

# 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   |
| Bokförtvärde, 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.

### TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

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

### SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### JUSTERAD SOLIDITET ENLIGT HSBs KOD

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

### AVRÄKNINGSLIKVIDITET

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

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

### JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

# RESULTATRÄKNING

| Belopp i TSEK                             | Not     | Koncern        |               | HSB Malmö      |                |
|-------------------------------------------|---------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                           |         | 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       |
| <b>Bruttoresultat</b>                     |         | <b>93 588</b>  | <b>75 543</b> | <b>-2 517</b>  | <b>-10 905</b> |
| 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        | -              | -              |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |         | <b>26 091</b>  | <b>38 043</b> | <b>-77 077</b> | <b>-62 121</b> |
| 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         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |         | <b>-39 116</b> | <b>1 755</b>  | <b>-49 527</b> | <b>-28 694</b> |
| Bokslutsdispositioner, koncernbidrag      |         | -              | -             | 69 631         | 54 399         |
| Skatt                                     | 11      | 1 822          | -3 732        | -              | -              |
| Minoritetsandel i årets resultat          |         | 2              | -             | -              | -              |
| <b>Årets resultat</b>                     |         | <b>-37 292</b> | <b>-1 977</b> | <b>20 104</b>  | <b>25 705</b>  |

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

# BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   | Not    | Koncern          |                  | HSB Malmö        |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                              |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| Belopp i TSEK                                |        |                  |                  |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    | 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            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        | <b>3 967 840</b> | <b>3 923 668</b> | <b>1 934</b>     | <b>1 912</b>     |
| 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              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        | <b>324 404</b>   | <b>347 386</b>   | <b>773 760</b>   | <b>791 551</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>4 292 244</b> | <b>4 294 216</b> | <b>775 694</b>   | <b>816 625</b>   |
| 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            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        | <b>33 849</b>    | <b>27 290</b>    | <b>1 069 664</b> | <b>1 076 302</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        | <b>59 918</b>    | <b>193 331</b>   | <b>59 890</b>    | <b>193 139</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>93 767</b>    | <b>220 621</b>   | <b>1 129 554</b> | <b>1 269 441</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>4 386 011</b> | <b>4 514 837</b> | <b>1 905 248</b> | <b>2 086 066</b> |

| 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           |
| <b>Bundet eget kapital</b>                       |               | <b>82 697</b>    | <b>82 471</b>    | <b>82 697</b>    | <b>82 471</b>    |
| Balanserade vinstmedel                           |               | 1 027 520        | 1 029 497        | 749 642          | 723 937          |
| Årets resultat                                   |               | -37 292          | -1 977           | 20 104           | 25 705           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                        |               | <b>990 228</b>   | <b>1 027 520</b> | <b>769 746</b>   | <b>749 642</b>   |
| <b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>       |               | <b>728</b>       | <b>130</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                        | <b>23, 32</b> | <b>1 073 653</b> | <b>1 110 121</b> | <b>852 443</b>   | <b>832 113</b>   |
| Övriga avsättningar                              | 24            | 1 170            | 793              | 1 170            | 794              |
| Uppskjuten skatteskuld                           | 25            | 39 126           | 41 300           | -                | -                |
| <b>Avsättningar</b>                              |               | <b>40 296</b>    | <b>42 093</b>    | <b>1 170</b>     | <b>794</b>       |
| Skulder till kreditinstitut                      | 26            | 1 460 000        | 2 060 000        | -                | -                |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |               | <b>1 460 000</b> | <b>2 060 000</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| 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           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      | <b>28</b>     | <b>1 812 062</b> | <b>1 302 623</b> | <b>1 051 635</b> | <b>1 253 159</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |               | <b>4 386 011</b> | <b>4 514 837</b> | <b>1 905 248</b> | <b>2 086 066</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i TSEK                                                                       | Koncern         |                 | HSB Malmö       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                                                                     | 2023-12-31      | 2022-12-31      | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                |
| 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          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>60 999</b>   | <b>86 790</b>   | <b>-9 034</b>   | <b>-21 556</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                 |                 |                 |                |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | -5 755          | -479            | 68 877          | 55 440         |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | 10 866          | -4 465          | -1 758          | -2 059         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>66 110</b>   | <b>81 846</b>   | <b>58 085</b>   | <b>31 825</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                |
| 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           | -              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-100 311</b> | <b>-148 911</b> | <b>7 878</b>    | <b>-95 640</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                 |                |
| Förändring andelskapital                                                            | 226             | 484             | 226             | 484            |
| Upptagna lån                                                                        | -               | 98 510          | -               | 98 510         |
| Amortering av låneskulder                                                           | -99 438         | -               | -199 438        | -              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-99 212</b>  | <b>98 994</b>   | <b>-199 212</b> | <b>98 994</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-133 413</b> | <b>31 929</b>   | <b>-133 249</b> | <b>35 179</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>193 331</b>  | <b>161 402</b>  | <b>193 139</b>  | <b>157 960</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>59 918</b>   | <b>193 331</b>  | <b>59 890</b>   | <b>193 139</b> |

