSB, Jenny Backlin, Adobe Stock.

Omslagsbild: HSB Malmö är stolt sponsor till FC Rosengård, en fotbollsklubb me[illegible]

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
Hyresfastighet	20
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

OM HSB MALMÖ

- HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs av nära 54 400 medlemmar, varav cirka 7 730 är bosparare.
- Verksamheten finns i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.
- Dotterbolaget HSB Sundsfastigheter äger nästan 2 500 hyreslägenheter.
- Vi förvaltar nästan 270 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
- 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, hållbarhets och personalfrågor.

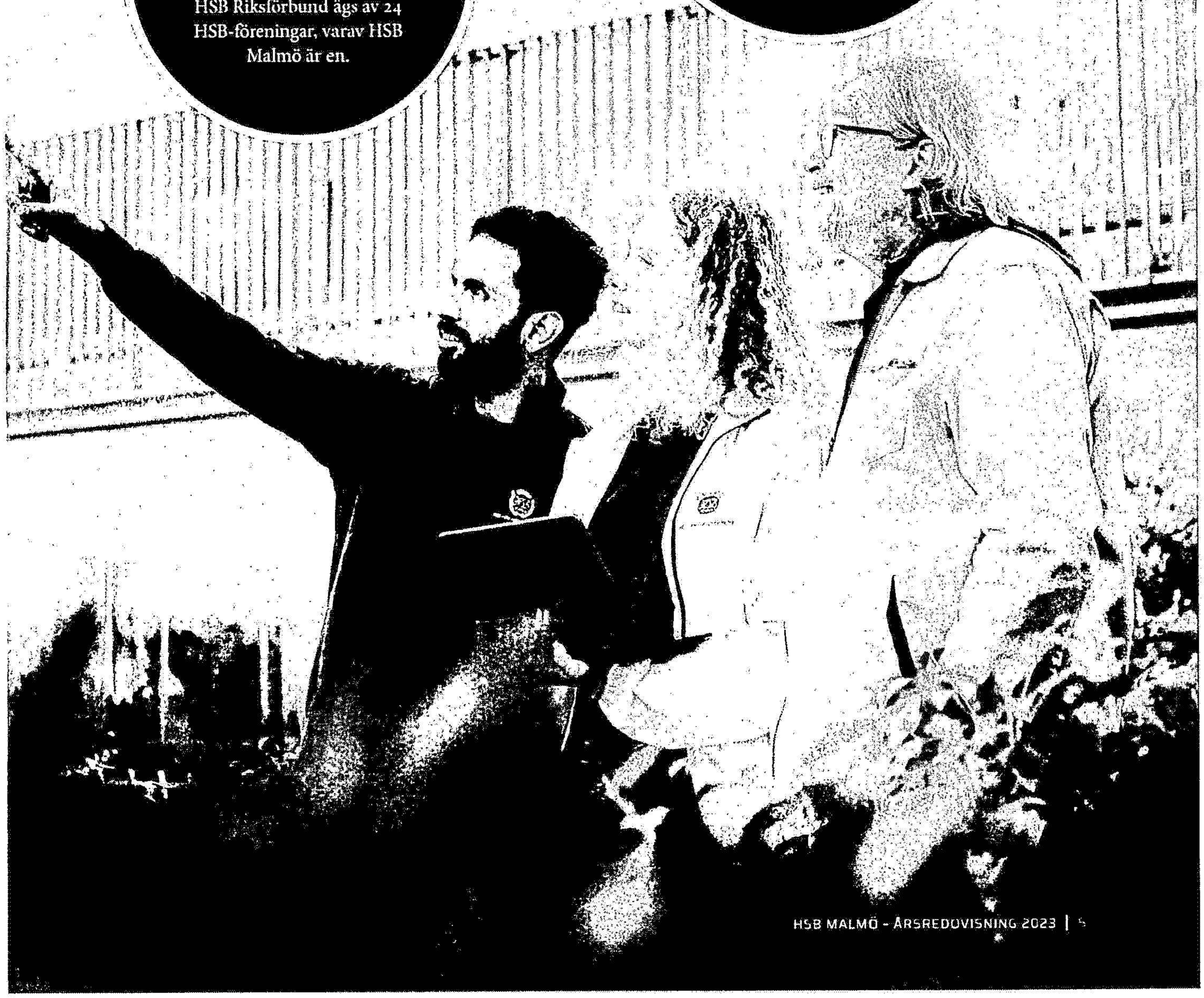
HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

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.

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.



TRYGGHET OCH INNOVATION SOM GÅR HAND I HAND

Vår omvärld förändras i snabb takt. Rapporter om krigens grymheter, både när och fjärran, når oss ständigt via media. Ekonomiska förutsättningar ställs på ända, räntekostnader drar i väg, inflationstakten pendlar och kostnader för energi samt värme blir allt svårare att förutse.

Det enda som känns säkert är att det blir allt osäkrare att sia om framtiden, även i ganska korta perspektiv.

Detta är utmaningarna som HSB Malmö behöver vara redo att möta. Det handlar om allt striktare krav på regelefterlevnad, ökad konkurrens och, inte minst, att möta digitaliseringens utfordringar. Därför har vi i HSB Malmö diskuterat behovet av att finna en ny organisatorisk uppbyggnad, mer utformad efter dagens förändrade krav och förutsättningar. Ett antal HSB-föreningar har redan gjort detta och gått samman till större och robustare enheter de senaste åren.

En annorlunda utgångspunkt för förändring, i dessa digitala tider där just geografi blir mindre och mindre viktigt, är att titta på styrkor och likheter. Utifrån dessa tankar föddes idén om att se på förutsättningarna för HSB Malmö och HSB Göteborg att gå samman.

Vi är lika utifrån att vi arbetar i tätbefolkade storstadsområden, med en likartad konkurrenssituation. Samtidigt har vi olika styrkor och skilda arbetssätt. Lika nog för att en större organisation ger oss bättre förutsättningar i många sammanhang, men olika nog för att tillsammans ta det bästa från respektive organisation. Ett inledande arbete visade på att det också fanns ett ekonomiskt incitament att gå vidare. Detta var ingen förutsättning då, men i takt med de utmaningar som både vi och hela branschen har idag har denna aspekt blivit allt viktigare.

Så därför har vi i styrelsen för HSB Malmö, precis som i HSB Göteborg, beslutat om att ta fram bästa möjliga underlag för våra stämmor att ta ställning till. Ett grundligt arbete som kommer att, och ska få, ta tid. Därför planeras det inte tas upp som beslut på våra stämmor förrän tidigast våren 2025.

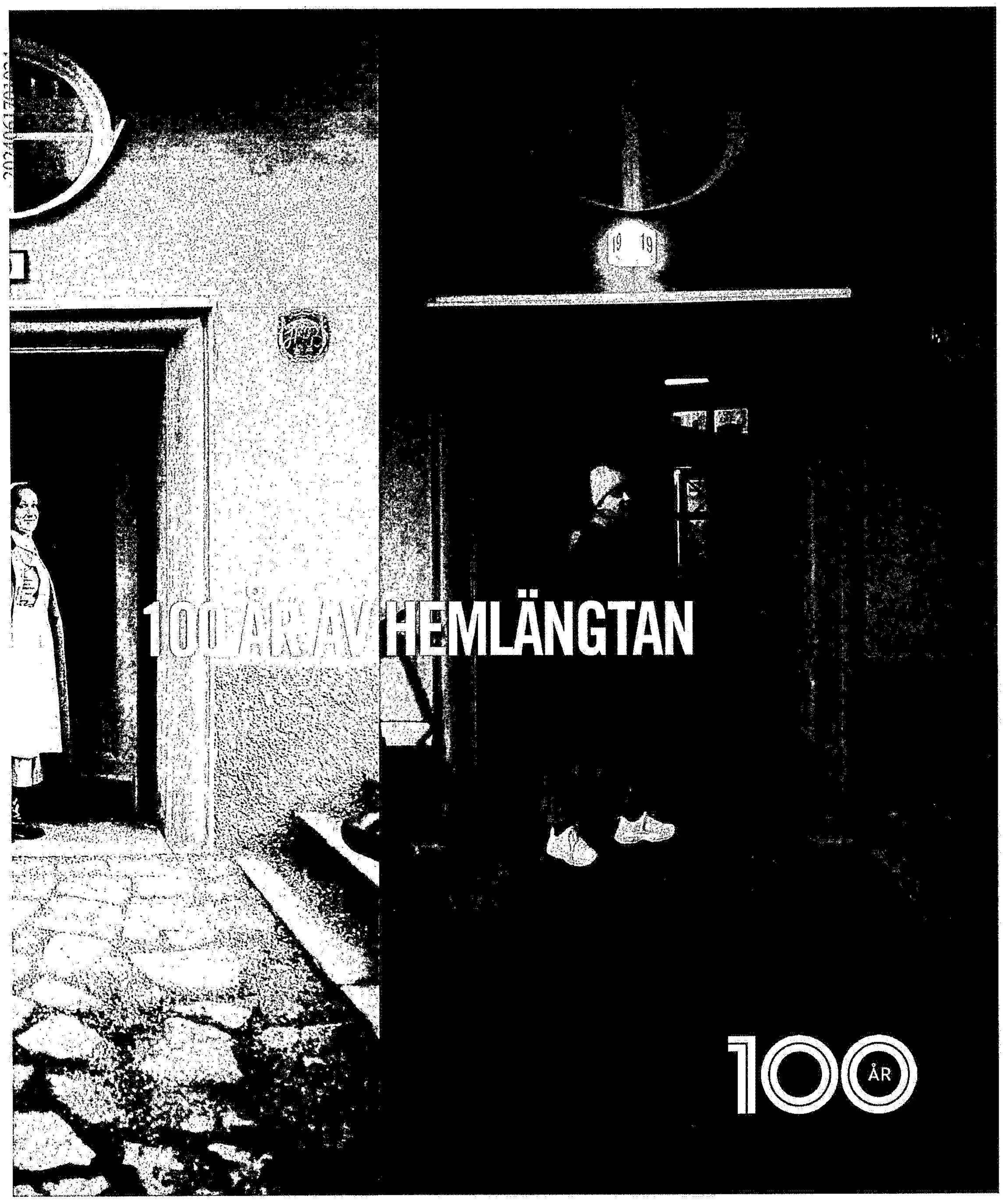
Det gånga året har varit ett år fyllt av firande för vår nu 100 år gamla organisation. Och det är med det jubileet i backspegeln som det ställs krav på oss att våga ta beslut som gör att våra efterträdare ska kunna fira 200 års jubileum.

Jag kan konstatera att HSB under det senaste seklet stått för innovation, nytänkande och förändring. Men också att vi under denna tid stått för stabilitet och trygghet.

Detta kan låta motsägelsefullt, men stabilitet och trygghet går mycket väl att kombinera med nya arbetssätt och andra lösningar än de traditionella. Vi står nämligen på en stabil värdegrund, som består av både de kooperativa principerna, och också vårt eget ETHOS. Låter vi engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan prägla vår verksamhet i alla dess delar vilar vi på ett säkert fundament.

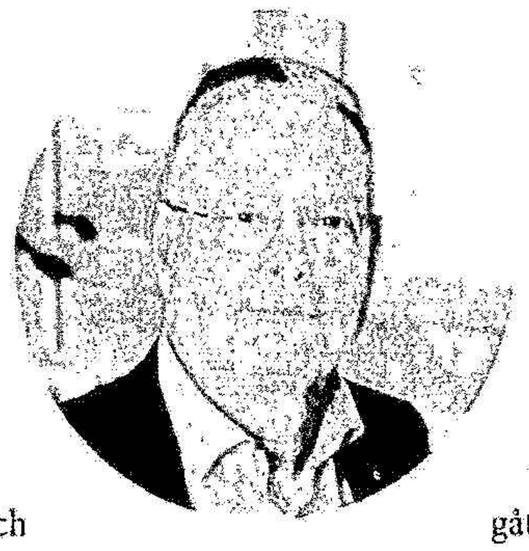
Jag säger ofta att det är i vår gemenskap som vi är starka. Det är tillsammans, med andra föreningar och med andra aktörer, som vi ska fortsätta skapa det goda boendet. I minst 100 år till.

Kent Andersson
Styrelseordförande HSB Malmö


100 ÅR AV HEMLÄNGTAN
100 ÅR

TUFFT ÅR – MEN ÄNDÅ MED GULDKANT

När vi nu lägger 2023 till handlingarna tvingas jag konstatera att det sammanfattningsvis återigen är ett ganska mörkt år. Krig, katastrof och ekonomiska utmaningar verkar vara det nya normala. Kriget i Ukraina har snart hållit på i två år, ett nytt krig mellan Israel och Hamas bröt ut, och dessutom har Sverige under året drabbats av meningslösa gängkrig.



När omvärlden ser ut så, är det ännu viktigare att vi hjälps åt, och att vi inom HSB vårdar vårt uppdrag att driva opinion och driva på utvecklingen. Det har vi gjort både på nationell och lokal nivå under året. En av lösningarna nationellt i den dystra bostadsmarknaden är startlån till förstagångsköpare, ett förslag som är utrett och redo att införas. Lokalt tog vi diskussionen med Eon om deras orimligt höga ökning för fjärrvärmekostnaden, där de också backade något.

Finansieringskostnaden är en av vår verksamhets största kostnader, och den gick från 37 miljoner kronor 2022 till nästan det dubbla, 67 miljoner kronor i år. Vi har dyrare drift- och finansieringskostnader för våra fastigheter. Läget med inflation, höjda räntor och krig i närområdet, gör att vi har svårt att nå ett positivt resultat på sista raden. Dessutom har vi nedskrivningar kopplat till den digitala satsningen, vilket tillsammans med bland annat ökade räntekostnader påverkar resultatet negativt. Efter finansiella poster uppvisar vi ett negativt resultat på 39,1 miljoner kronor, vilket är historiskt dåligt för oss. Men det finns ljusglimtar.

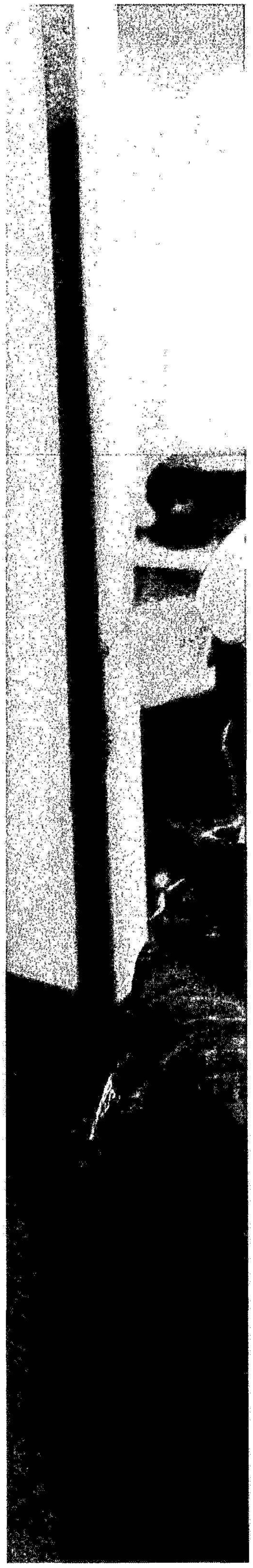
En viktig del av våra intäkter kommer från vår nyproduktion. Den har prövats hårt under 2023, med ett bostadsklimat i förändring. Vi ska vara stolta över att vi kunde avsluta två projekt, HSB brf Sockerpärlan i Hököpinge, och hyresfastigheten Bocken 6 i Trelleborg. Vi har också pågående försäljning i projektet HSB brf Kalk vid Limhamns kalkbrott, där det även om försäljningen gått långsammare under 2023 än vi är vana vid från tidigare år, trots allt gått framåt med 48 sålda bostäder.

Våra medlemmar är våra ägare och mycket viktiga. Tillväxten har minskat något, men trots det växte vi under 2023 med 235 medlemmar. Vi ser också i varumärkesundersökningen, samt i hyresgästundersökningen som vi gjorde lokalt, att vi fortfarande anses vara en av de tryggaste boendeaktörerna i landet.

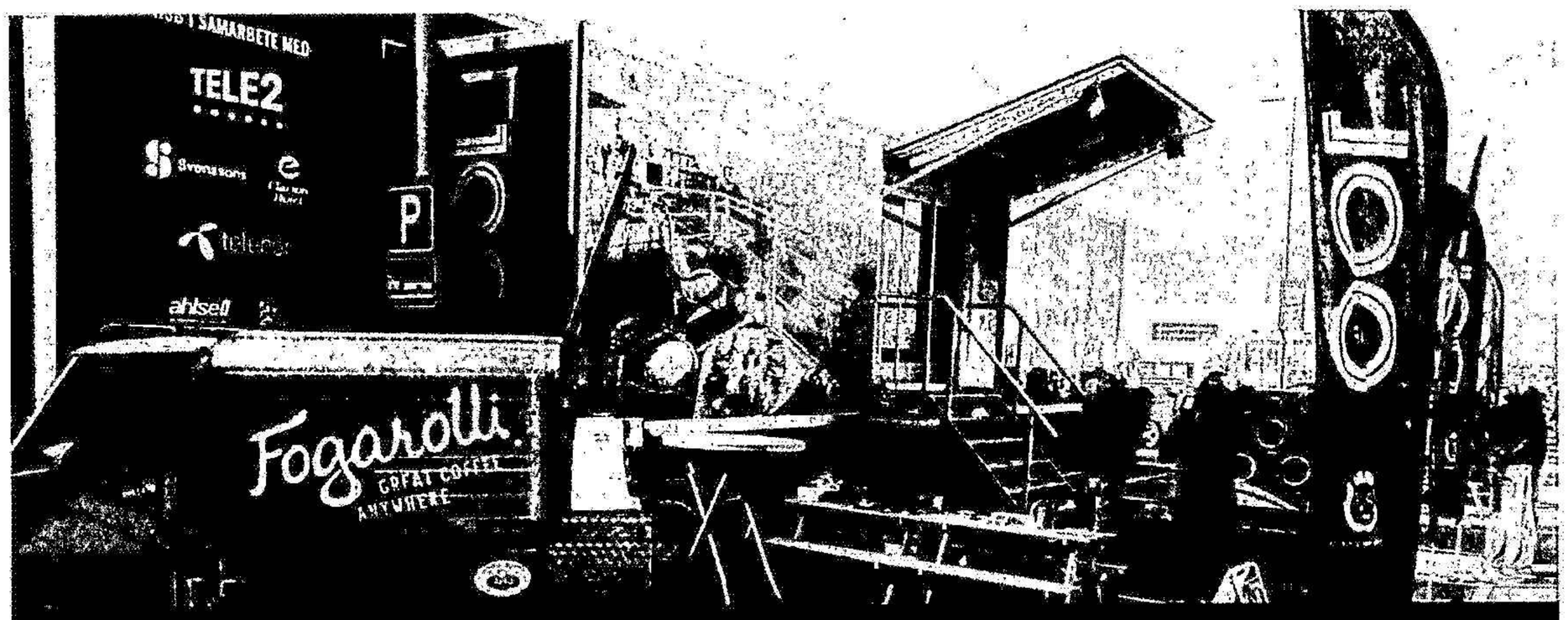
Jag inledde detta vd-ord med att betona att vi, som invånare på planeten, har haft ytterligare ett tufft år. Men som medlemmar i HSB har vi haft många anledningar att vara stolta, och vi har satt guldkant på året där vi kunnat. Bland annat har HSB åkt på en turné i hela Sverige. En helg i april kom utställningstrailern till oss, intill Bauhaus Svågertorp i Malmö. Vi har också satt guldkant på vår föreningsstämma på Luftkastellet, och haft 100-årsfest för majoriteten av HSB-anställda i Sverige.

