



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB MALMÖ

INNEHÅLL

Vd-ord	4	Föreningsstyrningsrapport	30
Styrelse	6	Valberedning och revisorer	33
Styrdokument	8	Förvaltningsberättelse	34
Medlemskapet	10	Femårsöversikt	39
HSB genom tiderna	12	Nyckeltal	40
Nyproduktion	14	Resultaträkning	41
Tjänster	18	Balansräkning	42
Fastighetsbestånd	20	Kassaflödesanalys	44
Medarbetare	24	Redovisningsprinciper	45
Organisation	26	Bokslutskommentarer	47
Ledning	27	Revisionsberättelse	61
Året i siffror	28		



HSB – där möjligheterna bor





90 ÅR AV ERFARENHET

Michael Carlsson har varit vd på HSB Malmö sedan 2008. Tidigare var han affärsområdeschef med ansvar för HSB Malmös dotterbolag HSB Sundsfastigheter AB.

VAD TAR DU MED DIG FRÅN 2015?

– Att vår långa erfarenhet är guld värd. Även om vi fyllde 90 år under 2015 fick vi flera bevis på att vi är pigga och på rätt väg, inom vår förvaltning, vår nyproduktion och som hyresvärd.

VILKA BEVIS SÅG DU INOM FÖRVALTNING?

– Inte minst att vi för fjärde gången sedan 2010 utsågs till Skånes bästa företag inom fastighetsförvaltning och att vi tecknade mängder med nya förvaltningsavtal.

VAD TROR DU DET BEROR PÅ?

– Uthållighet, hårt arbete och väldigt hög kvalitet i våra tjänster, lite förenklat. Redan 2010 inledde vi ett systematiskt arbete som syftade till att vi ständigt skulle bli bättre, och det kan vi skörda frukterna av nu.

VAD HÄNDER INOM ER NYPRODUKTION?

– Under min tid på HSB Malmö har vi aldrig haft så många nya projekt på gång. Samtidigt som HSB Sportsbyn med 128 hyreslägenheter färdigställdes i Hyllie, byggstartade vi under året kvarteret Gråsejen på Gamla Limhamn med 96 bostadsrätter och HSB Grafiten med 32 hyreslägenheter vid Kalkbrottet i Limhamn. Och med uppemot 300 lägenheter i Hököpinge, Klagshamn, Hyllie och Limhamn ser 2016 ut att slå rekord i sälj- och byggstartar.

VAD BEROR BYGGBOOMEN PÅ?

– Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har varit en utmaning sedan 2012, men idag går det återigen som tåget. Ett bra exempel är HSB brf Gråsejen, där vi sålt 90 procent av bostadsrätterna trots att det inte är inflyttning förrän i juli 2017.

NI HAR OCKSÅ VUXIT SOM HYRESVÄRD. VAD HAR NI FÖRVÄRVAT?

– Sex fastigheter i Trelleborg med totalt 119 lägenheter samt två fastigheter i Svedala med sammanlagt 24 lägenheter. Alla fina och centralt belägna på respektive orter, i nära anslutning till bra pendlingsmöjligheter.

HUR KOM DET SIG ATT NI VÄNDE BLICKEN MOT KRANSKOMMUNERNA?

– En kombination av prisläget i Malmö och en efterfrågan bland våra bosparare. Båda kommunerna ligger också strategiskt i Öresundsregionen, och Trelleborgs läge förbättrades än mer när Pågatågen började gå i december 2015.

VAD HÄNDER FRAMÖVER?

– HSB har alltid varit mer än ett bostadsbolag. Där andra bara byggt och sålt har vi tagit ett större ansvar för våra medlemmars vardag. Vi är en samhällsbyggare i ordets rätta bemärkelse. Närmaste framtiden planerar vi att lägga ett större fokus på hållbarhetsfrågor kring miljö och ekonomi, men också på sociala frågor.



MICHAEL
CARLSSON
Verkställande
direktör

KOOPERATIONEN LIKA AKTUELL I DAG SOM NÅGONSIN

Claes Caroli och styrelsen sammanträder ungefär en gång i månaden. Varje styrelseledamot är skyldig att ägna uppdraget den tid och omsorg och ha den kunskap som krävs för att på bästa sätt tillvarata HSB Malmös och medlemmar-
nas intressen.



CLAES CAROLI
Ordförande i HSB
Malmös styrelse

Som styrelseordförande vill jag börja med att lyfta fram HSB Malmös största tillgång – att vi är en medlemsägd kooperativ verksamhet. Den kooperativa principen – en medlem, en röst – präglar oss i allra högsta grad än i dag.

MEDLEMMARNA BIDRAR TILL UTVECKLING

Det går inte att tala om medlemsinflytande utan att nämna vårt Medlemsutskott. Under 2015 har det arbetat för att definiera den nytta merparten av medlemmarna ser med sitt medlemskap. Utskottet – med representanter från våra bostadsrättsföreningar, bosparare och medlemmar – är såväl idébärare som bollplank åt hela organisationen. Under 2016 kommer alla medlemmarna på utskottets initiativ få möjligheten att svara via en enkät på hur de ser på sitt medlemskap. Vi i styrelsen ser med spänning fram emot resultatet.

DIALOG ÄR VIKTIG

Viljan att vara delaktig inom HSB Malmö ska inte känna några begränsningar – vare sig utifrån kön, ålder eller etnisk bakgrund. Och jag slås ofta av det stora engagemang som finns i vår organisation, inte minst när jag ser det arbete våra förtroendevalda lägger ner ute i sina föreningar.

SAMHÄLLSBYGGAREN FRAMFÖR ANDRA

Under 2015 firade vi att vi blev 90 år. Från första början har HSB varit en aktör som stuckit ut på bostadsmarknaden. Det faktum att vi är en medlemsorganisation och inte ett aktiebolag ger fördelar och öppnar upp möjligheter: med ett lägre avkastningskrav än andra har vi potentialen att bygga mer och till bättre priser. Under 2016 drar vi igång satsningen HSB 100 som är ytterligare ett steg i den riktningen – schysta bostäder till helt vanliga plånböcker.

De senaste åren har våra medlemmar efterfrågat fler hyresrätter. Vi i styrelsen har lyssnat, och under våren 2016 ger vi ett första smakprov på vad som komma skall – 128 ytsmarta och moderna lägenheter i nya stadsdelen Hyllie.

Med våra medlemmars fantastiska engagemang i åtanke vill jag tacka alla förtroendevalda och alla medlemmar för allt ni bidragit med under året. I slutänden är det ni som är HSB Malmö.

Claes Caroli
ordförande i
HSB Malmös styrelse

VALDA AV STÄMMAN



CLAES CAROLI f 1948
Befattning: **Ordförande**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008
Arvode: **116 200 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 2004
Boendeform: **Bostadsrätt**
Arbetsgivare: **Pensionär**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Fullmäktig HSB Riksförbund, ledamot i HSB Riksförbunds valberedning**
HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Näset**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



BIRGITTA NILSSON f 1942
Befattning: **Ledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 1973
Boendeform: **Bostadsrätt**
Arbetsgivare: **Pensionär**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Fullmäktig HSB Riksförbund**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



ANN-MARI KARLSSON f 1967
Befattning: **Vice ordförande**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2014
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 2010
Boendeform: **Äganderätt**
Arbetsgivare: **Studerar**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



IZET OMANOVIC f 1956
Befattning: **Ledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2011
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 2005
Boendeform: **Bostadsrätt**
Arbetsgivare: **Malmö kommun**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Vice ordförande i HSB brf Eriksfält**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



BJÖRN ANDERSSON f 1953
Befattning: **Ledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: **Suppleant 2008–2009, ledamot sedan 2009**
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 2000
Boendeform: **Bostadsrätt**
Arbetsgivare: **Fastighetsägarna Syd AB**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



JONAS HENRIKSSON f 1972
Befattning: **Ledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 2006
Boendeform: **Bostadsrätt**
Arbetsgivare: **Ohlssons AB**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Ordförande i HSB brf Astern, vice Ordförande HSB brf Leoparden 2**
HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Almgården, Magistern, Tofta**
Övriga uppdrag inom HSB: **Byggnadsstyrelse Gråsejen 1 och 2**
Arvode för övriga uppdrag inom HSB: **9 492 kr**



GIOVANNA BRANKOVIC f 1965
Befattning: **Ledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 1995
Boendeform: **Bostadsrätt**
Arbetsgivare: **Egen företagare**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **ledamot i HSB brf Eken**
HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Jacob**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



PETER FRANK f 1960
Befattning: **Arbetsstagarledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: **Inte medlem**
Boendeform: **Äganderätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



ELVIS KARIC f 1977
Befattning: **Arbetsstagar-suppleant**
Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: **29 050 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: 2015
Boendeform: **Hyresrätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



JÖRGEN ÅKESSON f 1957
Befattning: **Arbetsstagarledamot**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2011
Arvode: **58 100 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: **Inte medlem**
Boendeform: **Äganderätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



MALIN VON SYDOW f 1987
Befattning: **Arbetsstagar-suppleant**
Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
Arvode: **29 050 kr + mötesarvode**
HSB-medlem sedan: **Inte medlem**
Boendeform: **Hyresrätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**
Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

SAMSPEL OCH MEDLEMSNYTTA

HSBs verksamhet vilar på tre styrdokument: HSBs Kompass, HSBs Kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer. Alla utgår från de kooperativa principerna och kärnvärderingarna i ETHOS. De fungerar som verktyg för styrning, lärande och utveckling. För att driva den lokala verksamheten framåt, och samtidigt leva upp till de nationella målen, har HSB Malmö även tagit fram en affärsplan.



BENGT
SKÅNHAMRE
Senior Adviser HSB
Malmö

KAN DU BERÄTTA LITE OM HSBs TRE STYRDOKUMENT?

– HSB Kompassen beskriver vision och pekar ut mål för exempelvis antal boparare, tjänsteutbud, andel av nybyggnation och klimatarbete. HSB Kod för föreningsstyrning kompletterar lagstiftningen och säkerställer en effektiv, öppen och transparent organisation. HSB Varumärkesriktlinjer styr upp hur varumärket HSB ska användas för att vi ska få en enhetlig och tydlig bild av oss över hela landet.

VAD ÄR STYRDOKUMENTEN BRA FÖR?

– I grund och botten är en ökad medlemsnytta det överordnade syftet med allting som görs inom HSB. Just styrdokumenten får oss att bli mer samspelade och hjälper oss få ut den styrka som finns i det gemensamma varumärket. Om hela HSB med alla sina regionföreningar ska kunna växa i samma riktning krävs det att vi har strategier som alla skriver under på. Vi blir också både mer trovärdiga och konkurrenskraftiga om vi arbetar mot samma mål.