| TILLÄGGSUPPLYSNINGAR                                            | Koncern        |               | HSB Malmö     |              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
|                                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31    | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b> |                |               |               |              |
| 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          |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>102 308</b> | <b>85 048</b> | <b>40 821</b> | <b>5 523</b> |
| <b>Förvärv av dotterföretag</b>                                 |                |               |               |              |
| Likvida medel                                                   | -              | 50            | -             | -            |
| <b>Summa tillgångar</b>                                         | <b>-</b>       | <b>50</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| Minoritet                                                       | -              | 10            | -             | -            |
| Rörelseskulder                                                  | -              | -             | -             | -            |
| <b>Summa skulder</b>                                            | <b>-</b>       | <b>10</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| Köpeskilling                                                    | -              | 40            | -             | 40           |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten              | -              | -50           | -             | -            |
| <b>Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel</b>         | <b>-</b>       | <b>-10</b>    | <b>-</b>      | <b>40</b>    |

# 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 planerliga 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 & hyresgästpassningar | 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  |
| <b>HSB Malmö</b>                       |                 |                  |        |                 |                  |        |
| 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) <sup>1</sup> | 766             | 9 608            | 10 374 | 721             | 10 400           | 11 121 |
| <b>Dotterbolag</b>                     |                 |                  |        |                 |                  |        |
| 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    |
| <b>Koncern</b>                         |                 |                  |        |                 |                  |        |
| 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) <sup>2</sup> | 766             | 10 383           | 11 149 | 721             | 11 266           | 11 987 |

<sup>1</sup> Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 766 (721) TSEK.

<sup>2</sup> Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 766 (721) TSEK.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

| Namn                               | Uppdrag                         | Period      | Arvode/<br>fast lön <sup>3</sup> | Rörlig<br>ersättning | Övriga<br>förmåner | Summa        | Pensions-<br>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<br>arbetstagarledamot | jan - mars  | 9                                | -                    | -                  | 9            | -                      |
| Christian Arestad                  | Suppleant<br>arbetstagarledamot | mar - sep   | 24                               | -                    | -                  | 24           | -                      |
| Linnea Råbratt                     | Suppleant<br>arbetstagarledamot | okt - dec   | 9                                | -                    | -                  | 9            | -                      |
| Markus Lehtonen                    | Suppleant<br>arbetstagarledamot | jan - jan   | 3                                | 1                    | -                  | 4            | -                      |
| <b>Summa styrelse <sup>4</sup></b> |                                 |             | <b>777</b>                       | <b>140</b>           | <b>-</b>           | <b>917</b>   | <b>-</b>               |
| Michael Carlsson                   | Verkställande direktör          | jan - dec   | 2 352                            | -                    | 103                | 2 455        | 766                    |
| <b>Summa vd <sup>5</sup></b>       |                                 |             | <b>2 352</b>                     | <b>-</b>             | <b>103</b>         | <b>2 455</b> | <b>766</b>             |
| <b>Summa totalt</b>                |                                 |             | <b>3 129</b>                     | <b>140</b>           | <b>103</b>         | <b>3 372</b> | <b>766</b>             |

<sup>3</sup> Inklusive semesterersättning.