De gångna hundra åren har innehållit toppar och dalar för HSB. Det kommer antagligen de kommande 100 åren också att göra, men det som är säkert är att HSB fortsätter att arbeta för det trygga boendet.

Michael Carlsson
Vd HSB Malmö



ÅRETS VIKTIGA HÄNDELSER



JUBILEUMSTURNÉ GENOM LANDET BÖRJADE I SKÅNE

Den 15-16 april kom HSBs 100-årsturné till Malmö, när trailern parkerade på Svägertorp. Drygt 2 800 personer besökte trailern i Malmö. Trailerturnén började i Skåne, och avslutades i Almedalen under politikerveckan, efter att ha gjort 27 stopp på tre månader.

I samband med att gårdarna grävdes upp för att renovera garagen fanns skäl att planera en helt ny innergård för de tre fastigheterna.

EN HÅLLBAR GÅRD FÖR MÅNGA GENERATIONER FRAMÅT

Under hösten kunde en av HSB Malmös mest ambitiösa gårdsrenoveringar i egna fastigheter någonsin avslutas. Tre innergårdar blev en, och togs till en standard anpassat för modernt boende.

I projektet med den omfattande gårdsrenoveringen har HSB Malmö tagit del av en konsult från ingenjörs- och designföretaget AFRY, som klimatberäknat både när det gäller anläggning och skötsel enligt Lokal Färdplan Malmö 2030, lokala klimatmål som HSB Malmö är anslutna till.

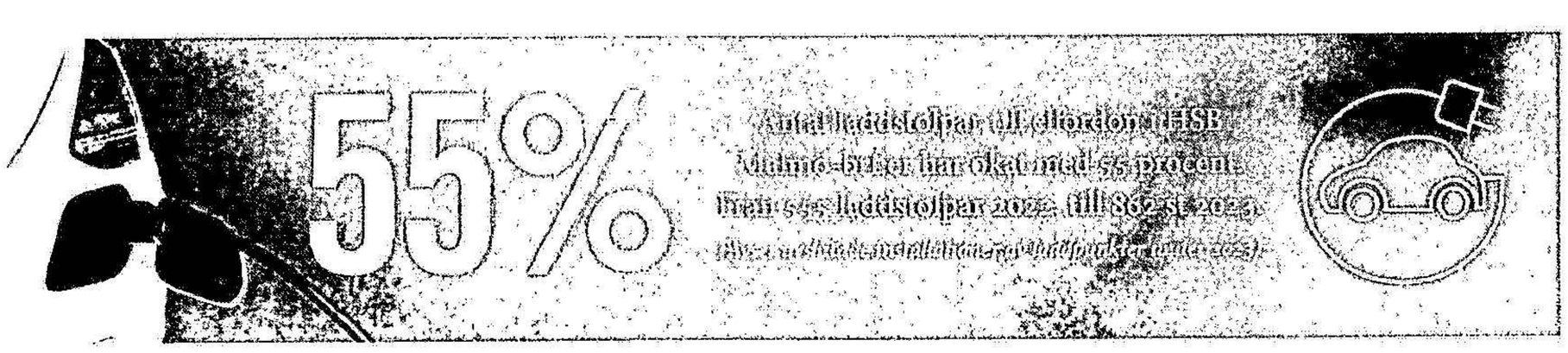
Beräkningen visar att skötseln av gården kommer att ha en mindre klimatpåverkan än tidigare, som är ett steg mot en klimatoptimerad förvaltning.

HSB MALMÖS FÖRENINGS-STÄMMA 2023

Den 20 april höll HSB Malmö sin föreningsstämma på Luftkastellet vid Öresundsbron. Eftersom HSB firade 100 år 2023, hade kvällen lite extra guldkant. Innan stämman startade fick deltagarna ta del av livemusik. Dessutom bjöds det på mat och dryck, samt en kort filmvisning över HSBs hundraåriga historia.

20240617010360

HSB brf Sockerpärlan stod redo för inflyttning i juni.



ÅRETS INFLYTTNINGAR -

ÄNTLIGEN HEMMA HOS HSB

I juni var det äntligen inflyttning i HSB brf Sockerpärlan i Hököpinge, efter att försäljningen av de 32 lägenheterna påbörjades i slutet av 2021.

– För den som köpt nybyggt innan eller byggt själv kanske det inte är så speciellt, men för mig har det varit väldigt intressant att få följa hela bygget, säger Josef Sindre, som flyttade in i en HSB Dela-lägenhet.

I december blev det inflyttning i hyresfastigheten Bocken 6 i Trelleborg. En av de nya hyresgästerna var Evelina Håbecker.

– Jag har vänner som flyttade in i de nybyggda hyreshusen i Hököpinge, och de var verkligen fina. Men eftersom de blev uthyrda supersnabbt bestämde jag mig för att se om HSB hade något annat, och då dök dessa upp, säger Evelina Håbecker.

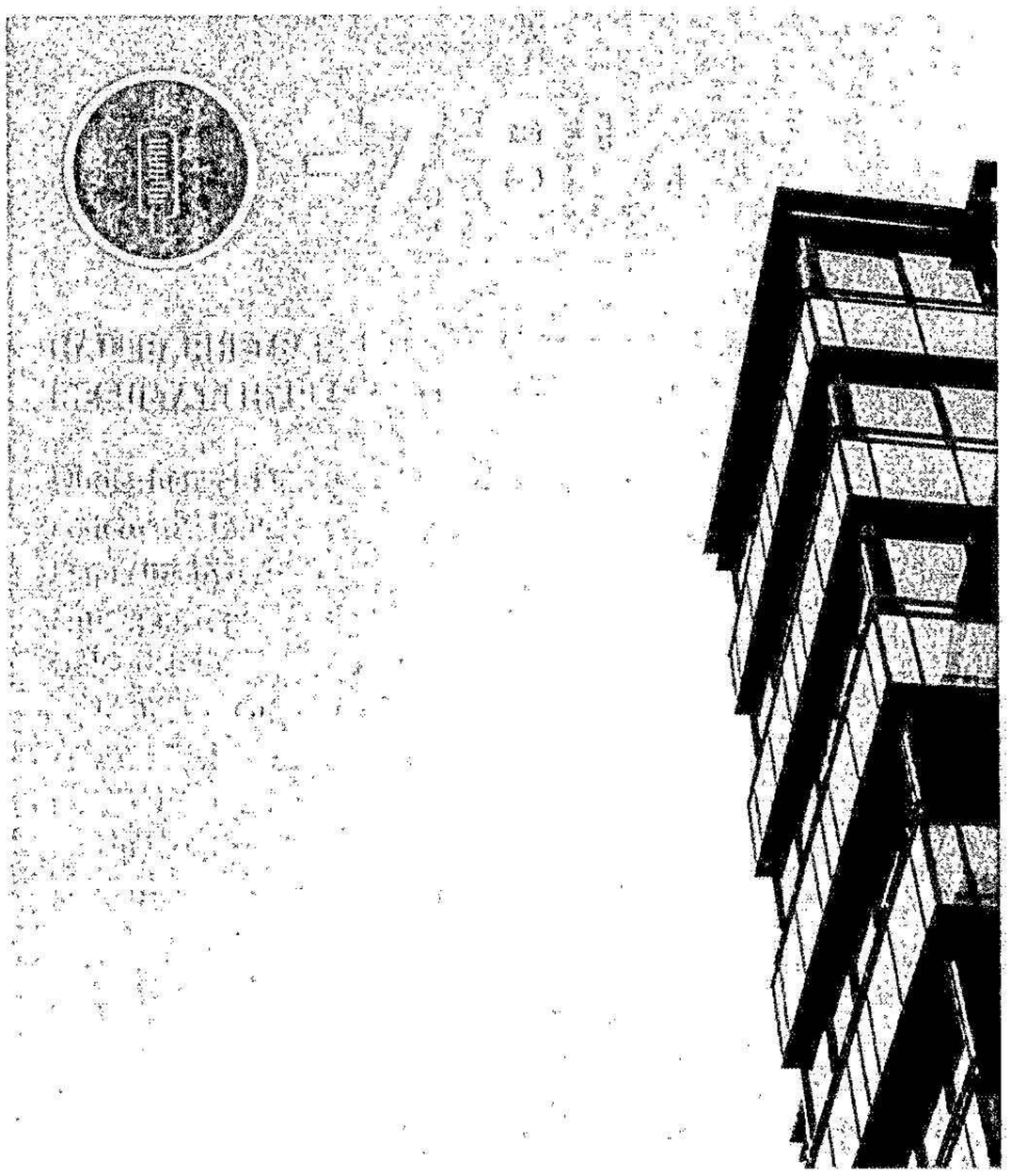
Evelina Håbecker var först intresserad av hyresfastigheterna i Hököpinge, men fick sedan tag på en riktig pärla i Trelleborg.

BARNS BOSTAD FÖRST

Skåne Stadsmission har tillsammans med HSB Malmö, fastighetsägarna Syd samt sex andra fastighetsbolag, dragit i gång Barns Bostad Först, en modell som visar att barns hemlöshet går att avvärja. HSB Malmö har bidragit med en hyreslägenhet för att testa modellen.

Urval av organisationer som HSB Malmö sponsrar och samarbetar med:

- Drivkraft Malmö
- FC Rosengård
- Skåne Stadsmission
- Diversity Index Award
- We Effect



REKORDÅR

FÖR HSB MALMÖS STYRELSEKONFERENS

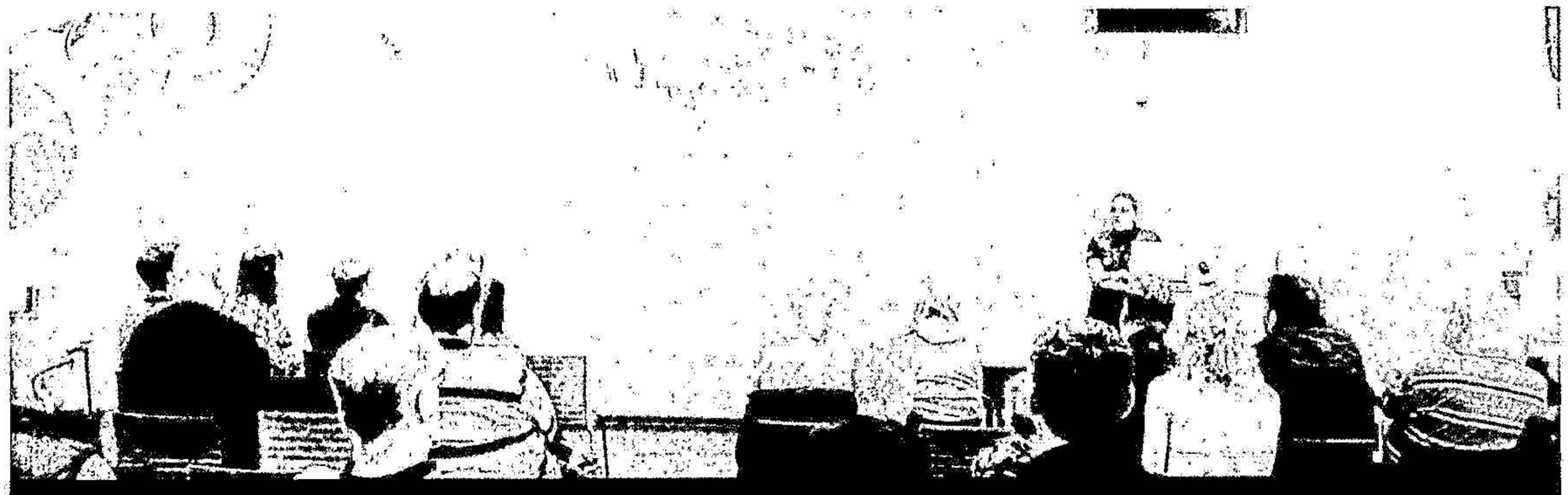
Året då HSB firade 100 år blev även året då HSB Malmös styrelsekonferens slog deltagarrekord, med över 230 anmälda. Detta lyfte bland andra Kent Andersson, HSB Malmös styrelseordförande, i sitt öppningstal.

– Det är imponerande, och det visar verkligen på engagemang, ett av föreningens ledord. Men jag är inte förvånad, då många av oss som engagerar oss i HSB är drivna människor, både i bostadsrättsföreningen och utanför.

Kent pratade bland annat om vikten av samarbete, och planerna för att arbeta mot en sammanslagning mellan HSB Malmö och HSB Göteborg.

20240617010037

I maj bjöd HSB Malmö in sina bostadsrättsföreningar till en inspirationsträff om avfallshantering och de utmaningar alla bostadsaktörer tillsammans nu står inför



HSB MALMÖ HOPPAS INSPIRERA TILL

BÄTTRE KÄLLSORTERING

2023 har varit ett förberedande år för HSB Malmö i många avseende, inte minst när det gäller källsortering. Från och med den 1 januari 2027 gäller nya regler för fastighetsägarens ansvar vid sorteringen av avfall, vilket kommer kräva stora förändringar för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

– De senaste två åren har vi drivit projekt främst i våra egna fastigheter, för att ta reda på vilka anpassningar man kan, bör och måste göra för att få en fungerande källsortering framöver. Det har varit en stor omställning, som fortsätter även under 2024, säger Maria Nilsson, hållbarhetschef.

Projektet har resulterat i flera positiva effekter, exempelvis bättre källsortering, minskade kostnader samt bättre boende- och arbetsmiljö.

Att trivseln för hyresgästerna har ökat visar den senaste hyresgästundersökningen i en av fastigheterna, där hyresgästerna upplevde en markant förbättring gällande miljörummen.

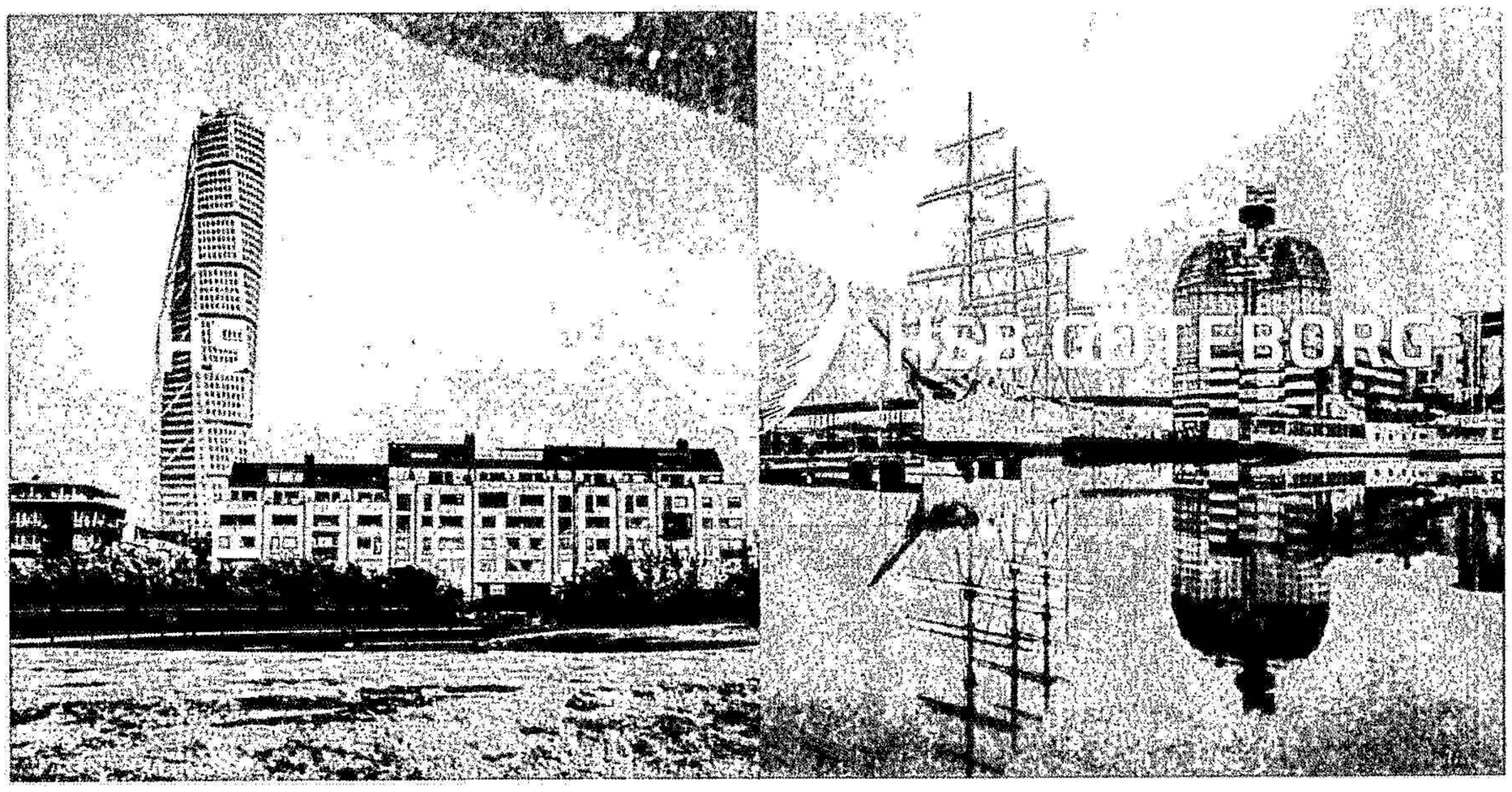
SVINDLANDE HÖGT

100-ÅRSKALAS

Gästerna åt tårta från Segers Söta, och delade med sig av tips om hur man blir så gammal.