NI FÖLJER ÄVEN EN EGEN AFFÄRSPLAN. VAD ÄR SYFTET MED DEN?

– Att öka effektiviteten och tillväxten samt att förstärka vår roll i samhället. Och som sagt för att i förlängningen öka medlemsnyttan och möjliggöra det goda boendet.

HUR FÖRHÅLLER SIG AFFÄRSPLANEN TILL STYRDOKUMENTEN?

– Det är ett verktyg som på ett enkelt och pedagogiskt sätt gör målen i Kompassen tillämpliga på vår egen dagliga verksamhet. I affärsplanen finns allt från övergripande strategier för hela HSB Malmö, ända ner till prioriteringar, mål och utvecklingsplaner för de enskilda medarbetarna.



ETHOS

Engagemang

HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och medlemsinflytande.

Trygghet

Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.

Hållbarhet

Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB – socialt, miljö och ekonomi.

Omtanke

HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.

Samverkan

All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

JUBILEUM OCH REKORD

Under 2015 växte antalet medlemmar. När året summerades var vi 45 171 medlemmar, varav 5 982 bosparare. 2015 var ett jubileumsår, med dubbla anledningar att fira – dels fyllde HSB Malmö 90 år, dels var det 10 år sedan Turning Torso stod färdigt.



MIA GUSTAFSON
Kommunikations- och
medlemschef

HUR FIRADE NI ATT HSB MALMÖ BLEV 90 ÅR?

– Framförallt genom att arrangera en mängd aktiviteter åt våra medlemmar.

VAD HAR NI GJORT DÅ?

– Den 4 april, på HSB Malmös födelsedag, bjöd vi in alla medlemmar som var prick 90 år på tårta och kaffe högst upp i Turning Torso. Sen har medlemmarna bland annat kunnat gå på guidade historiska stadsvandringar i Malmö, visningar med föredrag i Turning Torsos topp, cirkusföreställningar med Brazil Jack och en guidad konstrunda under Gallerinatten. Årets styrelsekonferens för de förtroendevalda blev också lite extra festlig.

VAD HAR VARIT ROLIGAST?

– På ett generellt plan att så många nappade på allt vi erbjöd, inte minst att fler än 1 200 medlemmar kom på cirkusföreställningarna. Personligen tyckte jag att tårtkalaset med 90-åringarna var en höjdpunkt. Det var en kick att se drygt hundra positiva 90-åringar ha roligt, äta tårta och spana ut över staden med kikare.

SEN FYLLDE TURNING TORSO 10 ÅR. HUR HÖGTIDLIGHÖLL NI DET?

– Vi bjöd in till stor fest med massor av gäster, tårta, tal och en fallskärmsuppvisning där tio hoppare slängde ut sig från Turning Torsos topp. I samband med festen gav vi också ut Joakim Lloyd Raboffs fina fotobok, som speglar livet i huset.

NÅGOT ANNAT DU VILL FRAMHÅLLA FRÅN 2015?

– Att vi slog rekord på löpande band. Det har aldrig varit så många förtroendevalda som gått på våra konferenser, informationsträffar, kostnadsfria utbildningar, seminarier eller temakvällar. Vi har heller aldrig fått så bra betyg på våra kursledare – som lägst 4.5 i betyg på en femgradig skala. Sen utnyttjade 450 HSB:are möjligheten att gratis gå i vår simskola, och det var en fördubbling av det gamla deltagarrekor-det. Sist men inte minst blev vi 1 084 fler medlemmar och 1 043 fler bosparare, och det är åtminstone den största ökningen vi haft under mina fyra år på HSB Malmö.



Malmö.

Hyresgästernas sparkasse- o. byggnadsförening u. p. a. i Malmö bildades vid sammanträde på tisdagskvällen. Till ledamöter i styrelsen valdes handelsresanden Albin Gustafsson, ordförande, fabriksarbetare Axel Scherman, vice ordf., köpman Henning Widén, sekreterare Einar Fagerkvist, kassör och rikare Olof Hamnér.

HSB GENOM TIDERNA



HSB brf Ulrika.

1925

HSB Malmö grundas. Första huset står klart 1926, brf Ulrika på Föreningsgatan. År 1928 byggdes HSB brf Solhusen, den i dag äldsta brf:en inom HSB Malmö. De första färdigställda bostadshusen har duschrum, varmt/kallt vatten och gasspis – en enorm standardökning för de flesta familjer. Avgiften för en HSB lägenhet är 25 kr/kvm och år.

1930-TALET

HSB blir en landsomfattande rörelse och presenterar innovationer som sopnedkastet, de första dagisen och maskintvättstugor. HSB inför en ny köksstandard med bänkhöjd på 90 cm och kylskåp i alla lägenheter. HSB börjar också spela en aktiv roll i den bostadspolitiska debatten. Strandhem Fritidsområde vid Bunkeflo byggs av HSB Malmö. I och med att HB, Hyresgästernas bostadsproduktion, bildas 1938 och vinner inträde i HSBs Riksförbund så har Malmö två HSB föreningar.



HSB brf Hilda, Rosengård.



Före första spadtaget till HSB brf Stenbocken, Södervärn.

1960-TALET

Rekordår i bostadsbyggande. Miljonprogrammet inleds och leder för HSBs del till en överträffad produktion av bostäder. En rad standardförbättringar införs, bl a ljudisolerade dörrar, torkskåp, extra toalett i större lägenheter och barnsäkra eluttag. Söderkulla, Rosengård och många nya områden byggs i Malmö.



HSB brf Domaren, Borgmästaregården



Söderkullatorget.



Hyreshuset Hedvig vid Södervärn.

1980-TALET

HSB börjar samarbeta med PRO för att utveckla äldreboendet. I oljekrisens kölvatten bildar HSB ett expertisråd för att få bättre energihushållning. Rekordstort intresse för att bli medlem och för att bospara; en period ökar medlemsantalet med 1 000 personer i veckan. HSB Malmö lanserar kabel-TV med åtta kanaler.

1990-TALET

Kris på fastighetsmarknaden, i banksystemet och en djup svacka i byggandet. Insatser från HSB räddar många av brf:erna från konkurs. Miljötänkandet får genomslag. Stadgebunden förvaltning upphör. Centralt bildas HSB Sverige AB.



Fika på HSB brf Astern i Svedala.



HSB brf Vadsbo,
Regementsgatan Malmö.

1940-TALET

1943 går HB och HSB Malmö samman till en HSB förening. Samma år blir två rum och kök standard i HSBs produktion, tidigare var enrummaren vanligast. Kylskåp börjar också så smått bli standard i nyproduktionen.

HSB bygger Folketshusrådet, Ellstorp och tennisstadion på Erikslust.



HSB brf Ellstorp.

1950-TALET

HSB sätter den tekniska normen på material och utrustning. Treglasfönster, automattvättstugan, kök med bredare diskbänk, raka överskåp och bakkbord, samt kylskåp med frys gör sitt intåg. HSB når sin högsta andel någonsin av det totala bostadsbyggandet i Sverige.



Mellanheden byggs.



Jobbiaden Malmö IP.



Barnkalas på
Kroksbäck.

1970-TALET

Krisår med ett stort antal outhyrda och osålda lägenheter. HSB bygger nästan ingenting. När produktionen tar fart i slutet av årtiondet bygger HSB en stor andel småhus med bostadsrätt. Under 70-talet köper HSB tusentals hyreslägenheter runt om i landet och ombildar dem till bostadsrätter.



2000-TALET

Under mässan Bo01 inleds bygget av Turning Torso, HSBs största projekt någonsin. Boendet var tänkt som bostadsrätter, men en svacka på marknaden gör att det blir ett hyreshus. Huset som stod färdigt 2005 blev med sina 190 meter Europas tredje högsta byggnad. Bråk kring Torson gör det till ett turbulent årtionde.



HSB brf Akvamarinen,
Limhamns Kalkbrott.

2010-TALET

HSB kör sitt Klimattåget genom Sverige – en rikstäckande turné för att nå ut med kunskap om energi och energisparåtgärder. HSB Malmö utses till Skånes bästa företag inom fastighetsförvaltning 2010, 2013, 2014 och 2015. Flerfaldigt prisbelönade Turning Torso kan 2015 lägga ytterligare en titel till samlingen när The Council on Tall Buildings and Urban Habitat i Chicago ger byggnaden sitt "10 Year Award".

TILLVÄXT OCH NYTÄNKANDE

HSB Malmös produktion av bostäder bedrivs genom HSB Projekt i Malmö HB. Bolaget ägs av HSB Malmö och HSB Projektpartner med en andel på 50 procent vardera. Under 2015 inleddes en säljstart och två byggen, samtidigt krattades manegen för en mängd projekt under 2016.



PERNILLA
NEVSTEN
Produktionschef,
ProjektPartner
Region Syd.

HUR SKULLE DU SAMMANFATTA 2015?

– Det har varit ganska hektiskt. Saker och ting har på allvar tagit fart även i Malmöregionen och vi har arbetat intensivt med att ta fram nya projekt för att möta den ökade efterfrågan på bostäder.

VILKA ÄR DE STÖRSTA HÄNDELSENA?

– Vi har byggstartat kvarteret Gråsejen på Gamla Limhamn med 96 bostadsrätter och HSB Grafiten med 32 hyreslägenheter ett stenkast från Limhamns Kalkbrott. För vår del på ProjektPartner var det största ur ett organisatoriskt perspektiv att vi slagit samman regionerna Syd och Öst till en stor region.

HSB BRF GRÅSEJEN VÄCKTE ETT STORT INTRESSE REDAN PÅ SKISSTADIET. HAR DET HÅLLIT I SIG?

– Det måste man säga. Det har fått en väldigt fin respons, både från bosparande medlemmar och från allmänheten. Och trots att det inte är inflyttning förrän sommaren 2017 är redan drygt 90 procent av bostadsrätterna sålda.

VAD TROR DU INTRESSET BEROR PÅ?

– Lägenheter håller hög HSB-standard, är fantastiskt fina och välplanerade samtidigt som de har en hel del spännande vinklar. Det kommer att bli ett väldigt fint kvarter, som knyter an till den omkringliggande äldre bebyggelsen och skapar en fin övergång mellan Gamla Limhamn och allt nytt som växer upp kring Dragörkajen. Sen är naturligtvis läget vid fiskehoddorna och småbåtshamnen inget minus.

OCH SÅ NÄRMAR NI ER SLUTSPURTEN FÖR HSB SPORTSBYRN I HYLLIE.

– Ja, vi har projektlett bygget och under våren lämnar vi över de 128 hyreslägenheterna till HSB Sundsfastigheter. Det känns bra att de fått ett så fint mottagande, eftersom vi planerar att både sälj- och byggstarta andra etappen av HSB Sportsbyn under 2016.





Sportsbyn etapp 2.

