



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Malmö



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

HSB Malmö i korthet	3
Styrelseordförande har ordet	4
Vd har ordet	6
Viktiga händelser 2019	8
Förvaltning	11
Medlemskap och socialt initiativ	12
Nyproduktion	13
Hyresfastighet och bospar	14
Hållbarhet	16
Styrelse	22
Ledning	23
Valberedning	24
Föreningsgranskare och revisor	24

Förvaltningsberättelse	25
Nyckeltal	32
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Bokslutskommentarer	37
Revisionsberättelse	52

Föreningsstyrningsrapport	55
Granskningsrapport	57
Fastighetsbestånd	58



Formgivning: Daniel Karlsson, PCG Malmö

Foto: HSB Malmö och Adobe Stock.



HSB MALMÖ I KORTHET

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs av 50 000 medlemmar - enskilda personer och bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder medlemskap, hyreslägenheter och nyproducerade bostadsrätter samt förvaltningstjänster. Våra medlemmar har bland annat möjlighet att bospara samt ta del av utbildningar och löpande rådgivning. Vår verksamhet finns i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

VÅR VISION

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet och våra kärnvärderingar Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

VÅRT UPPDRAG

I samverkan med våra medlemmar utvecklar vi det goda boendet.

VI VERKAR UTIFRÅN DE SJU KOOPERATIVA PRINCIPERNA

- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

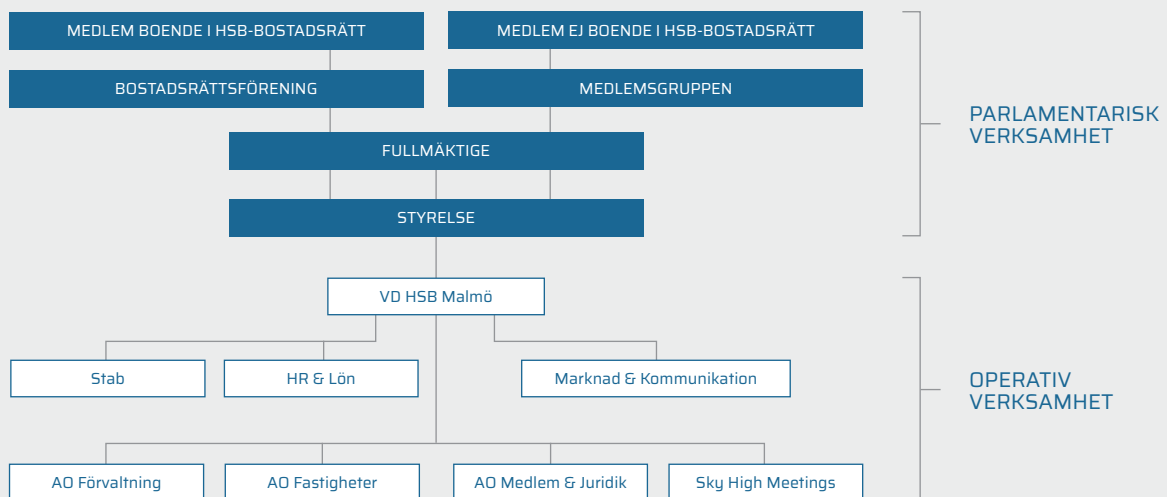
VI UTGÅR FRÅN STYRDOKUMENT OCH POLICYS

Vår verksamhet utgår från följande tre HSBs gemensamma styrdokument:

- HSBs kompass
- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs varumärkesriktlinjer

Dessa styrdokument ligger till grund för verksamhetsplanering och uppföljning. Vi har även ett antal antagna policydokument och riktlinjer inom bland annat finans-, hållbarhets- och personalfrågor.

HSB har över 600 000 enskilda medlemmar i Sverige. Dessa är även medlemmar i, och ägare av, någon av landets 26 regionala HSB-föreningar, varav HSB Malmö är en. De regionala föreningarna är i sin tur medlemmar i, och ägare av, HSB Riksförbund. Så här är HSB Malmö organiserat:



VÅRA VIKTIGASTE INTRESSENTER

Vi har en kontinuerlig dialog med våra intressenter, allt från undersökningar till möten.



MEMLEMMAR



KUNDER



SAMHÄLLET
- LOKALT OCH
GLOBALT



MEDARBETARE



LEVERANTÖRER
OCH PARTNERS

VÅRT UPPDRAG ÄR VIKTIGARE ÄN NÅGONSIN



”Vi måste ständigt vara i rörelse och utvecklas.”

Vad innebär det att vara bostadsrättshavare? Ett av mina viktigaste uppdrag som ordförande är att lyfta en diskussion om detta. Bostadskooperationen ska präglas av förtroende och tillit, där vi litar på varandra och där lagar och regler efterlevs. För att lyckas behövs kunskap och engagemang.

Antagligen har det inte undgått någon att det har stormat rejält omkring bostadsrättsföreningar i vår stad, där styrelsers agerande har slutat eller kommer att sluta i domstol. Det är ett skräckscenari för de berörda medlemmarna och ska till varje pris undvikas. Men det är lyckligtvis ovanligt.

Ur detta negativa har det kommit något positivt – exempelvis diskussionen kring behovet av en förstärkt lagstiftning men också upplevelsen att det finns ett ökat intresse för att engagera sig i sitt boende och delta i styrelsearbetet. Jag vill därför ta tillfället i akt och hylla alla er hängiva förtroendevalda som jag träffar i mitt uppdrag.

Det kunskapsflöde och erfarenhetsutbyte som sker mellan förtroendevalda och medarbetare inom HSB Malmö är otroligt värdefullt. Att vara påläst och kunnig gör uppdraget roligare. Allt detta ökar även gemenskapen, vilket är en viktig pusselbit. Jag tänker bland annat på våra nätverksträffar för både valbere-

dare och ordförande, alla kostnadsfria utbildningar, utvecklingen av hur vi arbetar med HSB-ledamotsrollen – där det för övrigt är glädjande att vi under året har fått så många nya HSB-ledamöter. Och i höstas arrangerade vi en konferens där deltagandet slog rekord. Viljan att delta och drivkraften att lära är omistliga delar av en levande kooperation.

När vi nu går in i ett nytt decennium gör vi detta med full kraft. Vi är en stor organisation med ett stort ansvar gentemot våra 50 000 medlemmar och vi måste ständigt vara i rörelse och utvecklas. Vi ska ta vara på denna positiva kraft att fler vill bidra till samhällsutvecklingen och vi ska stärka vår roll som samhällsaktör.

HSB är en organisation som gör skillnad för så många i vardagen och jag är stolt över att vara en del av den!

Kent Andersson
Styrelseordförande HSB Malmö



UTVECKLINGEN GÖR OSS STABILA



Det gäller att våga utvecklas i takt med att omvärlden förändras. HSB står inför sin kanske största förändringsresa någonsin. Under de senaste åren har HSB Malmö tagit en bra riktning och siffrorna talar sitt tydliga språk, med en stark balansräkning och god lönsamhet. Bakom finns drivande medarbetare och kloka investeringar. Men nu går vi in i en period där vi inte kommer att se samma resultatutveckling, med tanke på utvecklingskostnader och en lägre nyproduktionstakt.

Konkurrensen om att bli störst på bostadsrättsförvaltning hårdnar och det är både smickrande och allvarligt att bli utmanad av nya aktörer på marknaden. Samtidigt förändras branschen av digitaliseringen, när delar av jobbet automatiseras skapas utrymme för mer kvalificerad rådgivning.

Våra kunder och medlemmar ställer allt högre krav på oss. Många har till exempel efterfrågat ytterligare styrelsestöd, därför har vi stärkt vår förvaltningsverksamhet med en ny förvaltarroll. Dessutom har vi tillsatt en Key Account Manager, för att lyssna in och bli bättre på att utveckla våra kundrelationer.

Förändringsarbete tar tid och det är en balansgång mellan att vara uthållig och hålla sig till strategin, men

samtidigt vara flexibel och se nya möjligheter. Detta gör att vi har behövt ompröva gamla sanningar och arbetssätt. Under året har vi tagit en rejäl titt på vår struktur inom organisationen. Vi har arbetat i hela verksamheten med att konkretisera våra värderingar och få en samsyn om vart vi är på väg. Vi har lagt kraft på att stärka vårt ledarskap med forum och utbildning. Många rekryteringar är igång och flera nyckelpersoner är på plats. Vi har nått stabilitet.

Vi har inte bara ökat samarbetet inom HSB Malmö. Vi fortsätter att fördjupa vår relation med HSB Landskrona och aldrig förr har HSB samarbetat mer nationellt och utbytt fler erfarenheter – en enorm styrka som är ovärderlig. Äntligen har vi möjlighet att

"Vi har arbetat i hela verksamheten med att konkretisera våra värderingar så att vi alla har samsyn om vart vi är på väg."



Första spadtaget för HSB brf Atleten togs av Alexander Lenre Simittchiev, arkitekt Stadstudio, Tomas Carlsson, koncernchef NCC, Ana Markovic, lägenhetsköpare, Kent Andersson, ordförande HSB Malmö och Michael Carlsson, vd HSB Malmö. Foto: NCC, Klas Andersson

öka takten på digital utveckling. Ett tecken är att vi i höstas lanserade det förbättrade inloggade läget Mitt HSB, platsen där alla digitala tjänster möter våra kunder och medlemmar. Att vi nationellt har en gemensam kanal för detta är en viktig grundbult för att kunna skapa det bästa digitala mötet i branschen.

Med vår stabila ekonomi i ryggen har vi fortsatt att utveckla vårt medlemserbjudande, med nya förmåner, utbildningar och aktiviteter.

Vi fortsätter utvecklingsarbetet i våra fastigheter och under året har vi bland annat installerat solceller och infört bosocialt stöd.

Generellt minskar bostadsbyggandet i Sverige, men här i Malmö är det fortsatt stabilt och vi är delaktiga i

stadsutvecklingen med just nu 307 lägenheter i produktion.

Jag vill rikta ett stort tack till alla er som är engagerade i sitt boende, medarbetare och samarbetspartners – ni är så inspirerande och jag möter varje dag en enorm vilja att bidra och vara en del av vår gemensamma framtid.

Tillsammans står vi stadigt och är väl rustade för att klara av nya utmaningar i vår omvärld!

Michael Carlsson
Vd HSB Malmö



Verenice Bengtsson är projektledare för Drivkraft Malmö. Foto: Jenny Leyman

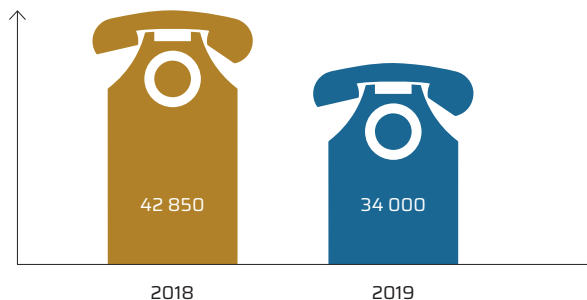
INITIATIV I LINJE MED VÅRT SAMHÄLLSANSVAR

Att skapa hållbara bostadsområden handlar inte bara om att bygga klimatsmart. Det kan också handla om saker som läxhjälp och sommarjobb. Vi erbjöd sommarjobb till sex stycken elever som höjt sina betyg genom läxhjälp. Sedan ett antal år samarbetar vi nämligen med Drivkraft Malmö för att bidra till minskad ojämlikhet och otrygghet – och i förlängningen ett mer hållbart samhälle.



Vi har förvärvat en fastighet med 14 lägenheter i centrala Svedala, samt tillträtt en fastighet med 17 lägenheter vid Nobeltorget i Malmö.

DIGITAL UTVECKLING



På vår hemsida har vi både lanserat nya Mitt HSB (inloggat läge för kund och medlem) samt chatfunktion. Något som tros vara ett resultat av 8 850 färre samtal till vår kundsupport jämfört med föregående år.



MALMÖBORNA FÅR KUNSKAP OM ATT BO I HYRESLÄGENHET

På initiativ av Malmö stad har vi, tillsammans med andra fastighetsägare, tagit fram Boguiden – en digital utbildning för ökad kunskap om att bo i hyreslägenhet.

NYTT NÄTVERK FÖR VALBEREDARE

Valberedningen är ett av de viktigaste organen i en bostadsrättsförening. Därför har vi startat ett nätverk för valberedare, där de får erfarenhetsutbyte, kompetensutveckling och ytterligare stöd. Sedan tidigare arrangerar vi även nätverks-träffar för unga förtroendevalda och ordföranden.



HAVSUTSIKT

Gabbi och Victoria stormtrivs i nya lägenheten i HSB brf Kaptenen "Det är många som tycker att vi bor som i en semesterlägenhet. Och det stämmer ju", berättar Victoria i en intervju med medlemstidningen Hemma i HSB.
Foto: Lars Jansson

Under året flyttade medlemmarna in i sina nya hem i slutsålda HSB brf Kaptenen. Totalt 99 lägenheter i Limhamns Sjöstad, många med fri havsutsikt.



FÖRVALTNING FÖR NÖJDARE KUNDER

Under året har vi genomfört en omorganisation inom vår förvaltningsverksamhet. Vitsen är effektivare arbetssätt och att öka vår roll som rådgivare, och målet är nöjdare boende. Vi har bland annat infört områdesansvariga, tillsatt en Key Account Manager och lanserat en förvaltarjänst.



I samband med årsstämman i april valdes Kent Andersson (till höger) till ny styrelseordförande efter att Claes Caroli (till vänster) avsåg sig omval.

NY STYRELSEORDFÖRANDE

Kent Andersson tillträdde som ny ordförande i samband med årsstämman den 6 april.

450

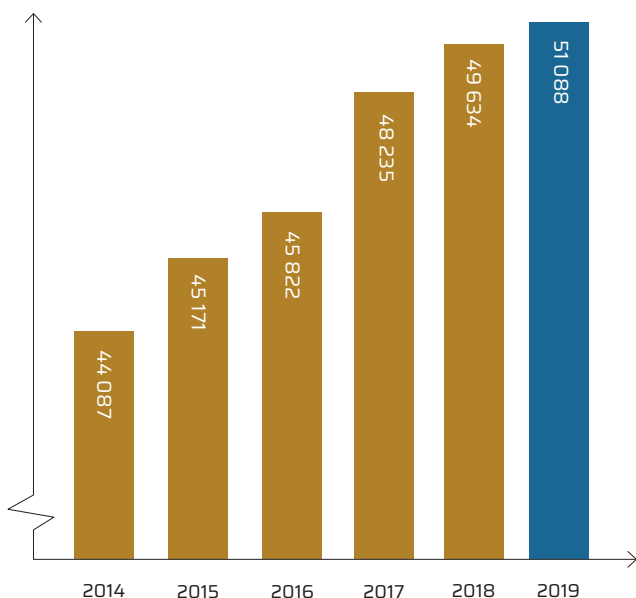
förtroendevalda har gått våra kostnadsfria utbildningar, allt från ekonomi till juridik.

