



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – AUGUSTI 2018

HSB MALMÖ EKONOMISK FÖRENING



HSB – där möjligheterna bor



STABIL EKONOMI

När nu årets första åtta månader summeras kan vi stolt konstatera att vi fortsätter att leverera goda siffror – helt i linje med vår tydliga strategi och vårt utvecklingsfokus. Vi har valt att satsa på en ny modernare kundsupport och fortsatt utveckling av våra digitala verktyg. Dessutom har vi ökat investeringarna ytterligare för underhåll av våra fastigheter. Utvecklingen av finansnettot är starkt och det är främst ett resultat av tilläggsköpeskillingen från förra årets försäljning av våra aktier i HSB Projektpartner.

BYGGANDET FORTSÄTTER

Många har flyttat in i sina nya hem – vi har erbjudit både radhuskänsla i Hököpinge och modernt cityliv i Hyllie. Dessutom har vi satt spaden i marken på Sorgenfri och därmed påbörjat bygget av vårt kvarter med hyres- och bostadsrätter. Försäljningen av brf Konduktören i kvarteret är i full gång. Och även om vi

märker av den något svalare bostadsmarknaden ser vi en fortsatt efterfrågan av nyproducerade lägenheter. Just nu byggs det nästintill helt slutsålda brf Kaptenen, med sin fantastiska havsutsikt i Limhamns sjöstad. I Klagshamn, vid det natursköna kalkbrottet, inväntar vi bygglov för ett sjuttioal bostadsrätter och vid Kalkbrottet i Limhamn arbetar vi med en



Första spadtaget för det nya kvarteret i Sorgenfri, granne med pittoreska S:t Knut, mitt i Malmö. Från vänster: Claes Caroli, HSB Malmös styrelseordförande, Magnus Nilsson, platschef på Serneke och Michael Carlsson, vd på HSB Malmö.

detaljplan för ännu fler bostäder. Dessutom pågår det diskussioner med kommunen gällande detaljplanen för vår mark i den nya stadsdelen Södra Nyhamnen vid Malmö Centralstation, med hänsyn till framtida kommunikationsplaner.

FÖRENINGSTÄMMAN I ENGAGEMANGETS TECKEN

HSB Malmös föreningsstämma hölls på Malmö Live den 14 april. De 115 röstberättigade fullmäktigeledamöterna behandlade 25 motioner. Christina Jahn valdes in som ny ledamot i HSB Malmös styrelse efter Magnus Dahl som avsagt sig omval.

TVIST I SKATTEMÅL VUNNEN

Under flera år har vi tvistat med en extern skatterådgivare om vem som bär ansvaret för skatteprocessen efter att vi sålde fastigheter 2004. Hovrätten dömde till vår fördel och det är ett bevis på att vi aldrig har haft uppsåt att vara

annat än ärliga. Motparten har begärt prövning i Högsta domstolen och vi avvaktar beslut.

FÖRNYAT FASTIGHETER

Vi har ett ständigt pågående arbete med att förnya och förbättra våra fastigheter. I somras fick våra hyresgäster i Rörstaden en splitterny innergård och till barnens stora förtjusning – en ny lekplats. Turning Torsos fasad har genomgått ett omfattande måleriarbete och vi har välkomnat Lidl till Turning Torso Gallery, som nu är fullt uthyrt.

MEDLEMMARNA

Under den varma sommaren har vi besökt våra boende och bjudit på både korv och svalkande glass – det är alltid lika trevligt att träffas, bli inspirerad och lyssna på goda idéer. Dessutom har många förtroendevalda gått vårens utbildningar och utbytt erfarenheter i våra nätverk. Vi har varit en stolt partner till integrationsprojektet Kul på hjul och traditionsenligt har hundratal av våra yngre medlemmar nappat på gratis simskola.

Det är givande att ge tillbaka till våra medlemmar och i takt med att vi växer fortsätter vi att utveckla medlemsnyttan. För fler blir vi – i skrivande stund är vi 48 274 medlemmar.