<sup>4</sup> Totala pensionsförpliktelser för styrelsen uppgår till 0,0 (0,0) TSEK.

<sup>5</sup> 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/<br>fast lön | Rörlig<br>ersättning <sup>6</sup> | Övriga<br>förmåner | Summa      | Pensions-<br>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         | -                      |
| <b>Summa övriga förtroendevalda</b> |                           |           | <b>145</b>          | <b>85</b>                         | <b>-</b>           | <b>230</b> | <b>-</b>               |

<sup>6</sup> Exklusive kostnadsersättningar

#### MEDELTAL ANSTÄLLDA

|                | 2023               |              |                  | 2022               |              |                  |
|----------------|--------------------|--------------|------------------|--------------------|--------------|------------------|
|                | Antal<br>anställda | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor | Antal<br>anställda | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor |
| HSB Malmö      | 133                | 50%          | 50%              | 132                | 51%          | 49%              |
| Dotterbolag    | 25                 | 73%          | 27%              | 26                 | 73%          | 27%              |
| <b>Koncern</b> | <b>158</b>         | <b>53%</b>   | <b>47%</b>       | <b>158</b>         | <b>54%</b>   | <b>46%</b>       |

#### STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

|                           | 2023  |              |                  | 2022  |              |                  |
|---------------------------|-------|--------------|------------------|-------|--------------|------------------|
|                           | Antal | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor | Antal | Varav<br>män | Varav<br>kvinnor |
| <b>HSB Malmö</b>          |       |              |                  |       |              |                  |
| Styrelseledamöter         | 9     | 5            | 4                | 9     | 7            | 2                |
| Ledande befattningshavare | 8     | 3            | 5                | 8     | 3            | 5                |
| <b>Koncern</b>            |       |              |                  |       |              |                  |
| 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% |

**NOT 3** NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN

|                                       | Koncern        |                | HSB Malmö      |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                       | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| Medlem och Kommunikation <sup>1</sup> | 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          |
| <b>Totalt</b>                         | <b>440 699</b> | <b>416 741</b> | <b>141 301</b> | <b>133 572</b> |

<sup>1</sup> 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         |
| <b>Summa intäkter</b>           | <b>17 230</b>  | <b>17 097</b>  | <b>17 230</b>  | <b>17 097</b>  |
| 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         |
| <b>Summa kostnader</b>          | <b>-17 291</b> | <b>-16 292</b> | <b>-17 291</b> | <b>-16 292</b> |
| <b>Totalt</b>                   | <b>-61</b>     | <b>805</b>     | <b>-61</b>     | <b>805</b>     |

Koncerngemensamma kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

**NOT 4** DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

|                                | Koncern        |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 2023           | 2022           |
| Hysesintäkter                  | 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         |
| <b>Driftnetto</b>              | <b>191 307</b> | <b>176 512</b> |

**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       |
| <b>Revisionsuppdrag</b>                        |              |              |            |            |
| KPMG AB                                        | 978          | 937          | 543        | 502        |
| Föreningsgranskare, inklusive sociala avgifter | 132          | 115          | 132        | 115        |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>1 110</b> | <b>1 052</b> | <b>675</b> | <b>617</b> |
| <b>Andra uppdrag</b>                           |              |              |            |            |
| KPMG AB                                        | 192          | 192          | 192        | 192        |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>192</b>   | <b>192</b>   | <b>192</b> | <b>192</b> |