VAD KOMMER NI BYGGA I SPORTSBYNS ANDRA ETAPP?

– Det blir 89 bostadsrätter precis intill första etappens hyresrätter. Vi säljstartar förmodligen redan i maj. Det kommer bli ett bra komplement till första etappen. Vi har förstått att många av hyresgästerna aktivt valde kombinationen Hyllie/HSB, men att de egentligen ville äga sitt boende.

SER SPORTSBY 2 LIKADANT UT SOM FÖRSTA ETAPPEN?

– Det gör den inte. Några av husen blir en våning lägre och vi kommer ha en annan färgskala på fasaderna samt andra planlösningar på lägenheterna. I första etappen var det strykande åtgång på fyrrummarna, så det blir också en större betoning på stora lägenheter, något som inte minst kommer tillgodo en efterfrågan bland småbarnsfamiljer.

UNDER ALMEDALSVECKAN LANSERADE NI PROJEKTET HSB 100. VAD ÄR DET?

– Det är en satsning på vettiga bostäder till vettiga priser. Namnet kommer av att HSB snart fyller 100 år och att vi står inför liknande utmaningar nu som då med bostadsbrist. Lite

förenklat så innebär satsningen att vi vill bygga för genomsnittsinkomsttagare bland de lite yngre målgrupperna, som idag inte har möjlighet att efterfråga vår nyproduktion. För att lyckas krävs det att vi hittar mark på rätt ställen, planerar bostäderna ytsmart och utnyttjar smarta byggtekniska lösningar.

VAD HAR NI PÅ GÅNG FRAMÖVER, UTÖVER SPORTSBY 2?

– Först på tur står HSB brf Rosenhyddan på Bruksparken i Hököpinge. Det ska bli sex hus i två plan med 54 bostadsrätter, marklägenheter med stor uteplats och lägenheter på andra våningen med balkong och vindsateljé. Försäljningen påbörjas under vårvintern 2016 och vi hoppas kunna dra igång byggprocessen till sommaren. De närmaste åren ska vi bygga mycket i Hököpinge, på sikt uppemot 200 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter.

Sen planerar vi också att säljstarta ett nytt projekt på Limhamns Hamnområde under sommaren. Namnet på brf:en är inte bestämt än, men det ska bli nästan 100 bostadsrättslägenheter på ett av Malmös mest attraktiva lägen, direkt vid kajen, intill parken och med fin utsikt mot havet.



UPPBYGGNAD OCH UTVECKLING

HSB har Sveriges bredaste utbud av förvaltningstjänster. Vi erbjuder ekonomiska, tekniska och juridiska tjänster till bostadsrättsföreningar både inom och utanför HSB samt privata fastighetsägare. Verksamhetsområdet sträcker sig över Lomma, Burlöv, Malmö, Svedala, Vellinge och Trelleborg.



SVEN-JÖRGEN PERSSON
Förvaltningschef

NI BLEV ÅRETS FÖRVALTARE, FÖR TREDJE ÅRET I RAD OCH FÖR FJÄRDE GÅNGEN SEDAN 2010. VAD KAN MAN SÄGA OM DET?

– Att det alltid är lika roligt att vinna och att det är roligt att vår satsning på kvalitet fortsatte att betala sig. Tyvärr visste vi redan på förhand att det inte skulle bli något pris för fjärde året i rad, eftersom Öresundsinstitutet hade beslutat att förändra kategorierna man delar ut priser i. Lite tråkigt såklart, men även om titeln varit en fjäder i hatten så är nöjda kunder trots allt vår bästa marknadsföring.

VAD HAR HÄNT INOM FÖRVALTNING UNDER ÅRET?

– Hela 2015 har varit ett uppbyggnadsår. Vi har skapat en organisation med teamledare på Fastighetsservice, för att få bättre styrning och en ännu högre kvalitet i vår leverans, men också för att bli vassare på uppföljning och kundkontakt. Proaktivitet har inte varit vår starkaste sida, och vi har därför även utvecklat och förstärkt vår säljorganisation. Framöver ska vi synas och höras mer på marknaden och på så sätt skapa fler ingångar bland brf:er även utanför HSB-sfären.

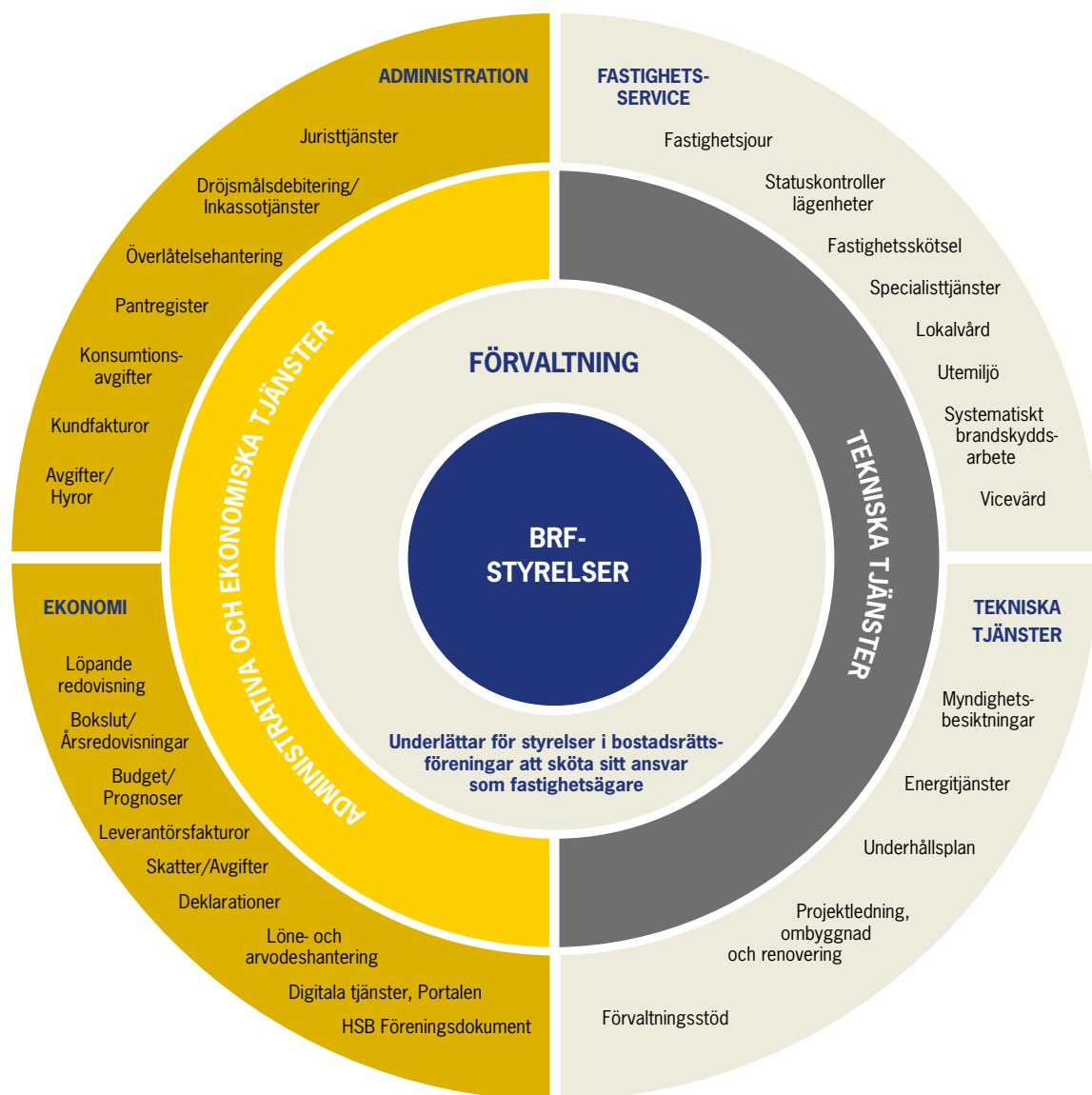
HUR KOMBINERAR NI HSBS TRADITIONELLA ROLL SOM SAMHÄLLSBYGGARE MED EN MER AFFÄRSMÄSSIG KULTUR?

– Genom att arbeta med hållbarhetsfrågor, utnyttja våra resurser maximalt och erbjuda kvalitativa och prisvärda tjänster. På så sätt skapar vi ett förtroende hos medlemmar, kunder, anställda och andra intressenter. Boende har alltid varit, och kommer alltid vara, mer än ett tak över huvudet för oss på HSB.

VAD HÄNDER DEN NÄRMASTE FRAMTIDEN?

– Det finns mängder med fastigheter från miljonprogrammet som måste rustas upp. För att kunna möta behoven har vi stärkt upp med två projektledare på teknisk förvaltning. Vi har även arbetat hårt för att förbättra det interna samarbetet mellan våra olika avdelningar. När vi går in i ett större ombyggnads- eller renoveringsprojekt samordnar vi ekonomi, byggprojektledning och underhållsplanering, så att vi kan servera våra kunder en helhetslösning på silverfat.

VÅRT TJÄNSTEUTBUD



NYBYGGEN OCH NYFÖRVÄRV

HSB Malmö's dotterbolag HSB Sundsfastigheter äger och förvaltar 55 hyresfastigheter med 1926 lägenheter. Större delen av fastighetsbeståndet hittar man i centrala Malmö, men under 2015 etablerade HSB Sundsfastigheter sig även som fastighetsägare i Trelleborg och Svedala.



PETRA SÖRLING
Chef HSB Sunds-
fastigheter

HUR HAR 2015 VARIT?

– Intensivt! Parallellt med bygget av HSB Sportsbyn i Hyllie och restaureringen av Peterstorp vid Ribersborg har vi gjort flera fastighetsförvärv, haft en byggstart och firat att Turning Torso blivit 10 år.

VAD HAR NI GJORT FÖR NYFÖRVÄRV?

– Det är åtta fina hus, sex i Trelleborg och två i Svedala, med sammanlagt 143 lägenheter. Alla fastigheterna ligger centralt, på gångavstånd till sina respektive Pågatågstationer.

VARFÖR TRELLEBORG OCH SVEDALA?

– Det är våra bosparande medlemmar som efterfrågat lägenheter där. Sen tycker jag personligen att både Trelleborg och Svedala ligger väldigt strategiskt till, med storstad, Sturup och Öresundsbro på bekvämt avstånd.

KOMMER VI SE FLER FASTIGHETSFÖRVÄRV?

– Absolut. Vi för skarpa förhandlingar om ett par fastigheter i Trelleborg och Malmö. Målet är att kunna erbjuda bospararna 3000 lägenheter redan år 2020, så vi håller hela tiden ögonen öppna efter bra alternativ.

HUR LIGGER NI TILL I ERA NYBYGGNADSPROJEKT?