PÅSKYNDAR KLIMATOMSTÄLLNINGEN

Byggsektorn står för över 20 procent av de totala koldioxidutsläppen och utsläppen ökar. Det måste vi ändra på. Vi har därför anslutit oss till Lokal färdplan i Malmö (LFM30) som är ett lokalt branschinitiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 30. LFM30 ligger i linje med HSB Malmös hållbarhetsstrategi och organisationens vilja att verka för byggandet av hållbara städer.



TOTALT ANTAL MEDLEMMAR - BÅDE BRF:ER OCH ENSKILDA



Under året har vi ökat med 1 455 enskilda medlemmar och antalet nya bosparare är 317.



På styrelsekonferensen pratar polischeferna Andy Roberts och Erik Jansåker, samt HSB Malmös vd Michael Carlsson, om betydelsen av samverkan för trygga samhällen.

VI HAR BJUDIT IN FÖRTROENDEVALDA TILL BLAND ANNAT...

- Möte med ansvariga politiker om tomträtt, i syfte att driva frågan om vikten av bättre fungerande regler för bostadsrättsföreningar med tomträtt.
- Träff om den nya tjänsten Finansiell underhållsplan, som gör det möjligt att hjälpa brf-styrelser att prioritera rätt för en långsiktigt hållbar ekonomi.
- Styrelsekonferensen, med syfte att öka kunskapen och samarbetet mellan föreningar.

2019 VI HAR OCKSÅ...

... lanserat Bolina 3.0 till våra bostadsrättsföreningar (i samarbete med Telia). Det är ett nytt koncept för bredband, telefoni och uppkopplade fastigheter. Ramavtalet är både kostnads-effektivt och erbjuder unik service.

... lanserat en ny medlemsförmån för ökad trygghet vid försäljning av bostadsrätt – en försäkring för fel i bostadsrätt

... installerat solceller på en hyresfastighet och en till är på gång. Och vi fortsätter att utveckla fastigheterna med bland annat utökad källsortering, nya passersystem och energismart belysning.

... varit med och drivit BID Sofielund, ett samarbete mellan bland andra Malmö stad, polisen, fastighetsägare och bostadsrättsföreningar för att öka tryggheten i Seved och Södra Sofielund, som klassats som ett särskilt utsatt område. Nästa år kommer initiativet att implementeras för Möllevången.



ENERGIÅTGÄRDERNA SOM GAV EFFEKT BÅDE PÅ MILJÖN OCH EKONOMIN

Bostadsrättsföreningen Skogsmården på Limhamn gör ingenting utan att samtidigt fundera över om det går att spara energi. Såväl stora som små renoveringsprojekt har också gynnat miljön. De senaste tre åren har den lilla föreningen med 95 lägenheter minskat sin energianvändning med elva procent - vilket motsvarar över ett ton koldioxid.

Området med fem låga punkthus i gamla Limhamn andas omtanke och omvårdnad. Det är med stolthet som bostadsrättsföreningens ordförande Sickan Ridell och vicevärden Tony Mårtensson visar såväl de egna odlingslotterna som de nya fina ytterdörrarna i trä. Men det som de är allra mest stolta över syns inte vid en första anblick. Däremot påverkar det såväl de boende som miljön i allra högsta grad.

– Det började med att vi fogade om alla husens tegelfasader. Sen bytte vi taken och gjorde vid ventilationen, berättar Sickan Ridell.

Energibesparingen var ett faktum redan då, men för tre år sedan när föreningen började använda HSBs energitjänster blev arbetet mer systematiskt. Då kom Adam Diebig, projektledare för energi hos HSB Malmö, in i bilden.

– Sedan vårt samarbete startade har föreningen minskat sin energianvändning med elva procent, det vill säga med 300 000 kilowattimmar per år, vilket är strax över ett ton koldioxid om man pratar hållbarhet, säger Adam Diebig.

Tillsammans har de upprättat en åtgärdsplan att arbeta efter, med tydliga mål om energibesparing och hållbarhet. Ingen renovering planeras utan att man samtidigt undersöker vad som kan göras på energisidan.

– Vi började med de lågt hängande frukterna. Genom att bygga om styrsystemet till värmen och byta ut den gamla cirkulationspumpen kunde vi med enkla medel sänka energianvändningen, säger Adam Diebig.

Föreningen har också bytt alla fönster, infört individuell mätning och debitering av el (IMD), installerad LED-belysning och effektiviserat hissarna. Nu planeras ett större arbete under nästa år, då ska den gamla värmecentralen och ledningarna mellan husen bytas ut.

– Man kan se vilka energitjuvar de nuvarande ledningarna är. När det kommer snö smälter den med en gång där de ligger, säger Tony Mårtensson.

För föreningen är det stora investeringar. Men det är också en styrelses ansvar att hålla fastigheterna i bra skick och sköta underhållet.

– En del föreningar håller igen på utgifterna, det ska sparas istället för att man gör saker efterhand och höjer avgiften lite varje år. Sen kommer smällen på en gång, säger Tony Mårtensson.

Pengarna som energioptimeringen ger i avkastning återinvesteras i nya insatser och föreningen sparar också på att renoveringar och investeringar görs i rätt ordning.

– Det handlar om att inte göra saker i blindo, som att inte göra vid taket utan att samtidigt titta på fasaden, säger Adam Diebig.

Bostadsrättsföreningen Skogsmården använder även HSBs tjänster när det gäller ekonomi, fastighetsskötsel, lokalvård och byggprojektledning.

– Det är en trygghet för oss, vi är ju lekmän i allt och det här gör det väldigt enkelt. Man vet vem man ska ringa. Men man måste vara intresserad och engagerad, så vi frågar mycket, säger Sickan Ridell.

Enligt Adam Diebig är det också en stor fördel för samordningens skull att HSB sköter flera delar.

– Vi kan enkelt prata ihop oss när det är dags för olika åtgärder, som kan beröra allt från energi och ekonomi till trappstädning och trädgårdsskötsel.

– Sen kan vi föra vidare våra erfarenheter härifrån till andra HSB-föreningar som kanske inte kommit lika långt. Det är det som är en av grundtankarna med HSB, säger Adam Diebig.



"HSB:s tjänster är en trygghet för oss", säger ordförande Sickan Ridell som har tät kontakt med Adam Diebig när de gäller energifrågor.
Foto: Anette Rantala



DÄRFÖR SKA HSB LÄRA BARN I MALMÖ ATT LÄSA OCH SIMMA

Gratis simskola och läxhjälp. HSB Malmö arbetar sedan länge med olika projekt för barn och ungdomar. Hållbara bostadsområden handlar nämligen inte enbart om att bygga klimatsmart. Det handlar också om att skapa lika förutsättningar. En nyhet är möjligheten att få sommarjobb.

Ända sedan 2002 har HSB Malmö hjälpt tusentals barn att lära sig simma. Alla medlemmar har möjlighet att anmäla sina barn eller barnbarn till den kostnadsfria simskolan på Lindängs- och Rosengårdsbadet i Malmö.

– Det är bokstavigt talat en livsviktig medlemsförman. Vi bor vid havet och drunkning är fortfarande en vanlig dödsorsak bland barn. Så länge simskolan är en kostnadsfråga för många så erbjuder vi detta till både vuxna och barn som vill lära sig simma, säger Mia Gustafson, marknads- och kommunikationschef på HSB Malmö.

Sedan ett antal år arbetar HSB också tillsammans med Drivkraft Malmö som arrangerar läxhjälp i ett stort antal skolor med hjälp av frivilliga volontärer. Det samarbetet utökades i år med en särskild satsning för niorna på Kroksbäcksskolan.

– Det är nytt och jättespännande och innebär att eleverna kan få sommarjobb hos HSB Malmö eller det kommunala fastighetsbolaget MKB som också är med i

samarbetet, säger Mia Gustafson.

I projektet deltog tjugo niondeklassare som pluggade extra tillsammans med läxhjälparna från Drivkraft Malmö. Vid skolårets början skrev de på ett avtal där de lovade att komma till studieverksamheten varje måndagseftermiddag. Den som förbättrade sina betyg, följde trivselreglerna och inte missade fler än två tillfällen erbjöds sommarjobb.

Engagemanget från HSB och andra bostads- och fastighetsbolag i sociala hållbarhetsprojekt faller sig väldigt naturligt tycker Mia Gustafson. Om barnen och ungdomarna klarar sig bättre i skolan så ökar också deras chanser på arbetsmarknaden – vilket på sikt innebär minskad ojämlikhet och otrygghet i bostadsområdena.

– Vi vill skapa goda samhällen med invånare som ges förutsättningar att skapa sig goda liv. Kan vi hjälpa dem och stötta från vår sida så gör vi det, säger hon.

ORGANISATIONER SOM VI SPONSRAR

Nedan är ett urval av organisationer vi sponsrar, som är i linje med våra värderingar och arbetar långsiktigt med social utveckling:

- Faktum - gatutidningen som är ett steg mot ett ordnat liv för människor i utanförskap.
- FC Rosengård - driver vid sidan om fotbollsverksamheten flera utvecklingsprojekt.
- Drivkraft Malmö - erbjuder mentorer till både elever och föräldrar, samt läxhjälp.
- Skåne Stadsmission - arbetar med människor som lever i utsatta livssituationer.
- Diversity Index Award - delar ut pris där mångfald och socialt ansvar är i fokus.

MEDLEMSAKTIVITETER

Vi fortsätter att erbjuda gratis och värdefulla aktiviteter till våra medlemmar. Under året har det varit:

- Simskola
- Cirkus
- Skridsko

FLERA NYA BOSTADSPROJEKT PÅ GÅNG

– HÄR BLIR DET 121 PARKNÄRA BOSTADSRÄTTER I HYLLIE



Ett av våra klimatmål är att all nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver. Miljöbyggnad är ett system för miljöcertifiering av byggnader. För att uppnå slutbetyg silver krävs det mer än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.

HSB Malmö har flera byggprojekt igång på olika platser i staden. För den som är sugen på att flytta till en ny bostad, finns möjligheten i bland annat Klagshamn och Sorgenfri. Försäljningen av 121 nya bostadsrätter i Hyllie pågår också för fullt.

– Hyllie har etablerats som bostadsområde och vi märker ett stort intresse för bostäder i området. Vi startade byggnationen av bostadsrättsförening Atleten sommaren 2019 och har sålt hälften av de 121 lägenheterna, säger Maria Strandh, marknadsansvarig på HSB Malmö.

Hyllie är ett av stadens mest expansiva områden – enligt många kommer det att bli Malmös nya hjärta. Här håller en hel stadsdel på att växa fram med spännande bostäder, och i ett av kvarteren bygger HSB bostadsrättsföreningen Atleten. Läget vid Hyllie boulevard är unikt med all service i form av bland annat Malmö Arena, shoppinggallerian Emporia och Hyllie tågstation på den södra sidan, bara fem minuters promenad bort.

Samtidigt fungerar den stora parken på den västra sidan om bostäderna, som en förlängning av innergården med lekplats, utegym, grillplats och promenadstråk.

Tanken är att en mix av människor och familjekonstellationer ska kunna bo i de nya bostadsrätterna som finns i storlekar från 1 till 5,5 rum och kök.

HÄR BYGGER VI NYTT

Just nu har vi 307 lägenheter i produktion, både hyreslägenheter och bostadsrätter. Glädjande eftersom Malmö ständigt växer och behöver fler bostäder.

SORGENFRI

Försäljning pågår av HSB brf Konduktören och byggandet fortskrider av de totalt 107 lägenheterna, hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.

KLAGSHAMN

Startat försäljningen av HSB brf Vattenbrynet, 79 lägenheter intill kalkbrottssjön.

HYLLIE

Första spadtaget togs för 121 lägenheter i HSB brf Atleten och försäljning pågår.

KALKBROTTET LIMHAMN

Med utsikt över kalkbrottet i Limhamn planeras 160 bostäder. Preliminär säljstart under 2020.

HÖKÖPINGE

Byggstart för 62 hyresrätter i Bruksparken under våren 2020.

SÖDRA NYHAMNEN

Planerar för 150 citylägenheter i utvecklingsområdet Södra Nyhamnen, intill Malmö Centralstation. Preliminär säljstart under 2021.

TRELLEBORG

Planerar för 20 hyreslägenheter. Förväntad byggstart 2021.



FÖR INFORMATION OM
FASTIGHETSBESTÅND,
SE SIDAN 58

”VI FICK BOSTAD VIA BOSPARANDE”

Efter ett och ett halvt års bosparande kunde Love Jansson och hans familj få drömlägenheten i centrala Malmö.

– Tidigare visste jag inte ens att bosparande fanns – nu tipsar jag alla om det, säger han.

Det började med ett samtal med en vän. Vännen, liksom Love och hans fru Angelica, letade lägenhet och berättade att han hade börjat bospara hos HSB.

– Jag hade ingen koll på vad bosparande var, men han förklarade att det var lite som en kö där du sätter in pengar varje månad. Och ett sparande är ju alltid bra att ha så jag fixade det och godkände autogiro, och sen var det klart, berättar Love. Love, Angelica och de två barnen, som tidigare bodde i en lägenhet i andra hand, var på jakt efter ett eget boende. Men att köpa en lägenhet i centrala Malmö var inget de hade resurser till då, och att hitta en hyresrätt var inte helt enkelt.

– Vi ringde runt till uthyrare då och då, men dels tar det mycket tid, dels måste du ha väldig tur för att ringa exakt när de har något ledigt som passar, säger de.

Lite tur hade ändå Love och Angelica. Ett och ett halvt år efter att de hade börjat bospara dök en ledig lägenhet upp hos HSB i precis det område de var intresserade av. Kontraktet skulle påbörjas omgående, och eftersom Love

och Angelica bodde i andra hand kunde de tacka ja till den nya lägenheten. I juli flyttade de in, och de trivdes från första stund.

– Det är en tvåa på 70 kvadrat på översta våningen med snedtak och öppen planlösning – precis det vi gillar. Dessutom finns här en stor innergård där vi kan vara trygga med att släppa ut barnen och leka, trots att vi inte är med och passar hela tiden. Det är som i förorten, trots att gågatan bara är ett kvarter bort, så läget är fantastiskt.

Trots att de nu har fått sin drömlägenhet och planerar att bo där i många år fortsätter Love ändå att bospara:

– Spara ska man ändå göra, och det här sparandet ger dessutom en chans att få en bostad framöver. Antingen om vi vill köpa något eller flytta till en annan ort, eller när barnen blir stora och vill flytta hemifrån. Jag vill egentligen tipsa alla om att bospara, det är en väldigt bra trygghet, säger han.

FÖRBÄTTRAT BOSPARANDE

I år valde HSB att byta bankpartner vilket innebär förmånligare villkor och fler fonder att välja mellan.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

HSB Malmö's mål är att vi ska vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar, samtidigt som vi ska inspirera våra medlemmar och kunder att göra detsamma. Vi beskriver vårt hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2019 utifrån våra fokusområden - i enlighet med årsredovisningslagen.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

HSB Malmö's hållbarhetsarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del i den gemensamma verksamhetsstyrningen HSBs kompass. Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter, samt att vara en viktig samhällsaktör. Vi fokuserar på dessa eftersom de är mest relevanta för vår verksamhet och där vi kan göra störst skillnad. För dessa fyra områdena har vi mål som vi arbetar mot.



