

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 förvaltningservice, 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 bostadsrättsföreningar	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 bospärande medlemmar med ett HSB Bosparkonto har ökat med 190 (247) personer till 7 728 (7 538). Vi ser nu effekterna av vårt nya bospärandebjudande med fler möjligheter för ett långsiktigt sparande.

Antal bospärande som krävs 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 HÄNDELSE

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 fjärrvärmväxlare.

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.

FASTIGHETSFÖRVARV

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 återbrukat 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.

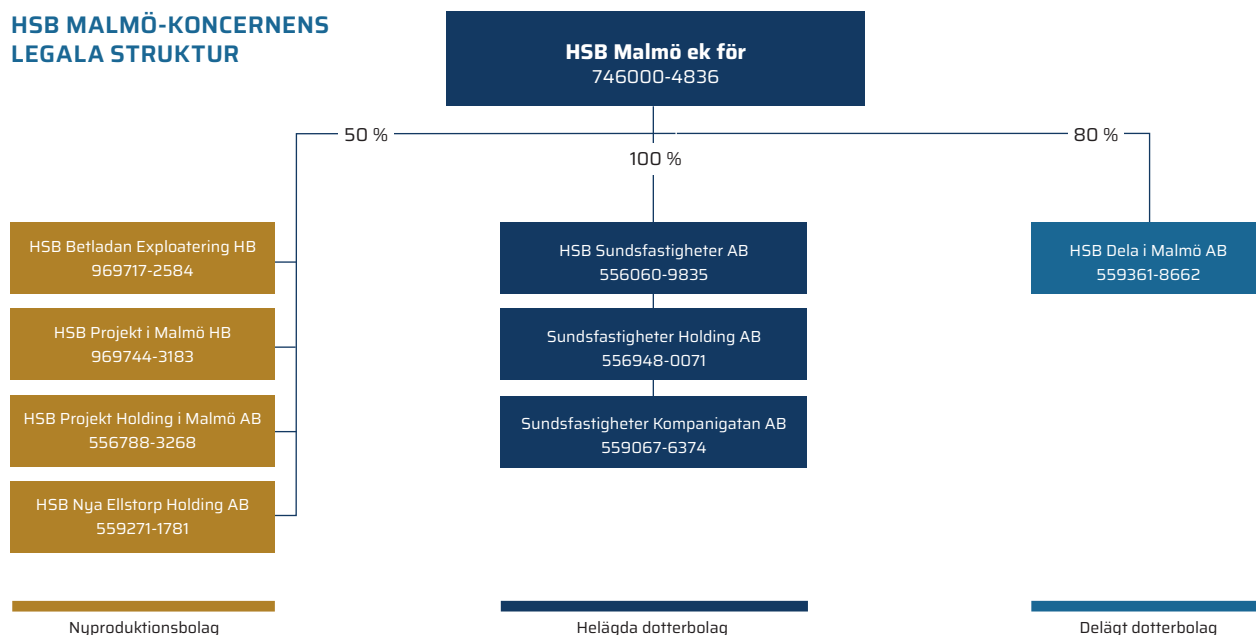
MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

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. Driftnettet 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.

**HSB MALMÖ-KONCERNENS
LEGALA STRUKTUR**

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	HSB Malmö	HSB Sunds- fastigheter	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

FEMÄRSÖVERSIKT 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 förvaldade föreningsans inlånande medel.

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 procentenhet 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 kvalitet, 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 avvikelser och två förbättringsförslag samt två observationer, som skyndsamt skapade förbättringsåtgärder.

Vår egendecklaration 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 avlogs 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 profästet 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 Ryttnästaren, 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	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Björn 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 Årestad	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 Tillträde som arbetstagarledamot 2023-01-01
- 4 Tillträde som suppleant arbetstagarledamot 2023-01-01
- 5 Avgick som arbetstagarledamot 2023-03-31
- 6 Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2023-04-01
- 7 Tillträde som arbetstagarledamot 2023-04-01
- 9 Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2023-09-30
- 10 Tillträde 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			

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 kostnads-läge, 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	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

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.