– HSB Sportsbyn i Hyllie är i det närmaste färdigt, och där flyttar hyresgästerna in under våren 2016. I november 2015 påbörjade vi nästa projekt när vi satte spaden i jorden för HSB Grafiten vid Kalkbrottet i Limhamn.

VAD KAN MAN SÄGA OM HSB GRAFITEN?

– Det är två byggnader med klassiska tegelfasader och sammanlagt 32 lägenheter. Husen klassas som Miljöbyggnad Silver, något som bland annat garanterar låg energianvändning och sunda material. Med Grafiten kompletterar vi kvarteret som påbörjades med HSB Kalkhusen 2011. Det kommer bli en väldigt fin enhet med en gemensam, trevlig utemiljö.

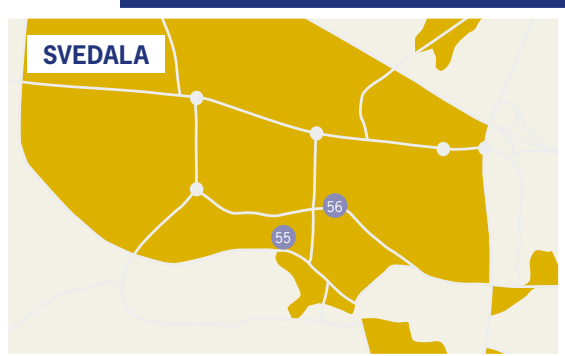
FÖR ANDRA ÅRET I RAD GJORDE NI ETT NÖJD-KUND-INDEX. VAD VISADE DET?

– Att våra hyresgäster trivs väldigt bra! Undersökningarna ger värdefull input som hjälper oss att fortsätta att utvecklas. I förra mätningen fanns önskemål om bättre tvättstugetrustning, så det satsade vi stort på under 2015. I slutet av 2015 involverade vi också hyresgästerna i Sagorna vid Sorgenfri i ett stort projekt för att skapa en bättre utemiljö åt dem.



HSB MALMÖS FASTIGHETER

NR PÅ KARTAN	FASTIGHETSBECKNING	LÄGE	BYGGÅR/ OMB ÅR	ANTAL LGH	BOSTADS-YTA	LOKAL-YTA	TOTAL-YTA	TAXERINGS-VÄRDE
1	Arken 3	Möllevången	1929/1983	53	3 780	241	4 021	42 528
2	Arken 4	Möllevången	1929	64	3 493	48	3 541	36 716
3	Arken 5	Möllevången	1985	21	1 419	254	1 673	17 505
4	Arken 6	Möllevången	1929	91	6 568	464	7 032	75 523
5	Arken 7	Möllevången	1929	5	662	225	887	7 630
6	Clara 13	Lugnet	1929/1979	13	709	248	957	12 050
7	Clara 14	Lugnet	1985	148	11 679	103	11 782	162 000
8	Delfinen 38	Trelleborg	1956	6	410	0	410	2 727
9	Draken 10	Bulltofta	2012	17	1 352	0	1 352	17 135
10	Erikstorp 6	Ribersborg	1933	34	2 475	0	2 475	34 881
11	Flaggskepparen 5	Västra Hamnen	2009	28	1 910	116	2 026	34 609
12	Flora 8	Rörsjöstaden	1929	13	1 214	363	1 577	21 780
13	Fören 3 (HSB Turning Torso)	Västra Hamnen	2005	145	13 019	5 998	19 017	422 600
14	Fören 3 (Turning Torso Gallery)	Västra Hamnen	2006	37	2 721	16 107	18 828	101 800
15	Haren 29	Trelleborg	1948	10	651	0	651	3 843
16	Harven 14	Trelleborg	1948	30	1 956	398	2 354	14 926
17	Harven 15	Trelleborg	1947	33	2 055	88	2 143	15 457
18	Hedvig 9	Södervärn	1992	66	4 833	2 551	7 384	67 993
19	Husaren 4	Drottningtorget	1929	13	1 741	272	2 013	25 890
20	Judith 11	Rörsjöstaden	1929/1979	11	1 053	0	1 053	14 800
21	Judith 12	Rörsjöstaden	1929/2010	19	1 664	392	2 056	25 132
22	Vingsnäcken 3 (Kalkhusen)	Limhamn	2011	34	2 532	0	2 532	32 747
23	Kapellmästaren 4	Lindeborg	2003	52	4 108	0	4 108	36 600
24	Kapellmästaren 7	Lindeborg	2004	52	4 122	0	4 122	36 600
25	Kvadraten 66	Trelleborg	1956	6	470	130	600	3 461
26	Lister 9	Ribersborg	1945	30	1 852	186	2 038	26 998
27	Maria 10	Rörsjöstaden	1900/1960	27	1 369	0	1 369	20 800
28	Maria 2	Rörsjöstaden	1929/1986	22	1 801	0	1 801	26 600
29	Maria 3	Rörsjöstaden	1929/1975	26	1 387	0	1 387	21 200
30	Maria 4	Rörsjöstaden	1929/1981	23	1 741	0	1 741	26 000
31	Maria 5	Rörsjöstaden	1929/1975	27	1 455	0	1 455	22 400
32	Maria 9	Rörsjöstaden	1929/1975	31	1 574	0	1 574	24 600
33	Myntet 3	Sorgenfri	1939	19	776	15	791	8 254
34	Myntet 6	Sorgenfri	1948	16	1 084	0	1 084	10 181
35	Myntet 8	Sorgenfri	1968	42	3 123	1 430	4 553	39 779
36	Nibelungen 1	Söderkulla	1998	97	4 259	277	4 536	25 231
37	Olga 10	Rörsjöstaden	1929/1975	21	1 225	0	1 225	18 400
38	Peterstorp 3	Ribersborg	1938	61	7 048	58	7 106	91 920
39	Racketen 2 (Sportsbyn)	Hyllie	Mark	-	-	-	-	22 000
40	Ripan 14	Lugnet	1986	53	4 010	5 137	9 147	79 400
41	Rådjuret 6	Davidshall	1930	23	1 670	309	1 979	30 615
42	Sagan 15	Västra Sorgenfri	1962	28	1 820	1 668	3 488	17 819
43	Sagan 16	Västra Sorgenfri	1971	31	2 073	1 852	3 925	20 977
44	Skonaren 3	Västra Hamnen	2012	35	2 605	86	2 691	52 448
45	Slupen 1	Västra Hamnen	2012	47	3 282	0	3 282	64 000
46	Strutsen 24	Limhamn	1948	24	1 299	89	1 388	18 392
47	Timglaslet 3	Möllevången	1935/2012	35	1 684	42	1 726	16 890
48	Vargen 6	Davidshall	1931	14	1 392	20	1 412	18 856
49	Örnen 4	Rådmansvången	1929/1989	11	1 030	984	2 014	21 242
HSB Sundsfastigheter AB				1 744	126 155	40 151	166 306	1 991 935
50	Drivan 16	Möllevången	1937	64	3 476	1 255	4 731	43 875
51	Lekatten 4	Möllevången	1903/1978	34	1 830	104	1 934	26 130
52	Tonfisken 25	Limhamn	1947	26	1 224	0	1 224	20 600
Västra Hamnen Förvaltnings AB				124	6 530	1 359	7 889	90 605
53	Bocken 3	Trelleborg	1950	34	1 817	190	2 007	15 117
54	Bocken 6	Trelleborg	Mark	-	-	-	-	150
Skånekompaniet Bocken AB				34	1 817	190	2 007	15 267
55	Svedala 64:10	Svedala	1946	8	548	0	548	3 927
56	Svedala 4:3	Svedala	1940	16	1 098	0	1 098	8 945
Svedala Hyresfastigheter AB				24	1 646	0	1 646	12 872
HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag				1 926	136 148	41 700	177 848	2 110 679



DRIFTNETTO FÖR HELA FASTIGHETSBESTÅNDET

	2015	2014
Hysesintäkter	209 656	209 812
Drifts- och underhållskostnader	-74 660	-77 716
Driftnetto	134 996	131 342

DRIFTNETTO HSB TURNING TORSO
OCH HSB TURNING TORSO GALLERY

	2015	2014
Hysesintäkter	59 155	56 322
Drifts- och underhållskostnader	-21 790	-22 374
Driftnetto	37 365	33 948

OMTANKE OCH MÅNGFALD

På HSB Malmö arbetar runt 120 personer – allt från tekniker, lokalvårdare och ekonomer till jurister, landskapsingenjörer och byggprojektledare. Deras erfarenhet och kunskap är avgörande för att kunna möta medlemmarnas och kundernas behov och förväntningar.



MALIN SANDVIG
HR-chef på HSB Malmö

HUR HAR 2015 VARIT UR DIN SYNVINKEL?

– Vi har haft låg personalomsättning och varit friska. Vi har jobbat med våra ledare och ledarskapet i HSB i ett branschgemensamt ledarprogram. Vi har också påbörjat ett arbete tillsammans med våra systerföreningar runt om i landet för att förstärka HSBs varumärke som attraktiv arbetsgivare. Som ett resultat av det arbetet har vi nu en HSB-gemensam karriärsida på hsb.se. Sen har vi fortsatt vara aktiva i att fixa platser åt studenter som behöver praktik.

FINNS DET EN RÖD TRÅD I ERT ARBETE?

– Ett uttalat mål är att vi ska ha ett värderingsstyrt ledar- och medarbetarskap. Hela verksamheten genomsyras av detta, något som känns ganska självklart eftersom HSB växte fram ur ett behov av trygghet, samverkan, engagemang och omtanke.

HUR GÅR DET TILL I PRAKTIKEN?

– Det handlar om att rekrytera medarbetare och chefer som delar våra värderingar. Dessutom har vi kontinuerligt aktiviteter och kompetensutveckling kopplat till våra värderingar.

VILKA ANDRA MÅL FINNS?

– För att nämna några saker så ska HSB Malmö vara en attraktiv arbetsgivare och en utvecklingsorienterad organisation som hela tiden förbättras. Det blir vi genom att erbjuda konkurrenskraftiga villkor, ha en bra arbetsmiljö, satsa på kompetensutveckling och göra det möjligt för medarbetarna att både växa och ta på sig nya roller och ansvar.

VAD ÄR PÅ GÅNG FRAMÖVER?

– Vi ska utveckla vårt samarbete med MINE, en organisation som arbetar med mångfaldsfrågor inom näringslivet, och kommer delta i deras mentorsprojekt. Vi fortsätter satsa på kompetensutveckling, med affärsmannaskap, arbetsmiljö och fördjupade IT-kunskaper på programmet. För våra ledares del tar vi ytterligare steg i vår satsning på att stärka och utveckla ledarskapet. Under 2016 kommer vi även ta temperaturen på HSB Malmö i en medarbetarundersökning.