Vi har ett nära samarbete med HSB-föreningar och HSB Riksförbundet. För mer information om det gemensamma hållbarhetsarbetet, samt våra intressenter och väsentlighetsanalys, vänligen se hsb.se/hallbarhetsredovisning.



RESURSEFFektivITET

HSB Malmö ska ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt

bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.

MÅL

- Ett ökat systematiskt arbete med hållbarhet.
- Fem nya digitala eller utvecklade digitala tjänster.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Utfört en systematisk egendecklaration av socialt ansvarstagande, ISO 26000
- Majoriteten av våra hyresfastigheter samt bostadsrättsföreningar har vårt ramavtal för el som innebär 100 procent vattenkraft.
- Genomfört åtgärder för att resurseffektivisera våra hyresfastigheter, som att installera solceller på ett tak, laddstolpar för elbilar, samt energieffektiv belysning i allmänna utrymmen.
- Uppmuntrar boende att ansluta sig till digitala avier, för att minska pappersutskick.

Kommande

- Gränsöverskridande projekt med kartläggning av verksamheten och utbildning av ledare för ett mer strategiskt hållbarhetsarbete.



KLIMAT

Hur vi människor lever, bor och konsumerar i våra städer och samhällen har en enorm påverkan på vår planet. Vi på HSB Malmö har ett stort ansvar att minska vår klimatpåverkan. Vi har under många år arbetat med detta, men inte alltid så systematiskt och dokumenterat. Vi har påbörjat arbetet för att arbeta mer systematiskt med att minska vårt ekologiska fotavtryck.

Under snart tio års tid har vi redovisat vår klimatpåverkan till HSB Riksförbundet.

MÅL

- Vårt mål är att minska organisationens klimatpåverkan med 75 procent fram till 2023 jämfört med basåret 2008. Senast 2030 ska HSB Malmö ha nära noll i klimatpåverkan vara anpassat till ett förändrat klimat.
- All nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- I första hand välja mat och dryck till våra sammankomster som är klimatsmart, säsongsanpassat, samt ekologiskt och etiskt producerat.
- Tanka våra bilar med biodiesel.
- Anslutit oss till Lokal färdplan i Malmö (LFM30), ett lokalt branschinitiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 30.
- Inspirerar HSB-bostadsrättsföreningar att minska sin klimatpåverkan, bland annat genom utbildningar och att lyfta goda exempel från andra brf:er i våra medlemstidningar och nyhetsbrev.
- Köpt in en elbil, samt en el-lådcykel. Under 2020 ska vi införa fyra elbilar, samt fler elcyklar och lådcyklar.
- Deltar i ett projekt kring hållbara företagsresor, som Länsstyrelsen Skåne leder.
- Hyresfastigheten HSB Sportsbyn har fått diplom på att certifieringen för Miljöbyggnad nivå Silver är verifierad.

Kommande

- Under 2020 kommer samtliga av våra hyresfastigheter i Malmö som har fjärrvärme att ha grön fjärrvärme.
- Införa en bilpool till medarbetarna för att öka samåkningen under arbetstid.
- Varje chef ska planera och budgetera för att i framtiden byta ut befintliga fordon till miljövänliga alternativ.



RESULTAT

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandard, Greenhouse Gas Protocol. Resultatet från 2019 års beräkningar visar att klimatpåverkan har ökat från 2016 till 2019, något som till stor del kan förklaras av att fjärrvärmen har högre utsläpp än tidigare år. I de hyresfastigheter som har fjärrvärme kommer vi under 2020 att köpa in grön fjärrvärme. Dessutom är behovet av ytterligare energieffektiviseringar i våra hyresfastigheter av högsta prioritet samtidigt som vi ser över fler åtgärder på andra områden, exempelvis resor och transporter.

	2008	2016	2017	2018	2019
Totalt utsläpp för HSB Malmö, ton CO ₂	4 372	3 088	3 261	3 602	3 985
I förhållande till basår, %	0	-29	-25	-18	-9
HSBs klimatmål, kg CO ₂ /Atemp	24	14	15	16	20
HSBs klimatmål i förhållande till basår, %	0	-40	-37	-33	-17

HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidkvalenter per uppvärmd yta (kgCO₂e/Atemp, graddagskorrigerat).

För mer information, se klimatrapporten på hsb.se/malmo/klimatrapport.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Med attraktiva erbjudanden, som också är resurseffektiva och har låg klimatpåverkan, vill vi göra det enklare för våra medlemmar och kunder att välja oss och tillsammans göra skillnad. Vårt fokusområde hållbara tjänster och produkter handlar om att hållbarhets säkra befintliga tjänster och produkter och att utveckla nya innovativa erbjudanden.

HSB Malmö ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende.

MÅL

- Fler hållbara tjänster och produkter.

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Erbjuder energitjänster där vi hjälper bostadsrättsföreningar att sätta upp mål som ska uppnås för fastighe-

ten, allt från en trygg och säker drift och kraftigt sänkta driftkostnader till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Till exempel rekommenderar vi IMD (Individuell Mätning och Debitering) på el- och vattenförbrukningen, med syfte att de boende ska bli mer medvetna om sin energianvändning.

Kommande

- Genomlys och förbättra befintliga tjänster utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- Första steget är att skapa checklistor för att utvärdera tjänster och produkter.
- Digital hållbarhetsskola för medarbetare och våra bostadsrättsföreningar.

RESULTAT

Under 2020 kommer vi att starta upp arbetet med att ta fram fler hållbara tjänster och produkter. Vi valde under 2019 att pausa arbetet, eftersom vi har prioriterat att arbeta med våra värderingar, omorganisera inom förvaltningsverksamheten, samt utbilda i hållbarhet.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB Malmö ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet.

MÅL

- Högt anseende som samhällsaktör och ökad mångfald

AKTIVITETER

Utförda och pågående

- Stegvis implementera HSB Ansvar.
- Fortsätta vår interna kulturrese med aktiviteter för medarbetare som har fokus på våra värderingar, ETHOS.

- Sponsrar utvalda välgörenhetsorganisationer.
- Driver frågan om vikten av bättre fungerande regler för bostadsrättsföreningar med tomträtt.
- Samarbetar med Drivkraft Malmö och deras läxhjälp, där vi erbjudit sommarjobb till sex stycken elever.
- Erbjuder medlemmar gratis simskola.
- Är medlemmar i BID Sofielund, ett samarbete mellan bland andra Malmö stad, polisen och fastighetsägare för att öka tryggheten i området.

Kommande

- Medlemmar i BID Möllevången som implementeras under 2020.
- Projekt med Skåne Stadsmission.

VÅRA LEVERANTÖRER

HSB Malmös leverantörer är bland annat entreprenörer och tekniska konsulter för ombyggnad av egna fastigheter, servicetjänster till fastighetsunderhåll och fastighetsdrift, samt olika typer av inköp av förbrukningsmaterial eller tekniska system till de egna kontoren.

Vi tycker det är viktigt att ha en inkluderande, säker och icke-diskriminerande verksamhet och vill även säkerställa att våra leverantörer och samarbetspartners också har det.

Därför har vi antagit HSBs gemensamma uppförandekod för samarbetspartners och leverantörer. Uppförandekoden omfattar krav på miljöarbete, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorrupcion.

Syftet är att få en tydlig bild över våra leverantörers status inom miljö, kvalitet och socialt ansvarstagande, för att kunna säkerställa att de lever upp till HSBs värdegrund och att vi därmed har sunda affärsrelationer.

Under 2020 kommer vi att implementera HSB Leverantörsbedömning, HSBs gemensamma digitala verktyg som underlättar mätning, utvärdering, uppföljning och utveckling av våra leverantörer, genom att leverantörerna utvärderar sig själva via uppförandekoden.

Målet är att vi under 2020 ska skicka ut uppförandekoden till samtliga av de leverantörer som vi redan har pågående ramavtal med.

MEDARBETARE

HSB Malmö ser jämställdhet och mångfald som ett uttryck för att alla rättigheter, möjligheter och skyldigheter ska vara lika, oavsett kön, etnisk tillhörighet, religion, ålder, funktionsvariation eller sexuell läggning. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare som också speglar samhällets mångfald. Det som driver organisationen framåt är medarbetarnas engagemang och ambitioner, därför är det viktigt att vi är har en trygg arbetsmiljö.

Under året har vi fokuserat på vår företagskultur. Vi har haft medarbetardagar där vi har konkretiserat våra värderingar, så att de genomsyrar hela organisationen. Dessutom har vi utbildat chefer i värderingsstyrt ledarskap.

- Vårt mål är att uppnå en god arbetsmiljö med hög trivsel, samt förhindra att ohälsa och olycksfall uppstår.
- I vår personalpolicy framgår det att vi välkomnar alla människor genom att vi rekryterar medarbetare med olika bakgrund och förutsättningar.
- En god regelefterlevnad är en självklarhet i HSB och vi arbetar aktivt med att ständigt förbättra den.
- Det är skyddskommittén som kontrollerar att de åtgärder vi har beslutat om blir genomförda och får avsedd effekt. Det är också skyddskommittén som, minst tre gånger per år, följer upp vårt arbetsmiljöarbete.

Ett urval av våra policys och riktlinjer som är styrande för vårt hållbarhetsarbete:

- Leverantörspolicy
- Personalpolicy
- Hållbarhets- och kvalitetspolicy
- Policy avseende åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Riktlinjer för mutor och bestickning
- Riktlinjer för mångfald och jämställdhet
- Riktlinjer för visselblåsning
- Riktlinjer för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling
- Riktlinjer för arbetsmiljö

En del av våra policys och riktlinjer har vi antagit utifrån HSBs ansvar, som är HSBs gemensamma policys. Det är HSB Riksförbund som tar fram HSBs ansvar och det fungerar som stöd för tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk. Exempelvis har vi antagit riktlinjer för HSBs bosparregler, policy för inlåningsverksamhet, samt den gemensamma uppförandekoden för våra leverantörer.

STATISTIK

Jämställdhet

- HSB Malmö (inklusive dotterbolag) har 150 anställda, varav 40 % är kvinnor och 60 % är män.
- I ledningsgruppen är 33 % kvinnor och 67 % män.
- I HSB Malmös styrelse är 33 % kvinnor och 67 % män.

Mångfald

- HSB Malmö har 24 % utlandsfödda medarbetare.
- I ledningsgruppen är 17 % utlandsfödda.
- I HSB Malmös styrelse är 9 % utlandsfödda.

Arbetsmiljö

- 3 anmälda olycksfall, 5 sjukdagar (kopplat till en av olyckorna)
- 0 anmälda färdolyckor
- 1 anmäld arbetssjukdom
- 9 anmälda tillbud och riskobservationer

För uppgifter om sjukfrånvaro, se sidan 40.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Vårt förhållningssätt inom hela organisationen ska utgå från etiska och moraliska grunder. Det innebär bland annat att vi ska följa lagar och förordningar och att vi är medvetna om att vi har ett ansvar i de beslut vi fattar, som kan påverka vår omgivning och de som har en affärsrelation till oss. Vi vet att det inte alltid är lätt att göra rätt, men vi får aldrig medvetet göra fel. Därför ska samtliga medarbetare gå en utbildning mot mutor och korruption, framtagen av HSB Riksförbund.

För att ytterligare tydliggöra vad som är ett etiskt förhållningssätt och stötta medarbetare i sitt agerande i olika situationer finns även riktlinjer för representation, gåvor och andra förmåner.

För att HSB Malmö ska kunna förbli en konkurrenskraftig och attraktiv organisation där alla medarbetare trivs är det viktigt att ha ett öppet kommunikationsklimat med möjlighet att våga kritisera och ifrågasätta. Därför har vi riktlinjer för visselblåsning och HSBs gemensamma visselblåsarsystem. Detta är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB från medarbetare till medlemmar i bostadsrättsföreningar. Vi informerar även löpande våra brf:er om visselblåsarsystemet samt vad man ska tänka på vid upphandlingar.

RISKANALYS

HSBs Förbundsstyrelse samordnar vilka övergripande risker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna är identifierade av representanter från HSB-föreningar (ej HSB Malmö) och bolag i samband med genomförandet av väsentlighetsanalysen. I tabellen nedan presenteras de gemensamt identifierade risker som bedöms som särskilt väsentliga för HSB, samt en beskrivning av hur riskerna hanteras i HSB Malmös verksamhet.

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimatanpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energikartläggningar, underhållsplaner och energieffektiviseringar av hyresfastigheter. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken, i första hand till förnybar diesel och efter hand el. Leverans av energitjänster för minskning av bostadsrättsföreningars energianvändning och sänkta energikostnader Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter. Åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger sedan 2017 inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. Tillsammans med en tydlig systematik, kvantifierade mål och Miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder strävar HSB att utveckla nyproduktionen inom dessa frågor. Resepolicy för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan. HSBs nyproduktion byggs med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver vilket ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi. Under 2018 har ett verktyg för Grönnytefaktor, för ökad kvalitet på utemiljön, sjuvänt. Rutiner finns för generella riskanalyser inför markanskaffning där analyser som kommunen eventuellt gjort tas i beaktning. Fokus framöver är att stärka arbetet avseende klimatrelaterade risker.
	Farliga kemiska ämnen i verksamheten	<ul style="list-style-type: none"> HSB har som mål att vår nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver. Vid inköp av IT-produkter prioriteras TCO-certifiering, men fördjupat arbete behövs. Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektledning för bostadsrättsföreningar ska Byggsvarubedömningen användas.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> Förbättringar att följa upp avfallsstatistik behövs. Generella krav på god avfallshantering ställs vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar, kommer att förbättras efter hand.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	Bristande mångfald och diskriminering	<ul style="list-style-type: none"> HSB Malmö jobbar efter riktlinjer gällande mångfald och jämställdhet och försöker spegla det samhälle vi verkar i. Vi arbetar regelbundet med våra värderingar tillsammans med chefer och medarbetare samt påminner om de riktlinjer som finns för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Våra riktlinjer för rekrytering premierar det underrepresenterade könet om det finns två likvärdiga kandidater.
	Att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder.	<ul style="list-style-type: none"> Ambitionen är att bygga mer för fler. Initiativet HSB Dela pågår som pilotprojekt. Med HSBs bosparande och de opinionsfrågor som HSB driver vill vi få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.
MEDARBETARE	Stressrelaterad ohälsa	<ul style="list-style-type: none"> Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp regelbundet i våra medarbetarundersökningar. Men även vid målkortssamtal och medarbetarsamtal. Det finns tydliga riktlinjer för hög arbetsbelastning. Utbildning för alla chefer i social arbetsmiljö hölls senast under 2018.
	Kompetensförsörjning	<ul style="list-style-type: none"> För att behålla kompetens gör vi bland annat medarbetarundersökningar regelbundet (Winningtemp) och har utvecklingssamtal med samtliga medarbetare.
	Organisatorisk och social arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> Riskanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på resultatet av Winningtemp, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier.
	Olyckor på arbetsplats vid fastighetskötsel	<ul style="list-style-type: none"> Årliga egenkontroller i fastigheterna för dem som jobbar i våra bostadsrättsföreningar och i våra egna fastigheter. Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. Rutiner för incidenter och olyckor finns och följs upp i skyddskommittén, där även sjukfrånvaro samt både fysisk och psykisk arbetsmiljö följs upp.
	Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktions- och renoverings entreprenader	<ul style="list-style-type: none"> Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egna uppföljning för avslutade projekt är nu på plats. Ska finnas en tydlig ansvarsbeskrivning mellan byggherre och entreprenör, arbete pågår med att se över rutinerna kring detta.



	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> • Vi har ett självskattningssystem för våra leverantörer. • Vårt mål är att 2020 införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare och för samarbetspartners och leverantörer.
	Människorättsrisker i kapitalförvaltning	<ul style="list-style-type: none"> • Svanenmärkta fonder inom Bosparandet. Policy för ansvarsfulla investeringar finns.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> • Vårt mål är att 2020 införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare (som innefattar korruptionsprevention) och för samarbetspartners och leverantörer. • Utbildning för medarbetare och beslutsfattare i motverkande av korruption hölls under 2019. • e-utbildning av HSBs medarbetare, förtroendevalda och beslutsfattare inom korruption och mutor är under utveckling och ska implementeras. • Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är blufföretag. Görs också kontroll avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i bolag. Leverantörsbedömningsystem används för att uppmana stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. • System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns. • Visslarblåsarsystem är upprättat och implementerat under 2018, riktar sig till medarbetare inom HSB, samt till medlemmar i våra bostadsrättsföreningar.

STYRELSE

VALDA AV STÄMMAN



KENT ANDERSSON

Född: 1955
 Befattning: Ordförande
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 HSB-medlem sedan: 2006
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Förtroendevald i HSB Riksförbunds valberedning
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BJÖRN ANDERSSON

Född: 1953
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: Suppleant 2008-2009, ledamot sedan 2009
 HSB-medlem sedan: 2000
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Axelssons begravningsbyrå AB, Lund
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



CECILIA BOTHÉN

Född: 1966
 Befattning: Vice ordförande
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 HSB-medlem sedan: 1991
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Festo AB
 Förtroendeuppdrag: Vice ordförande i HSB brf Ryttmästaren
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Munken och HSB brf Ängdala
 Övriga uppdrag inom HSB Malmö: Bosparrådet



NICLAS ELLBERG

Född: 1977
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
 HSB-medlem sedan: 2008
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Martin & Servera Restauranghandel AB
 Förtroendeuppdrag: Vice ordförande i HSB brf Lindeborg
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Oxeln, HSB brf Leoparden och HSB brf Jacob Persgården
 Övriga uppdrag inom HSB Malmö: Inga



ÅSA HOLMANDER

Född: 1962
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
 HSB-medlem sedan: 2016
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Förbättra nu
 Förtroendeuppdrag: Vice ordförande i HSB brf Sundsterrassen
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



PETER GLADOIĆ HÅKANSSON

Född: 1964
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
 HSB-medlem sedan: 2015
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Malmö universitet
 Förtroendeuppdrag: Ledamot i HSB brf Klas
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



CHRISTINA JAHN

Född: 1959
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2018
 HSB-medlem sedan: 2010
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Thorén gruppen
 Förtroendeuppdrag: Ledamot i HSB brf Kaptenen
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Stenmården och HSB brf Gråsejen 2
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



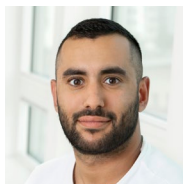
PETER FRANK

Född: 1960
 Befattning: Arbetstagarledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005
 HSB-medlem sedan: Inte medlem
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: HSB Sundsfastigheter
 Förtroendeuppdrag: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



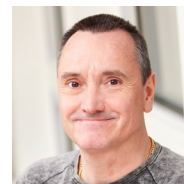
PETER SANDELL

Född: 1960
 Befattning: Arbetstagarledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: Arbetstagaruppdrag 2018, arbetstagarledamot sedan 2019
 HSB-medlem sedan: Inte medlem
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: HSB Malmö
 Förtroendeuppdrag: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BACKER KHALIL

Född: 1991
 Befattning: Arbetstagaruppdrag
 Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
 HSB-medlem sedan: 2018
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: HSB Malmö
 Förtroendeuppdrag: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



TOMMY LIND

Född: 1958
 Befattning: Arbetstagaruppdrag
 Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2019
 HSB-medlem sedan: Inte medlem
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: HSB Malmö
 Förtroendeuppdrag: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

Isabelle Cantner ingick i styrelsen som arbetstagarledamot fram till augusti 2019.

LEDNING



Från vänster: Lisa Renntun, Marcus Johansson, Michael Carlsson, Mikael Jönsson, Mia Gustafson och Jonny Samuelsson. Foto: Jenny Bäcklin

MICHAEL CARLSSON

Född: 1963
 Befattning: Vd
 Huvudsaklig utbildning: Ingenjör
 Senaste arbetsgivare: MKB
 HSB-medlem sedan: 1987
 Anställd sedan: 2005
 Boendeform: Bostadsrätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Suppleant i HSB brf Skogsmården
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Hackspetten
 Övriga uppdrag inom HSB: Styrelseledamot i HSB Affärsstöd, stiftelsen HSBs Garantifond, HSB Projektpartner och HSB Riksförbund

MARCUS JOHANSSON

Född: 1975
 Befattning: Chef hyresfastigheter
 Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör
 Senaste arbetsgivare: BLF Fastigheter
 HSB-medlem sedan: 2018
 Anställd sedan: 2002
 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

MIA GUSTAFSON

Född: 1960
 Befattning: Marknads- och kommunikationschef
 Huvudsaklig utbildning: Kommunikatör
 Senaste arbetsgivare: Skånetrafiken
 HSB-medlem sedan: 2011
 Anställd sedan: 2012
 Boendeform: Bostadsrätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Utvecklingsråd medlemmar
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Årö
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

JONNY SAMUELSSON

Född: 1971
 Befattning: Administrativ chef
 Huvudsaklig utbildning: Civilekonom
 Senaste arbetsgivare: MW Security
 HSB-medlem sedan: 2008
 Anställd sedan: 2006
 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Västkusten
 Övriga uppdrag inom HSB: Styrelseledamot i HSB Finansstöd och HSB Bostadsutveckling AB

LISA RENNTUN

Född: 1980
 Befattning: Chef medlem och juridik
 Huvudsaklig utbildning: Jurist
 Senaste arbetsgivare: Hyresgästföreningen
 HSB-medlem sedan: 2013
 Anställd sedan: 2013
 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Kapellmästaren och HSB brf Vidar
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

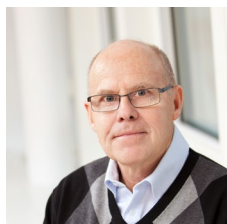
MIKAEL JÖNSSON

Född: 1964
 Befattning: Förvaltningschef HSB Malmö och vd HSB Landskrona
 Huvudsaklig utbildning: Teknik och fastigheter
 Senaste arbetsgivare: Lunds kommun
 HSB-medlem sedan: 2012
 Anställd sedan: 2018 HSB Malmö, 2011 HSB Landskrona
 Boendeform: Hyresrätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Sundet
 Övriga uppdrag inom HSB: Ordförande i vd föreningen HSB Sverige

Malin Sandvig, utvecklingschef och EmmaLi Edenbrink, HR-chef, ingick i ledningsgruppen fram till augusti, respektive september, 2019.

VALBEREDNING

Valberedningens arbete styrs av tre dokument: HSB Malmös stadgar, valberedningens policy och HSBs kod för föreningsstyrning. Efter föreningsstämman har de möte och analyserar tidigare arbete och lägger upp strategi framåt. I september-november träffar de styrelsens ledamöter, vd och föreningsgranskare individuellt för intervjuer. De informerar brf:er och enskilda medlemmar om vilka ledamöter vars mandattid utgår och att det är dags att nominera. I början på året intervjuas de nominerade och på föreningsstämman presenterar valberedningen sitt förslag. De deltar kontinuerligt på HSB Malmös representant- och informationsmöten.



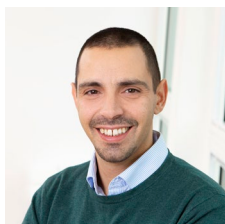
ROLF BRANDT

Född: 1946
Befattning: Sammankal-
lande ledamot
Ledamot i HSB Malmös
valberedning sedan: 2006
HSB-medlem sedan: 1980
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom
HSB: Ledamot i valbered-
ningen HSB brf Domaren
och ledamot i Arne Axrup's
stipendiefond
HSB-ledamotsuppdrag:
HSB brf Roxen
Övriga uppdrag inom HSB:
Inga



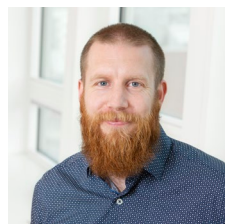
MONICA BARMSTEN

Född: 1944
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös
valberedning sedan: 2008
HSB-medlem sedan: 1997
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom
HSB: Ledamot i valbered-
ningen HSB brf Domaren
HSB-ledamotsuppdrag:
HSB brf Silversmeden och
HSB brf Konstnären
Övriga uppdrag inom HSB:
Inga



TSVETAN CHAKALI

Född: 1981
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös
valberedning sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2008
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Eget företag
inom cafébranschen
Förtroendeuppdrag inom
HSB: Ledamot i HSB brf Ida
HSB-ledamotsuppdrag:
Inga
Övriga uppdrag inom HSB:
Inga



ANDREAS EK

Född: 1986
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös
valberedning sedan: 2019
HSB-medlem sedan: 2012
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: IKEA
Förtroendeuppdrag inom
HSB: Ledamot i HSB brf
Tapperheten 7
HSB-ledamotsuppdrag:
HSB brf Almen, HSB brf
Eken och HSB brf
Tapperheten 6
Övriga uppdrag inom HSB:
Inga



INGELA HULTÉN

Född: 1964
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmös
valberedning sedan: 2018
HSB-medlem sedan: 1997
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Swedish-Care
Systems AB
Förtroendeuppdrag inom
HSB: Ledamot i valbered-
ningen HSB brf Kaptenen
HSB-ledamotsuppdrag:
Inga
Övriga uppdrag inom HSB:
Inga

FÖRENINGSGRANSKARE OCH REVISOR



LENA ANDERSSON

Född: 1954
Befattning: Föreningsgranskare
Revisor i HSB Malmö sedan: 2005
HSB-medlem sedan: 1980
Boende form: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Revisor i HSB brf
Henriksdal, HSB brf Brotorp och HSB brf Krafften
Arbetsgivare: Driver redovisningsbyrå som
enskild firma, ingår i Srf konsulterna och är
därigenom auktoriserad Redovisningskonsult
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BJÖRN KLEFBOHM

Född: 1946
Befattning: Föreningsgranskare
Revisor i HSB Malmö sedan: 2018
HSB-medlem sedan: 1995
Boendeform: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande i HSB
brf Akvamarinen
Arbetsgivare: Pensionerad skolledare
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Stettin, HSB brf
Utanverket, HSB brf Hilda, HSB brf Sandstenen
och HSB brf Kaprifolen i Lomma
Övriga uppdrag inom HSB: Anlitas som
ordförande på brf:ers årsmöten samt informerar
brf:er om nya normalstadgar.



DAVID OLOW

Född: 1963
Befattning: Extern revisor
Revisor i HSB Malmö sedan: 2012
HSB-medlem sedan: Inte medlem
Boendeform: Äganderätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
Arbetsgivare: KPMG
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

VERKSAMHETEN

Koncernen omfattas av moderföreningen HSB Malmö ek för med HSB Sundsfastigheter AB och dess dotterbolag. Koncernen bedriver verksamhet i Malmö, Burlöv, Lomma, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner.

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

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 222 (2 190) lägenheter och 20 610 (21 052) kvm lokaler exkl. garageytor.

HSB Malmö 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 procent av HSB Malmö och till 50 procent av HSB Produktion AB.

Firmateckning har under året varit oförändrad, dvs föreningen tecknas av styrelsen, två i förening. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållanden/Medlemmar	2019	2018	Ökning (+)/ Minskning (-)
Antal bostadsrättsföreningar	253	254	-1
Antal enskilda medlemmar	50 835	49 380	+1 455
Total	51 088	49 634	+1 454

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs av 253 bostadsrättsföreningar med en andel vardera och sina 50 835 enskilda medlemmar. Vilket är en ökning med 1 455 (1 399) enskilda medlemmar och en minskning med 1 (0) bostadsrättsförening. Nettoökningen utgör således 1 454 medlemmar. Under året har en bostadsrättsförening begärt utträde och en bostadsrättsförening har trätt i likvidation. En ny medlemsförening har tillkommit genom vår nyproduktion. Antal bosparande

medlemmar med Bosparkonto har ökat med 317 (645) personer till 8 595 (8 278).

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit som högst 1 653 (1 200) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 307 (347) nyinflytningarna har varit 155 (130) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

OMBYGGNATIONSPROJEKT

De planerade underhållsarbetena fortlöper i vårt fastighetsbestånd och under perioden har utemiljön i fastigheten Erikstorp 6 renoverats och förnyats. Fastigheten har även fått ny dränering, genomgått en elsanering och fått nya elinstallationer.

Motsvarande markarbeten har även utförts i fastigheten Judith 11 i Rörsjöstaden där även tvättstugan som ligger ovan mark har konverterats till en lägenhet.

Under sommaren har även fasadarbetena i Turning Torso återupptagits och förbättring av resterande stälknutpunkter gjordes.

Glädjande är också att vi kommit vidare i våra solcellsprojekt där fastigheten Ripan 14 vid Triangeln har fått solceller installerade under hösten. Parallellt med detta har även taket renoverats. Nästa fastighet att få solceller är Turning Torso Gallery.

Vi kommer att renovera fastigheten Lekatten 4 vid Möllevången. Samtidigt ska vi bygga ungdomslägenheter på vinden, som vi fick bygglov för i somras.

I Trelleborg har både källaren och tvättstugan i fastigheten Haren 29 helrenoverats och fastigheten Harven 14 har fått två nya värmecentraler.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Under året har två nya fastigheter tillträtts, Ansvaret 5 med 17 hyreslägenheter i Malmö och Svedala 5:3 med 14 hyreslägenheter i Svedala. Båda fastigheterna har varit direkta fastighetsaffärer.

NYPRODUKTION

I Limhamns Sjöstad har inflyttning skett i HSB brf Kaptenen. Många av de 99 lägenheterna har en härlig utsikt över havet.