För att fira HSBs jubileum bjöd HSB Malmö in de 21 medlemmar och hyresgäster som fyllt 100 år till en fika på våning 53 i Turning Torso. Fem pigga jubilarer tackade ja till inbjudan.

– Det var så kul att träffa dem, det är otroligt att tänka på hur mycket minnen som finns när man sitter och fikar med någon som levt lika länge som HSB funnits, säger Lisa Renntun, chef för medlemsverksamheten på HSB Malmö.



SÅ FORTSÄTTER HSB ATT VARA EN TRYGG FÖRENING I FRAMTIDEN

Den 13 juni antog styrelserna för HSB Malmö och HSB Göteborg en plan att genomföra en sammanslagning mellan de båda kooperativa föreningarna. Syftet är att tillsammans kunna växa och bli ännu starkare, och i och med det kunna erbjuda en större medlemsnytta.

– Malmö och Göteborg är mer lika varandra än vad man kan tro. Vi är två stora organisationer i två storstäder och det kan vi dra nytta av. Det finns till exempel en större gemensam förståelse för storstadens höjda markpriser och konkurrens, än om vi skulle slås samman med en mindre HSB-förening, säger Kent Andersson, styrelseordförande i HSB Malmö.

Staden Göteborg delar också många likheter med staden Malmö, det finns en historisk och kulturell gemenskap sedan länge mellan de två gamla industristäderna.

Den nya HSB-föreningen skulle bli den näst största i landet, med 130 000 medlemmar och cirka 20 procent av HSBs totala andelar. Rent ekonomiskt innebär det en årlig besparing mellan 40 och 50 miljoner kronor. Men det viktiga är det långsiktiga målet, att säkerställa att föreningen kan erbjuda medlemmarna ett ännu starkare medlemskap, fler bostäder och ett större inflytande i bostadspolitiken.

– Styrelse och ledning i båda föreningarna är överens om att vi behöver växa tillsammans för att klara av att leverera framtidens hållbara bostäder och öka medlemsvärdet till HSB medlemmar, säger Lena Carlberg, styrelseordförande i HSB Göteborg.

Just nu pågår ett utredningsarbete. Det är fullmäktige, på respektive HSB-föreningars årsstämmor under 2025, som beslutar om sammanslagningen kommer att genomföras, med mål att ha en ny HSB-förening under 2026..

Efter en sammanslagning med HSB Göteborg kan medlemmarna i HSB Malmö fortsatt förvänta sig en oförändrad lokal marknad. Men målet är att de ska märka av en större möjlighet till nationell påverkan, bättre ekonomi med ökade möjligheter till investeringar och utveckling, samt ytterligare service, kompetens och resurser hos HSB-föreningen.

Lena Carlberg, styrelseordförande i HSB Göteborg

Kent Andersson, styrelseordförande i HSB Malmö

FÖRMÅNER SOM LÖNAR SIG

Har du tänkt på hur billigt ditt internet är? Eller din hemförsäkring? Som medlem och boende inom HSB Malmö har du en rad förmåner. Här får du koll på vilka – och hur du utnyttjar dem.

Genom att teckna exempelvis bredband eller hemförsäkring via HSB Malmö kan du spara många hundralappar varje år. De låga priserna är framförhandlade av HSB Malmö, som har sina cirka 54 400 medlemmar bakom sig.

– Det säger sig självt att om jag som privatperson ringer till ett stort företag och vill förhandla mig till ett bra pris, så kommer jag aldrig lyckas få ett lika lågt pris som om det förhandlas på gruppnivå. Det är det som är styrkan med HSB. Ju fler vi är desto bättre pris kan vi få till, säger Philip Svensson, medlem- och utbildningssamordnare på HSB Malmö.

Och bra priser har HSB Malmö fått till. För 169 kronor i månaden får du bredband, hemtelefoni och TV-paket. Avtalet kallas Bolina 3.1. HSB Malmös fastighetsbestånd har det och bostadsrättsföreningarna har möjlighet att teckna det kollektivt.

Hur gör man om ens bostadsrättsförening inte är ansluten till Bolina?

– Då går man till sin styrelse, skriver en motion eller deltar på stämman. Man engagerar sig helt enkelt. Det krävs att föreningen tar beslutet på stämman, säger Philip Svensson.

Hemförsäkring är en förmån som man kan man få om man bor i bostadsrätt eller hyresrätt, via HSB Malmös samarbete med LF Skåne (ändrat namn från Länsförsäkringar Skåne).

– Vi har förstått att den hemförsäkring som vi kan erbjuda slår det mesta, både i pris och villkor, säger Philip Svensson.

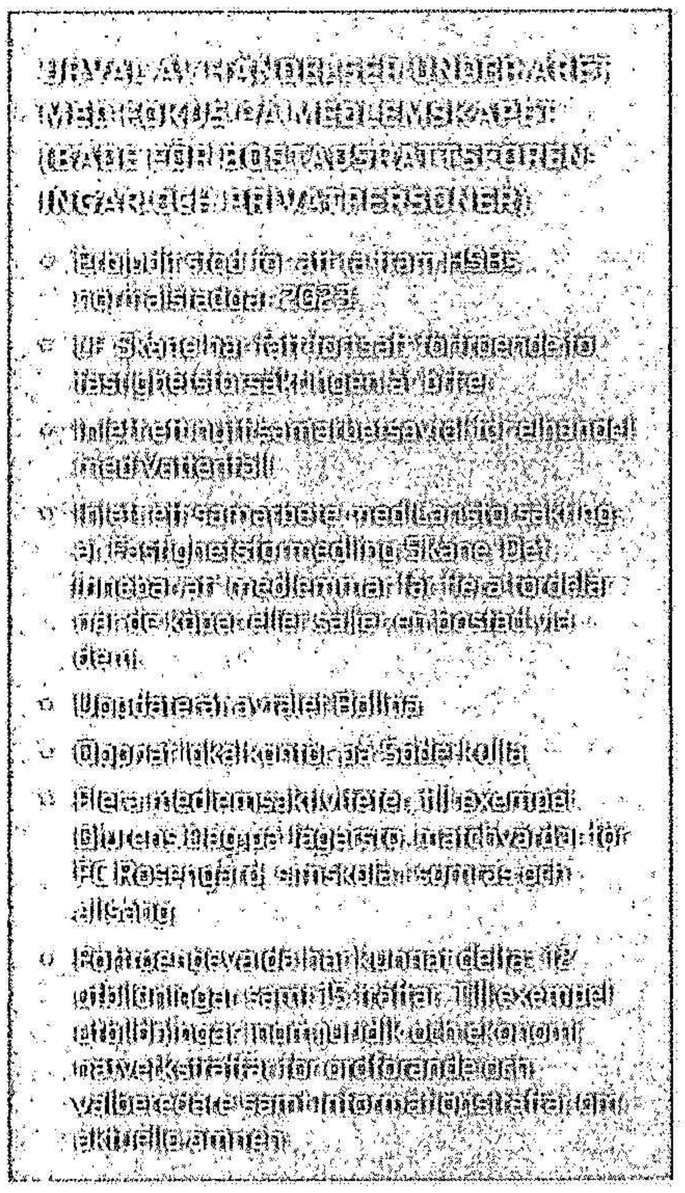
Hemförsäkringens pris varierar beroende på bland annat lägenhetsstorlek. Det är klokt att kolla med sin styrelse om föreningen redan tecknat en del av försäkringen, bostadsrättstillägget. I så fall slipper medlemmen den kostnaden.

Det finns också förmåner som inte är beroende av att man bor i en lägenhet. Som till exempel rabatterat inträde till kulturhuset Funnys äventyr och FC Rosengårds matcher. HSB Malmö har också i många år erbjudit gratis simskola för barn.

– Dessa förmåner finns för att vi ständigt arbetar med att fylla medlemskapet med ett mervärde. Årsavgiften ska löna sig, vare sig det är din bostadsrättsförening eller du själv som bekostar den, säger Philip Svensson.

En hel del av förmånerna tecknas även nationellt.

Philip Svensson, medlem- och utbildningssamordnare på HSB Malmö



SAMSTÄMMIGA MEDARBETARE GER EN STARK ORGANISATION

Kultur är något vi alla är delaktiga i att skapa, varje dag.
Det kan vara i skolan, i föreningen, hemma, eller på jobbet.

Under 2023 har HSB Malmös medarbetare arbetat hårt med att definiera vad organisationens kultur är. Under flera sessioner har de pratat och diskuterat för att komma fram till vad som är gemensamt viktigt för att arbetsplatsen ska fungera optimalt.

– Välmående medarbetare som delar sunda ideal ger inte bara en välmående kultur på arbetsplatsen, det är något som märks i bemötandet som kunder och medlemmar får i vardagen, säger Birgitta Edfast, HR-chef på HSB Malmö.

Arbetet har resulterat i en sammanfattning som kallas Kulturbygget. Här finns exempel på vad som alltid är okej att göra på arbetsplatsen, vilka förväntningar som finns på varandra och på arbetsgivaren.

– Kulturbygget som vi har gjort fram till nu blir grundstenen som vi vilar på när vi framöver tar tag i vårt kundlöfte, säger Birgitta Edfast.

Under 2023 började också arbetet med nästa del i kulturarbetet, Affärsmässighet & Ledarskap. Bland annat har HSB Malmö tagit fram beteenden för hur man vill att chefer ska vara. Det kallas för MÖTA, som står för mod, ödmjukhet, tydlighet och affärsmässighet.

Allt HSB gör utgår från ett antal grundläggande värderingar som ryms inom begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS (som i sin tur betyder förtroende). Det är också den röda tråden i Kulturbygget.

Under fem års tid har HSB Malmö mätt eNPS (Employee Net Promotor Score). Det mäter om medarbetarna skulle rekommendera företaget som arbetsgivare eller inte. För helåret 2022 hamnade den på 26, för helåret 2023 var det 32. I början av kulturarbetet, 2019, var eNPS -8.

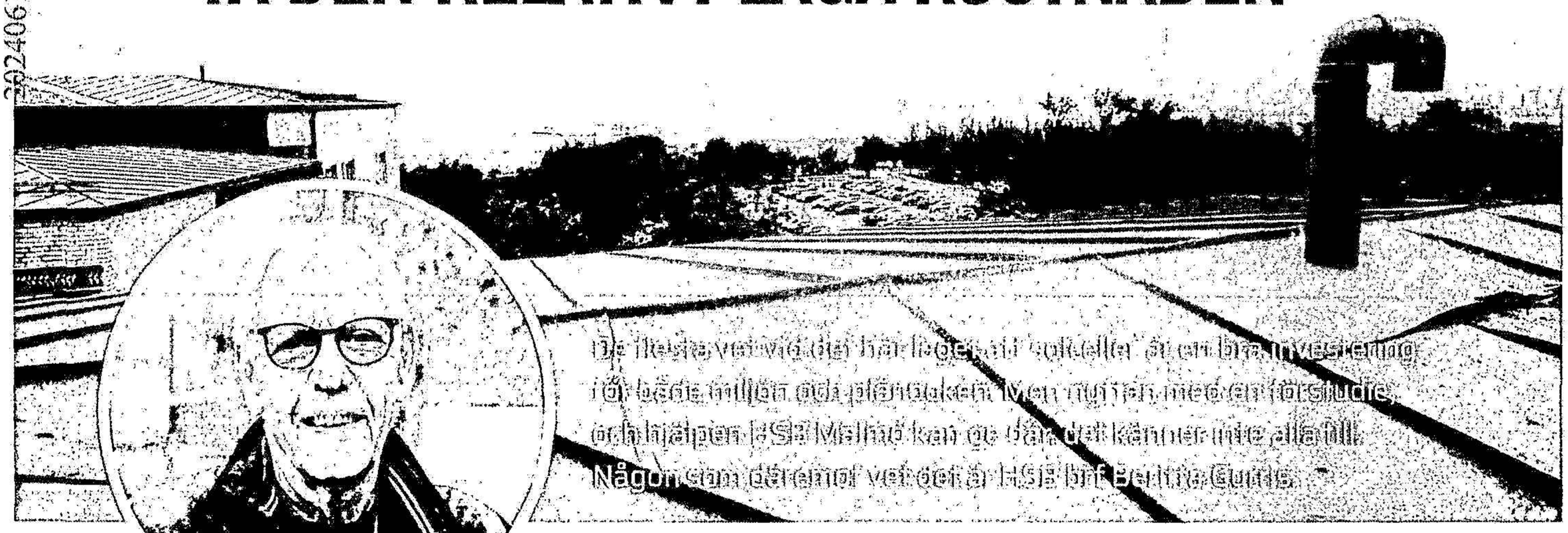
Det är alltid ok att vara öppen om mina utmaningar i vardagen. Jag visar engagemang genom att jag bryr mig om det vi gör.

Utdrag ur Kulturbygget, som sammanfattar HSB Malmös organisationskultur.

20240617101039

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS RÅD:

TA DEN RELATIVT LÅGA KOSTNADEN



Hans Ahlström från HSB brf Beritta Gurris i Malmö är nöjd med att de gjorde en förstudie, så att arbetet nu tryggt kan påbörjas med vetskapen om att till exempel taket är lämpligt.

Hans Ahlström är förtroendevald hos HSB brf Beritta Gurris, som har gjort en förstudie av solceller med hjälp av HSB Malmö.

– Efter att ha fått en positiv indikation från Malmö stads solkarta, som visar potentialen för solenergi utifrån bland annat takvinkel och väderstreck, kom vi fram till att vi har ett bra tak för det och ville undersöka det närmare, säger Hans Ahlström.

En installerad solelanläggning visar dessutom på att föreningen har tagit ett hållbarhetsansvar gällande miljön. Ett ansvar som allt fler föreningar anser viktigt och därför tagit fasta på.

– Vi tyckte främst att det vore ett intressant sätt att kunna bidra med miljöprofil till föreningen, att det vore den bästa investeringen för föreningen på miljösidan. Vi har redan gemensam el och fjärrvärme installerad. Vi vill använda pengarna vi har till något hållbart, säger Hans Ahlström.

Tillsammans med kollegorna i styrelsen valde han att ta hjälp av HSB Malmö.

– Vi har förtroende för de som vi har haft kontakt med på HSB, vi har haft ett gott samarbete med projektplanering i andra arbeten. Vi är fullständiga amatörer, då är det skönt att kunna lämna det till någon som man har förtroende för, säger Hans Ahlström.

Projektledare på HSB Malmös energiavdelning hjälpte föreningen genom processen med att ta fram en förstudie, och sedan gå igenom den vid en stämma.

– I förstudien såg det bra ut. Energiavdelningen har gjort simuleringar, tittat på taket och presenterat ett resultat som känns rätt och riktigt. I kombination med en genomgång som alla förstod, så blev det riktigt bra, säger Hans Ahlström.

Nu har föreningen haft ett första startmöte, och ett litet projekt med förstärkning av takstolar väntar innan installationen kan börja.

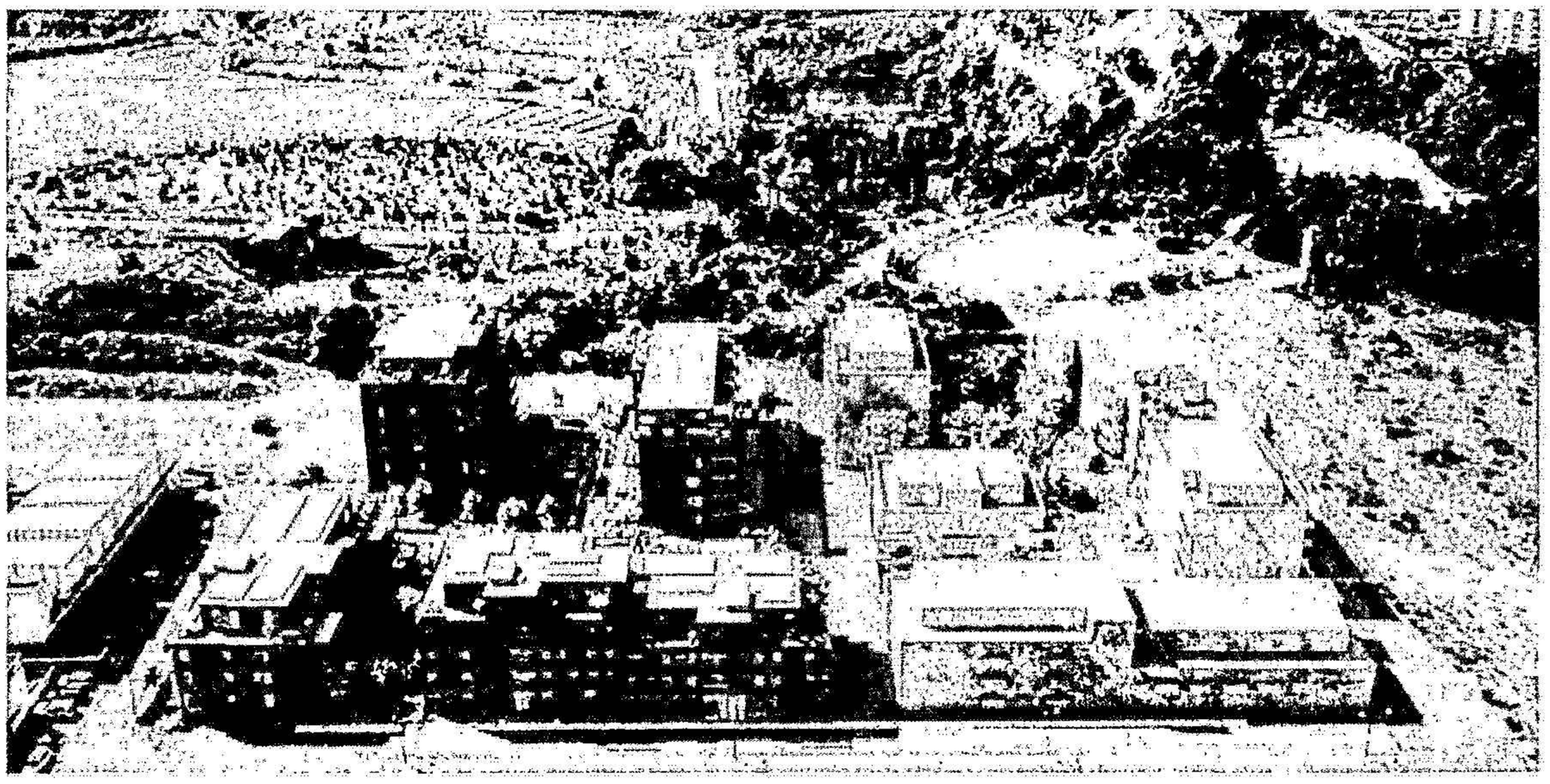
HAR DU NÅGOT RÅD TILL ANDRA FÖRENINGAR SOM FUNDERAR PÅ SOLCELLER?