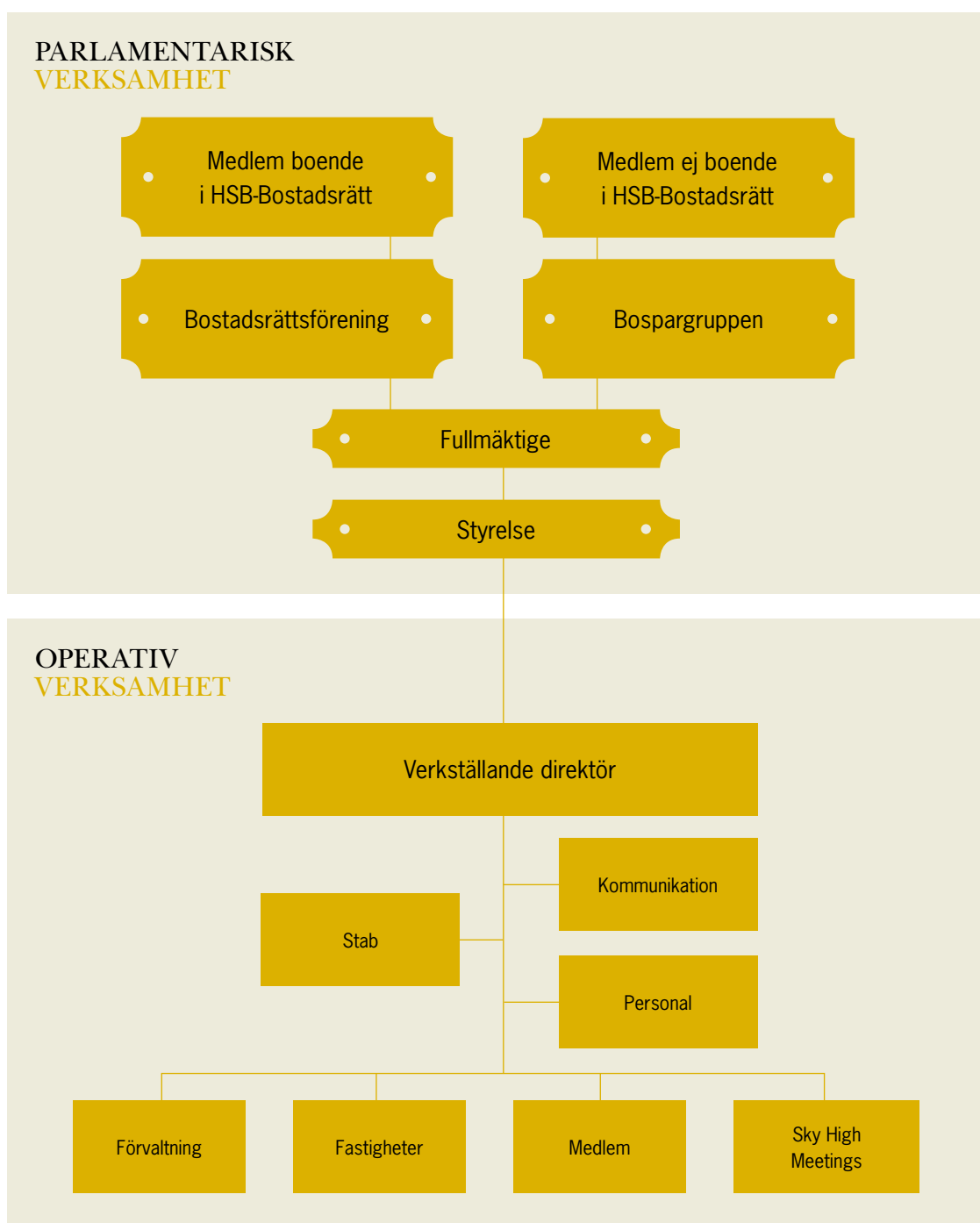
HSB
MALMÖ
90 ÅR
2015



ORGANISATIONSSCHEMA

HSB har över en halv miljon enskilda medlemmar i Sverige. Dessa är även medlemmar i, och ägare av, någon av landets 30 regionala HSB-föreningar, exempelvis HSB Malmö.

De regionala föreningarna är i sin tur medlemmar i, och ägare av, HSB Riksförbund. Nedan kan du se hur HSB Malmö är organiserat.



LEDNING



Från vänster: Lena Hammarström, Sven-Jörgen Persson, Jonny Samuelsson, Petra Sörling, Mia Gustafson, Malin Sandvig och Michael Carlsson

MICHAEL CARLSSON f 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, vice ordförande i HSB brf Tre Gudor HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Hackspetten
 Övriga uppdrag inom HSB: Styrelseledamot i stiftelsen HSBs Garantifond, styrelseledamot i HSB ProjektPartner AB, styrelseledamot i HSB Riksförbund, styrelseledamot i HSB Affärsstöd
 Arvode för övriga uppdrag inom HSB: Stiftelsen HSBs Garantifond och HSB Riksförbund: 2 372kr/möte, HSB ProjektPartner: 77 463/år

LENA HAMMARSTRÖM f 1950

Befattning: Koordinator Huvudsaklig utbildning: Samhällsvetare
 HSB-medlem sedan: 1988 Anställd sedan: 1982
 Boendeform: Äganderätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Bygården Övriga uppdrag inom HSB: Styrelseledamot i byggande brf:erna HSB Brf Rosenhyddan samt HSB brf Gråsejen 1 och 2.

PETRA SÖRLING f 1971

Befattning: Chef HSB Sundsfastigheter Huvudsaklig utbildning: Ekonom
 Senaste arbetsgivare: Riksbyggen HSB-medlem sedan: 2012
 Anställd sedan: 2013 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Kvadraten
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

MIA GUSTAFSON f 1960

Befattning: Kommunikations- och medlemschef
 Huvudsaklig utbildning: Kommunikatör
 Senaste arbetsgivare: Skånetrafiken HSB-medlem sedan: 2011
 Anställd sedan: 2012 Boendeform: Bostadsrätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Lessö och HSB brf Årö
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

SVEN-JÖRGEN PERSSON f 1950

Befattning: Förvaltningschef Huvudsaklig utbildning: Ekonom
 Senaste arbetsgivare: BoVista Sweden AB HSB-medlem sedan: 2012
 Anställd sedan: 2012 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

JONNY SAMUELSSON f 1971

Befattning: Stabschef Huvudsaklig utbildning: Ekonom
 Senaste arbetsgivare: MW Security HSB-medlem sedan: 2008
 Anställd sedan: 2006 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Idogheten
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

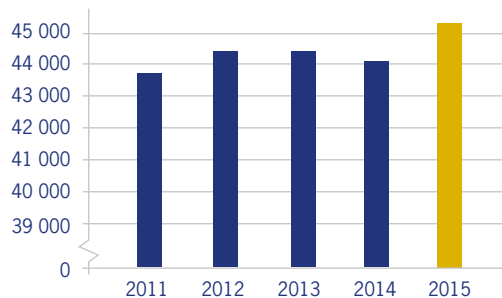
MALIN SANDVIG f 1968

Befattning: HR-chef Huvudsaklig utbildning: Ekonom
 Senaste arbetsgivare: AF Bostäder HSB-medlem sedan: 2011
 Anställd sedan: 2011 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Sälgen
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

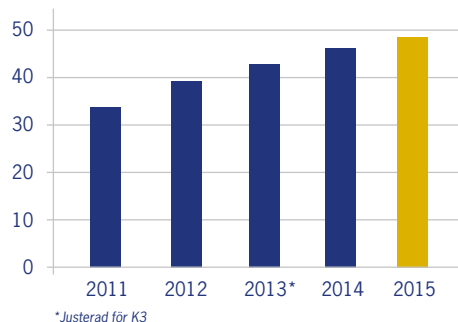
2015 I SIFFROR

ÅRET I KORTHET

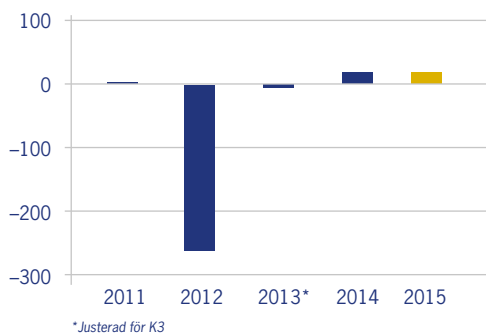
ANTAL MEDLEMMAR, INKLUSIVE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR (ST)



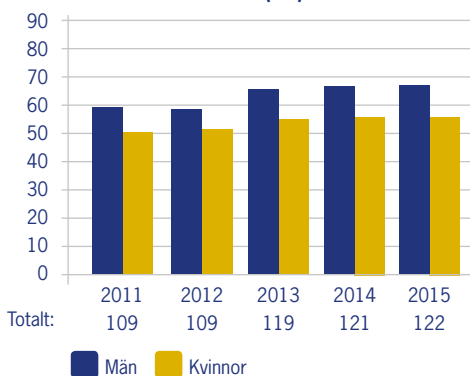
RESULTAT EXKLUSIVE FINANS- & ENGÅNGSPOSTER (MSEK)



RESULTAT EFTER SKATT (MSEK)

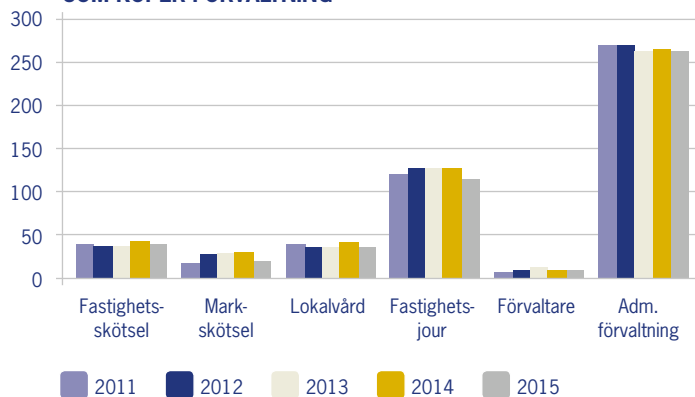


ANTAL ANSTÄLLDA (ST)