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          |
| <b>Fördelning per tillgångstyp</b>   |                |                |               |               |
| Byggnader                            | -81 356        | -78 111        | -             | -             |
| Immateriella                         | -3 260         | -1 304         | -3 260        | -1 304        |
| Inventarier                          | -1 131         | -1 412         | -540          | -786          |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-85 747</b> | <b>-80 827</b> | <b>-3 800</b> | <b>-2 090</b> |
| <b>Fördelning per funktion</b>       |                |                |               |               |
| Kostnad för sålda varor och tjänster | -81 807        | -78 578        | -             | -             |
| Administrationskostnader             | -3 940         | -2 249         | -3 800        | -2 090        |
| <b>Totalt</b>                        | <b>-85 747</b> | <b>-80 827</b> | <b>-3 800</b> | <b>-2 090</b> |

**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      | -             |
| <b>Totalt</b>                             | <b>3 718</b> | <b>10 397</b> | <b>8 256</b> | <b>16 836</b> |

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

**NOT 9** ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

|                              | Koncern      |              | HSB Malmö     |               |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                              | 2023         | 2022         | 2023          | 2022          |
| Ränteutgifter                | 2 221        | 1 257        | 2 079         | 1 203         |
| Ränteutgifter koncernföretag | -            | -            | 26 537        | 19 281        |
| Föreningsavgifter            | 21           | 21           | 21            | 21            |
| <b>Totalt</b>                | <b>2 242</b> | <b>1 278</b> | <b>28 637</b> | <b>20 505</b> |

**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        |
| <b>Totalt</b>                 | <b>-67 449</b> | <b>-37 566</b> | <b>-9 343</b> | <b>-3 914</b> |

## NOT 11 SKATT

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

## Avstämning effektiv skatt

|                                                        | Koncern        |           |               |             | HSB Malmö     |           |               |           |
|--------------------------------------------------------|----------------|-----------|---------------|-------------|---------------|-----------|---------------|-----------|
|                                                        | 2023           |           | 2022          |             | 2023          |           | 2022          |           |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>-39 116</b> |           | <b>1 755</b>  |             | <b>20 104</b> |           | <b>25 705</b> |           |
| 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<br>- justering utrangerade restvärden | -              | -         | 350           | -20%        | -             | -         | -             | -         |
| Uppskjuten skatt<br>- underskottsavdrag ej aktiverat   | 143            | 0%        | -             | -           | -1 545        | 8%        | 1 334         | -5%       |
| Uppskjuten skatt - övriga justeringar                  | -451           | -1%       | -1 286        | 74%         | -             | -         | -             | -         |
| Uppskjuten skatt<br>- resultat från intressebolag      | -935           | -2%       | -1 326        | 76%         | -             | -         | -             | -         |
| Skatt hänförlig till tidigare år                       | -              | -         | -75           | -           | -             | -         | -             | -         |
| Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag                | -              | -         | -             | -           | 3 970         | -20%      | 3 415         | -13%      |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                           | <b>1 822</b>   | <b>5%</b> | <b>-3 732</b> | <b>208%</b> | <b>-</b>      | <b>0%</b> | <b>-</b>      | <b>0%</b> |

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          |
| <b>Anskaffningsvärden</b>         |               |               |               |               |
| Ingående balans                   | 24 525        | 32 408        | 24 525        | 32 408        |
| Årets utträngning                 | -19 902       | -7 883        | -19 902       | -7 883        |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>4 623</b>  | <b>24 525</b> | <b>4 623</b>  | <b>24 525</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b> |               |               |               |               |
| Ingående balans                   | -1 363        | -58           | -1 363        | -58           |
| Årets avskrivningar               | -3 260        | -1 305        | -3 260        | -1 305        |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>-4 623</b> | <b>-1 363</b> | <b>-4 623</b> | <b>-1 363</b> |
| <b>Restvärde</b>                  | <b>0</b>      | <b>23 162</b> | <b>0</b>      | <b>23 162</b> |

## NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

|                                    | Koncern          |                  | HSB Malmö |          |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------|----------|
|                                    | 2023             | 2022             | 2023      | 2022     |
| <b>Anskaffningsvärden</b>          |                  |                  |           |          |
| Ingående balans                    | 4 646 147        | 4 397 810        | -         | -        |
| Årets anskaffningar                | 73 743           | 38 970           | -         | -        |
| Årets utträngningar                | -                | -547             | -         | -        |
| Omklassificeringar                 | 58 988           | 209 914          | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>4 778 878</b> | <b>4 646 147</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>  |                  |                  |           |          |
| Ingående balans                    | -793 959         | -716 046         | -         | -        |
| Årets utträngningar                | -                | 198              | -         | -        |
| Årets avskrivningar                | -81 356          | -78 111          | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>-875 315</b>  | <b>-793 959</b>  | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b> |                  |                  |           |          |
| Ingående balans                    | -9 780           | -9 780           | -         | -        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>-9 780</b>    | <b>-9 780</b>    | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| <b>Restvärde</b>                   | <b>3 893 783</b> | <b>3 842 408</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |
| 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        | -         | -        |

## NOT 14 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

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

## NOT 15 INVENTARIER

|                                          | Koncern        |                | HSB Malmö      |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                          | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| <b>Anskaffningsvärden</b>                |                |                |                |                |
| Ingående balans                          | 33 670         | 33 671         | 15 483         | 15 484         |
| Årets anskaffningar                      | 562            | 232            | 561            | 232            |
| Årets avyttringar                        | -              | -233           | -              | -233           |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>34 232</b>  | <b>33 670</b>  | <b>16 044</b>  | <b>15 483</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>        |                |                |                |                |
| Ingående balans                          | -30 612        | -29 433        | -13 571        | -13 018        |
| Årets avyttringar                        | -              | 233            | -              | 233            |
| Årets avskrivningar                      | -1 131         | -1 412         | -539           | -786           |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>-31 743</b> | <b>-30 612</b> | <b>-14 110</b> | <b>-13 571</b> |
| <b>Restvärde</b>                         | <b>2 489</b>   | <b>3 058</b>   | <b>1 934</b>   | <b>1 912</b>   |
| Varav fastighetsinventarier              | 186            | 637            | -              | -              |
| <b>Leasingavtal avseende inventarier</b> |                |                |                |                |
| 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                  | -              | -              | -              | -              |
| <b>Hysesavtal</b>                        |                |                |                |                |
| 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           |
| <b>Anskaffningsvärden</b>     |                |                |
| Ingående balans               | 450 861        | 450 341        |
| Årets anskaffningar           | 2 400          | 520            |
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>453 261</b> | <b>450 861</b> |

| Innehav                              | Org.nr      | Säte  | Antal aktier | Kapitalandel | Anskaffningsvärde | Bokfört värde  |
|--------------------------------------|-------------|-------|--------------|--------------|-------------------|----------------|
| HSB Sundsfastigheter AB <sup>1</sup> | 556060-9835 | Malmö | 100          | 100%         | 450 341           | 450 341        |
| HSB Dela i Malmö AB                  | 559361-8662 | Malmö | 400          | 80%          | 2 920             | 2 920          |
| <b>Totalt</b>                        |             |       |              |              | <b>453 261</b>    | <b>453 261</b> |

<sup>1</sup> Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

## NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

|                                    | Koncern        |                | HSB Malmö      |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                    | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| <b>Anskaffningsvärden</b>          |                |                |                |                |
| 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         |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>112 290</b> | <b>137 323</b> | <b>161 835</b> | <b>166 806</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b> |                |                |                |                |
| Ingående balans                    | -              | -              | -35 477        | -35 477        |
| Årets nedskrivningar               | -              | -              | -15 523        | -              |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-51 000</b> | <b>-35 477</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>      | <b>112 290</b> | <b>137 323</b> | <b>110 835</b> | <b>131 329</b> |