– Är man nyfiken på solceller, ta den relativt lilla kostnaden för en förstudie.. Då får man ett bra underlag, som ger en trygghet när man går vidare, säger Hans Ahlström.

Niklas Renfro, projektledare på HSB Malmös energiavdelning, har också ett tips till alla som funderar på att installera solceller, förutom att göra en ordentlig förstudie. Något som ofta är fördelaktigt är att, innan eller i samband med en solcellsinstallation, gå över till så kallad IMD-el (individuell mätning och debitering av el).

– Det ger en besparing på normalt mellan 1 750 och 3 000 kronor per år genom att samtliga lägenheters privata abonnemang, nät- och avgifter försvinner. Det innebär att hela fastigheten har ett elabonnemang, med egna avgiftsfria IMD-mätare som mäter elanvändningen i de enskilda lägenheterna. På så sätt kan medlemmarna inom föreningen nyttja en större andel producerad el från solcellerna, säger Niklas Renfro.

Eftersom ersättningen för överskottselen (andelen solel som säljs ut på nätet) oftast är lägre än värdet av egenanvänd solel rekommenderar Niklas Renfro att föreningen minimerar mängden överskottsel. I en bostadsrättsförening med gemensamhetsabonnemang och en solelsanläggning kommer den solel som produceras i första hand att användas inom föreningen. Något som ökar lönsamheten vid en investering i solelsanläggning.



Natursköna vyer väntar de som flyttar in i HSB brf Kalk vid Kalkbrottet Limhamn. Till höger på bilden är en visualisering av HSB brf Krita.

MOT STRÖMMEN -

FORTSÄTTER SKAPA BOSTÄDER

HSB Malmö går mot övriga marknaden och kunde under 2023 färdigställa flera nya fastigheter, samtidigt som försäljningen i kommande projekt tuffar på.

Bara ett stenkast från Trelleborgs centralstation ligger 27 nya hyresrätter som i december stod redo för inflyttning. HSB Malmö har arbetat med att komplettera den sista byggbara fastigheten inom kvarteret Bocken, där man sedan tidigare har tre hyresfastigheter.

De nya lägenheterna erbjuder välplanerade planlösningar där hållbarhetsfokus genomsyrat projektet från ritbordet till färdigställandet. Bland annat är fastigheten miljöcertifierad. Dessutom är stommen utförd med klimatförbättrad betong, fasaderna mot gatan är i återbrukat tegel och gårdsfasaderna av Thermowood, vilka tillsammans påverkat byggnationens klimatavtryck väsentligt. Här finns tvåor och treor uppdelade på fyra våningar med en indragen takvåning med utsikt över hamnen och havet.

– Vi är mycket glada att kunna erbjuda ytterligare lägenheter i Trelleborg, säger Marcus Johansson, chef för HSB Malmös hyresfastigheter.

I Hököpinge utanför Vellinge, där HSB brf Sockerpärlan stod klar i somras, planeras ytterligare 40 bostäder i HSB brf Magasinet.. I området Bruksparken möter gammal bebyggelse ny. Marcus Altengård, chef för HSB Malmös nyproduktion berättar mer.

– I nästan 100 år framställdes socker i Bruksparken, en plats som har gått från fabriksmiljö till fridfullt bostadsområde. Vi har tagit vara på teglet från det gamla bruket som nu planeras att återanvändas till de kommande bostäderna i bostadsrättsföreningen Magasinet. Lite längre fram hoppas vi kunna återställa den kvarvarande fabriksbyggnaden, och på så sätt skapa ett levande bostadsområde som samtidigt hyllar dess industriella och kulturella historia.

HSB brf Magasinet har preliminär säljstart under 2024.

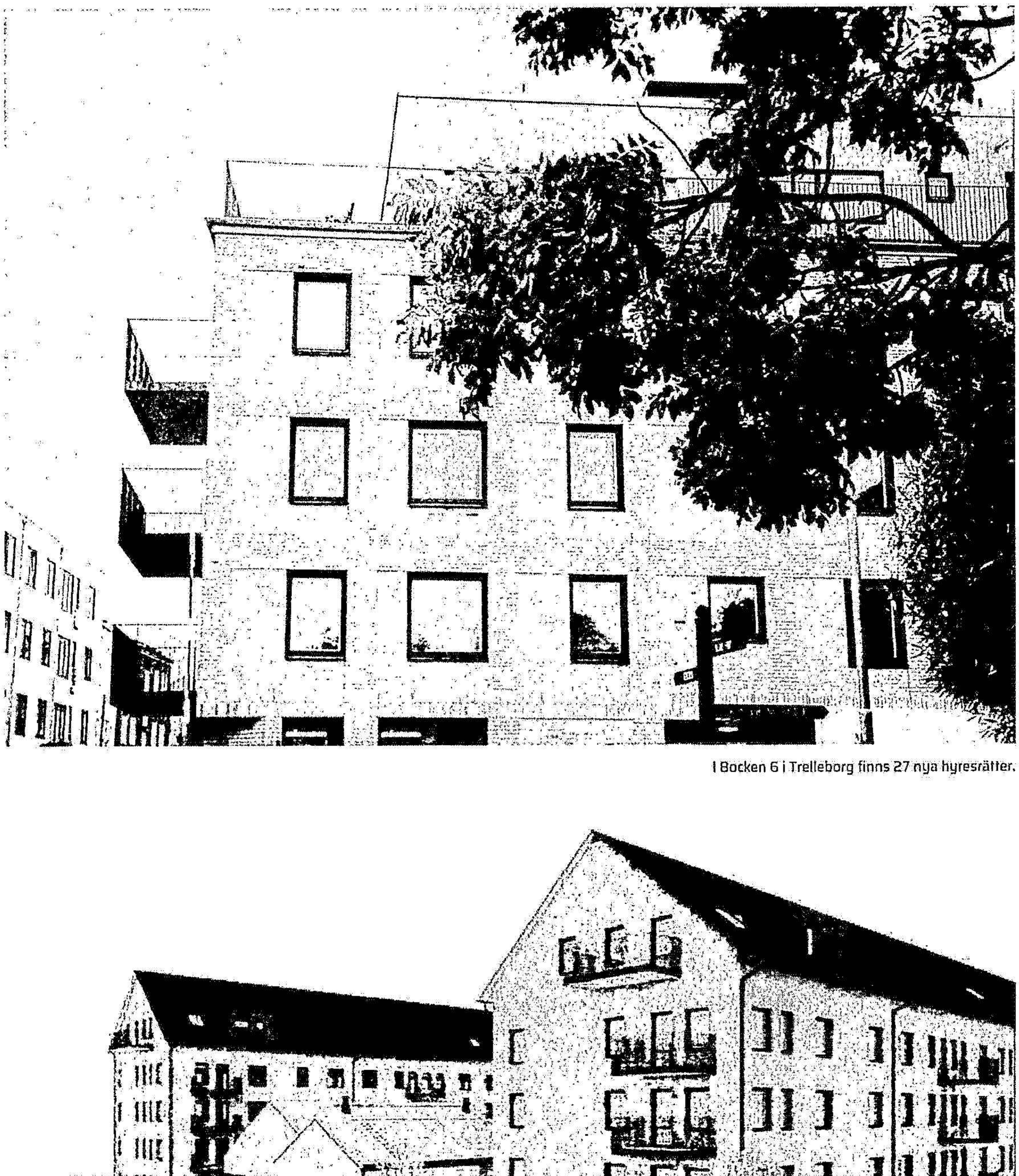
Trots sämre tider i världen så rullar försäljningen på för projektet vid Kalkbrottet Limhamn, på cykelavstånd till Limhamns centrum. Byggnationen av HSB brf Kalk pågår för fullt, och första inflyttning är planerad till kvartal 4 2024.

Ett boende vid kalkbrottet erbjuder en plats med egen karaktär och känsla. Området är gjort för ett liv utomhus med närhet till motionsslingor, golf, fiske och ridning. Förutom den naturskönа idyllen får du även bra förbindelser till Limhamn och Malmö centrum. Cykel, buss eller bil – du väljer själv hur du vill ta dig fram mellan naturen och pulsen i stan.

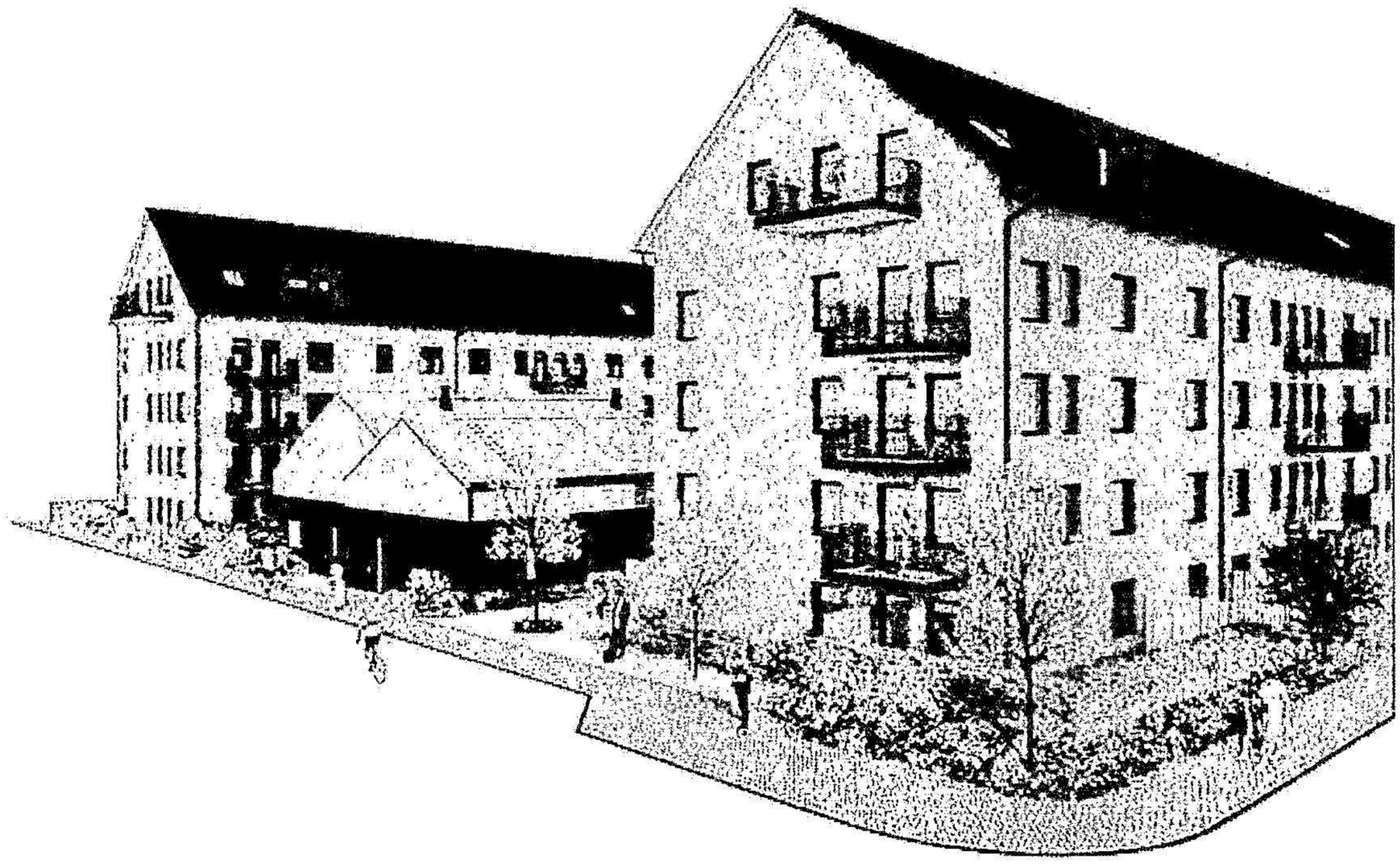
Nya Ellstorp blir HSB Malmös nästa stora projekt efter brf Kalk och Krita vid Kalkbrottet. Precis om i brf Kalk kommer Nya Ellstorp att erbjuda HSB Dela-lägenheter. Det vill säga lägenheter för unga mellan 18 och 29 år där HSB går in med halva köpeskillingen och äger halva lägenheten tillsammans med köparen.

– I brf Kalk är vår slogan ”Mitt i naturen mellan stad och hav”. Nya Ellstorp blir ett väldigt bra komplement till Kalkbrottet med lite mindre och yteffektiva lägenheter. Och med ett av Malmös bästa kommunikationslägen, knappt tio minuter från Malmö C, säger Marcus Altengård.

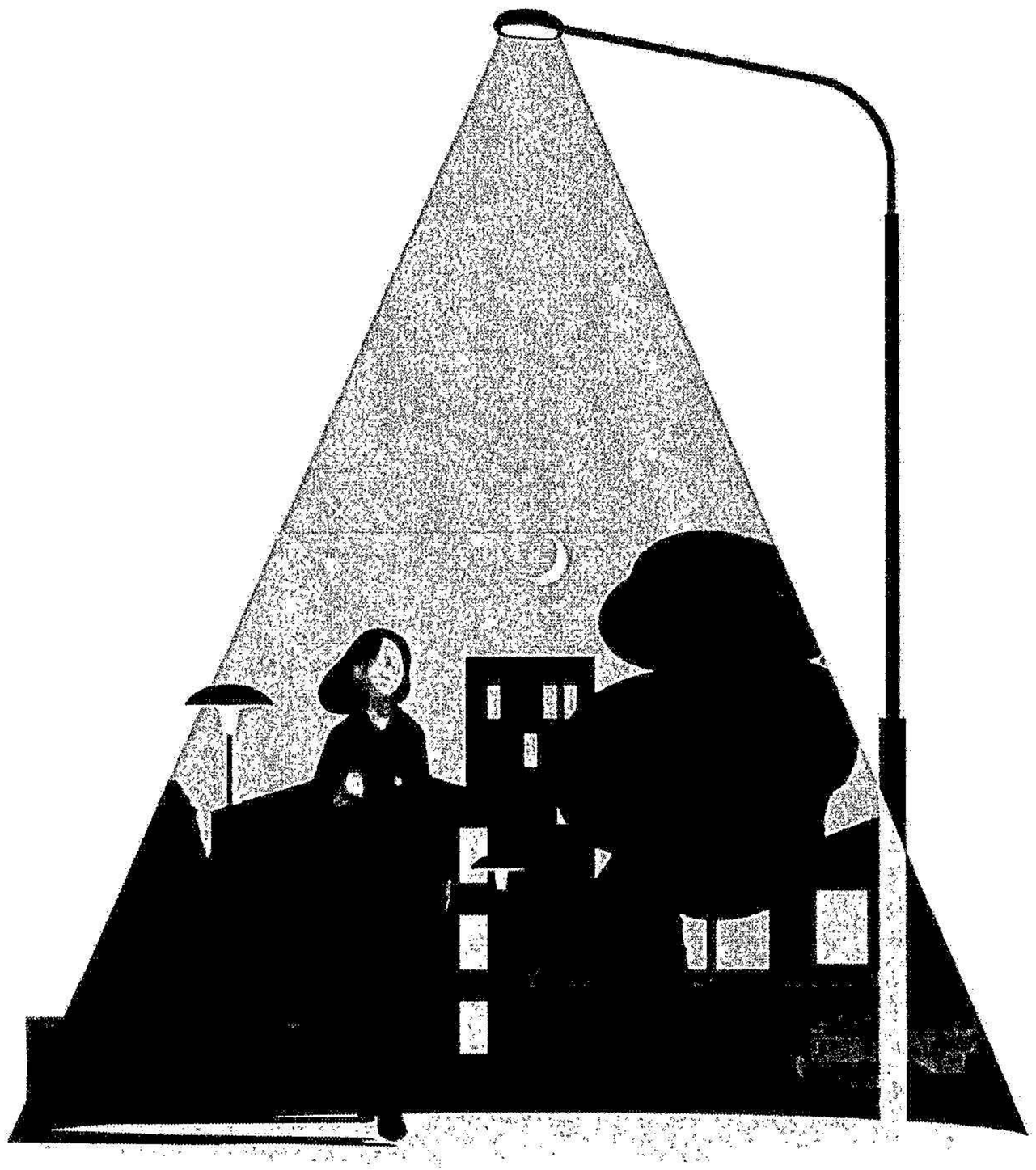
20240617010401



I Bocken 6 i Trelleborg finns 27 nya hyresrätter.



I HSB brf Magasinet i Hököpinge planeras 40 bostäder i varierande storlekar.



TRYGGARE OCH SNYGGARE
ENLIGT HSB MALMÖS HYRESGÄSTER

Renovering av innergårdar, sociala mötesplatser och mer belysning. HSB Malmö satsar på att skapa trygga hem på flera olika sätt.

För att du ska trivas i ditt hem är känslan av trygghet en förutsättning. För en del kan grannsämjan och det sociala nätverket vara högst på listan över trygghetsfaktorer. För andra är säkra lås eller närvarostyrd belysning det viktigaste.

Enligt bostadsundersökningen AktivBo, som genomfördes under våren 2023 på uppdrag av HSB Malmö i hälften av hyresbeståndet, är 79,8 procent av hyresgästerna nöjda med HSB Malmö som hyresvärd. Kategorin "Trygghet" ökade med 2,8 procent, och "Rent och snyggt" ökade med 4 procent.