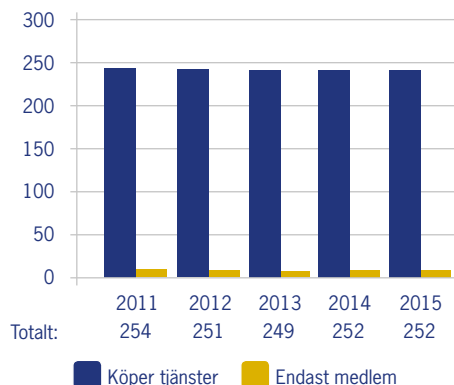


TJÄNSTER

ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM KÖPER FÖRVALTNING

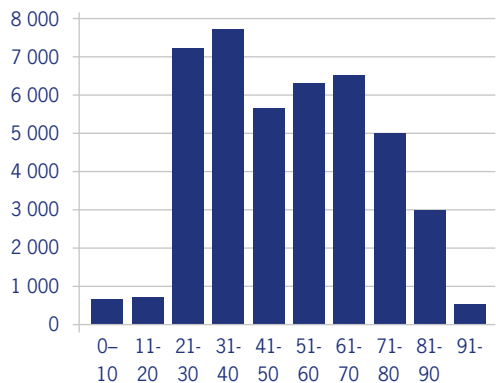


ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM ÄR MEDLEMMAR (ST)



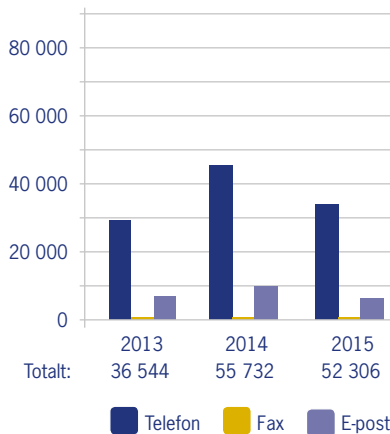
MEDLEMSVERKSAMHET

ÅLDERSFÖRDELNING, ENSKILDA MEDLEMMAR (ST)

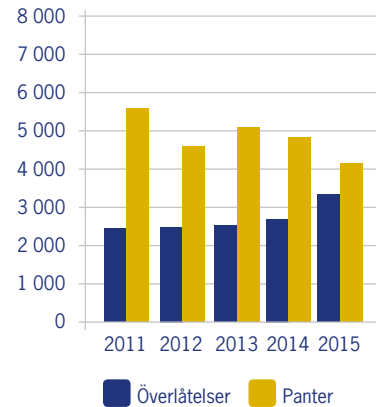


Totalt: 44 919

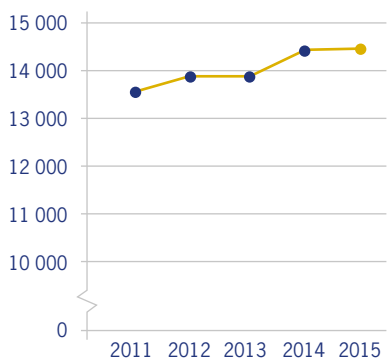
ANTAL KUNDTJÄNST-ÄRENDE (ST)



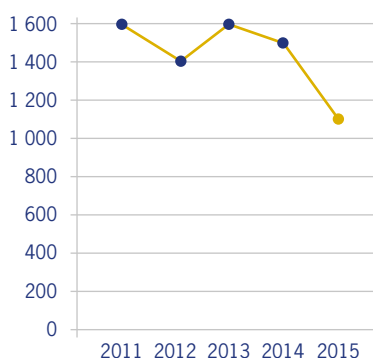
ÖVERLÅTELSE OCH PANTER (ST)



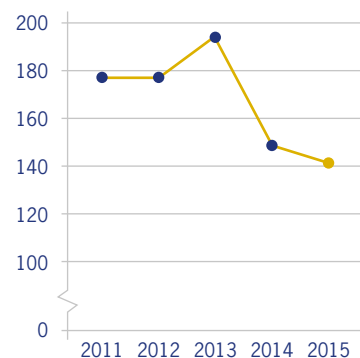
MEDLEMSINTÄKTER (MSEK)



MEDLEMSRÅDGIVNING (TIMMAR)

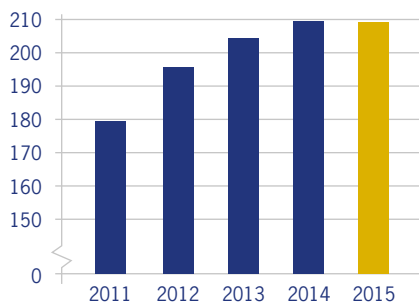


UTBILDNING (TIMMAR)

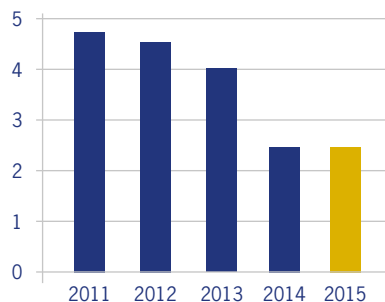


FASTIGHETSFÖRVALTNING

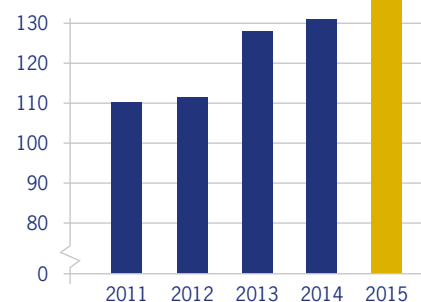
HYRESINTÄKTER (MSEK)



VAKANSGRAD (%)



DRIFTNETTO (MSEK)



FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

Nya styrdokument antogs på Riksförbundets stämma 2015. Dessa gäller från januari 2016 och gäller tills vidare. Vid varje HSB-stämma i HSB Riksförbund (udda år) finns det möjlighet att ompröva styrdokumentet. HSB Malmö har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från de dokument som gäller till och med 2015. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN 2012-2015

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

I Kompassen anges ett antal mål- och fokusområden. Målen kommer att följas upp och gäller till och med 2015. I Kompassen anges även vilket utbud som HSB ska leverera 2013–2015.

HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete, vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts 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 e-post, svara på frågor om kompetens, engagemang etc. Resultatet av undersökningen diskuteras i styrelsen och redovisas för valberedningen.

HSB FÖRENINGSTYRNING

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 och 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
5. Information om föreningsstyrning.

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2015 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 FÖRENINGSTYRNING

FÖLJER

1. FÖRENINGSTÄMMA

1.1 Information inför föreningsstämma	Ja
1.2 Genomförande av föreningsstämma	Ja

2. VALBEREDNING

2.1 Tillsättning av valberedning	Ja
2.2 Valberedningens uppgifter	Nej
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 FÖRENINGSTYRNING

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 ovan är en aggregerad skala och under avsnitt två finns en avvikelse.

2.2.4: Valberedningen föreslår inte arvode till styrelseordförande, styrelseledamöter, revisorer och andra funktionärer då det framgår av arvodesreglementet. HSB Malmö har för att öka transparensen i organisationen valt att arbeta med ett arvodesreglemente. I detta framgår hur och på vilket sätt de förtroendevalda arvoderas.

REVISORSYTTRANDE OM FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för. Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2015 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 3 mars 2016

David Olow
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Tommy Johansson

Lena Andersson

UTSKOTTSGRUPPER

ARVODESBEREDNINGEN

Den av stämman utsedda arvodesberedningen har bestått av Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, Krister Carlsson, HSB brf Lundagården (avgick hösten 2015) och Mikael Karlsson, HSB brf Hagalund.

Arvodesberedningen har under året haft fyra möten, bland annat med HSB Malmös Valberedning och styrelsens ordförande.

Arvodesberedningens uppgift är att till stämman redovisa hur arvodesreglementet efterlevs och i förekommande fall ge förslag till förbättringar.

BOSPARRÅDET

Det av bosparrfullmäktige utsedda bosparrrådet har bestått av Eva Gawell, Mats Andersson, Annika Agnhammar, Kjell-Ove Linell, Anita Nicklasson och Jan Wettbo. Bosparrrådets uppdrag är att vidareutveckla framtida bospar samt vara med och påverka nya boenden. Under 2015 har arbetet bestått i att diskutera bospararnas villkor. Två representanter har även varit medlemmar i medlemsutskottet 2015.

KLIMAT- OCH MILJÖUTSKOTTET

Miljö- och Klimatutskottet, består av Giovanna Brankovic HSB brf Eken, Jonas Henriksson HSB brf Astern, Mats Andersson bospararna, Kennet Lunderquist, HSB brf Kroksbäck,

William Spegel, HSB brf Ganbo, Annika Mattsson energisamordnare på HSB Malmö.

Efter förra årets arbete och önskan om ett forum och en webbsida där man kan jämföra kostnader och åtgärder, har vi arbetat vidare med detta projekt.

En workshop med olika företag genomfördes i september. Vidare arbete ska tas upp under våren 2016, då vi kommer ha färre IT-projekt igång på HSB Malmö.

MEDLEMSUTSKOTTET

Under 2015 tillsattes ett medlemsutskott i syfte att söka utvidga kommunikationsvägarna till alla medlemmar. Vidare fick utskottet i uppdrag att definiera den medlemsnytta merparten av medlemmarna finner viktigast.

Utskottet kommer att rapportera sitt arbete på föreningsstämman under 2016.

I utskottet har ingått Peter Flemme, HSB brf Bornholm, Maria Jönsson, HSB brf Fosietorp, Helene Pedersen, HSB brf Marietorp, Eva Gawell, bosparrrådet, Mats Andersson, bosparrrådet och Teresa Almerud, medlem, och Eva Winkler, medlem, samt Claes Caroli och Ann-Mari Karlsson som representanter från HSB Malmös styrelse.

VALBEREDNING OCH REVISORER

FÖRENINGENS VALBEREDNING

Valberedningens arbete styrs av följande tre dokument: HSB Malmös stadgar, valberedningspolicyn och HSBs Kod för föreningsstyrning.

Valberedningens möten är i huvudsak enskilda intervjuer med styrelsens ledamöter, den verkställande direktören, arbetstagarrepresentanterna och revisorerna. Valberedningsarbetet kompletteras

genom deltagande på enstaka styrelsemöten, utbildningar och informationsmöten.

Valberedningen har arbetat med nomineringsblanketten och målet är att alla medlemmar ska använda samma blankett. Utöver det skriftliga nomineringsförfarandet har alla medlemmar kunnat lämna sina förslag via HSB Malmös hemsida.