VÅR DIGITALA RESA HAR STARTAT

Vi lever i en snabbföränderlig värld, där våra kunder och medlemmar förväntar sig hög kvalitet. Därför har vi påbörjat resan mot ett mer digitalt tjänsteutbud. Vi har en spännande tid framöver där automatiseringen möjliggör en effektivare och säkrare leverans av tjänster, samtidigt som vi frigör resurser för att kunna satsa ännu mer på rådgivning och det personliga mötet.

Jag ser fram emot att fortsätta utveckla organisationen, tillsammans med våra medarbetare, medlemmar, kunder och samarbetspartners!



Michael Carlsson
verkställande direktör

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – AUGUSTI 2018

- Koncernens rörelseresultat exklusive engångsposter uppgår till 36,1 (42,8) MSEK.
- Koncernens rörelseresultat uppgår till 41,8 (56,8) MSEK.
- Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 35,7 (37,0) MSEK.
- Synligt eget kapital i koncernen 1 006 (861) MSEK.
- Hovrätten har dömt till vår fördel i tvist mot en fd skatterådgivare. Motparten har överklagat och sökt prövningstillstånd till Högsta domstolen. Om Hovrättens dom fastställs, ska motparten ersätta HSB Sundsfastigheter med 75 MSEK jämte ränta.
- 30 bostadsrättslägenheter är inflyttade i HSB brf Rosenhyddan i Hököpinge.
- 32 bostadsrättslägenheter är inflyttade i HSB brf Sportsbyn vid Hyllie.
- 263 bostadsrättslägenheter i produktion.

VERKSAMHETEN

(Siffror inom parantes avser 2017-12-31)

Koncernen omfattas av moderföreningen HSB Malmö ek för och dess dotterföretag. Verksamheten bedrivs i Malmö, Burlöv, Lomma, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner.

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

HSB Sundsfastigheter AB och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Bolagen äger ett fastighetsbestånd som omfattar 2 186 (2 186) lägenheter och 45 069 (45 069) kvm lokaler. Fastigheternas marknadsvärde utifrån värderingen per 2017-12-31 med tillägg för gjorda förvärv, uppgick den 31 augusti 2018 till 5 058 (5 058) MSEK. Motsvarande bokfört värde uppgick till 3 371 (3 364) MSEK. Ny värdering görs per 31 december 2018.

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 Nr 1 AB, HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB

samt HSB Projekt Holding i Malmö AB. Bolagen ägs till 50 % vardera.

ÄGARFÖRHÅLLANDE / MEDLEMMAR

(Siffror inom parantes avser 2017-12-31)

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 254 (254) bostadsrättsföreningar och 48 020 (47 981) enskilda medlemmar. Under året är antal bostadsrättsföreningar oförändrade och en ökning med 39 (1030) enskilda medlemmar. Nettoökningen utgör således 39 medlemmar under året. Totalt har HSB Malmö 48 274 (48 235) medlemmar.

KONCERNENS RESULTAT OCH OMSÄTTNING

(Siffror inom parantes avser 2017-08-31)

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 236,2 (231,0) MSEK.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 41,8 (56,8) MSEK. I årets resultat ingår poster av engångskaraktär med 5,8 (14,0) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 35,7 (37,0) MSEK.

Försäljning pågår av HSB brf Konduktören i Sorgenfri.



Vi har varit en stolt partner till Kul på hjul, cykelskolan som syftar till att öka barns rörelsefrihet i Malmö.





FASTIGHETSBESTÅNDET

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 175,1 (170,3) MSEK.

Driftnettot uppgick under perioden till 109,7 (110,3) MSEK och vakansgraden uppgick till låga 1,0 (1,5) %.

Under 2018 har ett stort antal underhållsprojekt genomförts. I fastigheterna Sagan 15/16 har en totalrenovering och ombyggnad av utemiljön skett och det underjordiska garaget har fått nytt tätskikt. Större delen av våra tvättstugor i Rörsjöstadén har genomgått genomgripande renoveringar och försetts med nytt kakel och klinker samt nya energisnåla maskiner har installerats.