I västra Sorgenfri pågår produktion av 52 hyreslägenheter i fastigheten Spiggan 2 och bredvid ligger HSB brf Konduktören där 55 bostadsrättslägenheter är under uppförande. Inflyttning beräknas till årsskiftet 2020/2021.

I Hyllie har tredje och sista etappen, HSB brf Atleten, i Sportsbyn byggstartats. Projektet har 121 bostadsrättslägenheter i detta attraktiva och kommunikationsnära läge.

I december togs det beslut om produktionsstart av två punkthus om totalt 62 hyreslägenheter vid Bruksparken i Hököping. Byggstart sker under våren 2020.

Utöver detta har även försäljningen av 79 bostadsrättslägenheter i HSB brf Vattenbrynet i Klagshamn startats.

Sammantaget har HSB Malmö 307 lägenheter i produktion varav 52 är hyreslägenheter och 255 bostadsrättslägenheter.

Under sommaren fick vi ett positivt planbesked gällande tomten Bocken 6 i Trelleborg där planering nu pågår för att bygga ett mindre flerbostadshus med ca. 20 hyreslägenheter.

Under året har en utredning gjorts som syftar till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Malmö ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling.

Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Malmö inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Malmö inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Vår bedömning är därför att rådande regelverk inte föranleder att konsolidering behöver ske. Utifrån detta kommer HSB Malmö även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning.

FUSIONER

Under året har en omstrukturering gjorts i koncernen för att nå en ökad administrativ effektivitet. I samband med detta har Västra Hamnen Förvaltnings AB fusionerats till HSB Sundsfastigheter AB. Fusionen verkställdes den 15 november 2019.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 374,3 (357,9) MSEK och rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster uppgick till 41,1 (48,5) MSEK, vilket är något lägre än föregående år beroende på lägre marginaler i förvaltningen samt ökade satsningar på utveckling.

Justerad resultaträkning	2019	2018
Nettoomsättning	374,3	357,9
Direkta kostnader	-285,5	-268,3
Bruttoresultat	88,8	89,6
Rörelsekostnader	-47,7	-41,1
Rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster	41,1	48,5
Vinst från nyproduktion	21,9	18,2
Ersättning från tvist avseende tidigare vvs entreprenad	15	-
Kostnader för sanering av mark i HSB Betladan	-	-8,0
Rörelseresultat	78,0	58,7

Den ökade omsättningen beror främst på helårseffekter av förvärvade fastigheter samt förbättrade intäkter i förvaltningen. Rörelseresultatet stärks genom ett starkt resultat från nyproduktion.

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 125,4 (122,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -21,0 (-29,2) MSEK. Omsättningen i moderföreningen har ökat genom bättre tjänsteförsäljning. Rörelseresultatet påverkas positivt av nyproduktion och ersättning efter en tvist avseende en tidigare vvs-entreprenad, men belastas också av ökade kostnader för utveckling och ökad konkurrens i förvaltningsaffären. Föregående års rörelseresultat påverkades positivt av nyproduktionen.

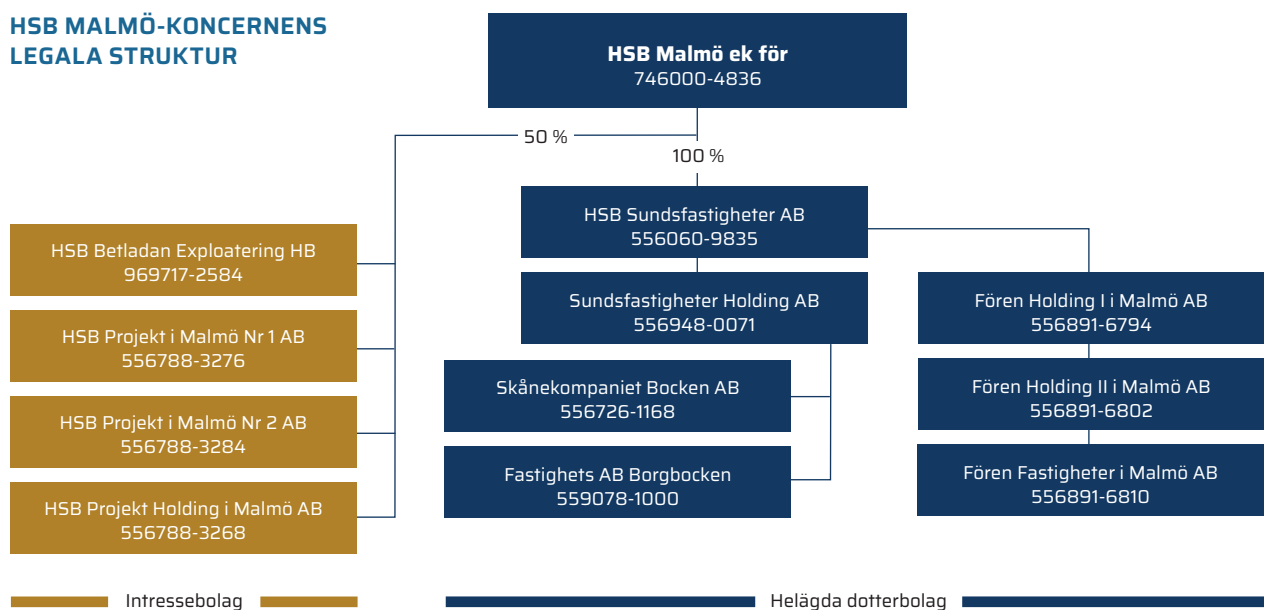
HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 263,7 (247,8) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter av tidigare förvärvade fastigheter och ordinarie hyreshöjningar samt ersättning för parkeringslösen. Hyresbortfallet uppgick till låga 1,2 (0,9) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 161,6 (155,8) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 46,7 (53,0) MSEK.

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	125	264	9	-24	374
Rörelsekostnader	-157	-176	-7	22	-318
Rörelseresultat	-32	88	2	-2	56
Finansiella poster	11	-41	-2	23	-9
Resultat efter finansnetto	-21	47	0	21	47
Koncernbidrag och skatt	59	-58	-2	-5	-6
Resultat efter skatt	38	-11	-2	21	41
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	4	3 216	116	152	3 488
Finansiella anläggningstillgångar	739	174	27	-589	351
Kortfristiga fordringar	912	10	40	-921	41
Kassa och bank	300	9	-	-	309
Summa tillgångar	1 955	3 409	183	-1 358	4 189
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	670	619	64	-292	1 061
Avsättningar	2	60	-	-35	27
Långfristiga skulder	-	1 810	110	-110	1 810
Kortfristiga skulder	1 283	920	9	-921	1 291
Summa eget kapital och skulder	1 955	3 409	183	-1 358	4 189

HSB MALMÖ-KONCERNENS LEGALA STRUKTUR



FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2019	2018	2017	2016	2015
Belopp i MSEK					
Nettoomsättning	374,3	357,9	344,8	320,1	290,2
Kostnad för sålda varor och tjänster	-285,5	-268,3	-254,4	-225,4	-207,3
Bruttoresultat	88,8	89,6	90,4	94,7	82,9
Försäljnings- och administrationskostnader	-47,7	-41,1	-41,1	-41,6	-35,7
Jämförelsestörande poster	36,9	10,2	28,1	14,9	10,0
Rörelseresultat	78,0	58,8	77,4	68,0	57,2
Finansiella poster	-31,3	-15,9	58,1	-49,2	-39,2
Resultat efter finansiella poster	46,7	42,8	135,5	18,8	18,0
Skatttekostnader	-6,0	-2,0	9,3	-0,7	0,7
Årets resultat	40,7	40,8	144,8	18,1	18,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2019	2018	2017	2016	2015
Belopp i MSEK					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3 488	3 398	3 372	3 289	3 132
Finansiella anläggningstillgångar	351	327	306	164	179
Kortfristiga fordringar	41	22	30	18	21
Kassa och bank	309	297	270	248	191
Summa tillgångar	4 189	4 044	3 978	3 719	3 523
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 061	1 019	978	832	813
Avsättningar	27	26	24	33	36
Långfristiga skulder	1 810	1 810	1 810	1 810	1 810
Kortfristiga skulder	1 291	1 189	1 166	1 044	864
Summa eget kapital och skulder	4 189	4 044	3 978	3 719	3 523

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE	2019	2018	2017	2016	2015
HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery	1 585	1 610	1 685	1 735	1 710
Övriga fastigheter*	3 853	3 561	3 373	3 139	2 905
Totalt marknadsvärde	5 438	5 171	5 058	4 874	4 615
Värdeökning/minskning	5,2 %	2,2 %	3,8 %	5,6 %	7,8 %
Bokfört värde	3 480	3 390	3 364	3 281	3 123
Orealiserat övertvärde	1 958	1 781	1 694	1 593	1 492

* Markkinnehav och pågående projekt har ej värderats utan ingår med dess bokförda värden.

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

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bostads- och lokalarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras med marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade utifrån tioåriga kassaflödesanalyser.

Deras samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med

dotterbolag uppgår till 5 438 (5 171) MSEK per 2019-12-31. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning med förvärv inkluderade på 5,2 (2,2) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 480 (3 390) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 1 958 (1 781) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 1 001,4 (988,7) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 309,4 (297,5) MSEK.

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

belopp för moderföreningen var 0,0 (0,0) MSEK.

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter överstiger avräkningsskulden till förvaltade bostadsrättsföreningar vilket innebär att HSB Malmö med dotterbolag har mer än full täckning för denna skuld.

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 13 juni 2019. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av bl. a. likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Malmö är utsatt 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 krediter och lånelöften om totalt 1 050 MSEK refinansierats och med en övervägande löptid om 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen och efterföljande ökade regleringar, 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 resultat effekt 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 14,0 (14,3) MSEK.

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

AVRÄKNINGSSALDO MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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.

Koncernens förvaltade medel (avistamedel) säkerställs enligt HSB Malmös finanspolicy genom likvida medel, kontokredit och lånelöften. Per den 31 december uppgick BRF:s inlånade medel på avräkningskontot till 653 (631) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 1 001 (989) MSEK. Säkerhet för lånelöften utgörs i första hand av överenskomna, men ej uttagna, pantbrev för fastigheter i dotterbolag. HSB Malmös avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 150%. Minimikravet är 100 % enligt HSB:s Kod för föreningsstyrning vilket gör att inlånade avistamedel med god marginal är skyddade fullt ut.

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 156,6 (90,6) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 0,0 (0,0) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 1,0 (1,8) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,0 (0,0) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,0) MSEK.

KVALITET OCH HÅLLBARHET

HSB Malmö är sedan 2012 ISO-certifierad med 9001:2015. Genom att kontinuerligt arbeta med ständiga förbättringar för ökad kvalitet, förväntar vi oss en säkrare leverans, och på sikt nöjdare kunder, medlemmar och anställda.

I november genomfördes en periodisk revision av våra processer enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat och utan några avvikelser eller observationer, endast ett par förbättringsåtgärder iaktogs. I december 2020 kommer en förnyelserevision att göras.

Under 2019 har en egendecklaration för ISO 26000 gjorts och en första verifiering av egendecklaration, steg 2 enligt SIS-SP2:2015 är genomförd, vilket resulterade i ett par observationer innan verifieringen blir godkänd och möjliggör ett större socialt ansvarstagande.

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. Årsavgiften är 300 kronor för medlem som inte bor i HSB bostadsrätt. Medlem boende i en HSB bostadsrätt betalar 415 kr genom sin förening.

Till HSB Malmös ordinarie föreningsstämma 2019 inkom 19 (27) motioner. Mötet beslutade att bifalla 2 (4) stycken.

De som bifölls berör dels frågan om att motionä-

rer/stämmodeltagare inte ska diskrimineras av HSB Malmö samt byte av leverantör av bankprodukter för medlemmars bosparande med mera. Den senare tillstyrkta motionen har skickats till HSB Riksförbund.

En medlem har den 5 juli 2019 lämnat in en stämningansökan till Malmö tingsrätt med yrkande om skadestånd. Medlemmen anser att HSB Malmös ordinarie föreningsstämma som hölls den 6 april 2019 inte hade en korrekt motionshantering. HSB Malmö har bestridit samtliga yrkanden.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 april 2019. Claes Caroli lämnade över ordförandeposten till Kent Andersson. Niclas Ellberg, Åsa Holmander samt Peter Gladoić Håkansson valdes in i styrelsen och ersatte därmed Giovanna Brankovic och Jonas Henriksson som avgick. Styrelsen har följande sammansättning:

- Kent Andersson, Medlemsgruppen, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, ledamot
- Niclas Ellberg, HSB brf Lindeborg, ledamot
- Åsa Holmander, HSB brf Sundterrassen, ledamot
- Peter Gladoić Håkansson, HSB brf Klas, ledamot
- Christina Jahn, HSB brf Eriksfält, ledamot

Till föreningsgranskare omvaldes Lena Andersson och Björn Klefbom. Till suppleant valdes Mark Dadashvand.

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har för Unionen varit Isabelle Cantner och Peter Sandell. Peter Sandell var tidigare suppleant och ersatte under hösten Isabelle Cantner som facklig representant. Suppleant för Unionen har Peter Sandell och Tommy Lind varit, Tommy Lind ersatte under hösten Peter Sandell som suppleant. Peter Frank och Backer Khalil har varit facklig representant respektive suppleant från Fastighetsanställdas Förbund.

Styrelsen bestod efter årets stämma av sju ordinarie ledamöter och två arbetstagarledamöter med två suppleanter. 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 2019 har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har åtta fördjupningsmöten och konferenser hållits där också valda affärsområden varit involverade för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

Styrelsen har arbetat i enlighet med den fastställda arbetsordningen.

NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2019

Styrelsemöte nr		Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Datum			28 feb	19 mar	8 apr Konst.	25 apr	5 maj Per caps.	3 juni Extra	13 juni Extra	13 juni	29 aug	29 aug	10 okt	11 nov	5 dec
Claes Caroli	Styrelsens ordförande	1	•	•											
Kent Andersson	Styrelsens ordförande	2,3	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cecilia Bothén	Vice ordförande	4	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Björn Andersson	Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Christina Jahn	Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jonas Henriksson	Ledamot	1	•												
Giovanna Brankovic	Ledamot	1	•												
Niclas Ellberg	Ledamot	5			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Åsa Holmander	Ledamot	5			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Gladoić Håkansson	Ledamot	5			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Isabelle Cantner	Arbetstagarledamot	6	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			
Peter Sandell	Suppleant arbetstagarledamot	7,8	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Frank	Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Backner Khalil	Suppleant arbetstagarledamot	9		•	•			•	•	•		•	•	•	•
Tommy Lind	Suppleant arbetstagarledamot	10											•	•	•

Noteringar

1. Avgick ur styrelsen 2019-04-06
2. Avgick som vice ordförande 2019-04-06
3. Tillträdde som styrelsens ordförande 2019-04-06
4. Tillträdde som vice ordförande 2019-04-06
5. Tillträdde som ledamot 2019-04-06
6. Avgick som arbetstagarledamot 2019-08-31
7. Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2019-08-31
8. Tillträdde som arbetstagarledamot 2019-09-01
9. Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2019-03-01
10. Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2019-09-01

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Ekonomi	14/2	3/6	1/10	28/11
Styrelseutvärdering	31/1			
Motionsgenomgång	14/2			
Styrelsekonferens	13-14/6			
Strategikonferens	10-11/10			

FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Malmös kärnverksamheter består i att bygga och förvalta attraktiva bostäder och leverera kvalitativa förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Vårt mål är ökad medlemsnytta och en långsiktig hållbar ekonomi, vilket skapar trygghet för våra medlemmar, ägare och kunder.