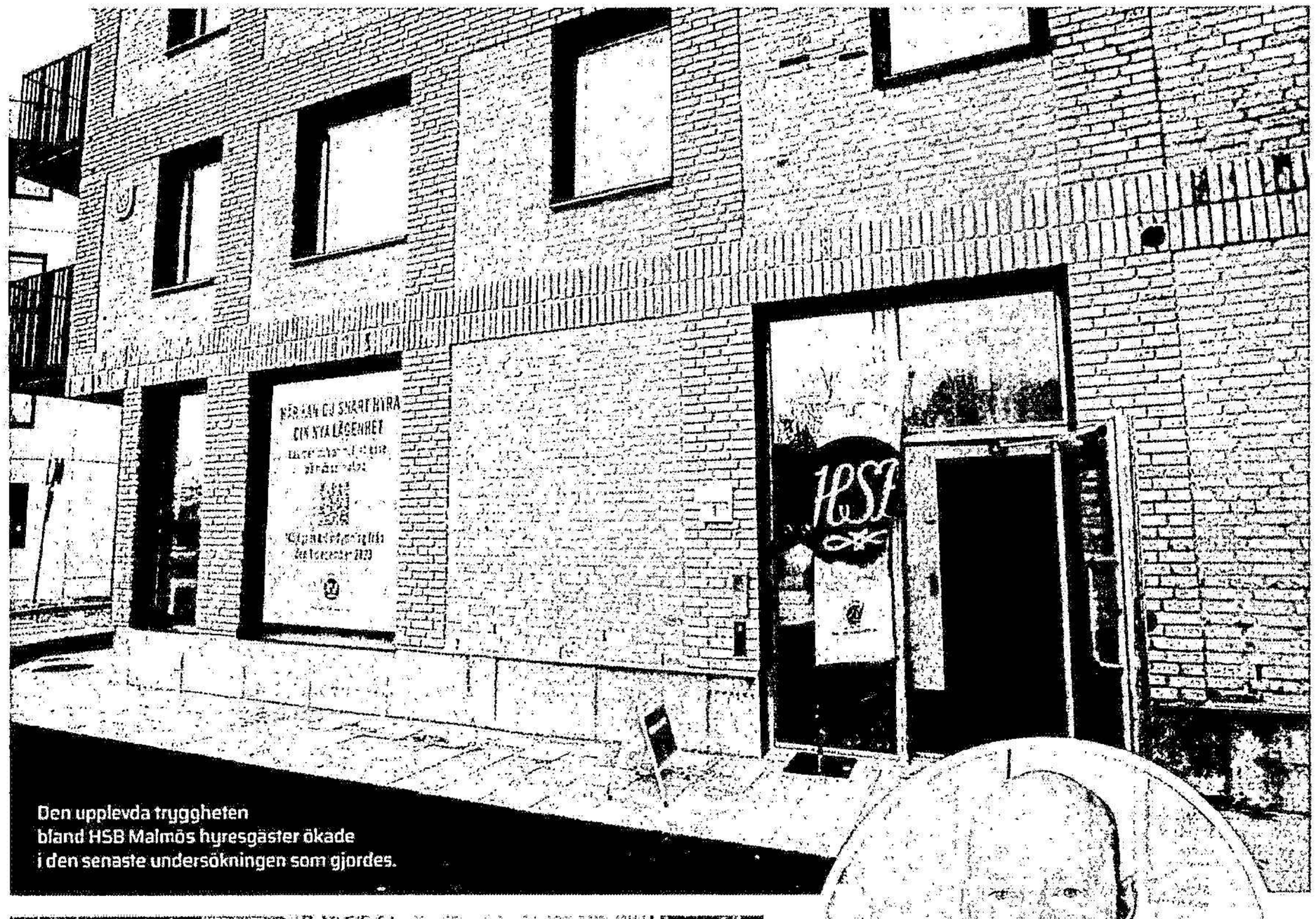
– Det är glädjande att se att våra hyresgäster upplever sig trygga i sina hem, och även i sina närområden, säger Marcus Johansson, chef för HSB Malmös hyresfastigheter.

UPPLYSTA UTRYMMEN

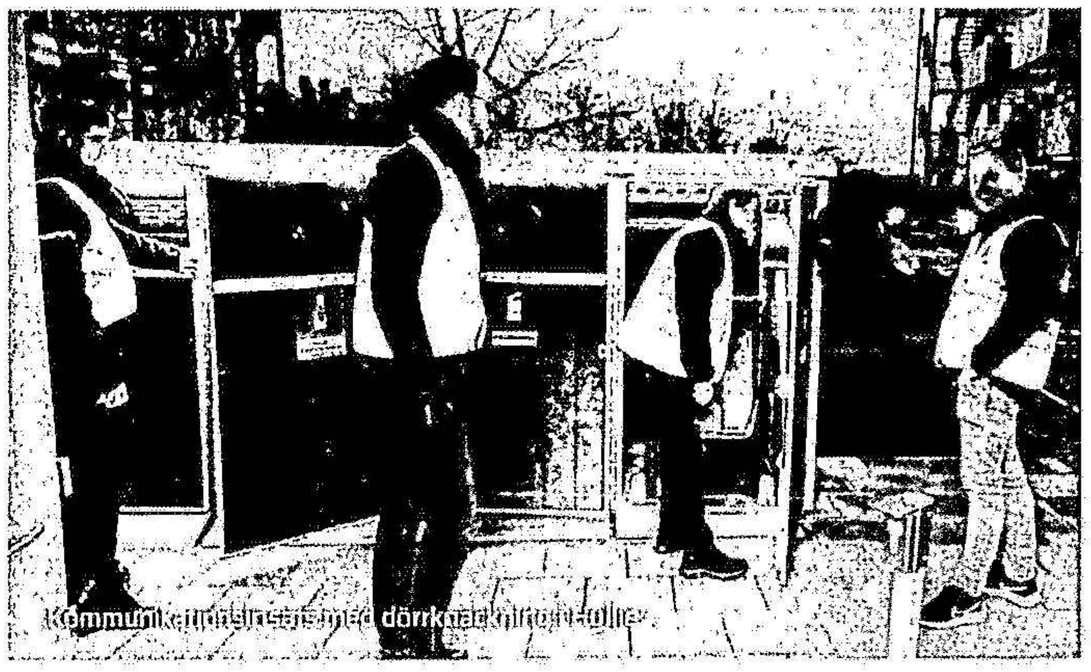
En mysig innergård kan öppna upp för nya bekantskaper med grannarna och skapa ett mer socialt liv. Andra trygghetsåtgärder är bland annat låsta grindar, upplysta utrymmen och mer belysning.

– Vi sätter numera i regel alltid in närvarostyrd belysning i gemensamma ytor. Hyresgästen ska inte behöva gå in i ett mörkt utrymme, säger Marcus Johansson.

20240617010411



Den upplevda tryggheten bland HSB Malmös hyresgäster ökade i den senaste undersökningen som gjordes.



Kommunikationsstråk med dörrkameraövervakning.

Marcus Johansson, chef för HSB Malmös hyresfastigheter.

TRYGG EKONOMI

Att känna att hushållsekonomin är stabil ger många människor en känsla av lugn och ro. När en del andra fastighetsägare dubbelhöjde hyrorna, var HSB tydliga med att de inte tänkte göra samma sak.

Tack vare samarbetsavtal som HSB har med olika företag finns det möjlighet för de boende att sänka sina månadskostnader. Förmånliga avtal med leverantörer för tv och bredband eller rabatt på hemförsäkring är några sätt att spara pengar.

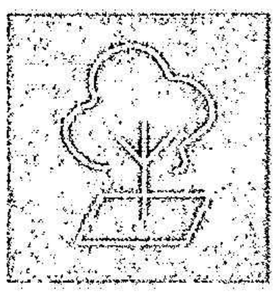
SAMARBETE MED SOS ALARM

HSB Malmö är ett av fastighetsbolagen som är först ut i Malmö med att under 2023 koppla upp en del av sina fastigheter till SOS Alarm via behörighetssystemet Smart Passage. Detta gör att ambulanssjukvård kan komma in snabbare i hyresfastigheterna när någon larmar 112.

– Tjänsten går helt i linje med att vi vill utveckla moderna och säkra fastigheter. Därför känns det självklart att utforska lösningen, som gör både ambulanssjukvårdarnas arbete smidigare och ökar tryggheten för våra hyresgäster, säger Marcus Johansson.

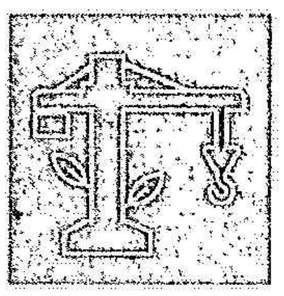
DET STRATEGISKA HÅLLBARHETSARBETET

Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del i HSBs kompass, den gemensamma verksamhetsstyrningen. Vi arbetar utifrån fyra fokusområden som vi berättar mer om här nedan. Vi kopplar våra aktiviteter inom verksamheten direkt till dessa fokusområden.



KLIMAT

Vi har ett stort ansvar för 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

Vi 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

Vi 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

Våra 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. Detta säkerställer 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.

20240617010742

MEDARBETARE

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

STYRDOKUMENT

Under 2023 började HSB Malmö arbeta efter Klimatstegen, ett initiativ från Lokal Färdplan Malmö 2030. Klimatstegen är en mall för att få till en klimatoptimering inom främst förvaltning. Mallen har anpassats efter HSBs specifika behov, och kommer fortsätta att utvecklas och användas.

Här är ett urval av våra policys, riktlinjer och andra dokument som är stöttande för vårt hållbarhetsarbete:

- Leverantörspolicy
- Personalpolicy
- Hållbarhets- och kvalitetspolicy
- Klimatstegen
- 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

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

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

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

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under sommaren och hösten 2023 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippad med verksamheten. Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

- Påverkansväsentlighet (konsekvensiell väsentlighet) – HSBs påverkan på människor och/eller miljö
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsrelaterade faktorer som ger upphov till effekter på HSBs kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

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

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

Resultatet från analysen presenteras i HSB Riksförbundets årsredovisning 2023, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Under 2024 kommer ett arbete att utföras för att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas.

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

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.	

20240617010 43

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	2023	2022
Omsättning - total	Nettoomsättning.	440,7 MKR	416,7 MKR
Byggrätter	Antal byggrätter.	1 008 st	914 st
Justerad Soliditet	Soliditetstalet beräknas enligt följande: (Eget kapital enligt balansräkningen + - ev. övervärden eller undervärden) / (Balansomslutning + - ev. övervärden eller undervärden - likvida medel.)	46,2 %	48,2 %
Omsättning - förvaltning	Nettoomsättning i verksamhetsgren förvaltning.	102,8 MKR	95,9 MKR
Rörelsemarginal	Rörelseresultat/Nettoomsättning.	5,9 %	9,1 %
Resurseffektivitet - effektuttag	W/Atemp. Medelvärde av de tre högsta dygnsmedeleffekterna (kW) per kvadratmeter uppvärmd till mer än 10 grader Celcius (Atemp). Kilowatt (kW) omvandlas till Watt (W) när nyckeltalet beräknas.	30,14 W/Atemp	31,05 W/Atemp
Resurseffektivitet - energianvändning	Kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd till mer än 10 grader Celcius (Atemp), kWh/Atemp	134,12 kWh/Atemp	145,47 kWh/Atemp

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

NYCKELTAL	BESKRIVNING	2023	2022
Medlemmar antal (HSB-brf:er)	Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Malmö.	260 st	258 st
Bostadsrätter	Bostadsrätter i HSB Malmös medlemsföreningar.	30 629 st	30 597 st
Medlemmar brf	Antal människor som innehar en bostadsrätt.	47 200 st	45 748 st
Medlemmar enskilda	Privatpersoner som är medlemmar i HSB Malmö.	54 135 st	53 902 st
Avkastning hyresbeståndet	Avkastning i hyresbeståndet. Driftnetto/bokfört värde.	4,8 %	4,5 %
Avräkningslikviditet	Kassa och bank, korta finansiella placeringar och kreditlöften, samt 65 % av obelånat marknadsvärde på fastigheter, i relation till avistalånlåning från brf:er.	298 %	299 %
Hållbara leverantörer och partners	Procentuell andel av totalt antal leverantörer över 1 MSEK och riskleverantörer som har bedömts hållbara utifrån gemensamma kriterier. Utvecklingsarbete gällande gemensamma kriterier pågår.	70 %	0 %
Kundnöjdhet bospar	Upplevd kundnöjdhet hos Bosparare. Data tillhandahålls av HSB Finansstöd.	66 av 100	65 av 100
Kundnöjdhet hyresrätter	Upplevd kundnöjdhet hos hyresgäster som bor i HSB Malmös hyresbestånd.	79,80 %	Detta året mättes inte NKI
Kundnöjdhet styrelser och externa	Upplevd kundnöjdhet hos HSB Malmö-brf samt externa brf som köper förvaltningstjänst eller projektledning.	72 av 100	72 av 100
Kundnöjdhet - enskild medlem	Upplevd kundnöjdhet hos HSB Malmös enskilda medlemmar.	Mätte NPS istället för NKI. NPS hamnade på +1 (av -100 och +100. Värdet ska ligga på +0 och uppåt för att anses vara positivt.	Mättes ej detta året
Nyproducerade lägenheter BRF	Antal nyproducerade lägenheter i brf. Ett genomsnitt på 10 år.	65 st	59 st
Kundnöjdhet nyproduktion inflyttning	Upplevd nöjdhet hos personer som köpt nyproduktion, mätt vid inflyttning. Det vägda snittet samt max siffran.	58 av 100	80 av 100
Kundnöjdhet nyproduktion garanti	Upplevd nöjdhet hos personer som köpt nyproduktion, mätt vid garantibesiktning. Det vägda snittet samt max siffran.	64 av 100	72 av 100
Nyproducerade hyreslägenheter	Mäta antal nyproducerade hyreslägenheter. Ett genomsnitt på 10 år.	30 st	37 st

20240617010044

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

NYCKELTAL	BESKRIVNING	2023	2022
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.	2 471 st	2 443 st
Nöjda medarbetare	HSB Malmös medarbetares upplevda nöjdhet. Det vägda snittet samt max siffran.	32 eNPS	26 eNPS
Nöjda medarbetare - Jämlikhet	Mätning av hur upplevelsen av jämlik arbetsplats är. Mäts genom Winningtemp på mångfald, inkludering och jämlikhet.	7,9 %	8,0 %
Sjukfrånvaro	Mätning av sjukfrånvaron i organisationen, i förhållande till totalt arbetande dagar.	2,4 %	3,7 %
Hyresrätter till bosparare	Antalet hyresrätter hos HSB Malmö som tilldelas bosparare per år.	281 st	251 st
Nyprod bostäder till bosparare	Antalet nyproducerade bostäder som tilldelas bosparare per år i relation till totalen.	4,0 %	14,5 %
Hållbarhet och nytänkande - synlighet hållbarhet	Kommunikationsmål i varumärkes- och kommunikationsstrategin.	30 %	32 %
Hållbarhet och nytänkande – synlighet nytänkande	Kommunikationsmål i varumärkes- och kommunikationsstrategin.	12 %	14 %

MILJÖ

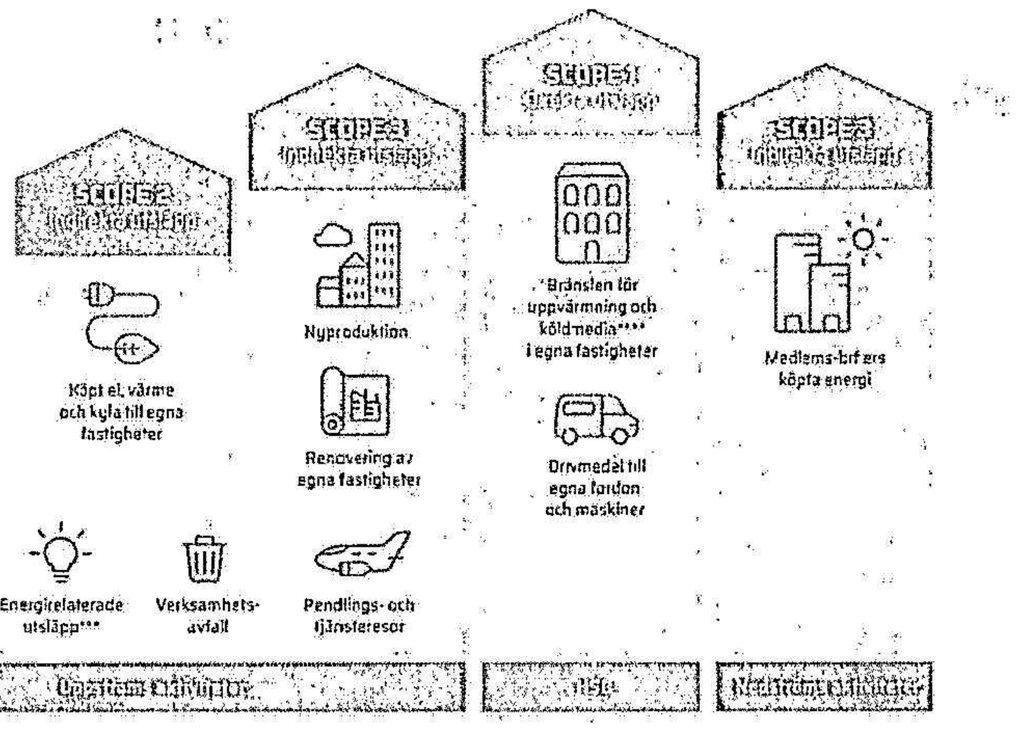
NYCKELTAL	BESKRIVNING	2023	2022
Minska klimatpåverkan	$kgCO_2e$/Atemp CO_2e beräknas från: drivmedel, fastbränslen för uppvärmning, köldmedier, el och fjärrvärme hyresfastigheter och lokaler, flyg, tåg, milersättning och produktion av energibärare. Atemp = m^2 uppvärmd till mer än 10 grader. Hämtas från energideklarationer.	10	12

Detta nyckeltal består av flera aggregerade nyckeltal, baserat på GHG-protokollet. Utsläpp delas upp i tre olika dimensioner, scope.

I **Scope 1** ingår de utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten, exempelvis egna fordon.

Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från produktion av köpt el, ånga, värme och kyla som förbrukas av det rapporterande företaget.

Scope 3 är de indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utanför företagets gränser.