I Turning Torso genomfördes under sommaren ett komplicerat underhållsarbete avseende fasadställets knutpunkter och projektet fick mycket positiv publicitet i dagspressen. I augusti blev ombyggnaden av lokalen i Turning Torso Gallery klar och Lidl öppnande portarna till en ny spännande butik.

Arbetet med att förtäta och tillskapa fler lägenheter i våra hus genom att bygga om outnyttjade utrymmen till lägenheter pågår kontinuerligt. I fastigheten Ripan 14 har under året en gammal möteslokal byggts om till

två nya lägenheter och i Flora 8 har del av en lokal byggts om till lägenhet.

I maj byggstartades Spiggan 2 på Sorgenfri där 52 st. hyreslägenheter kommer att stå redo för inflyttning under våren 2020.

Årets kundundersökning är nyligen utskickad och vi ser med tillförsikt fram emot årets resultat som kommer utgöra en viktig input till det fortsatta arbetet.

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit som lägst 0 (0) poäng och som högst 1 108 (1 101) poäng. Snittvärdet för de totalt 222 (299) nyinflyttningarna har varit 136 (132) poäng.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Under perioden har investeringar om 50,5 (83,4) MSEK genomförts. Investeringarna är hänförliga till både nyproduktion och befintliga fastigheter.

FÖRVÄRV AV FASTIGHETER OCH BOLAG

Inga förvärv har skett under perioden.

FÖRSÄLJNINGAR AV FASTIGHETER

Inga försäljningar har skett under perioden.

FÖRSÄLJNINGAR AV BOLAG

HSB Malmö tecknade avtal om att avyttra sitt innehav i HSB Projektpartner till HSB Riksförbund under 2017. Nu i juni erhöles en tilläggsköpeskilling om 12,3 MSEK baserad på föregående års goda resultat för HSB Projektpartner.

NYPRODUKTION

I Hököpinge har inflyttning skett i 30 bostadsrättslägenheter för den sista etappen av HSB brf Rosehyddan. Totalt har föreningen 54 fantastiska radhus med lantligt läge.

På Hyllie i kvarteret Sportsbyn har de första 32 lägenheterna inflyttats i HSB brf Sportsbyn med totalt 89 bostadsrättslägenheter.

Vid Limhamns Sjöstad pågår produktionen av HSB brf Kaptenen med 99 bostadsrättslägenheter i direkt anslutning till Öresund med inflyttning under 2019.

Vid västra Sorgenfri pågår produktionen av 52 hyreslägenheter i Spiggan 2 och bredvid ligger HSB brf Konduktören där 55 bostadsrättslägenheter är under uppförande. Inflyttning beräknas till 2020.

Sammantaget har HSB Malmö 263 lägenheter i produktion varav 52 är hyreslägenheter och 36 bostadsrättslägenheter är till försäljning.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

(Siffror inom parentes avser 2017-12-31)

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 1 049,1 (762,2) MSEK.

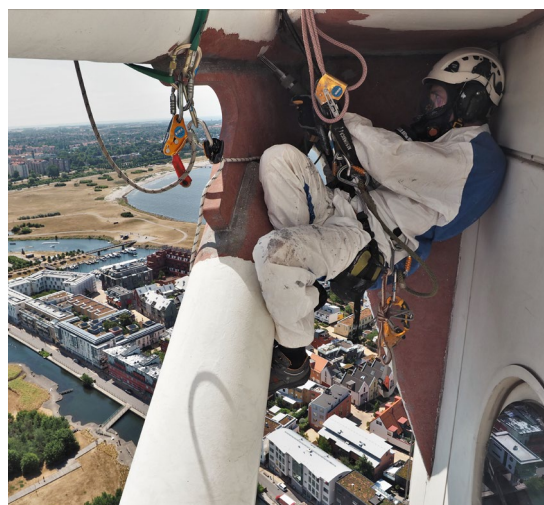
Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter överstiger avräkningsskulden till förvaldade bostadsrättsföreningar vilket innebär att HSB Malmö har full täckning för denna skuld.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 810,0 (1 810,0) MSEK.