Vi ser än så länge ingen större inbromsning av vår nyproduktion och har för närvarande 307 lägenheter i produktion varav 52 är hyresrätter. Vi planerar för fortsatt produktion av bostadsrätter samt både nyproduktion och förvärv av hyresrätter. Under våren 2020 byggstartar vi 79 bostadsrätter i Klagshamn och 62 hyresrätter i Hököpinge.

Vår förvaltning till bostadsrättsföreningar är stabil och utvecklas fortlöpande. De närmaste åren kommer

våra kunder att mötas av fler digitaliserade tjänster och ökad automatisering.

Service, öppenhet och kvalitet är ledorden som ska ge oss fortsatt fokus på medlems- och kundnytta samt ekonomisk hållbarhet.

STYRELSENS LÅNGSIKTIGA VERKSAMHETSPLANERING

- Övergripande uppgift
 - » Skapa mervärde för medlemmarna
- Strategisk plan
 - » Öka fastighetsbeståndet
 - » Bygga attraktiva bostadsrätter och hyresrätter
 - » Nya former för inflytande
 - » Besöka ägare och medlemmar
 - » HSB gemensamma digitalisering av tjänsteutbudet

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	31 088	47 597	552 668	631 353
Insatser nettoförändring	811	-	-	811
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	1 163	-1 163	-
Årets resultat	-	-	38 289	38 289
Belopp vid årets utgång	31 899	48 760	589 794	670 453

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Fria reserver	Totalt
Ingående balans	31 088	47 597	940 789	1 019 474
Insatser nettoförändring	811	-	-	811
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	1 163	-1 163	-
Årets resultat	-	-	40 673	40 673
Belopp vid årets utgång	31 899	48 760	980 299	1 060 958

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	551 504 987
Årets resultat	38 288 926
Summa	589 793 913

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

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2019	2018	2017	2016	2015
Driftnetto fastigheter, MSEK	165,4	166,5	162,8	148,9	135,0
Årets resultat, MSEK	40,7	40,8	144,8	18,1	18,7
Avkastning på eget kapital, %	4,5	4,3	15,0	2,3	2,2
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	1,8	5,7	2,1	1,9
Kassalikviditet, %	27,2	26,8	25,7	25,4	24,5
Tillgänglig likviditet, %	81,4	85,7	68,6	73,3	82,4
Soliditet, %	25,3	25,2	24,6	22,4	23,1
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	48,0	46,9	45,7	44,0	44,0
Avräkningslikviditet, %	150,1	143,5	108,4	127,1	138,2
Skuldsättningsgrad, gånger	2,8	2,9	3,0	3,3	3,1
Räntetäckningsgrad, gånger	2,5	2,5	2,6	1,3	1,4
Medelantal anställda	150	144	138	131	122
Antal enskilda medlemmar	50 835	49 380	47 981	45 568	44 919
Antal bostadsrättsföreningar	253	254	254	254	252
Totalt antal medlemmar	51 088	49 634	48 235	45 822	45 171

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). Skall överstiga 15% i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning

AVRÄKNINGSLIKVIDITET

Kassa och bank, kortfristiga placeringar och outnyttjade kreditfaciliteter i förhållande till bostadsrättsföreningarnas inlånade avistamedel. Skall 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.

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	Koncern		HSB Malmö	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	3,5	374 326	357 877	125 405	122 594
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-285 542	-268 291	-123 717	-125 390
Bruttoresultat		88 784	89 586	1 688	-2 796
Försäljningskostnader	2,7	-9 995	-7 514	-8 957	-6 337
Administrationskostnader	2,6,7	-37 695	-33 545	-39 319	-34 805
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	21 948	10 235		
Övriga rörelseintäkter	9	14 975	-	14 975	-
Rörelseresultat		78 017	58 762	-31 613	-43 938
Resultat från andelar i intresseföretag *	-	-	-	-468	-7 997
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	-	12 274	-	12 274
Övriga finansiella intäkter	11	164	538	15 934	14 662
Övriga finansiella kostnader	12	-31 466	-28 730	-4 866	-4 163
Resultat efter finansiella poster		46 715	42 844	-21 013	-29 162
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	59 302	52 421
Skatt	13	-6 042	-2 045	-	-
ÅRETS RESULTAT		40 673	40 799	38 289	23 259

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	Koncern		HSB Malmö	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i TSEK					
Byggnader och mark	14, 33	3 366 247	3 324 148	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation	15	113 577	65 436	-	-
Inventarier	16	7 640	8 316	4 678	4 904
Materiella anläggningstillgångar		3 487 464	3 397 900	4 678	4 904
Andelar i koncernföretag	17	-	-	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	18	142 553	118 605	79 797	78 264
Fordringar hos intresseföretag	19	-	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	208 722	208 722	208 722	208 722
Uppskjuten skattefordran	27	17	5	-	-
Andra långfristiga fordringar	21	-	22	-	22
Finansiella anläggningstillgångar		351 292	327 354	738 860	737 349
Summa anläggningstillgångar		3 838 756	3 725 254	743 538	742 253
Kundfordringar/hyresfordringar		10 610	9 027	10 240	8 238
Fordringar hos koncernföretag		-	-	878 416	782 048
Fordringar hos intresseföretag	22	526	165	526	165
Övriga fordringar	23	4 714	2 789	4 042	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	25 531	10 267	18 698	2 739
Kortfristiga fordringar		41 381	22 248	911 922	793 299
Kassa och bank		309 354	296 745	299 987	287 468
Summa omsättningstillgångar		350 735	318 993	1 211 909	1 080 767
SUMMA TILLGÅNGAR		4 189 491	4 044 247	1 955 447	1 823 020

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncern		HSB Malmö	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i TSEK	Not				
Andelskapital		31 899	31 088	31 899	31 088
Reservfond		48 760	47 597	48 760	47 597
Bundet eget kapital		80 659	78 685	80 659	78 685
Balanserade vinstmedel		939 626	899 991	551 505	529 409
Årets resultat		40 673	40 799	38 289	23 259
Fritt eget kapital		980 299	940 790	589 794	552 668
Summa eget kapital	25, 33	1 060 958	1 019 475	670 453	631 353
Övriga avsättningar	26	1 959	6 500	1 959	6 500
Uppskjuten skatteskuld	27	25 329	19 274	-	-
Avsättningar		27 288	25 774	1 959	6 500
Skulder till kreditinstitut	28, 33	1 810 000	1 810 000	-	-
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	1 208 122	1 102 255	1 208 122	1 102 255
Förskott från kunder		18 646	17 933	-	1
Leverantörsskulder		25 192	26 779	8 349	9 844
Skulder till koncernföretag		-	-	36 676	38 407
Skatteskulder		1 343	1 074	98	523
Övriga skulder	31	18 574	21 119	15 493	18 697
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	19 368	19 838	14 297	15 440
Kortfristiga skulder	30	1 291 245	1 188 998	1 283 035	1 185 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 189 491	4 044 247	1 955 447	1 823 020

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Koncern		HSB Malmö	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	46 715	42 844	-21 013	-29 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	40 535	41 478	-2 853	-3 740
Betald skatt	271	1 010	-425	523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 521	85 332	-24 291	-32 379
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-19 133	7 519	37 047	63 170
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 890	-4 145	-5 843	280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 498	88 706	6 913	31 071
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 573	-90 618	-979	-1 821
Investeringar i finansiella tillgångar	-2 000	-33 488	-98 362	-58 080
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	7	35 004	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 566	-89 102	-99 341	-59 901
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	811	819	811	819
Upptagna lån	105 866	26 165	104 136	56 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	106 677	26 984	104 947	57 059
Årets kassaflöde	12 609	26 588	12 519	28 229
Likvida medel vid årets början	296 745	270 157	287 468	259 239
Likvida medel vid årets slut	309 354	296 745	299 987	287 468

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-21 948	-10 234	468	7 997
Av- och nedskrivningar av tillgångar	67 024	64 549	1 220	1 100
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-12 274	-	-12 274
Övriga avsättningar	-4 541	-563	-4 541	-563
Totalt	40 535	41 478	-2 853	-3 740

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 skall 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

Hysesintäkter 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.

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planenliga 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 tillförs värdet på dotterbolagets aktier, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Säkringsredovisning

För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som skall betalas eller mottas enligt ränteswapp netto redovisas 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 28.

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	2019			2018		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	2 807	55 525	58 332	2 634	53 220	55 854
Sociala kostnader	1 714	22 419	24 133	1 601	26 235	27 836
(varav pensionskostnader) ¹	657	4 181	4 838	634	7 780	8 415
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	-	10 833	10 833	-	8 738	8 738
Sociala kostnader	-	4 381	4 381	-	3 690	3 690
(varav pensionskostnader)	-	756	756	-	732	732
Koncern						
Löner och ersättningar	2 807	66 358	69 165	2 634	61 958	64 592
Sociala kostnader	1 714	26 800	28 514	1 601	29 925	31 526
(varav pensionskostnader) ²	657	4 937	5 594	634	8 512	9 147

¹ Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 657 (634) TSEK.

² Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 657 (634) TSEK.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön ³	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Claes Caroli	Ordförande	jan - apr	41	4	-	45	-
Kent Andersson	Ordförande	maj - dec	86	12	-	98	-
Kent Andersson	Ledamot	jan - apr	21	4	-	25	-
Cecilia Bothén	Vice ordförande	jan - dec	64	15	-	79	-
Björn Andersson	Ledamot	jan - dec	64	14	-	78	-
Jonas Henriksson	Ledamot	jan - apr	21	3	-	24	-
Giovanna Brankovic	Ledamot	jan - apr	21	1	-	22	-
Niclas Ellberg	Ledamot	maj - dec	43	11	-	54	-
Åsa Holmander	Ledamot	maj - dec	43	8	-	51	-
Peter Gladoić Håkansson	Ledamot	maj - dec	43	7	-	50	-
Christina Jahn	Ledamot	jan - dec	64	13	-	77	-
Peter Frank	Arbetsstagarledamot	jan - dec	64	14	-	78	-
Isabelle Cantner	Arbetsstagarledamot	jan - aug	42	9	-	51	-
Peter Sandell	Arbetsstagarledamot	sept - dec	21	5	-	26	-
Peter Sandell	Suppleant arbetsstagarledamot	jan - aug	21	4	-	25	-
Khalil Backer	Suppleant arbetsstagarledamot	mars - dec	26	4	-	30	-
Tommy Lind	Suppleant arbetsstagarledamot	sept - dec	11	3	-	14	-
Summa styrelse⁴			696	131	-	827	-
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan - dec	1 980	-	82	2 062	657
Summa vd⁵			1 980	-	82	2 062	657
Summa totalt			2 676	131	82	2 889	657

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. Arbetsstagarrepresentanternas arvode bestäms av vd. Arbetsstagaruppleanternas arvode får 50 procent av ordinarie arvode.

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 30 inkomstbasbelopp vilket 2019 motsvarar en årslön om 1 932 000 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 skall betalas till. Vid uppsägning från HSB Malmö 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 83 720 kronor per år, i HSB Affärsstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 32 200 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 32 200 kronor per år, samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 32 200 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
Rolf Brandt	Valberedning - Sammankallande	jan - dec	19	15	-	34	-
Monica Bermsten	Valberedning - Sekreterare	jan - dec	16	16	-	32	-
Yvonne Malmros	Valberedning - Ledamot	jan - apr	3	7	-	10	-
Andreas Ek	Valberedning - Ledamot	maj - dec	6	8	-	14	-
Henrik Svensäter	Valberedning - Ledamot	jan - apr	3	6	-	9	-
Ingela Hulthén	Valberedning - Ledamot	maj - dec	10	12	-	22	-
Tsvetan Chakali	Valberedning - Ledamot	maj - dec	6	9	-	15	-
Lena Andersson	Föreningsgranskare	jan - dec	32	25	-	57	-
Björn Klefbohm	Föreningsgranskare	jan - dec	32	25	-	57	-
IngaLill Tillgren	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	5	-	5	-
Sonja Jernström	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	5	-	5	-
Mats Andersson	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	5	-	5	-
Eva Gawell	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	5	-	5	-
Lisbeth Enander	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	5	-	5	-
Jan Andersson	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	1	-	1	-
Tommy Bengtsson	Bosparrådet - Ledamot	jan - dec	-	3	-	3	-
Ingrid Holmberg	Bosparrådets valberedning	jan - dec	-	2	-	2	-
Karin Westerman	Bosparrådets valberedning	jan - dec	-	2	-	2	-
Karin W Franck	Bosparrådets valberedning	jan - dec	-	2	-	2	-
Summa övriga förtroendevalda			127	158	-	285	-

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2019			2018		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal an- ställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	124	56%	44%	121	56%	44%
Dotterbolag	26	75%	25%	23	74%	26%
Koncern	150	60%	40%	144	59%	41%

 STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE PER BALANS DAGEN

	2019			2018		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	5	4
Ledande befattningshavare	6	4	2	8	4	4
Koncern						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	5	4
Ledande befattningshavare	6	4	2	8	4	4

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Total sjukfrånvaro	3,5%	3,5%	2,7%	4,0%
varav långtidssjukskrivning	0,7%	2,1%	0,8%	2,4%
Sjukfrånvaro för män	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,1%	5,9%	3,4%	6,4%
Anställda under 29 år	1,9%	1,7%	2,2%	1,9%
Anställda 30-49 år	3,4%	4,4%	4,0%	5,1%
Anställda 50 år eller äldre	1,0%	2,7%	1,0%	2,9%

NOT 3 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Medlem och Kommunikation ¹	28 247	29 027	28 247	29 027
Fastigheter	248 922	235 283	-	-
Förvaltning	85 685	82 712	85 685	82 712
Övrigt	11 472	10 855	11 473	10 855
Totalt	374 326	357 877	125 405	122 594

1, Varav medlemsavgifter ingår med 16 087 (15 869) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Medlemsverksamhet				
Medlemsintäkter	16 087	15 869	16 087	15 869
Summa intäkter	16 087	15 869	16 087	15 869
Tidning	-3 956	-3 892	-3 956	-3 892
Utbildning	-523	-485	-523	-485
HSB Ledamot	-6 101	-5 269	-6 101	-5 269
HSB Riksförbund	-3 185	-3 172	-3 185	-3 172
Medlemsverksamhet	-4 510	-6 500	-4 510	-6 500
Summa kostnader	-18 275	-19 318	-18 275	-19 318
Totalt	-2 188	-3 449	-2 188	-3 449

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

NOT 4 DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

	Koncern	
	2019	2018
Hysesintäkter	266 571	264 393
Övriga intäkter	5 819	1 860
Drift- och underhållskostnader	-97 881	-91 657
Tomträttsavgäld	-2 324	-2 238
Fastighetsskatt	-6 756	-5 896
Driftnetto	165 429	166 462

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	HSB Malmö	
	2019	2018
Försäljning av tjänster	10 675	11 250
Köpta tjänster	-173	-68
Hyreskostnader	-10 869	-17 656

NOT 6 ARVODEN TILL REVISORER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	789	792	451	436
Föreningsgranskare, inklusive sociala avgifter	140	136	140	136
Totalt	929	928	591	572
Andra uppdrag				
KPMG AB	145	442	145	442
Totalt	145	442	145	442

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 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	-64 900	-62 524	-	-
Inventarier	-2 109	-2 025	-1 205	-1 100
Totalt	-67 009	-64 549	-1 205	-1 100
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-66 118	-63 821	-314	-372
Administrationskostnader	-891	-728	-891	-728
Totalt	-67 009	-64 549	-1 205	-1 100

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Resultatandelar från intressebolag	21 948	10 235	-468	-7 997
Totalt	21 948	10 235	-468	-7 997
Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.				