| Innehav                        | Org.nr      | Säte  | Förvärvsdatum | Antal aktier/andelar | Kapitalandel | Anskaffningsvärde | Nedskrivning   | 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 | Malmö | 2020-08-31    | 1                    | 50%          | -1 527            | -              | 23 080                | 23 873                  |
| HSB Projekt Holding i Malmö AB | 556788-3268 | Malmö | 2009-12-10    | 50 000               | 50%          | 75 000            | -51 000        | 24 338                | 24 000                  |
| HSB Nya Ellstorp Holding AB    | 559271-1781 | Malmö | 2020-10-30    | 250                  | 50%          | 25                | -              | 39 135                | 37 225                  |
| <b>Totalt</b>                  |             |       |               |                      |              | <b>73 548</b>     | <b>-51 000</b> | <b>112 290</b>        | <b>110 835</b>          |

**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            | -              | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>211 172</b> | <b>209 072</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>211 172</b> | <b>209 072</b> | <b>208 722</b> | <b>208 722</b> |

| Innehav                           | Typ   | Antal     | Datum      | Anskaff.<br>värde | Nedskrivning | Bokfört<br>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               |
| <b>Totalt</b>                     |       |           |            | <b>211 172</b>    | <b>-</b>     | <b>211 172</b>   |

\* 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        |
| <b>Bokfört värde</b>       | <b>942</b> | <b>639</b> | <b>942</b> | <b>639</b> |

**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        | -          |
| <b>Totalt</b>                              | <b>474</b> | <b>315</b> | <b>474</b> | <b>315</b> |

**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        |
| <b>Totalt</b>                  | <b>2 118</b> | <b>1 872</b> | <b>99</b> | <b>407</b> |

**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        |
| <b>Totalt</b>              | <b>19 776</b> | <b>14 318</b> | <b>4 468</b> | <b>3 347</b> |

**NOT 23** FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

| KONCERN                        | Andels kapital | Reservfond    | Fria reserver  | Minoritets-<br>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          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>33 937</b>  | <b>48 760</b> | <b>990 228</b> | <b>728</b>              | <b>1 073 653</b> |

**NOT 24** ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

|                                 | Koncern      |            | HSB Malmö    |            |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                 | 2023         | 2022       | 2023         | 2022       |
| Övriga avsättningar - pensioner | 1 170        | 793        | 1 170        | 794        |
| <b>Totalt</b>                   | <b>1 170</b> | <b>793</b> | <b>1 170</b> | <b>794</b> |

**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       | -         | -        |
| <b>Totalt</b>                                | <b>39 126</b> | <b>40 948</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |

## 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 | -                | -                | -         | -        |
| <b>Totalt</b>                            | <b>2 160 000</b> | <b>2 060 000</b> | <b>-</b>  | <b>-</b> |

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.

| Räntebindningstid             | Koncern          |              |
|-------------------------------|------------------|--------------|
|                               | 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%        |
| <b>Summa/Genomsnittsränta</b> | <b>2 160 000</b> | <b>2,89%</b> |

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             |
| <b>Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar</b> |                  |                  |                  |                  |
| Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel          | 631 721          | 744 109          | 631 721          | 744 109          |
| Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel         | 380 400          | 467 450          | 380 400          | 467 450          |
| <b>Totalt</b>                                           | <b>1 012 121</b> | <b>1 211 559</b> | <b>1 012 121</b> | <b>1 211 559</b> |

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         | -              | -             | -             | -             |
| <b>Outnyttjad kredit</b> | <b>100 000</b> | <b>60 000</b> | <b>50 000</b> | <b>10 000</b> |

**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          |
| <b>Totalt</b>         | <b>2 373</b> | <b>2 583</b> | <b>1 752</b> | <b>1 702</b> |

**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           |
| <b>Totalt</b>                   | <b>31 594</b> | <b>26 019</b> | <b>18 037</b> | <b>15 005</b> |

**NOT 31** STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

| EVENTUALFÖRPLIKTELSE                                             |  | 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         |
| <b>Totalt</b>                                                    |  | <b>306 595</b> | <b>98 206</b> | <b>298 385</b> | <b>89 985</b> |

**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