HSB Malmö ek för är sedan 2008 registrerat hos Finansinspektionen enligt Lagen om inlåningsverksamhet (2004:299). Insatta medel används för finansiering av Föreningens ordinarie verksamhet. Insatta medel omfattas inte av Lagen (1995:1571) om insättningsgaranti och kan förloras i händelse av Föreningens obestånd

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Inga händelser under året har medfört någon förändring i våra bedömningar. För mer utförlig beskrivning av eventuella risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till senaste årsredovisning per 2017-12-31.



Reparbetaren Jonatan Suorra utför fasadarbete på Turning.
Foto: Jon Enström

HÄNDELSE EFTER RESULTATPERIODENS UTGÅNG

Inga händelser finns att rapportera.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

Det finns även förhoppningar om att marknaden ska erbjuda möjligheter till fastighetsförvärv för att utöka vårt hyresbestånd.

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

HSB Malmö är ISO-certifierade med 9001:2008 sedan 2012. Genom ständiga förbättringar arbetar vi med att få en säkrare leverans, och på sikt nöjdare kunder, medlemmar och anställda.

DELÅRSRAPPORT

Delårsrapporten avges och granskas i linje med den på riksnivå antagna koden för HSB.

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med ÅRL och BFNAR 2012:1. Samma redovisningsprinciper tillämpas som i senaste årsredovisning.

Syftet med rapporten är att ge våra medlemmar och vår personal samt externa intressenter en utökad insyn i verksamheten.

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
Nettoomsättning	236 228	231 015	80 681	78 073
Kostnad för sålda varor och tjänster	-175 769	-162 436	-81 452	-74 545
Bruttoresultat	60 459	68 579	-771	3 528
Försäljningskostnader	-4 699	-5 046	-3 919	-4 080
Administrationskostnader	-19 708	-20 739	-20 586	-21 532
Resultat från andelar i intresseföretag *	5 751	14 038	-	-
Rörelseresultat	41 803	56 832	-25 276	-22 084
Resultat från andelar i intresseföretag *	-	-	-2 877	26 105
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12 294	6 999	12 294	6 999
Övriga finansiella intäkter	488	388	9 814	8 818
Övriga finansiella kostnader	-18 869	-27 230	-2 674	-2 170
Resultat efter finansnetto	35 716	36 989	-8 719	17 668
Skatt**	-7 858	-8 645	-	-
Årets resultat	27 858	28 344	-8 719	17 668

* I koncernen klassificeras resultat från intressebolag enligt K3 som rörelsekostnad medan i moderbolaget klassificeras motsvarande enligt ÅRL som finansiell kostnad

** Schablonskatt med 22% har beräknats för koncernen per 2018-08-31

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR				
Byggnader och Mark	3 316 256	3 274 414	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation	54 803	50 110	-	-
Inventarier	8 602	8 037	4 929	3 694
Materiella anläggningstillgångar	3 379 661	3 332 561	4 929	3 694
Andelar i koncernföretag	-	-	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	114 121	59 353	83 384	61 490
Fordringar hos intresseföretag	-	35 000	-	35 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	205 742	58 180	205 742	58 180
Andra långfristiga fordringar	24	29	24	29
Finansiella anläggningstillgångar	319 887	152 562	739 491	605 040
Summa anläggningstillgångar	3 699 548	3 485 123	744 420	608 734
Kundfordringar/hyresfordringar	5 635	5 232	4 648	4 557
Fordringar hos koncernföretag	-	-	735 824	661 952
Fordringar hos intresseföretag	455	369	455	369
Skattefordran	-	4	-	-
Övriga fordringar	504	5 229	137	1 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 495	8 491	4 883	5 114
Kortfristiga fordringar	18 089	19 325	745 947	673 444
Kassa och bank	357 070	291 915	345 774	278 219
Summa omsättningstillgångar	375 159	311 240	1 091 721	951 663
SUMMA TILLGÅNGAR	4 074 707	3 796 363	1 836 141	1 560 397