NOT 9 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Ersättning skadestånd - VVS entreprenad	14 975	-	14 975	-
Totalt	14 975	-	14 975	-

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Återförd nedskrivning	-	-20	-	-20
Vinst vid avyttring aktier i HSB Projektpartner AB	-	12 294	-	12 294
Totalt	-	12 274	-	12 274

NOT 11 ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	53	396	3	338
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	15 820	14 182
Föreningsavgälder	111	142	111	142
Totalt	164	538	15 934	14 662

NOT 12 ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Övriga räntekostnader	-31 466	-29 130	-4 866	-4 163
Aktiverade byggräntor	-	400	-	-
Totalt	-31 466	-28 730	-4 866	-4 163

NOT 13 SKATT

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-6 042	13 771	-	-
Totalt	-6 042	13 771	-	-
Aktuell skatt för året	-	-	-	-
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt fastigheter	-681	2 395	-	-
Uppskjuten skatt avseende övrigt	-5 361	11 375	-	-
Uppskjuten skatt	-6 042	13 771	-	-
Avsättning för skatter	86 210	89 784	-	-
Underskottsavdrag	-278 333	-303 984	-278 333	-303 984

Avstämning effektiv skatt	Koncern				HSB Malmö			
	2019		2018		2019		2018	
Resultat efter finansnetto	46 715		42 844		-21 013		-29 162	
Koncernbidrag	-		-		59 302		52 421	
Resultat före skatt	46 715		42 844		38 289		23 259	
Skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	-9 997	21,4%	-9 426	22%	-8 194	21,4%	-5 117	22%
Ej skattepliktiga intäkter	4 837	-10,4%	6 526	-15%	4 837	-12,7%	6 525	-28%
Ej avdragsgilla kostnader	-4 644	10,0%	-4 543	11%	-4 501	11,8%	-4 143	18%
Uppskjuten skatt - underskottsavdrag ej aktiverat	-	-	-	0%	5 284	-13,8%	2 735	-12%
Uppskjuten skatt - resultat från intressebolag	4 797	-10,3%	4 011	-10%	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-99	0,2%	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - effekt av ändrade skattesatser	-4	0,0%	1 387	-3%	206	-0,5%	-	-
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-932	2,0%	-	-	2 368	-6,2%	-	-
Summa redovisad skatt	-6 042	12,9%	-2 045	5%	-	0%	-	0%

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

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	3 846 673	3 766 928	-	-
Årets anskaffningar	80 733	36 511	-	-
Omklassificeringar	26 265	43 234	-	-
Utgående balans	3 953 671	3 846 673	-	-
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-512 745	-450 222	-	-
Årets avskrivningar	-64 899	-62 523	-	-
Utgående balans	-577 644	-512 745	-	-
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Utgående balans	-9 780	-9 780	-	-
Restvärde	3 366 247	3 324 148	-	-
varav byggnad	2 965 849	2 943 084	-	-
varav markanläggning	45 498	39 473	-	-
varav mark	354 900	341 592	-	-
Skattemässigt restvärde	2 767 184	2 726 221	-	-
Verkligt värde	5 437 500	5 171 300	-	-

NOT 15 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	65 436	56 657	-	-
Årets tillkommande investeringar	74 406	52 013	-	-
Omklassificeringar	-26 265	-43 234	-	-
Utgående balans	113 577	65 436	-	-
Utgående planenligt restvärde	113 577	65 436	-	-
Aktiverade byggräntor under året ingår med	-	400	-	-

NOT 16 INVENTARIER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	37 420	35 327	19 698	17 877
Årets anskaffningar	1 433	2 093	979	1 821
Utgående balans	38 853	37 420	20 677	19 698
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-29 104	-27 079	-14 794	-13 694
Årets avskrivningar	-2 109	-2 025	-1 205	-1 100
Utgående balans	-31 213	-29 104	-15 999	-14 794
Restvärde	7 640	8 316	4 678	4 904
Varav fastighetsinventarier	2 051	2 806	-	-
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	3 413	3 262	2 273	2 196
Avgifter inom 1 år	797	922	468	601
Avgifter 1-5 år	465	679	351	387
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Hyresavtal				
Avgifter inom 1 år	1 229	1 558	12 104	9 016
Avgifter 1-5 år	439	1 828	18 235	3 519
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	HSB Malmö						
	2019	2018					
Anskaffningsvärden							
Ingående balans			450 341	450 341			
Utgående bokfört värde			450 341	450 341			
Innehav	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Bokfört värde	
HSB Sundsfastigheter AB ¹	556060-9835	Malmö	100	100%	450 341	450 341	
Totalt					450 341	450 341	

¹ Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	137 805	97 083	116 783	94 292
Årets resultatandelar	21 948	10 235	-467	-7 997
Övriga poster	2 000	35 000	2 000	35 000
Omklassificering	-	-4 513	-	-4 512
Utgående balans	161 753	137 805	118 316	116 783
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-19 200	-19 200	-38 519	-38 519
Utgående balans	-19 200	-19 200	-38 519	-38 519
Utgående bokfört värde	142 553	118 605	79 797	78 264

Innehav	Org.nr	Säte	Förvärvsdatum	Antal aktier/andelar	Kapitalandel	Anskaff. värde	Nedskrivning	Bokfört värde Koncern	Bokfört värde HSB Malmö
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	2006-06-26	1	50,0%	50	-	24 024	24 024
HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB	556788-3276	Malmö	2009-11-10	500	50,0%	9 350	-9 600	15 350	46
HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB	556788-3284	Malmö	2009-11-10	500	50,0%	9 350	-9 600	15 350	46
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50,0%	75 000	-19 319	87 829	55 681
Totalt						93 750	-38 519	142 553	79 797

NOT 19 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	-	35 000	-	35 000
Årets amortering	-	-35 000	-	-35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	-	-

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	208 722	193 448	208 722	193 448
Årets anskaffningar	-	15 294	-	15 294
Årets försäljningar	-	-20	-	-20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 722	208 722	208 722	208 722
Bokfört värde	208 722	208 722	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
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	-	12
Totalt				208 722	-	208 722

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	287	291	287	291
Årets omklassificering	-219	-	-219	-
Årets amortering	-7	-4	-7	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61	287	61	287
Ingående nedskrivning	-265	-265	-265	-265
Årets nedskrivning	-15	-	-15	-
Årets omklassificering	219	-	219	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-61	-265	-61	-265
Bokfört värde	-	22	-	22
Reversfordringar	-	287	-	287
Nedskrivning reversfordringar	-	-265	-	-265
Totalt	-	22	-	22

NOT 22 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Fordringar för exploatering i handelsbolag	526	165	526	165
Totalt	526	165	526	165

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Mervärdesskatt	3 973	-	3 972	-
Övriga kortfristiga fordringar	741	2 789	70	109
Totalt	4 714	2 789	4 042	109

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna tomträttsavgälder	1 155	1 155	-	-
Upplupna räntor/räntebidrag	2 714	-	-	-
Förutbetald kostnad digital utveckling	16 217	-	16 217	-
Övrigt	5 445	9 112	2 481	2 739
Totalt	25 531	10 267	18 698	2 739

NOT 25 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andels kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	31 088	47 597	552 668	631 353
Insatser nettoförändring	811	-	-	811
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	1 163	-1 163	-
Årets resultat	-	-	38 289	38 289
Belopp vid årets utgång	31 899	48 760	589 794	670 453

KONCERN	Andels kapital	Reservfond	Fria reserver	Totalt
Ingående balans	31 088	47 597	940 789	1 019 474
Insatser nettoförändring	811	-	-	811
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	1 163	-1 163	-
Årets resultat	-	-	40 673	40 673
Belopp vid årets utgång	31 899	48 760	980 299	1 060 958

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Avsättningar för garantiåtaganden	-	5 011	-	5 011
Avsättningar för omstrukturering	929	1 489	929	1 489
Övriga avsättningar	1 030	-	1 030	-
Totalt	1 959	6 500	1 959	6 500

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-3 561	-3 804	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	86 210	89 784	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-57 337	-66 711	-	-
Totalt	25 312	19 269	-	-

NOT 28 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	1 810 000	1 810 000	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 510 (2 510) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 660 MSEK, förfaller under 2020 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2019	Ränta
Inom 1 år	760 000	1,23%
Inom 2 år	650 000	1,19%
Inom 3 år	-	-
Inom 4 år	-	-
Inom 5 år	300 000	1,32%
Över 5 år	100 000	1,95%
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,27%

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 1 350 (1 150) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2019-12-31 till 0,5 (0,0) MSEK.

NOT 29 SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel	652 872	630 805	652 872	630 805
Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel	555 250	471 450	555 250	471 450
Totalt	1 208 122	1 102 255	1 208 122	1 102 255

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning skall 100% av inlånade Avistamedel kunna återbetalas inom fem bankdagar. Detta säkerställs genom likvida medel i kassa och kreditlöften i bank. Se även förvaltningsberättelsen och avsnitt under "Avräkningssaldo med bostadsrättsföreningar" samt under "Nyckeltal för koncernen" och nyckeltalet för Avräkningslikviditet.

NOT 30 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Beviljad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Outnyttjad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000

NOT 31 ÖVRIGA SKULDER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Avräkning övriga förvaltade företag	13 938	16 008	13 937	16 008
Personalens källskatt	1 635	1 509	1 401	1 307
Mervärdesskatt	616	339	-	2
Deponerade hyror	1 957	1 605	-	-
Övriga skulder	428	1 658	155	1 380
Totalt	18 574	21 119	15 493	18 697

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Upplupen semesterskuld	8 721	8 316	7 309	7 019
Sociala avgifter	4 546	4 271	3 821	3 617
Upplupna löner och ersättningar	165	-	165	-
Upplupna räntor	1 938	2 003	754	818
Övrigt	3 998	5 248	2 248	3 986
Totalt	19 368	19 838	14 297	15 440

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 061 294	2 047 516	-	-
Varav utnyttjade i eget förvar	-174 309	-160 531	-	-
Utnyttjade ställda säkerheter	1 886 985	1 886 985	-	-
För eventalförpliktelser och garantier				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	-	-
Totalt ställda säkerheter	1 894 985	1 894 985	-	-

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncern		HSB Malmö	
	2019	2018	2019	2018
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	20 025	29 480	20 025	29 480
Borgensåtaganden för nyproduktion	589 625	285 582	589 625	285 582
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 273	2 124	2 100	1 948
Garantiförbindelser exploateringsavtal	27 947	27 947	27 947	27 947
Totalt	639 870	345 133	639 697	344 957

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET SLUT

Efter räkenskapsårets slut har HSB Sundsfastigheter AB förvärvat fastigheterna Vellinge Hököpinge 55:104 och 55:105 för en total köpeskilling om 11 660 tkr.

HSB bostadsrättsföreningen Ida i Malmö ("Brf Ida") har den 27 december 2019 inlämnat en stämningsansökan till Malmö tingsrätt med yrkande om att HSB Malmö ekonomisk förening ("HSB Malmö") ska förpliktas att till Brf Ida betala skadestånd med ca 50 miljoner kronor under påstående att HSB Malmö brustit i sina åtaganden som Brf Idas ekonomiska förvaltare. Brf Ida har, efter meddelat anstånd från tingsrätten, den 26 februari 2020 inkommit med en kompletterande skrift till utveckling av sin talan, varvid yrkat skadestånd har justerats upp till ca 85 miljoner kronor. Tingsrätten har ännu inte utfärdat stämning mot HSB Malmö. HSB Malmö har genom tidigare korrespondens med Brf Ida bestritt ansvar.

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 2020



Kent Andersson (ordförande)



Cecilia Bothén (vice ordförande)



Björn Andersson



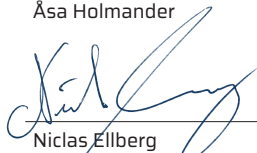
Peter Gladoić Håkansson



Åsa Holmänder



Christina Jahn



Niclas Ellberg



Peter Sandell (arbetstagarrepresentant)



Peter Frank (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2020



David Olow

Auktoriserad revisor

KPMG AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Malmö ek för, org. nr 746000-4836

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för år 2019. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25-51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är

nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 27 februari 2020

KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

Nya styrdokument antogs på Riksförbundets stämma 2019. Dessa gäller från januari 2020 och till vidare. Vid varje HSB-stämma i HSB Riksförbund (udda år) finns det möjlighet att ompröva styrdokumentet. HSB Malmö har för 2019 i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från de dokument som gäller från och med 2016 till och med 2019. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN

Styrdokumentet HSB Kompassen har beslutats att vara HSB-rörelsens övergripande vägvisare för all verksamhetsplanering och den ligger till grund för HSB Malmös verksamhetsplanering.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna ”Kod för föreningsstyrning” infördes 2008 i HSB-föreningen. Under 2019 har valberedningen i sitt arbete utgått från den kod som antogs på Riksförbundets stämma 2015, vilket resulterat i en instruktion för valberedningens arbete fastställdes på ordinarie föreningsstämma.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB Varumärkesriktlinjer tagits fram. HSB Malmö följer på alla sätt de gemensamt antagna riktlinjerna.

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

HSB Malmös styrelse gör årligen en utvärdering av sitt eget arbete. Styrelseledamöterna får enskilt, via epost, svara på frågor om kompetens, engagemang etc. Resultatet av undersökningen diskuteras i styrelsen och redovisas för valberedningen.

HSB FÖRENINGSSTYRNING

Som grund för HSBs föreningsstyrning ligger de regler som följer av lagen om ekonomiska föreningar, HSBs

stadgar och Koden. Därutöver finns fler gemensamma styrdokument samt att varje förening har kompletterande egna arbetsordningar, policys, fastställda mål, verksamhetsplaner etc. för verksamheten.