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

STYRELSE

VALDA AV STÄMMAN

KENT ANDERSSON

ORDFORANDE

Född: 1955
Bor i: Äganderätt
Medlem i HSB sedan: 2006
Invald i styrelsen: 2016
Mandatperiodens slut: 2024
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot samt ledamot i HSB Riksforbunds valberedning
Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad

HASSE HAJAR

VICE ORDFORANDE

Född: 1985
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2009
Invald i styrelsen: 2021
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag: Ordforande 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: 2024
Övriga styrelseuppdrag
HSB-ledamot samt vice ordforande 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:
HSB-ledamot
Arbetsgivare: ABA Skol

CHRISTINA JAHN

LEDAMOT

Född: 1959
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2010
Invald i styrelsen: 2018
Mandatperiodens slut: 2024
Övriga styrelseuppdrag
HSB-ledamot
Arbetsgivare: Thorén gruppen

MIKAEL KLUGE

LEDAMOT

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

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

MONICA BERGGREN

ARBETSTAGARLEDAMOT

Född: 1970
Bor i: Äganderätt
Medlem i HSB sedan: Inte medlem
Representant i styrelsen sedan 2022
Övriga styrelseuppdrag: Inga
Arbetsgivare: HSB Malmo

MARKUS LEHTONEN

ARBETSTAGARLEDAMOT

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

LINNEA RÅBRATT

ARBETSTAGARSUPPLEANT

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

20240617010045

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 samt deltagare i Kommunikationsrådet.

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.

VALBEREDNING

Valberedningens arbete styrs av tre dokument: HSB Malmos 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
Domaren och ledamot i HSB Malmos stipendiefond till Arne Axrups minne
Arbetsgivare: Pensionär

ROLF BRANDT
SAMMANKALLANDE

Född: 1946
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 1980
Invald i valberedningen: 2006
Mandatperiodens slut: 2025
Övriga styrelseuppdrag:
HSB-ledamot, ledamot i valberedningen HSB brf

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

MARIA JÖNSSON
LEDAMOT

Född: 1974
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 1999
Invald i valberedningen: 2021
Mandatperiodens slut: 2024
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot HSB brf Fosietorp
Arbetsgivare: Malmo stad

ROBERT SCHULTZ
LEDAMOT

Född: 1956
Bor i: Bostadsrätt
Medlem i HSB sedan: 2004
Invald i valberedningen: 2021
Mandatperiodens slut: 2024
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 Malmo 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
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

20240617010456

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, upprättar härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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 2 471 (2 443) lägenheter och 21 780 (21 774) 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

	2023	2022	Ökning (+)/ Minskning (-)
Antal bostadsrätts-föreningar	260	258	+2
Antal enskilda medlemmar	54 135	53 902	+233
Total	**54 395**	**54 160**	**+235**

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 260 bostadsrättsföreningar och 54 135 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 233 (821) enskilda medlemmar och 2 (2) bostadsrättsföreningar, där de båda nya är byggande föreningar som tillkommit under året för kommande nyproduktionsprojekt. Nettoökningen utgör således 235 (823) medlemmar.
Antal bosparande medlemmar med ett HSB Bosparkonto har ökat med 190 (247) personer till 7 728 (7 538). 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 perioden har varit som högst 1 612 (1 123) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 280 (251) nyinflyttningarna har varit 162 (178) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

OMBYGGNADSPROJEKT

Under året har den omfattande gårdsrenoveringen med tillhörande garage i kvarteret Myntet slutförts och i oktober hölls invigning av den nya gården tillsammans med hyresgästerna.

I Rörsjöstaden har fastigheten Judith 12 genomgått renovering och bland annat fått nytt tak och nya elinstallationer. Även fastigheten Delfinen 38 i Trelleborg fick ett nytt tak.

Under året har vi även investerat i energieffektivisering i flertalet fastigheter, t ex solceller och effektivare fjärrvärmeväxlare.

För att tillföra fler och mer ändamålsenliga lägenheter med bra planlösning i befintligt bestånd påbörjades under året ombyggnad av en stor lägenhet i Koljan 7, vilken var i behov av renovering. Lägenheten ska bli tre mindre bostäder, och projektet befinner sig i ett slutskede.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Inga förvärv har gjorts under året.

NYPRODUKTION

Under 2023 färdigställdes våra 32 bostadsrätter i HSB brf Sockerpärlan i Hököpinge. Medlemmarna flyttade in i slutet av juni, varav 3 lägenheter såldes med konceptet HSB Dela. Klimatsmarta material har varit i fokus för bostadsrättsföreningen. Koldioxidutsläppen från produktionen blev cirka 25 % lägre jämfört med ett konventionellt hus och målen enligt Lokal Färdplan Malmö 2030 överträffades. HSBs exploatering i Hököpinge brukspark har pågått sedan 2006 och nu börjar färdigställandet av området att närma sig. Under 2023 påbörjades projektering av 80 lägenheter i HSB brf Magasinet och avsikten är att bygga två bostadsrättsföreningar med 40 lägenheter vardera.

I Trelleborg färdigställdes 27 hyresrätter i hyresfastigheten Bocken 6 med de första inflyttningarna i december. Uppförandet av detta infill-projekt länkar samman

kvarteret Bocken där vi sedan tidigare äger tre hyresfastigheter. Bocken 6 har höga arkitektoniska värden liksom en hög hållbarhetsnivå med bland annat återbrukad tegelfasad och klimatförbättrad betong i stommen, där byggnaden är uppförd enligt Miljöbyggnad silver.

Vid kalkbrottet på Limhamn fortsätter försäljning och produktion av våra 78 bostadsrätter i HSB brf Kalk. Under 2023 såldes 18 lägenheter, vilket var den högsta försäljningssiffran i landet för ett projekt. Per 2023-12 31 var 48 lägenheter sålda, vilket motsvarar en säljgrad om 62 %. Bredvid HSB brf Kalk pågår projektering av systerprojektet HSB brf Krita med 108 lägenheter, 44-110 kvm.

Vid Ellstorp planerar vi för cirka 250 bostadsrättslägenheter. Området utvecklas tillsammans med MKB och HubPark, som utvecklar hyresrätter och mobilitetshus. Detaljplan för området har vunnit laga kraft och nu pågår bygglovsprocessen. Bygglovsansökan lämnades in i december 2023 för vårt första projekt som heter HSB brf Bigarrå, vilket består av 82 lägenheter mellan 35-105 kvm.

Sammantaget har HSB Malmö 78 lägenheter i produktion, varav samtliga är bostadsrätter inom HSB brf Kalk. De höga räntorna har försvagat säljtakten och möjligheten att starta nya projekt. För 2024 förutspås en möjlig räntesänkning, vilket väntas underlätta försäljningen i HSB brf Kalk och möjligheten att säljstarta HSB brf Krita, HSB brf Bigarrå och HSB brf Magasinet.

Fokus på social och miljömässig hållbarhet har varit hög under 2023 och kommer även framgent att genomsyra våra projekt. Miljöbyggnad silver är standard i alla nyproduktionsprojekt, liksom solceller och laddstolpar till bilarna. Vidare fortsätter vårt engagemang i Lokal Färdplan Malmö 2030, både genom att bidra till utvecklingen i nätverket och genom att följa uppsatt färdplan mot klimatneutralitet 2030. I HSB Living Lab presenteras ständigt nya forskningsresultat och ambitionen är att i möjligaste mån implementera innovationer i vår nyproduktion. I alla våra pågående projekt med bostadsrätter erbjuder vi konceptet HSB Dela. Ett koncept där vi sänker trösklarna för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden och äga sin egen bostad. HSB Dela finns tillgängligt för cirka 10 procent av lägenheterna i respektive projekt.

FUSIONER AV DOTTERBOLAG

Under året har omstrukturering gjorts i koncernen för att nå ökad administrativ effektivitet.

I samband med detta har två fusioner gjorts. Skånekompaniet Bocken AB och Fastighets AB Borgbocken har fusionerats till HSB Sundsfastigheter AB. Fusionen verkställdes den 24 november 2023. Sundsfastigheter Börjesgången AB, Sundsfastigheter Östergatan AB, Sundsfastigheter Stora Grönegatan AB och Sundsfastigheter Mårtensgatan AB har fusionerats till Sundsfastigheter Kompanigatan AB. Fusionen verkställdes den 20 november 2023.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 440,7 (416,7) MSEK med ett bruttoresultat som ökade till 93,6 (75,5) MSEK men där vårt rörelseresultat efter finansiella poster uppgick till –39,1 (1,8) MSEK. Det lägre resultatet beror främst på ökade räntekostnader, kostnad för vår HSB-gemensamma utveckling av digitala tjänster och system samt en minskad nyproduktion.

Det är främst de finansiella kostnaderna som påverkar koncernen negativt under året, men trots det är verksamheten stabil och det finns flera ljusglimtar. Bland annat har omsättningen stärkts under året genom ordinarie hyreshöjning för våra egna hyreslägenheter, helårseffekter av nyproducerade hyreslägenheter, samt ökade intäkter i vår förvaltnings- och juristverksamhet.

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 141,3 (133,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -49,5 (-28,7) MSEK.

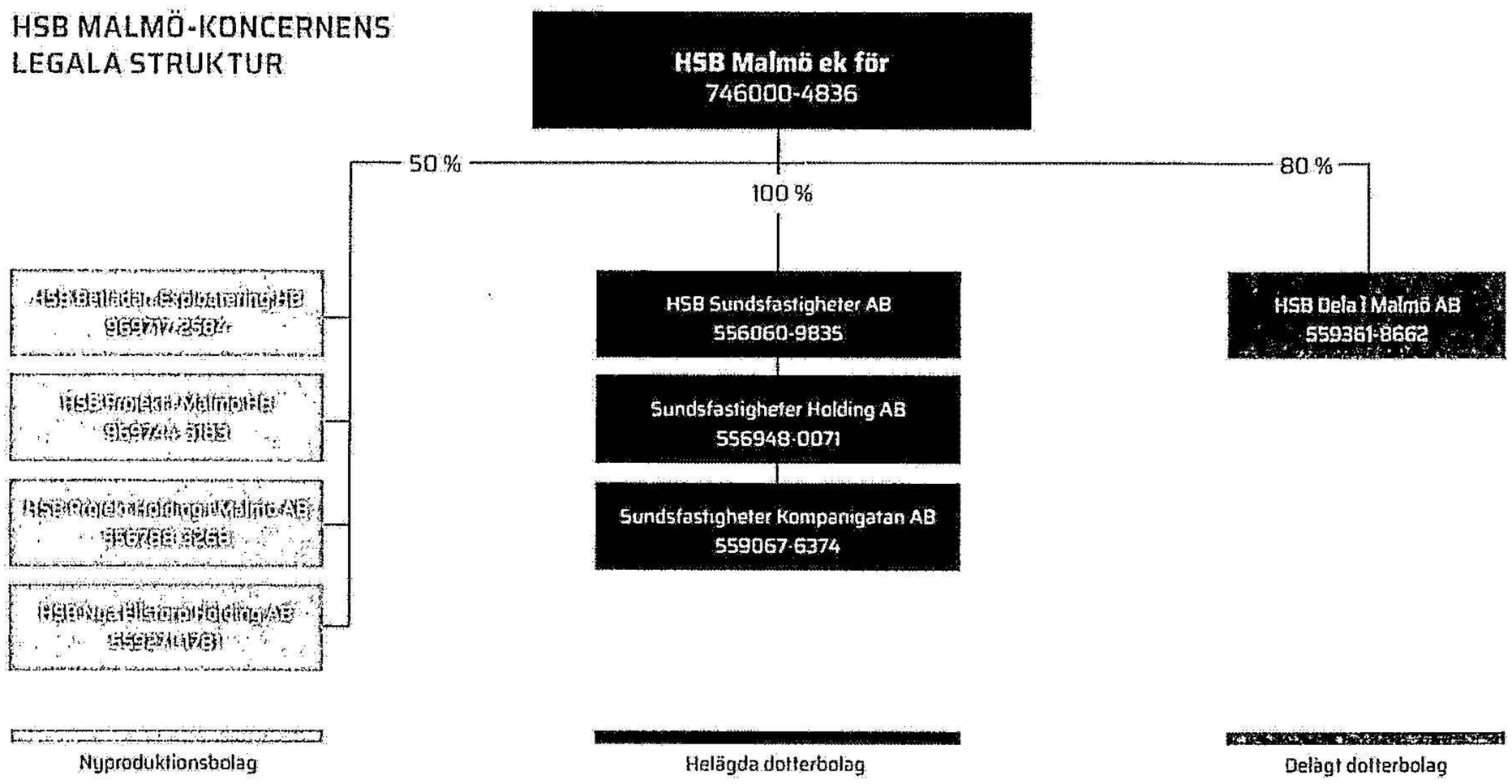
Ökade förvaltningsintäkter har stärkt vår omsättning och vi har haft ett år där vi firat vårt 100-års jubileum med en mängd aktiviteter för våra medlemmar och kunder. Samtidigt ser vi en hårdare konkurrens i vår affär, vilket pressar våra marginaler och vi har tagit en större kostnad i vår HSB-gemensamma utveckling av digitala tjänster och system, vilket gör att vi har ett lägre resultat än föregående år.

EGNA HYRESFASTIGHETER

Totala intäkter i våra hyresfastigheter uppgick till 324,6 (306,7) MSEK, varav 13,6 (12,6) avser koncernintern hyra. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar och helårseffekter på nyproduktion som färdigställts under året samt erhållet elstöd. Hyresbortfallet har ökat något, till 2,0 (1,7) procent, vilket beror på omflyttningsvakanser i samband med renoveringar och ett par lokaler som är vakanta. Driftnettot har genom den goda intäktsutvecklingen också utvecklats positivt och uppgick till 181,4 (168,9) MSEK, samtidigt påverkas vi av de fortsatt högre räntekostnaderna som ökar våra finansieringskostnader, vilket ger ett resultat efter finansiella poster på 15,0 (36,9) MSEK.

20240617010047

HSB MALMÖ-KONCERNENS LEGALA STRUKTUR



KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	141	313	13	-26	441
Rörelsekostnader	-218	-200	-7	7	-418
Rörelseresultat	**-77**	**113**	**6**	**-19**	**23**
Finansiella poster	27	-82	-3	-4	-62
Resultat efter finansnetto	**-50**	**31**	**3**	**-23**	**-39**
Koncernbidrag och skatt	70	-67	-6	5	2
Årets resultat	**20**	**-36**	**-3**	**-18**	**-37**
Varav nyproduktion	8	-	-	-4	4
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar	2	3 665	165	136	3 968
Finansiella anläggningstillgångar	774	64	268	-782	324
Kortfristiga fordringar	1 069	18	10	-1 063	34
Kassa och bank	60	-	-	-	60
Summa tillgångar	**1 905**	**3 747**	**443**	**-1 709**	**4 386**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	852	532	71	-381	1 074
Avsättningar	1	67	5	-33	40
Långfristiga skulder	-	1 574	117	-231	1 460
Kortfristiga skulder	1 052	1 574	250	-1 064	1 812
Summa eget kapital och skulder	**1 905**	**3 747**	**443**	**-1 709**	**4 386**

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i MSEK					
Nettoomsättning	440,7	416,7	397,9	374,4	374,3
Kostnad för sålda varor och tjänster	-347,1	-341,2	-322,1	-280,2	-285,5
Bruttoresultat	**93,6**	**75,5**	**75,8**	**94,2**	**88,8**
Försäljnings- och administrationskostnader	-71,2	-47,9	-40,6	-41,9	-47,7
Resultat från nyproduktion	3,7	10,4	12,3	18,4	36,9
Rörelseresultat	**26,1**	**38,0**	**47,5**	**70,7**	**78,0**
Finansiella poster	-65,2	-36,3	-28,9	-32,1	-31,3
Resultat efter finansiella poster	**-39,1**	**1,7**	**18,6**	**38,6**	**46,7**
Skattekostnader	1,8	-3,7	-3,0	-5,0	-6,0
Minoritetsandel	0,0	-	-	-	-
Årets resultat	**-37,3**	**-2,0**	**15,6**	**33,6**	**40,7**

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i MSEK					
Tillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	-	23	32	-	-
Materiella anläggningstillgångar	3 968	3 924	3 901	3 811	3 488
Finansiella anläggningstillgångar	324	348	297	277	351
Lager och pågående arbeten	-	-	-	-	-
Kortfristiga fordringar	34	27	27	55	41
Kortfristiga placeringar	-	-	-	-	-
Kassa och bank	60	193	161	143	309
Summa tillgångar	**4 386**	**4 515**	**4 418**	**4 286**	**4 189**
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 073	1 110	1 111	1 095	1 061
Minoritetsintresse	1	-	-	-	-
Avsättningar	40	42	39	37	27
Långfristiga skulder	1 460	2 060	2 060	1 910	1 810
Kortfristiga skulder	1 812	1 303	1 208	1 244	1 291
Summa eget kapital och skulder	**4 386**	**4 515**	**4 418**	**4 286**	**4 189**

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 6 121 (6 291) MSEK per 2023-12-31, varav Turning Torso ingår med 1 471 MSEK. Jämfört med föregående år innebär detta en förändring, med förvärv inkluderade på -2,7 (-0,7) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 965 (3 921) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 2 156 (2 370) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 260 (943) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 110 (203) MSEK.

Årets förändring beror till stor del på att outnyttjade kreditfaciliteter har avslutats mot bakgrund av ökade kostnader.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 160 (2 060) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0 (0) MSEK.

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

20240617010148

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 4 maj 2023. 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 kontokrediten utökats, men i övrigt har inga refinansieringar gjorts. 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 procenthet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 15,8 (17,6) MSEK.

Under 2023 har det varit fortsatt kraftiga uppgångar på räntemarknaden mot bakgrund av snabba omvärldsförändringar, som även påverkat HSB Malmö och medfört ökade räntekostnader. Framöver är det sannolikt att vi kommer befinna oss i ett högre ränteläge än tidigare, vilket kommer påverka vår verksamhet och framtida resultat negativt.

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 297 %.

**HSBs kod för föreningsstyrning, version 2023*

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 126,7 (102,5) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,6 (0,2) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,0 (0,3) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,0) MSEK.

MILJÖ OCH KLIMAT

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

I mars 2023 genomfördes en periodisk revision av våra processer enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat där det endast fanns en mindre avvikelse och två förbättringsförslag samt två observationer, som skyndsamt skapade förbättringsåtgärder.