INGRID HOLMBERG
f 1942

Befattning: Sammanställande ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2003 Arvode: 23 244 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1975 Boendeform: Äganderätt Arbetsgivare: Pensionär Förtroendeuppdrag inom HSB: Fullmäktigeledamot i bospargruppen HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Sigge, HSB brf Sundsterrassen, HSB brf Visenten, HSB brf Marietorp, HSB brf Vidar Övriga uppdrag inom HSB: Fullmäktig HSB Malmö



MONICA BERMSTEN
f 1944

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2008 Arvode: 11 616 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1997 Boendeform: Bostadsrätt Arbetsgivare: Pensionär Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot valberedningen HSB brf Domaren HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Silversmeden och HSB brf Konstnären Övriga uppdrag inom HSB: Inga



ROLF BRANDT
f 1946

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2006 Arvode: 11 616 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1980 Boendeform: Bostadsrätt Arbetsgivare: Pensionär Förtroendeuppdrag inom HSB: Arne Axrups stipendiefond, ordförande i HSB brf Roxen HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag inom HSB: Fullmäktig HSB Malmö



YVONNE MALMROS
f 1948

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2014. Arvode: 11 616 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1992 Boendeform: Bostadsrätt. Arbetsgivare: Pensionär. Förtroendeuppdrag inom HSB: vice ordförande i Brf Skansen i Malmö, suppleant i HSB Malmös fullmäktige HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag: Inga



HENRIK SVENSÄTER
f 1987

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2015 Arvode: 11 616 kr + mötesarvode HSB Medlem sedan: 2010 Boendeform: Bostadsrätt Arbetsgivare: Lunds Kommun Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot i brf Bollebygd HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag inom HSB: Inga

FÖRENINGENS REVISORER

Vid föreningsstämman valdes Lena Andersson och Tommy Johansson till revisorer i föreningen. HSB Riksförbund har utsett KPMG till revisionsbolag. David Olow representerar KPMG. Styrelsen träffar revisorerna minst två gånger per år.



TOMMY JOHANSSON f 1948

Befattning: Förtroendevald revisor Revisor i HSB Malmö sedan: 2009 Arvode: 29 050 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 2000 Boendeform: Bostadsrätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande i HSB brf Sandstenen, fullmäktig HSB Malmö Arbetsgivare: Pensionär HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag inom HSB: Inga



LENA ANDERSSON f 1954

Befattning: Förtroendevald revisor Revisor i HSB Malmö sedan: 2005 Arvode: 29 050 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1980 Boendeform: Bostadsrätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Revisor i HSB brf Henriksdal och HSB brf Brotorp Arbetsgivare: Driver sedan 1992 en redovisningsbyrå som enskild firma. Ingår i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund (SRF) sedan 1992. Auktoriserad Redovisningskonsult genom SRF sedan 2006 HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag inom HSB: Inga



DAVID OLOW f 1963

Befattning: Extern revisor Revisor i HSB Malmö sedan: 2012 HSB-medlem sedan: Inge medlem Boendeform: Äganderätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga Arbetsgivare: KPMG HSB-ledamotsuppdrag: Inga

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

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 förvaltningservice, nyproduktion, finansverksamhet och central administration.

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 1 926 (1 777) lägenheter och 41 700 (40 164) kvm lokaler.

HSB Malmö ek för exploaterar tillsammans med HSB Produktion AB mark i Hököpinge genom HSB Betladan Exploatering HB och för övrig nyproduktion genom HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB, HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB samt HSB Projekt Holding i Malmö AB. Bolagen ägs till 50 procent av HSB Malmö ek för och till 50 procent av HSB Produktion AB.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållanden / Medlemmar

	2015	2014	Ökn.(+)/Minsk.(-)
Antal bostadsrättsföreningar	252	252	0
Antal enskilda medlemmar	44 919	43 835	+1 084
Totalt	45 171	44 087	+ 1 084

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 252 bostadsrättsföreningar och 44 919 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 1 084 (-391) enskilda medlemmar och oförändrat antal 0 (3) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 1 084 medlemmar.

Antal bosparande medlemmar med Bospar-konto har ökat med 1 043 personer till 5 982 (4 939).

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit som lägst 0 (0) poäng och som högst 863 (1 107) poäng. Snittvärdet för de totalt 205 (279) nyinflyttningarna har varit 56 (170) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Fastighetsförvärv

Under året har fyra fastigheter i centrala Trelleborg förvärvats, Kvadraten 66, Haren 29, Delfinen 38 och Harven 14 och 15 med sammanlagt 85 lägenheter. Den 2 september förvärvades genom bolaget Skånekompaniet Bocken AB fastigheterna Bocken 3 med 34 lägenheter och Bocken 6, mark med byggrätt, även dessa belägna i centrala Trelleborg. Den 13 oktober förvärvades genom bolaget Svedala Hyresfastigheter AB fastigheterna Svedala 4:3 och 64:10 med 24 lägenheter och 3 mindre lokaler. Sammanlagt har 143 lägenheter förvärvats under året.

Nyproduktion

I Hyllie har produktionen av 128 nya hyreslägenheter fortskridit under året. Inflyttning i första etappen av Sportsbyn (Racketen 2) påbörjas i mars 2016.

På Limhamn har HSB Brf Gråsejen 1 och 2 byggstartats med sammanlagt 96 lägenheter.

Den 4 november byggstartades även HSB Grafiten, 32 hyreslägenheter, ett stenkast från Kalkbrottet på Limhamn. Planerad inflyttning i början av 2017.

Bolagsförsäljningar

HSB Malmö ek för har under året avyttrat aktierna i intressebolaget HSB Tjänsteutveckling AB vilket medfört en sammanlagd vinst om 6 mkr.

Fastighetsförsäljningar

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

Fastighetssystem

Under året har ett nytt fastighetssystem tagits i bruk som är HSB gemensamt. Det har varit ett omfattande projekt men som på sikt ger oss förbättrade möjligheter till att leverera nya tjänster i vår förvaltning och samverka med andra HSB föreningar.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 290,2 (285,2) MSEK och rörelseresultat exklusive engångsposter uppgick till 47,2 (46,8) MSEK vilket är bättre än föregående år.

Justerad resultaträkning	2015	2014
Nettoomsättning	290,2	285,2
Direkta kostnader	-207,3	-204,4
Bruttoresultat	82,9	80,8
Rörelsekostnader	-35,7	-34,0
Rörelseresultat exkl. engångsposter	47,2	46,8
Engångsposter	10,0	1,9
Rörelseresultat	57,2	48,7

Den ökade omsättningen och det förbättrade resultatet beror främst på helårseffekter av förvärvade och nyproducerade fastigheter men även stärkt tjänsteförsäljning. Engångsposter om 10,0 (1,9) MSEK avser:

Tilläggsköpeskilling tidigare fastighetsförsäljningar	0,8
Avsättning för tidigare nyproduktion	-0,2
Försäljning av HSB – Tjänstutveckling AB	6,0
Vinst från nyproduktion	5,2
Summa	10,0

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 105,0 (100,1) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -17,6 (-82,3) MSEK. Omsättningen i moderföreningen har ökat genom bättre tjänsteförsäljning. Rörelseresultatet exkluderat engångsposter ligger i nivå med föregående år.

HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 201,3 (202,2) MSEK. Intäktsminskningen är hänförlig till förra årets fastighetsförsäljningar, som dock till stor del har täckts upp av ordinarie hyreshöjningar samt helårseffekt för förvärvade fastigheter. Hyresbortfallet uppgick till 2,4 (2,4) procent, då projektfastigheten Peterstorps planerade vakanser är exkluderade. Driftnettet uppgick till 128,7 (125,6) MSEK, vilket är en positiv utveckling. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 103,7 (7,8) MSEK.

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Sammandrag	HSB Malmö	Sundsfastigheter	Övriga fastigheter	Elimineringar	Koncern
<i>Belopp i MSEK</i>					
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	105	201	11	-27	290
Rörelsekostnader	-139	-125	-6	25	-245
Rörelseresultat	-34	76	5	-2	45
Finansiella poster	17	28	-3	-69	-27
Resultat efter finansnetto	-17	104	2	-71	18
Koncernbidrag och skatt	19	-20	-2	4	1
Resultat efter skatt	2	84	0	-67	19
Varav engångsposter	2	75	1	-68	10
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3	2 820	160	149	3 132
Finansiella anläggningstillgångar	627	101	17	-566	179
Kortfristiga fordringar	496	12	3	-490	21
Kassa och bank	181	10	-	-	191
Summa tillgångar	1 307	2 943	180	-907	3 523
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	483	613	18	-301	813
Avsättningar	10	59	-	-33	36
Långfristiga skulder	-	1 810	83	-83	1 810
Kortfristiga skulder	814	461	79	-490	864
Summa eget kapital och skulder	1 307	2 943	180	-907	3 523

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE	2015	2014	2013	2012	2011
HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery	1 710	1 710	1 690	1 710	1 752
Övriga fastigheter*	2 905	2 570	2 414	2 338	2 065
Totalt marknadsvärde	4 615	4 280	4 104	4 048	3 817
Ökning/minskning	7,80%	4,30%	1,40%	6,10%	5,60%
Bokfört värde	3 123	2 821	2 735	2 699	2 462
Orealiserat övervärde	1 492	1 459	1 369	1 349	1 355

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

NAI Svefa, vars fastighetsvärderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna, har genomfört värderingar av 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 bruksarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprikanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objektens avkastningsvärden är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

Deras samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 4 615 (4 280) MSEK per 2015-12-31. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning med förvärv inkluderade på 7,8 (4,3) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 123 (2 821) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 1 492 (1 459) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 682,7 (900,1) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 190,5 (305,4) MSEK.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 810,0 (1 710,0) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,0 (0,0) MSEK.

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter överstiger avräkningsskulden till förvaldade 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 11 juni 2015. 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 förenings inlånade medel.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 800 MSEK refinansierats mellan två banker med löptider om 1 och 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen, 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 resultateffekt 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 12,7 (11,5) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare försent, eller endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Malmös kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade. 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 förvaldade 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 483 (411) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 683 (900) 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 138 %. Minimikravet är 80 % enligt HSBs Kod för föreningstyrning vilket gör att inlånade avistamedel är skyddade med god marginal.

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 347,6 (242,6) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 47,9 (0,0) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,2 (1,3) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,0 (99,1) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,1) MSEK.

MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Malmö är sedan 2012 ISO-certifierad med 9001:2008. 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 december genomfördes en periodisk revision av våra verksamheter enligt ISO 9001 med ett positivt resultat vilket innebär att hela vår verksamhet är fortsatt certifierad enligt ISO 9001:2008.

Under 2016 kommer möjligheterna att utredas för att även certifiera våra verksamheter med ISO 26 000 för att få en starkare koppling till social hållbarhet.

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 årsmöte 2015 inkom 19 (10) motioner. Mötet beslutade att bifalla 7 (3) stycken.

De som bifölls handlade om att förbättra hemsidan, tomträttsavgälden, förslag till arbetsuppgifter för HSB-ledamöterna, regelverk kring andrahandsuthyrning, prisbilden kring köp av bostadsrätt, problemet med att en bostadsrätt överläts till flera och ändring i bostadsrättslagen kap 7 §11.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2015 och styrelsen fick följande sammansättning:

- Claes Caroli, HSB brf Näset, ordförande
- Jonas Henriksson, HSB brf Astern, ledamot
- Birgitta Nilsson, HSB brf Lindeborg, ledamot
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Ann-Mari Karlsson, Bospargruppen, ledamot
- Izet Omanovic, HSB brf Eriksfält, ledamot
- Giovanna Brankovic, HSB brf Eken, ledamot

Till föreningsrevisorer omvaldes Lena Andersson och Tommy Johansson. Till revisorssuppleant omvaldes Claes Gannfelt.