BALANSRÄKNING (FORTS)

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Andelskapital	30 403	29 573	30 403	29 573
Reservfond	47 597	41 492	47 597	41 492
Bundet eget kapital	78 000	71 065	78 000	71 065
Balanserade vinstmedel	899 991	761 315	529 409	413 405
Årets resultat	27 858	28 344	-8 719	17 668
Fritt eget kapital	927 849	789 659	520 690	431 073
Summa eget kapital	1 005 849	860 724	598 690	502 138
Övriga avsättningar	6 865	5 480	6 865	5 480
Uppskjuten skatteskuld	17 581	27 207	-	-
Avsättningar	24 446	32 687	6 865	5 480
Skulder till kreditinstitut	1 810 000	1 810 000	-	-
Långfristiga skulder	1 810 000	1 810 000	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	1 148 424	1 011 633	1 148 424	1 011 633
Förskott från kunder	17 257	16 686	1	14
Leverantörsskulder	9 964	9 241	4 261	3 466
Skulder till koncernföretag	-	-	38 782	3 035
Skatteskulder	8 008	9 289	84	80
Övriga skulder	21 474	15 719	18 256	13 851
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	29 285	30 384	20 778	20 700
Kortfristiga skulder	1 234 412	1 092 952	1 230 586	1 052 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 074 707	3 796 363	1 836 141	1 560 397

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	35 716	36 989	-8 719	17 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	24 487	40 617	-8 922	144
Betald skatt	443	-1 117	84	-210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 646	76 489	-17 557	17 602
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 678	-1 575	11 877	-649
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-11 835	558	-406	8 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 489	75 472	-6 086	25 381

KASSAFLÖDESANALYS (FORTS)


Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	–	–27 293	–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–50 559	–44 379	–1 439	–1 071
Investeringar i finansiella tillgångar	–30 487	–19 930	–30 488	–44 851
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35 002	31 962	21 630	19 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–46 044	–59 640	–10 297	–26 026
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	134	616	134	616
Upptagna lån	72 334	27 890	102 784	41 629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	72 468	28 506	102 918	42 245
Årets kassaflöde	86 913	44 338	86 535	41 600
Likvida medel vid årets början	270 157	247 577	259 239	236 619
Likvida medel vid årets slut	357 070	291 915	345 774	278 219

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avgår resultatandel i intresseföretag	–5 751	–	2 877	–
Av- och nedskrivningar av tillgångar	42 729	41 083	693	610
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	–12 294	–	–12 294	–
Avsättningar till pensioner	–	–84	–	–84
Övriga avsättningar	–197	–382	–198	–382
Totalt	24 487	40 617	–8 922	144


Malmö den 11 oktober 2018

HSB Malmö ek för



 Claes Caroli (Ordförande)


 Cecilia Bothén


 Jonas Henriksson


 Björn Andersson

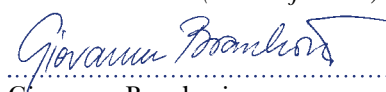

 Peter Frank (Arbetsagarrepresentant)



 Michael Carlsson (verkställande direktör)

För mer information: kontakta vd Michael Carlsson, telefon 010-442 30 10


 Kent Andersson

Kent Andersson (Vice ordförande)


 Giovanna Brankovic


 Christina Jahn


 Isabelle Canter (Arbetsagarrepresentant)

RAPPORT FRÅN REVISOR

- Revisors rapport avseende översiktlig granskning av finansiell delårsinformation (delårsrapport)
- Till styrelsen i HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den bifogade finansiella delårsinformationen (delårsrapporten) för HSB Malmö ek för för perioden 2018-01-01–2018-08-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation (delårsrapport) i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation (delårsrapport) grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den

inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen (delårsrapporten) inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Malmö den 13 oktober 2018

KPMG AB



David Olow

Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Malmö ek för (organisationsnummer: 746000-4836)
HSB Turning Torso, 211 15 Malmö
www.hsb.se/malmo, info.malmo@hsb.se, 010-442 30 00