Vår egendeklaration för ISO 26 000 har verifierats genom steg 2 enligt SIS-SP2:2015 och godkändes 2020-03-30. Med ISO 26 000 har vi nu större fokus på socialt ansvarstagande och en revidering har gjorts under 2023 enligt ISO 26000:2021, dock har resultatet ännu inte publicerats, eftersom vi avvaktar internt remissutlåtande. Vi har även beslutat att den nya versionen inte kommer att verifieras av extern revisor. Vi har även påbörjat arbetet med att förbereda oss inför en certifiering i ISO 14 001 under verksamhetsåret 2024.

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 2023 inkom 8 (11) motioner. På årsmötet avslogs fyra motioner, tre besvarades, och slutligen en motion som togs vidare till HSB Riksförbund för att ställa krav på Danske Bank om att komplettera villkoren som rör bindningstider för bosparandet.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023 på Luftkastellet vid brofästet i Malmö, och i samband med stämman firade vi även HSBs 100-årsjubileum med våra förtroendevalda.

Mikael Kluge och Annika Greij valdes in i styrelsen och ersatte Niclas Ellberg och Helcio Apgaua. Styrelsen har följande sammansättning:

- 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 sen i höstas 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 2023 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 affärsområden varit involverade för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

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

NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2023

Styrelsemöte nr		Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Datum			9 feb	17 feb Per caps.	9 mars	24 april Konst.	4 maj	10 maj	13 juni	31 aug	10 okt	9 nov	7 dec
Kent Andersson	Styrelsens ordförande		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Hasse Hajar	Vice ordförande		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Bjorn Andersson	Ledamot		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Christina Jahn	Ledamot		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Cecilia Bothén	Ledamot		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Niclas Ellberg	Ledamot	1		♦	♦								
Helcio Apgaua	Ledamot	1	♦	♦	♦								
Mikael Kluge	Ledamot	2				♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Annika Greij	Ledamot	2				♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Markus Lehtonen	Arbetstagarledamot	3	♦	♦		♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Peter Frank	Arbetstagarledamot	5	♦	♦	♦								
Monica Berggren	Suppleant arbetstagarledamot	6, 7			♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Christian Arestad	Suppleant arbetstagarledamot	4, 9	♦			♦			♦				
Linnea Råbratt	Suppleant arbetstagarledamot	10										♦	♦

Noteringar

1 Avgick ur styrelsen 2023-04-20
2 Tillträde som ledamot 2023-04-20
3 Tillträdde som arbetstagarledamot 2023-01-01
4 Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2023-01-01
5 Avgick som arbetstagarledamot 2023-03-31
6 Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2023-04-01
7 Tillträdde som arbetstagarledamot 2023-04-01
9 Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2023-09-30
10 Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2023-10-01

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Ekonomi	1/3	30/5	3/10	28/11
Motionsgenomgång	9/2			
Styrelsekonferens	13-14/6			
Strategikonferens	10-12/10			

20240617010049

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 högre kostnadsläge, både genom de snabba omvärldsförändringar som sker med stigande energipriser och fortsatt högt ränteläge, men även höga kostnader för digitalisering. En lägre försäljning i vår nyproduktion riskerar även att påverka våra verksamheter negativt.

STYRELSENS LÅNGSIKTIGA VERKSAMHETSPLANERING

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	**33 711**	**48 760**	**749 642**	**832 113**
Insatser nettoförändring	226	-	-	226
Årets resultat	-	-	20 104	20 104
Belopp vid årets utgång	**33 937**	**48 760**	**769 746**	**852 443**

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans	**33 711**	**48 760**	**1 027 520**	**130**	**1 110 121**
Insatser nettoförändring	226	-	-	-	226
Aktieägartillskott	-	-	-	600	600
Årets resultat	-	-	-37 292	-2	-37 294
Belopp vid årets utgång	**33 937**	**48 760**	**990 228**	**728**	**1 073 653**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	749 642 078
Årets resultat	20 104 168
Summa	**769 746 246**

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

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, MSEK	440,7	416,7	397,9	374,4	374,3
Årets resultat, MSEK	-37,3	-2,0	15,6	33,6	40,7
Avkastning på eget kapital, %	-3,6	0,2	1,7	3,6	4,5
Avkastning på totalt kapital, %	0,6	0,9	1,1	1,7	1,9
Kassalikviditet, %	5,2	16,9	15,6	15,9	27,2
Tillgänglig likviditet, %	16,2	74,5	77,7	64,2	81,4
Soliditet, %	24,5	24,6	25,2	25,6	25,3
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	46,1	48,2	49,2	47,3	48,0
Avräkningslikviditet, %	297,4	298,7	323,8	304,4	303,8
Skuldsättningsgrad, gånger	3,0	2,9	2,9	2,8	2,8
Räntetäckningsgrad, gånger	0,4	1,0	1,6	2,2	2,5
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	2,0	3,4	4,4	4,5	4,6
Medelantal anställda	158	158	156	157	150
Antal enskilda medlemmar	54 135	53 902	53 081	51 858	50 835
Antal bostadsrättsföreningar	260	258	256	254	253
Antal lägenheter i produktion *	78	137	173	314	307
Antal färdigställda lägenheter *	59	141	268	34	99
Hyresintäkter fastigheter, MSEK	320,3	304,0	292,2	277,2	266,6
Driftsnetto fastigheter, MSEK	191,3	176,5	171,5	171,2	165,4
Vakansgrad, %	2,0 %	1,7 %	1,4 %	0,9 %	1,2%
Antal hyreslägenheter	2 471	2 443	2 443	2 329	2 222
Lägenhetsyta, kvm	169 524	168 041	168 051	161 624	153 263
Lokalyta, kvm	21 780	21 774	21 770	21 732	20 610
Marknadsvärde, MSEK	6 121	6 291	6 333	5 873	5 438
Taxeringsvärde, MSEK	3 876	3 853	3 459	3 430	3 235
Bokfört värde, MSEK	3 965	3 921	3 897	3 805	3 480

* 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

TILLGANGLIG 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

AVRAKNINGSLIKVIDITET
Kassa och bank, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditfaciliteter och/eller kvarvarande belåningsutrymme fastigheter vid 65 % belåningsgrad i förhållande till bostadsrättsföreningarnas inlånade avistamedel

SKULDSÄTTNINGSGRAD
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

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

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

20240617031050

RESULTATRÄKNING

		Koncern		HSB Malmö	
Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	3,5	440 699	416 741	141 301	133 572
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-347 111	-341 198	-143 818	-144 477
Bruttoresultat		**93 588**	**75 543**	**-2 517**	**-10 905**
Försäljningskostnader	2,7	-8 761	-8 267	-8 936	-7 983
Administrationskostnader	2,6,7	-62 454	-39 630	-65 624	-43 233
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	3 718	10 397	-	-
Rörelseresultat		**26 091**	**38 043**	**-77 077**	**-62 121**
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	-	-	8 256	16 836
Övriga finansiella intäkter	9	2 242	1 278	28 637	20 505
Övriga finansiella kostnader	10	-67 449	-37 566	-9 343	-3 914
Resultat efter finansiella poster		**-39 116**	**1 755**	**-49 527**	**-28 694**
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	69 631	54 399
Skatt	11	1 822	-3 732	-	-
Minoritetsandel i årets resultat		2	-	-	-
Årets resultat		**-37 292**	**-1 977**	**20 104**	**25 705**

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		Koncern		HSB Malmö	
Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	12	-	23 162	-	23 162
Byggnader och mark	13, 31	3 893 783	3 842 408	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation	14	71 568	78 202	-	-
Inventarier	15	2 489	3 058	1 934	1 912
Materiella anläggningstillgångar		**3 967 840**	**3 923 668**	**1 934**	**1 912**
Andelar i koncernföretag	16	-	-	453 261	450 861
Andelar i intresseföretag	17	112 290	137 323	110 835	131 329
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	211 172	209 072	208 722	208 722
Uppskjuten skattefordran	25	-	352	-	-
Andra långfristiga fordringar	19	942	639	942	639
Finansiella anläggningstillgångar		**324 404**	**347 386**	**773 760**	**791 551**
Summa anläggningstillgångar		**4 292 244**	**4 294 216**	**775 694**	**816 625**
Kundfordringar/hyresfordringar		11 211	10 719	9 524	9 742
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 055 099	1 062 491
Fordringar hos intresseföretag	20	474	315	474	315
Skattefordran		270	66	-	-
Övriga fordringar	21	2 118	1 872	99	407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	19 776	14 318	4 468	3 347
Kortfristiga fordringar		**33 849**	**27 290**	**1 069 664**	**1 076 302**
Kassa och bank		**59 918**	**193 331**	**59 890**	**193 139**
Summa omsättningstillgångar		**93 767**	**220 621**	**1 129 554**	**1 269 441**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 386 011**	**4 514 837**	**1 905 248**	**2 086 066**

BALANSRÄKNING

20240617010531

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncern		HSB Malmö	
Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Andelskapital		33 937	33 711	33 937	33 711
Reservfond		48 760	48 760	48 760	48 760
Bundet eget kapital		**82 697**	**82 471**	**82 697**	**82 471**
Balanserade vinstmedel		1 027 520	1 029 497	749 642	723 937
Årets resultat		-37 292	-1 977	20 104	25 705
Fritt eget kapital		**990 228**	**1 027 520**	**769 746**	**749 642**
Innehav utan bestämmande inflytande		**728**	**130**	**-**	**-**
Summa eget kapital	23, 32	**1 073 653**	**1 110 121**	**852 443**	**832 113**
Övriga avsättningar	24	1 170	793	1 170	794
Uppskjuten skatteskuld	25	39 126	41 300	-	-
Avsättningar		**40 296**	**42 093**	**1 170**	**794**
Skulder till kreditinstitut	26	1 460 000	2 060 000	-	-
Långfristiga skulder		**1 460 000**	**2 060 000**	**-**	**-**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26	700 000	-	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	27	1 012 121	1 211 559	1 012 121	1 211 559
Förskott från kunder		25 290	24 253	-	-
Leverantörsskulder		39 815	35 351	9 893	9 973
Skulder till koncernföretag		-	-	8 963	13 723
Skatteskulder		869	2 858	869	1 197
Övriga skulder	29	2 373	2 583	1 752	1 702
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	30	31 594	26 019	18 037	15 005
Kortfristiga skulder	28	**1 812 062**	**1 302 623**	**1 051 635**	**1 253 159**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 386 011**	**4 514 837**	**1 905 248**	**2 086 066**

KASSAFLÖDESANALYS

	Koncern		HSB Malmö	
Belopp i TSEK	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-39 116	1 755	-49 527	-28 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	102 308	85 048	40 821	5 523
Betald skatt	-2 193	-13	-328	1 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**60 999**	**86 790**	**-9 034**	**-21 556**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 755	-479	68 877	55 440
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 866	-4 465	-1 758	-2 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**66 110**	**81 846**	**58 085**	**31 825**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	10	-	-40
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-126 659	-102 992	-561	-231
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	233	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-303	-46 162	-	-95 369
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	26 651	-	8 439	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-100 311**	**-148 911**	**7 878**	**-95 640**
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	226	484	226	484
Upptagna lån	-	98 510	-	98 510
Amortering av låneskulder	-99 438	-	-199 438	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-99 212**	**98 994**	**-199 212**	**98 994**
Årets kassaflöde	**-133 413**	**31 929**	**-133 249**	**35 179**
Likvida medel vid årets början	**193 331**	**161 402**	**193 139**	**157 960**
Likvida medel vid årets slut	**59 918**	**193 331**	**59 890**	**193 139**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	Koncern		HSB Malmö	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-3 718	-10 396	1 221	-10 836
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	6 000	-	6 000
Av- och nedskrivningar av tillgångar	105 649	88 711	39 224	9 973
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	348	-	-
Avsättningar till pensioner	377	385	376	386
Totalt	**102 308**	**85 048**	**40 821**	**5 523**
Förvärv av dotterföretag				
Likvida medel	-	50	-	-
Summa tillgångar	**-**	**50**	**-**	**-**
Minoritet	-	10	-	-
Rörelseskulder	-	-	-	-
Summa skulder	**-**	**10**	**-**	**-**
Köpeskilling	-	40	-	40
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-50	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel	**-**	**-10**	**-**	**40**

20240617010352

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

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	2023			2022		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	3 269	66 618	69 887	3 103	61 408	64 511
Sociala kostnader	1 952	32 180	34 132	1 838	31 515	33 353
(varav pensionskostnader) [1]	766	9 608	10 374	721	10 400	11 121
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	-	11 008	11 008	-	11 623	11 623
Sociala kostnader	-	4 449	4 449	-	4 665	4 665
(varav pensionskostnader)	-	775	775	-	866	866
Koncern						
Löner och ersättningar	3 269	77 625	80 894	3 103	73 031	76 134
Sociala kostnader	1 952	36 629	38 581	1 838	36 180	38 018
(varav pensionskostnader) [2]	766	10 383	11 149	721	11 266	11 987

[1] Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 766 (721) TSEK

[2] Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 766 (721) TSEK.

20240617010S3

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön[3]	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions-kostnader
Kent Andersson	Ordförande	jan - dec	146	19	-	165	-
Hasse Hajar	Vice ordförande	jan - dec	73	26	-	99	-
Björn Andersson	Ledamot	jan - dec	73	22	-	95	-
Cecilia Bothén	Ledamot	jan - dec	73	15	-	88	-
Christina Jahn	Ledamot	jan - dec	73	14	-	87	-
Helcio Apgaua	Ledamot	jan - april	24	6	-	30	-
Niclas Ellberg	Ledamot	jan - april	24	3	-	27	-
Annika Greij	Ledamot	maj - dec	50	16	-	66	-
Mikael Kluge	Ledamot	maj - dec	50	1	-	51	-
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan - mars	18	3	-	21	-
Monica Berggren	Arbetstagarledamot	apr - dec	55	7	-	62	-
Tommy Lind	Arbetstagarledamot	jan - jan	6	1	-	7	-
Markus Lehtonen	Arbetstagarledamot	feb - dec	67	6	-	73	-
Monica Berggren	Suppleant arbetstagarledamot	jan - mars	9	-	-	9	-
Christian Arestad	Suppleant arbetstagarledamot	mar - sep	24	-	-	24	-
Linnea Råbratt	Suppleant arbetstagarledamot	okt - dec	9	-	-	9	-
Markus Lehtonen	Suppleant arbetstagarledamot	jan - jan	3	1	-	4	-
Summa styrelse [4]			**777**	**140**	**-**	**917**	**-**
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan - dec	2 352	-	103	2 455	766
Summa vd [5]			**2 352**	**-**	**103**	**2 455**	**766**
Summa totalt			**3 129**	**140**	**103**	**3 372**	**766**

[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 ersätts med 50 procent av ordinarie arvode.

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 30 inkomstbasbelopp vilket 2023 motsvarar en årslön om 2 229 000 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 96 590 kronor per år, i HSB Affärsstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 37 150 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 37 150 kronor per år, samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 37 150 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.

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön	Rörlig ersättning [6]	Övriga förmåner	Summa	Pensions-kostnader
Chris Christensen	Valberedning - Ordförande	jan - dec	14	11	-	25	-
Andreas Ek	Valberedning - Ledamot	jan - dec	14	11	-	25	-
Rolf Brandt	Valberedning - Ledamot	jan - dec	14	10	-	24	-
Maria Jönsson	Valberedning - Ledamot	jan - dec	14	5	-	19	-
Robert Schultz	Valberedning - Ledamot	jan - dec	14	8	-	22	-
Bengt-Åke Hägg	Föreningsgranskare	jan - dec	25	10	-	35	-
Björn Klefbohm	Föreningsgranskare	jan - dec	25	18	-	43	-
Rikard Andersson	Föreningsgranskare	jan - dec	25	12	-	37	-
Summa övriga förtroendevalda			**145**	**85**	**-**	**230**	**-**

[6] Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2023			2022		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	133	50%	50%	132	51%	49%
Dotterbolag	25	73%	27%	26	73%	27%
Koncern	**158**	**53%**	**47%**	**158**	**54%**	**46%**

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2023			2022		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	5	4	9	7	2
Ledande befattningshavare	8	3	5	8	3	5
Koncern						
Styrelseledamöter	9	5	4	9	7	2
Ledande befattningshavare	8	3	5	8	3	5

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Total sjukfrånvaro	2,4%	3,7%	2,6%	3,9%
varav långtidssjukskrivning	0,6%	1,0%	0,7%	1,0%
Sjukfrånvaro för män	1,7%	3,6%	1,8%	4,1%
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,3%	3,8%	3,5%	3,7%
Anställda under 29 år	4,2%	3,6%	4,3%	3,8%
Anställda 30-49 år	2,4%	4,4%	2,7%	4,9%
Anställda 50 år eller äldre	2,0%	2,7%	2,2%	2,6%

20240617010354

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Medlem och Kommunikation [1]	29 445	27 918	29 445	27 918
Fastigheter	299 398	283 169	-	-
Förvaltning	102 834	95 856	102 834	95 856
Övrigt	9 022	9 798	9 022	9 798
Totalt	**440 699**	**416 741**	**141 301**	**133 572**

[1] Varav medlemsavgifter ingår med 17 230 (17 097) TSEK

Nettoomsättning sker endast i Sverige.

Medlemsverksamhet	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Medlemsintäkter	17 230	17 097	17 230	17 097
Summa intäkter	**17 230**	**17 097**	**17 230**	**17 097**
Tidning	-1 564	-1 541	-1 564	-1 541
Utbildning	-813	-929	-813	-929
HSB Ledamot	-6 188	-5 650	-6 188	-5 650
HSB Riksförbund - medlemsavgift	-1 624	-1 541	-1 624	-1 541
Medlemsverksamhet	-7 102	-6 631	-7 102	-6 631
Summa kostnader	**-17 291**	**-16 292**	**-17 291**	**-16 292**
Totalt	**-61**	**805**	**-61**	**805**

Koncerngemensamma kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

NOT 4 DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

	Koncern	
	2023	2022
Hyresintäkter	320 271	304 030
Övriga intäkter	5 019	3 299
Drift- och underhållskostnader	-125 458	-121 435
Tomträttsavgäld	-2 391	-2 380
Fastighetsskatt	-6 134	-7 002
Driftnetto	**191 307**	**176 512**

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	HSB Malmö	
	2023	2022
Försäljning av tjänster	11 618	10 869
Köpta tjänster	-	-216
Hyreskostnader	-12 230	-11 314

NOT 6 ARVODEN TILL REVISORER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	978	937	543	502
Föreningsgranskare, inklusive sociala avgifter	132	115	132	115
Totalt	**1 110**	**1 052**	**675**	**617**
Andra uppdrag				
KPMG AB	192	192	192	192
Totalt	**192**	**192**	**192**	**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.