Koden är ett komplement till lagar och stadgar. I Koden ställs högre krav på föreningsstyrning än vad lagen kräver, och det är viktigt att det är så eftersom HSB är en medlemsägd organisation där varje medlem ska ha rätt till insyn och kontroll. Samtidigt finns det genom principen ”följ eller förklara” en möjlighet för föreningen att avvika från kraven om det i det enskilda fallet anses innebära bättre föreningsstyrning, det vill säga ökad medlemsnytta.

Nedanstående punkter utgör den del av detta styrdokument som årligen ska följas upp och redovisas enligt principen ”följ eller förklara”. Punkterna är uppdelade enligt följande rubriker:

1. Föreningsstämma
2. Valberedning
3. Styrelse
4. Vd och ledande befattningshavare
5. Information om föreningsstyrning

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2019 följt kodens intentioner och bestämmelser enligt nedanstående redovisning.

INTERN KONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen säkerställer styrelsen genom årligt beslut om finanspolicy, som följs upp tertialvis med finans och riskrapport till styrelsen från vd och administrativ chef. Rapporten innehåller bland annat de finansiella nyckeltal som HSBs Kod för föreningsstyrning anger. Tertialvis presenteras bokslut för styrelsen.

Löpande granskning sker av revisorer. Två gånger om året går revisorerna igenom sina granskningsrapporter med styrelse och ledning. På hösten avser granskningsrapporten i första hand förvaltning och löpande redovisning med internkontroll och på våren avser rapporten bokslut och årsredovisningar.

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING	FÖLJER
1. FÖRENINGSSTÄMMA	
1 1 Information inför föreningsstämma	Ja
1 2 Genomförande av föreningsstämma	Ja
2. VALBEREDNING	
2 1 Tillsättning av valberedning	Ja
2 2 Valberedningens uppgifter	Ja
2 3 Valberedningens utbildning	Ja
3. STYRELSE	
3 1 Styrelsens sammansättning	Ja
3 2 Styrelsens arbetsform	Ja
3 3 Styrelsens ledamöter	Ja
3 4 Styrelsens ordförande	Ja
3 5 Styrelsens uppgifter	Ja
3 6 Utvärdering av styrelse	Ja
3 7 Styrelsens utbildning	Ja
4. VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	
4 1 Vd:s uppgifter	Ja
4 2 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
4 3 Utbildning av vd och ledande befattningshavare	Ja
5. INFORMATION OM FÖRENINGSSTYRNING	
5 1 Årsredovisning och finansiell rapportering	Ja
5 3 Föreningsstyrningsrapport*	Ja
* I HSBs Kod för föreningsstyrning finns ett korrekturfel där avsnitt 5.2 felaktigt benämnts 5.3	

REDOVISADE AVVIKELSER

Tabellen här bredvid är en aggregerad skala och under 2019 finns inga avvikelser. Malmö har under året arbetat med en ny instruktion till valberedningen som är bättre anpassad till koden.

REVISORSYTTRANDE OM FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för.

Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2019 och för att den är upprättad i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Som underlag för vårt uttalande om att en föreningsstyrningsrapport har upprättats, har vi läst föreningsstyrningsrapporten och bedömt dess innehåll baserat på vår kunskap om föreningen. Baserat på vår översiktliga granskning anser vi att en föreningsstyrningsrapport har upprättats, och att dess information är förenlig med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Malmö den 27 februari 2020



David Olow
Auktoriserad revisor



Lena Anderson
Föreningsgranskare



Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Malmö Ekonomisk Förening, Org nr 746000-7836

Vi har på uppdrag av årsstämman granskat förvaltningen och den interna kontrollen i HSB Malmö Ek för. för år 2019.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har tagit del av bolagets styrelseprotokoll och ekonomiska rapportering. Granskningen har baserats på de beslut årsstämman fattat och har utförts enligt bestämmelserna i lag om ekonomiska föreningar samt utifrån en bedömning av väsentlighet och risk.

Vi bedömer att verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit

tillräcklig. Någon grund för anmärkning mot styrelsens eller verkställande direktörens förvaltning föreligger därmed inte.

Malmö den 27 februari 2020



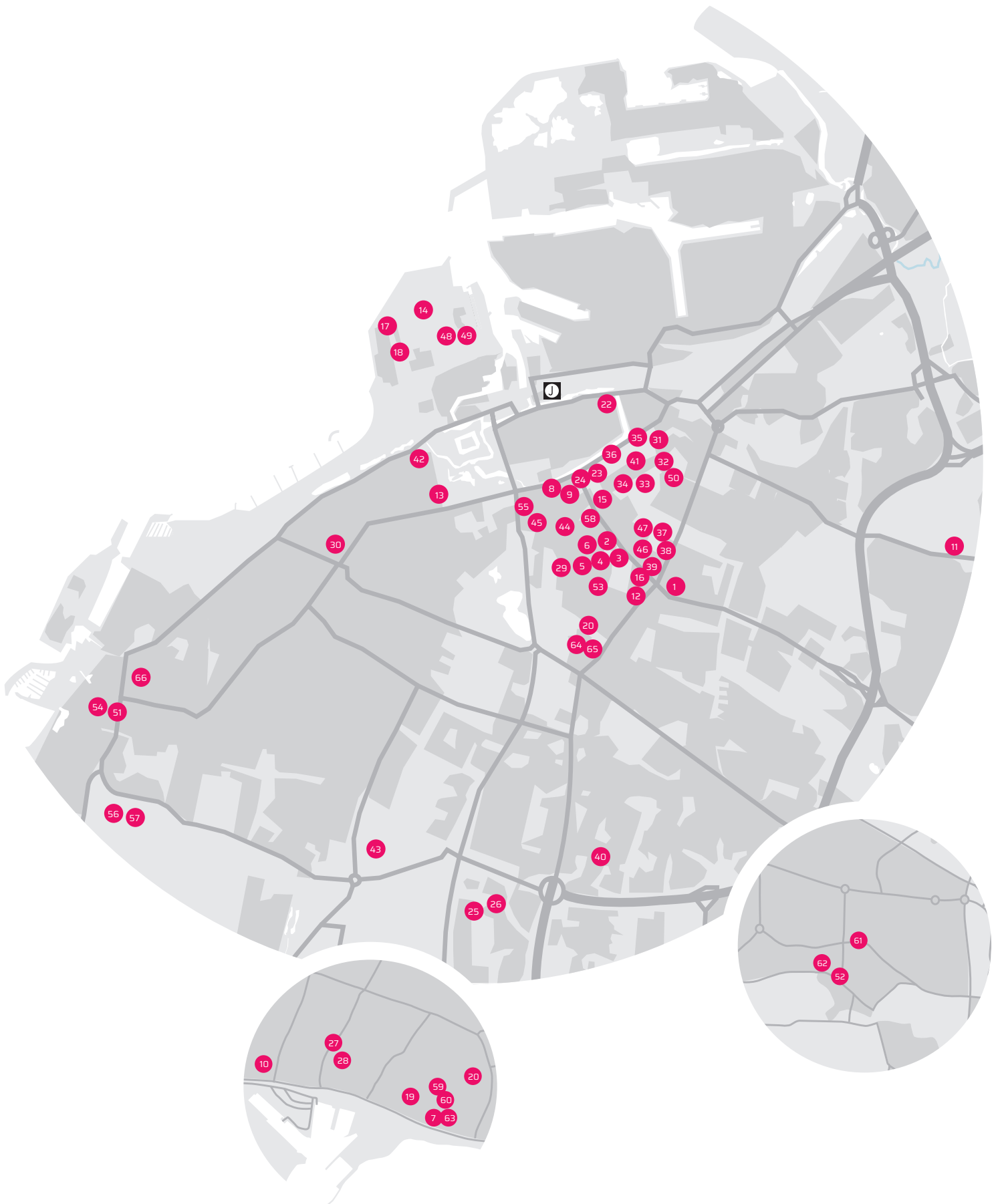
Lena Andersson
Föreningsgranskare



Björn Klefbohm
Föreningsgranskare

HSB MALMÖS FASTIGHETER

Nr	Fastighetsbeteckning	Läge	Byggår	Omb år	Antal lgh	Bostadsyta	Lokalymta	Totalyta	Taxvärde
1	ANSVARET 5	Nobelorget	1930	1987	17	1 392	0	1 392	16 400
2	ARKEN 3	Möllevången	1929/1983		53	3 780	330	4 110	58 614
3	ARKEN 4	Möllevången	1929		64	3 496	48	3 544	50 952
4	ARKEN 5	Möllevången	1985		21	1 420	21	1 441	22 802
5	ARKEN 6	Möllevången	1929		93	6 617	408	7 025	100 995
6	ARKEN 7	Möllevången	1929		5	662	241	903	11 456
7	BOCKEN 7	Trelleborg	1929		7	482	153	635	5 676
8	CLARA 13	Lugnet	1929	2018	13	709	263	972	17 305
9	CLARA 14	Lugnet	1985		148	11 679	134	11 813	229 512
10	DELFINEN 38	Trelleborg	1956		6	410	0	410	4 413
11	DRAKEN 10	Bulltofta	2012		17	1 352	0	1 352	21 856
12	DRIVAN 16	Möllevången	1937		64	3 477	1 268	4 745	63 400
13	ERIKSTORP 6	Ribersborg	1933		34	2 475	0	2 475	51 600
14	FLAGGSKEPPAREN 5	Västra Hamnen	2009		28	1 903	116	2 019	48 059
15	FLORA 8	Rörsjöstaden	1929		14	1 242	299	1 541	29 664
16	FYNDET 7	Möllevången	1938	1996	19	848	0	848	12 000
17	FÖREN 3/TT GALLERY	Västra Hamnen	2006		37	2 721	3 511	6 232	136 600
18	FÖREN 3/TURNING TORSO	Västra Hamnen	2005		148	13 366	5 320	18 686	576 000
19	HAREN 29	Trelleborg	1948		10	686	0	686	6 057
20	HARVEN 14 & 15	Trelleborg	1947	1988	63	4 011	451	4 462	39 994
21	HEDVIG 9	Södervärn	1992		66	4 833	1 218	6 051	96 600
22	HUSAREN 4	Drottningtorget	1929		13	1 741	272	2 013	37 534
23	JUDITH 11	Rörsjöstaden	1929	2012	12	1 107	0	1 107	21 000
24	JUDITH 12	Rörsjöstaden	1929	2016	21	1 818	350	2 168	39 309
25	KAPPELLMÄSTAREN 4	Lindeborg	2003		52	4 108	0	4 108	49 200
26	KAPPELLMÄSTAREN 7	Lindeborg	2004		52	4 121	0	4 121	49 200
27	KVADRATEN 66	Trelleborg	1956		6	470	130	600	5 023
28	KVADRATEN 81	Trelleborg	1956		7	613	186	799	6 635
29	LEKATTEN 4	Möllevången	1903	1978	34	1 830	104	1 934	37 149
30	LISTER 9	Ribersborg	1945		30	1 860	173	2 033	39 738
31	MARIA 10	Rörsjöstaden	1900	2018	27	1 369	0	1 369	31 200
32	MARIA 2	Rörsjöstaden	1929	2018	22	1 801	0	1 801	38 200
33	MARIA 3	Rörsjöstaden	1903	2018	26	1 387	0	1 387	31 000
34	MARIA 4	Rörsjöstaden	1929	2018	23	1 741	0	1 741	37 000
35	MARIA 5	Rörsjöstaden	1929	2018	27	1 455	0	1 455	33 000
36	MARIA 9	Rörsjöstaden	1929	2018	31	1 575	0	1 575	36 000
37	MYNTET 3	Sorgenfri	1939		19	776	15	791	13 774
38	MYNTET 6	Sorgenfri	1948		16	1 088	0	1 088	15 000
39	MYNTET 8	Sorgenfri	1968		42	3 123	1 447	4 570	61 200
40	NIBELUNGEN 1	Söderkulla	1998		97	4 259	277	4 536	32 145
41	OLGA 10	Rörsjöstaden	1929	2018	21	1 225	0	1 225	26 600
42	PETERSTORP 3	Ribersborg	1938	2016	61	7 047	0	7 047	189 123
43	RACKETEN 2 (SPORTSBYN)	Hyllie	2016		128	6 974	352	7 326	135 475
44	RIPAN 14	Lugnet	1987		55	4 065	342	4 407	98 200
45	RÅDJURET 6	Davidshall	1930		23	1 670	505	2 175	49 496
46	SAGAN 15	Sorgenfri	1962		28	1 820	85	1 905	26 277
47	SAGAN 16	Sorgenfri	1971		31	2 075	80	2 155	31 198
48	SKONAREN 3	Västra Hamnen	2012		35	2 606	86	2 692	71 530
49	SLUPEN 1	Västra Hamnen	2012		47	3 228	0	3 228	83 000
50	SPIGGAN 2	Sorgenfri	Mark		0	0	0	0	28 581
51	STRUTSEN 24	Limhamn	1948		24	1 299	110	1 409	26 362
52	SVEDALA 5:3	Svedala	1945		14	879	14	893	10 506
53	TIMGLASET 3	Möllevången	1935	2012	35	1 684	44	1 728	27 769
54	TONFISKEN 25	Limhamn	1947		27	1 231	185	1 416	28 646
55	VARGEN 6	Davidshall	1931		14	1 392	20	1 412	33 453
56	VINGSNÄCKAN 2 (GRAFITEN)	Limhamn	2017		32	2 034	0	2 034	43 000
57	VINGSNÄCKAN 3 (KALKHUSEN)	Limhamn	2011		34	2 532	0	2 532	50 800
58	ÖRNEN 4	Rådmansvången	1929	2003	11	1 030	984	2 014	28 528
HSB Sundsfastigheter AB					2 104	146 594	19 542	166 136	3 201 806
59	BOCKEN 3	Trelleborg	1954	2001	34	1 817	200	2 017	20 959
60	BOCKEN 6	Trelleborg	Mark		0	0	0	0	280
61	SVEDALA 4:3	Svedala	1940	1991	16	1 098	5	1 103	13 916
62	SVEDALA 64:10	Svedala	1946	1993	8	548	89	637	6 123
Skånekompaniet Bocken AB					58	3 463	294	3 757	41 278
63	BOCKEN 5	Trelleborg	1929		12	928	0	928	10 004
64	KOLJAN 7	Limhamn	1929		10	633	329	962	17 495
65	LUDVIGSRÖ 6	Dalaplan	1938		16	780	200	980	12 111
66	LUDVIGSRÖ 7	Dalaplan	1938		22	865	245	1 110	14 687
Fastighets AB Borgbocken					60	3 206	774	3 980	54 297
HSB Sundsfastigheter med dotterbolag					2 222	153 263	20 610	173 873	3 297 381





HSB – där möjligheterna bor

HSB Malmö
Turning Torso, 211 15 Malmö
Telefon 010-442 30 00
E-post info.malmo@hsb.se
hsb.se/malmo