

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

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

* avser både hyres- och bostadsrätter

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster, plus finansiella kostnader, i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

KASSALIKVIDITET

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

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

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

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

JUSTERAD SOLIDITET ENLIGT HSBs KOD

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

AVRÄKNINGSLIKVIDITET

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

RESULTATRÄKNING

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

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

BALANSRÄKNING

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

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 & hyresgästanpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

Inventarier

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

Finansiella tillgångar

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

Leasingavtal

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Aktieägartillskott

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

Säkringsredovisning

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

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

Avsättningar

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

Skatter

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

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

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

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

³ Inklusive semesterersättning.

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

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

Styrelsens arvode bestäms av medlemmarna på årlig föreningsstämma. Arbetstagarrepresentanternas arvode bestäms av vd. Arbetstagar-suppleanterna får 50 procent av ordinarie arvode.

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

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

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

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

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

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

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

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

SJUKFRÅNVARO

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

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN

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

¹ Varav medlemsavgifter ingår med 17 386 (17 230) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

Medlemsverksamhet

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

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

NOT 4 DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

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

NOT 6 ARVODEN TILL REVISORER

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

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

NOT 7 AVSKRIVNINGAR PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

NOT 9 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

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

NOT 10 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

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

NOT 11 SKATT

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

Avstämning effektiv skatt

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

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

NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

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

NOT 14 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

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

NOT 15 INVENTARIER

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

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

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

¹ Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

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

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV M.M.

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

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

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

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

NOT 20 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

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

NOT 21 ÖVRIGA FORDRINGAR

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

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 23 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

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

NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

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

NOT 26 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

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

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

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

NOT 27 SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

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

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT

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

NOT 29 ÖVRIGA SKULDER

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

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

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

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Inga händelser finns att rapportera.

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

Malmö den 27 februari 2025

Kent Andersson (ordförande)

Hasse Hajar (vice ordförande)

Björn Andersson

Cecilia Bothén

Mikael Kluge

Christina Jahn

Annika Greij

Markus Lehtonen (arbetstagarrepresentant)

Monica Berggren (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2025

David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB