

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## VERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

| Ägarförhållanden/Medlemmar   |               |               |                              |
|------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|
|                              | 2024          | 2023          | Ökning (+)/<br>Minskning (-) |
| Antal bostadsrättsföreningar | 260           | 260           | 0                            |
| Antal enskilda medlemmar     | 54 650        | 54 135        | + 515                        |
| <b>Total</b>                 | <b>54 910</b> | <b>54 395</b> | <b>+ 515</b>                 |

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

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

Antal bosparpoäng som krävts för att få en bostad under

året har varit som högst 1 532 (1 612) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 249 (280) nyinflyttningarna har varit 203 (162) poäng.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

### FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

### OMBYGGNADSPROJEKT

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

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

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

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

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

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

### FASTIGHETSFÖRVÄRV

Inga förvärv har gjorts under året.

### NYPRODUKTION

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

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

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

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

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

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

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

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

## KONCERNEN

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

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

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

## MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

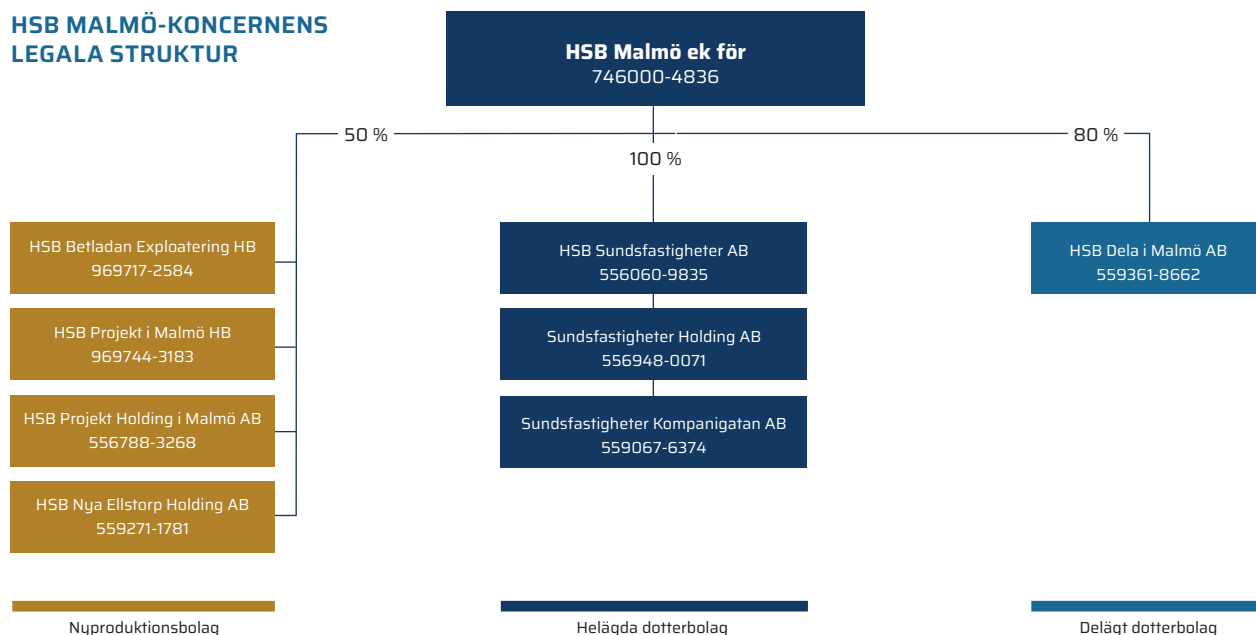
Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 141,9 (141,3) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -39,5 (-49,5) MSEK.

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

## EGNA HYRESFASTIGHETER

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

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

**HSB MALMÖ-KONCERNENS  
LEGALA STRUKTUR**

**KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG**

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

## FEMÄRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

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

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

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

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

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

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

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

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

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

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

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

Under Inlåning- och betaltjänstverksamhet beskrivs hur HSB Malmö säkerställer förvaldade föreningsars inlåning medel.