NOT 7 AVSKRIVNINGAR PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	-81 356	-78 111	-	-
Immateriella	-3 260	-1 304	-3 260	-1 304
Inventarier	-1 131	-1 412	-540	-786
Totalt	**-85 747**	**-80 827**	**-3 800**	**-2 090**
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-81 807	-78 578	-	-
Administrationskostnader	-3 940	-2 249	-3 800	-2 090
Totalt	**-85 747**	**-80 827**	**-3 800**	**-2 090**

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Resultatandelar från intressebolag	3 718	10 397	23 779	16 836
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-15 523	-
Totalt	**3 718**	**10 397**	**8 256**	**16 836**

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark

NOT 9 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	2 221	1 257	2 079	1 203
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	26 537	19 281
Föreningsavgälder	21	21	21	21
Totalt	**2 242**	**1 278**	**28 637**	**20 505**

NOT 10 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-10	-10
Övriga räntekostnader	-67 449	-37 566	-9 333	-3 904
Totalt	**-67 449**	**-37 566**	**-9 343**	**-3 914**

20240617010S5

NOT 11 SKATT

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-	-981	-	-
Uppskjuten skatt	1 822	-2 751	-	-
Totalt	**1 822**	**-3 732**	**-**	**-**
Aktuell skatt för året	-	-906	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-75	-	-
Aktuell skatt	**-**	**-981**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt fastigheter	132	-1 128	-	-
Uppskjuten skatt avseende övrigt	1 690	-1 623	-	-
Uppskjuten skatt	**1 822**	**-2 751**	**-**	**-**
Underskottsavdrag	-250 821	-242 618	-250 821	-242 618

Avstämning effektiv skatt	Koncern				HSB Malmö			
	2023		2022		2023		2022	
Resultat före skatt	**-39 116**		**1 755**		**20 104**		**25 705**	
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	8 058	21%	-362	21%	-4 141	21%	-5 295	21%
Ej skattepliktiga intäkter	9 633	-25%	5 401	-308%	8 701	-43%	4 758	-19%
Ej avdragsgilla kostnader	-7 244	-19%	-5 160	294%	-6 985	35%	-4 212	16%
Ej avdragsgill ränta	-7 382	-19%	-1 274	73%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - justering utrangerade restvärden	-	-	350	-20%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - underskottsavdrag ej aktiverat	143	0%	-	-	-1 545	8%	1 334	-5%
Uppskjuten skatt - övriga justeringar	-451	-1%	-1 286	74%	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - resultat från intressebolag	-935	-2%	-1 326	76%	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-75	-	-	-	-	-
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-	-	-	-	3 970	-20%	3 415	-13%
Summa redovisad skatt	**1 822**	**5%**	**-3 732**	**208%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**

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

NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	24 525	32 408	24 525	32 408
Årets utrangering	-19 902	-7 883	-19 902	-7 883
Utgående balans	**4 623**	**24 525**	**4 623**	**24 525**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-1 363	-58	-1 363	-58
Årets avskrivningar	-3 260	-1 305	-3 260	-1 305
Utgående balans	**-4 623**	**-1 363**	**-4 623**	**-1 363**
Restvärde	**0**	**23 162**	**0**	**23 162**

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	4 646 147	4 397 810	-	-
Årets anskaffningar	73 743	38 970	-	-
Årets utrangeringar	-	-547	-	-
Omklassificeringar	58 988	209 914	-	-
Utgående balans	**4 778 878**	**4 646 147**	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-793 959	-716 046	-	-
Årets utrangeringar	-	198	-	-
Årets avskrivningar	-81 356	-78 111	-	-
Utgående balans	**-875 315**	**-793 959**	-	-
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Utgående balans	**-9 780**	**-9 780**	-	-
Restvärde	**3 893 783**	**3 842 408**	-	-
varav byggnad	3 394 019	3 362 721	-	-
varav markanläggning	64 650	52 017	-	-
varav mark	435 114	427 670	-	-
Skattemässigt restvärde	3 153 165	3 097 565	-	-
Verkligt värde	6 120 600	6 291 300	-	-

20240617010356

NOT 14 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	78 202	224 559	-	-
Årets tillkommande investeringar	52 354	63 557	-	-
Omklassificeringar	-58 988	-209 914	-	-
Utgående balans	**71 568**	**78 202**	**-**	**-**
Restvärde	**71 568**	**78 202**	**-**	**-**

NOT 15 INVENTARIER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	33 670	33 671	15 483	15 484
Årets anskaffningar	562	232	561	232
Årets avyttringar	-	-233	-	-233
Utgående balans	**34 232**	**33 670**	**16 044**	**15 483**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-30 612	-29 433	-13 571	-13 018
Årets avyttringar	-	233	-	233
Årets avskrivningar	-1 131	-1 412	-539	-786
Utgående balans	**-31 743**	**-30 612**	**-14 110**	**-13 571**
Restvärde	**2 489**	**3 058**	**1 934**	**1 912**
Varav fastighetsinventarier	186	637	-	-
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	5 118	5 254	4 840	3 866
Avgifter inom 1 år	1 790	1 088	1 611	706
Avgifter 1-5 år	2 127	409	2 127	407
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Hyresavtal				
Avgifter inom 1 år	1 644	1 623	14 263	9 099
Avgifter 1-5 år	3 236	607	29 181	6 510
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	HSB Malmö	
	2023	2022
Anskaffningsvärden		
Ingående balans	450 861	450 341
Årets anskaffningar	2 400	520
Utgående bokfört värde	**453 261**	**450 861**

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	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	137 323	87 426	166 806	110 471
Årets resultatandelar	3 717	10 397	-1 221	10 835
Utdelning	-67 500	-6 000	-42 500	-
Kapitaltillskott	38 750	45 500	38 750	45 500
Utgående balans	**112 290**	**137 323**	**161 835**	**166 806**
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-	-	-35 477	-35 477
Årets nedskrivningar	-	-	-15 523	-
Utgående balans	**-**	**-**	**-51 000**	**-35 477**
Utgående bokfört värde	**112 290**	**137 323**	**110 835**	**131 329**

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	-	25 737	25 737
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Malmo	2020-08 31	1	50%	-1 527	-	23 080	23 873
HSB Projekt Holding i Malmo AB	556788-3268	Malmo	2009-12-10	50 000	50%	75 000	-51 000	24 338	24 000
HSB Nya Ellstorp Holding AB	559271-1781	Malmo	2020-10-30	250	50%	25	-	39 135	37 225
Totalt						**73 548**	**-51 000**	**112 290**	**110 835**

20240617010157

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV M.M.

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	209 072	208 722	208 722	208 722
Årets anskaffningar	2 100	350	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**211 172**	**209 072**	**208 722**	**208 722**
Bokfört värde	**211 172**	**209 072**	**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	3	2022-09-30	2 300	-	2 300
HSB Brf Kalk på Limhamn *	Andel	3	2022-09-30	150	-	150
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	-	12
Totalt				**211 172**	-	**211 172**

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

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	639	328	639	328
Årets anskaffning	303	311	303	311
Bokfört värde	**942**	**639**	**942**	**639**

NOT 20 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Fordringar för exploatering i handelsbolag	47	315	47	315
Fordringar för exploatering i aktiebolag	427	-	427	-
Totalt	**474**	**315**	**474**	**315**

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Behållning skattekonto	2 016	1 446	9	6
Övriga kortfristiga fordringar	102	426	90	401
Totalt	**2 118**	**1 872**	**99**	**407**

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna tomträttsavgälder	1 491	1 171	-	-
Upplupna räntor	9 580	6 840	-	-
Övrigt	8 705	6 307	4 468	3 347
Totalt	**19 776**	**14 318**	**4 468**	**3 347**

NOT 23 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andels kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	**33 711**	**48 760**	**749 642**	**832 113**
Insatser nettoförändring	226	-	-	226
Årets resultat	-	-	20 104	20 104
Belopp vid årets utgång	**33 937**	**48 760**	**769 746**	**852 443**

KONCERN	Andels kapital	Reservfond	Fria reserver	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans	**33 711**	**48 760**	**1 027 520**	**130**	**1 110 121**
Insatser nettoförändring	226	-	-	-	226
Aktieägartillskott	-	-	-	600	600
Årets resultat	-	-	-37 292	-2	-37 294
Belopp vid årets utgång	**33 937**	**48 760**	**990 228**	**728**	**1 073 653**

NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Övriga avsättningar – pensioner	1 170	793	1 170	794
Totalt	**1 170**	**793**	**1 170**	**794**

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-3 561	-3 562	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	94 356	94 489	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-51 669	-49 979	-	-
Totalt	**39 126**	**40 948**	**-**	**-**

20240617010538

NOT 26 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Förfall inom ett år från balansdagen	700 000	-	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 460 000	2 060 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	**2 160 000**	**2 060 000**	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 360 (2 810) MSEK varav 2 160 (2 060) MSEK utnyttjades på balansdagen.

	Koncern	
Räntebindningstid	2023	Ränta
Inom 1 år	860 000	5,19%
Inom 2 år	300 000	0,36%
Inom 3 år	500 000	0,74%
Inom 4 år	200 000	1,64%
Inom 5 år	300 000	3,22%
Över 5 år	-	0,00%
Summa/Genomsnittsränta	**2 160 000**	**2,89%**

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 2023-12-31 till 41,8 (100,5) MSEK.

NOT 27 SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel	631 721	744 109	631 721	744 109
Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel	380 400	467 450	380 400	467 450
Totalt	**1 012 121**	**1 211 559**	**1 012 121**	**1 211 559**

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	
	2023	2022	2023	2022
Beviljad kredit	100 000	60 000	50 000	10 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Outnyttjad kredit	**100 000**	**60 000**	**50 000**	**10 000**

NOT 29 ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Personalens källskatt	1 736	1 690	1 503	1 464
Mervärdesskatt	391	608	40	16
Övriga skulder	246	285	209	222
Totalt	**2 373**	**2 583**	**1 752**	**1 702**

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Upplupen semesterskuld	10 724	10 637	9 152	8 961
Upplupna sociala avgifter	5 382	5 203	4 603	4 413
Upplupna löner och ersättningar	209	-	209	-
Upplupna räntor	6 801	3 957	2 761	1 283
Övrigt	8 478	6 222	1 312	348
Totalt	**31 594**	**26 019**	**18 037**	**15 005**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 404 045	2 330 145	-	-
Varav outnyttjade i eget förvar	-7 050	-183 151	-	-
Utnyttjade ställda säkerheter	**2 396 995**	**2 146 994**	-	-
För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar				
Kapitalförsäkring	942	639	942	639
Totalt ställda säkerheter	**2 397 937**	**2 147 633**	**942**	**639**

EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncern		HSB Malmö	
	2023	2022	2023	2022
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	7 800	11 000	7 800	11 000
Borgensåtaganden för nyproduktion	287 650	76 242	279 650	68 242
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 770	2 589	2 560	2 368
Garantiförbindelser exploateringsavtal	8 375	8 375	8 375	8 375
Totalt	**306 595**	**98 206**	**298 385**	**89 985**

20240617010539

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 7 mars 2024

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 7 mars 2024

David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 2023. 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 2023 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.

STYRELSENS OCH VERKSTALLANDE 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 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

20240617010050

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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för för år 2023 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 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 7 mars 2024

KPMG AB

David Olow
Auktoriserad revisor

20240617010161

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Malmö ägs och styrs av drygt 54 395 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".

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 medlemmarnas 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.

FULLMAKTIGE

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. 12 utbildningstillfällen har genomförts digitalt under 2023.

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 2023 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 STAMMA/ÅRSMOTE

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmotet den 20 april 2023 107 fullmäktige representerade. Årsmötet var öppet även för andra än medlemmar.

20240617010052

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, efter två år av pandemi och digitala stämmor. 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 åtta motioner, 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 2023:

- Chris Christensen, HSB brf Gråsejen 2, ordförande
- Anders Ek, HSB brf Manligheten
- Rolf Brandt, HSB brf Domaren
- Mari Jönsson, HSB brf Fosietorp
- 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 2023 hållit 11 styrelsesammanträden.

Redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2023 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 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 2023. 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 dotterbolag ses årligen över, för att tydliggöra ansvar, styrning och kontroll. Detta gäller exempelvis arbetsordning, 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 2023 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 förenings stämman.

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 2023 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.

20240617010G3

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 7 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 7 mars 2024

Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

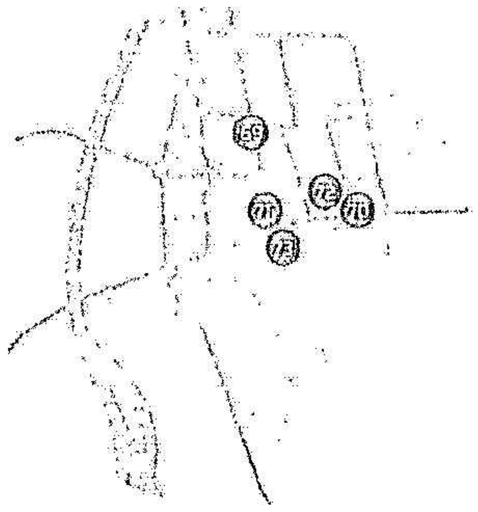
Bengt Åke Hägg
Föreningsgranskare

Rikard Andersson
Föreningsgranskare

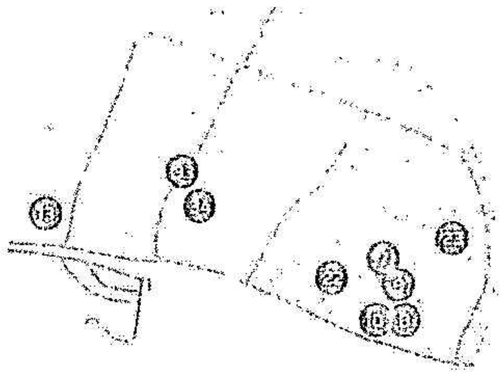
HSB MALMÖS FASTIGHETER

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	Mollevången	1929/1983	1976	53	3 780	330	4 110	69 701
3	ARKEN 4	Mollevången	1929		64	3 496	48	3 544	61 556
4	ARKEN 5	Mollevången	1985		21	1 428	21	1 449	28 960
5	ARKEN 6	Mollevången	1929		93	6 617	408	7 025	120 249
6	ARKEN 7	Mollevången	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	
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 16	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	Rosersjöstaden	1929		14	1 241	299	1 540	30 564
19	FYNDET 7	Mollevången	1938	1996	19	848		848	14 200
20	FOREN 3/IT GALLERY	Västra Hamnen	2006		37	2 721	3 522	6 243	157 738
21	FOREN 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 & 15	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	1929		13	1 741	272	2 013	37 766
26	HOKOPINGE 55 104/PARKHUSEN 1	Hokopinge	2021		31	1 886		1 886	31 003
27	HOKOPINGE 55 105/PARKHUSEN 2	Hokopinge	2021		31	1 886		1 886	31 003
28	JUDITH 11	Rosersjöstaden	1929	2012	12	1 107		1 107	22 600
29	JUDITH 12	Rosersjöstaden	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		10	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	Mollevången	1903	1978	34	1 830	104	1 934	38 279
36	LISTER 9	Slottstaden / Enkelost	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	Rosersjöstaden	1900	2018	27	1 369		1 369	32 800
40	MARIA 2	Rosersjöstaden	1929	2018	22	1 801		1 801	39 400
41	MARIA 3	Rosersjöstaden	1903	2018	26	1 387		1 387	31 800
42	MARIA 4	Rosersjöstaden	1929	2018	23	1 741		1 741	38 000
43	MARIA 5	Rosersjöstaden	1929	2018	27	1 455		1 455	34 200
44	MARIA 9	Rosersjöstaden	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	Rosersjöstaden	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	80	2 155	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 / Påskalede	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 / Påskalede	1946	1993	8	548	89	637	5 846
63	TIMGLASET 3	Mollevången	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	VINGSNACKAN 2/GRAFITEN	Limhamn / Kalkbrottet	2017		32	2 034		2 034	49 000
67	VINGSNACKAN 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				**2 365**	**161 194**	**20 679**	**181 873**	**3 730 880**
69	GADDAN 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				**186**	**8 330**	**1 101**	**9 431**	**145 322**
	HSB SUNDSFASTIGHETER MED DOTTERBOLAG				**2 471**	**169 524**	**21 780**	**191 304**	**3 876 202**

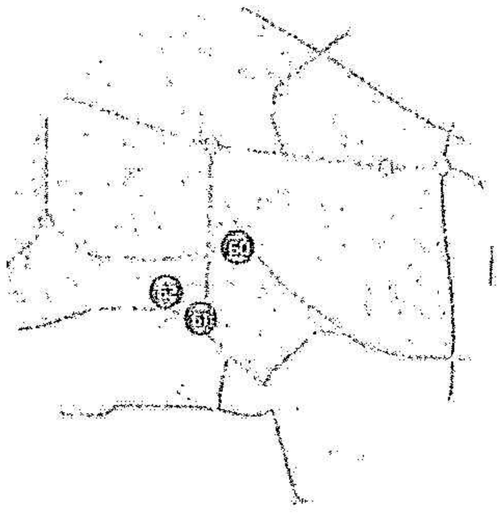
20240617010641



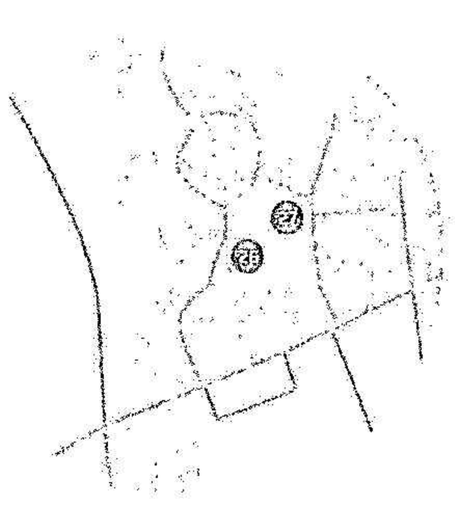
VELLINGE



TRELLEBORG



SVEDALA



HÖKÖPINGE

HSB – där möjligheterna bor

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