## FINANSIELLA RISKER

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

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

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

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

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

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

## INLÅNING- OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

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

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

Därutöver rapporterar föreningen om rutiner för

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

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

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

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

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

*\*HSBs kod för föreningsstyrning, version 2023*

## INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## MILJÖ OCH KLIMAT

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

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

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

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

utfärdades den 20 november 2024.

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

ÖVRIGT

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

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

STYRELSENS ARBETE

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

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

- Kent Andersson, Medlemsgruppen, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot

- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, ledamot
- Christina Jahn, HSB brf Kaptenen, ledamot
- Hasse Hajar, HSB brf Höegaholm, ledamot
- Mikael Kluge, HSB brf Akvamarinen, ledamot
- Annika Greij, Medlemsgruppen, ledamot

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

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

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

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

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

| NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2024 |                              |     |                                                                         |       |                  |                     |                    |          |        |        |        |        |       |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|---------------------|--------------------|----------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Styrelsemöte nr                               |                              | Not | 1                                                                       | 2     | 3                | 4                   | 5                  | 6        | 7      | 8      | 9      | 10     | 11    |
| Datum                                         |                              |     | 8 feb                                                                   | 7 mar | 15 apr<br>Konst. | 17 apr<br>Per caps. | 7 maj<br>Per caps. | 16 maj   | 13 jun | 29 aug | 10 okt | 14 nov | 5 dec |
| Kent Andersson                                | Styrelsens ordförande        |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      |        | •      | •     |
| Hasse Hajar                                   | Vice ordförande              |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      | •      | •      | •     |
| Björn Andersson                               | Ledamot                      |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      | •      | •      | •     |
| Christina Jahn                                | Ledamot                      |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      | •      | •      | •     |
| Cecilia Bothén                                | Ledamot                      |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      | •      | •      | •     |
| Mikael Kluge                                  | Ledamot                      |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      |        | •      | •      | •     |
| Annika Greij                                  | Ledamot                      |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      | •      | •      | •     |
| Markus Lehtonen                               | Arbetstagarledamot           |     | •                                                                       | •     |                  | •                   | •                  | •        |        | •      | •      | •      | •     |
| Monica Berggren                               | Arbetstagarledamot           |     | •                                                                       | •     | •                | •                   | •                  | •        | •      | •      | •      | •      | •     |
| Linnea Råbratt                                | Suppleant arbetstagarledamot |     | •                                                                       | •     | •                |                     |                    | •        | •      |        | •      | •      | •     |
| Noteringar                                    |                              |     | Övriga sammankomster                                                    |       |                  |                     |                    |          |        |        |        |        |       |
| Inga förändringar har skett under 2024        |                              |     | På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits |       |                  |                     |                    |          |        |        |        |        |       |
|                                               |                              |     | Ekonomi                                                                 |       |                  |                     |                    | 29/2     | 29/5   | 3/10   | 28/11  |        |       |
|                                               |                              |     | Motionsgenomgång                                                        |       |                  |                     |                    | 8/2      |        |        |        |        |       |
|                                               |                              |     | Styrelsekonferens                                                       |       |                  |                     |                    | 12-13/6  |        |        |        |        |       |
|                                               |                              |     | Strategikonferens                                                       |       |                  |                     |                    | 10-11/10 |        |        |        |        |       |

## FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

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

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

För att klara av att möta de snabba omvärldsförändringarna långsiktigt planeras för ett samgående med HSB Göteborg. Fusionen syftar till att skapa en rad ekonomiska,

operativa och strategiska fördelar. En starkare och mer konkurrenskraftig organisation är bättre rustad att möta framtidens utmaningar och möjligheter. Vilket skapar värde för våra medlemmar, ägare och kunder.

## STYRELSENS LÅNGSIKTIGA VERKSAMHETSPLANERING

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

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

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

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

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 769 746 246        |
| Årets resultat      | 7 338 367          |
| <b>Summa</b>        | <b>777 084 613</b> |

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