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har varit Jörgen Åkesson och Malin von Sydow (suppleant) från Unionen samt Peter Frank och Elvis Karic (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 2015 har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har sex fördjupningsmöten hållits med affärsområdena för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

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

NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2015

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Datum		26	10	19	26	13	7	25	11	26	1	9	10
		feb	mar	mar	mar	apr	maj	maj	jun	aug	okt	nov	dec
Ordinarie styrelsemöten													
Claes Caroli, Styrelsens ordförande			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Maj-Britt Thulin, Vice ordförande	5	•	•	•	•								
Birgitta Nilsson, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•
Björn Andersson, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•
Izet Omanovic, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•			•	•	•
Ann-Mari Karlsson, Vice ordförande						•			•	•	•	•	•
Jonas Henriksson, Ledamot	6					•	•	•	•	•	•	•	•
Giovanna Brankovic, Ledamot	6						•	•	•	•	•	•	•
Daniel Christiansson, Ledamot	1												
Peter Frank, Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•
Jörgen Åkesson, Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Malin von Sydow, Suppleant arbetstagarledamot	4			•		•	•		•	•	•	•	•
Elvis Karic, Suppleant arbetstagarledamot	3	•	•		•	•	•	•	•		•	•	•
Rolf Malmgren, Suppleant arbetstagarledamot	2												
Tommy Lind, Suppleant arbetstagarledamot	2												

Noteringar

- 1 Avgick som ledamot 2015-01-21
- 2 Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2015-01-21
- 3 Tillträde som suppleant arbetstagarledamot 2015-01-21
- 4 Tillträde som suppleant arbetstagarledamot 2015-03-19
- 5 Avgick som ledamot 2015-04-11
- 6 Tillträde som ledamot 2015-04-11

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Förvaltning	19/3
Ekonomi	12/2, 4/6, 24/9, 26/11
Nyproduktion	10/9
Styrelseutvärdering	2/2
Motionsgenomgång	12/2
Styrelsekonferens	4-5/6
Strategikonferens	1-2/10

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter årsskiftet har en mindre fastighet, Fyndet 7 med totalt 19 lägenheter förvärvat till HSB Sundsfastigheter AB. Fastigheten är belägen i centrala Malmö vid Folkets park och tillträdde den 2 februari.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

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

Koncernens helårsresultat, exklusive engångsrelaterade poster, bedöms för 2016 bli i nivå med resultatet för 2015.

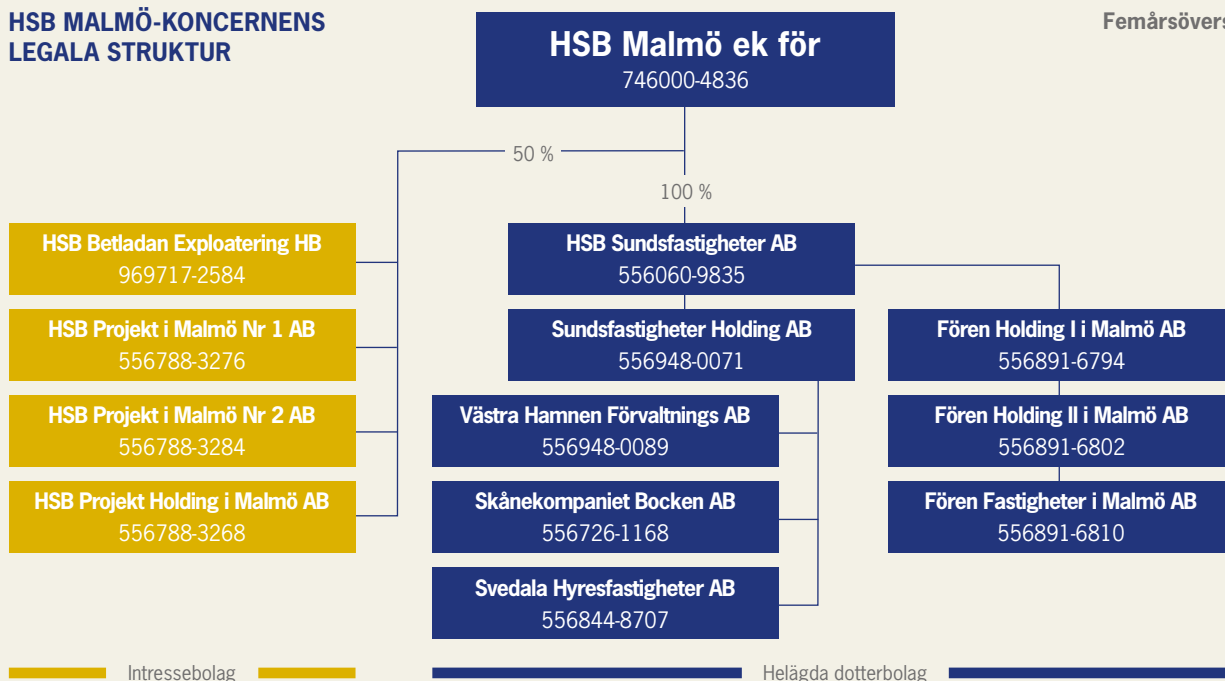
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	411 594 023
Årets resultat	1 641 218
Summa	413 235 241

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfonden avsättes	82 061
Till balanserade vinstmedel avsättes	413 153 180



FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2015	2014	2013*	2012	2011
Nettoomsättning	290,2	285,1	276,8	262,3	268,3
Kostnad för sålda varor och tjänster	-207,3	-204,3	-201,6	-188,7	-198,7
Bruttoresultat	82,9	80,8	75,2	73,6	69,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-35,7	-34,0	-32,4	-34,4	-36,0
Poster av engångskaraktär	10,0	1,9	-1,3	-1,4	3,7
Rörelseresultat	57,2	48,7	41,5	37,8	37,3
Finansiella poster	-39,2	-48,2	-79,8	-50,7	-29,6
Resultat efter finansiella poster	18,0	0,5	-38,3	-12,9	7,7
Skattekostnader	-0,7	14,0	32,9	-244,8	-6,0
Årets resultat	18,7	14,5	-5,4	-257,7	1,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2015	2014	2013*	2012	2011
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3 132	2 832	2 736	2 712	2 475
Finansiella anläggningstillgångar	179	173	172	178	166
Kortfristiga fordringar	21	36	32	30	21
Kassa och bank	191	308	183	136	161
Summa tillgångar	3 523	3 349	3 123	3 056	2 823
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	813	794	779	785	1 042
Avsättningar	36	38	46	317	76
Långfristiga skulder	1 810	1 710	1 551	1 175	860
Kortfristiga skulder	864	807	747	779	845
Summa eget kapital och skulder	3 523	3 349	3 123	3 056	2 823

* Justerad för K3

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2015	2014	2013	2012	2011
Driftsnetto fastigheter, MSEK	135,0	131,3	128,0	111,3	110,2
Årets resultat, MSEK	18,7	14,5	-5,4*	-257,7	1,7
Avkastning på eget kapital, %	2,2	0,1	-3,5	-1,4	0,7
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	1,7	1,9	1,1	1,6
Kassalikviditet, %	24,5	42,6	28,8	21,3	21,6
Tillgänglig likviditet, %	82,4	117,0	122,6	130,5	157,7
Soliditet, %	23,1	23,7	25,1	25,7	36,9
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	44,0	46,2	46,2	46,2	55,7
Avräkningslikviditet, %	138,2	212,8	237,3	251,3	295,6
Skuldsättningsgrad, gånger	3,1	3,0	2,8	2,4	1,5
Räntetäckningsgrad, gånger	1,4	1,0	0,7	0,7	1,2
Medelantal anställda	122	121	119	109	109
Antal enskilda medlemmar	44 919	43 835	44 226	44 208	43 520
Antal bostadsrättsföreningar	252	252	249	251	254
Totalt antal medlemmar	45 171	44 087	44 475	44 459	43 774

* Justerad för K3

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 80 % 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	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	2,4	290 250	285 197	104 998	100 107
Kostnad för sålda varor och tjänster	1,3,4,6	-207 344	-204 347	-101 892	-96 854
Bruttoresultat		82 906	80 850	3 106	3 253
Försäljningskostnader	1,6	-8 155	-7 171	-6 621	-6 195
Administrationskostnader	1,5,6	-27 525	-26 856	-28 792	-28 222
Resultat från andelar i intresseföretag ¹	9	11 196	-38 331	-	-
Övriga rörelseintäkter	7	790	60 242	-	-
Övriga rörelsekostnader	8	-2 000	-20 054	-2 000	-20 054
Rörelseresultat		57 212	48 680	-34 307	-51 218
Resultat från andelar i intresseföretag ¹	9	-	-	4 215	-40 697
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	5 507	3 447	5 507	3 447
Övriga finansiella intäkter	11	1 484	3 464	10 553	12 623
Övriga finansiella kostnader	12	-46 152	-55 058	-3 616	-6 451
Resultat efter finansnetto		18 051	533	-17 648	-82 296
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	19 289	16 182
Skatt	13	657	13 928	-	-
Årets resultat		18 708	14 461	1 641	-66 114

¹ I koncernen klassificeras resultat från intressebolag enligt K3 inom rörelseresultatet medan i moderbolaget klassificeras motsvarande enligt ÅRL som finansiell post.

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	14	2 788 691	2 681 970	–	–
Pågående ny-, till- och ombyggnation	15	334 424	139 419	–	–
Inventarier	16	8 491	10 537	2 859	3 557
Materiella anläggningstillgångar		3 131 606	2 831 926	2 859	3 557
Andelar i koncernföretag	17	–	–	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	18	75 305	68 549	75 204	75 429
Fordringar hos intresseföretag	19	42 500	42 500	42 500	42 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	58 200	58 200	58 200	58 200
Andra långfristiga fordringar	21	2 936	4 127	1 398	2 329
Finansiella anläggningstillgångar		178 941	173 376	627 643	628 799
Summa anläggningstillgångar		3 310 547	3 005 302	630 502	632 356
Kundfordringar/hyresfordringar		9 335	8 546	7 602	6 930
Fordringar hos koncernföretag		–	–	485 770	373 060
Fordringar hos intresseföretag	22	825	18 492	825	18 492
Skattefordran		269	274	269	274
Övriga fordringar	23	4 032	1 438	89	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6 811	7 214	1 295	2 926
Kortfristiga fordringar		21 272	35 964	495 850	401 988
Kassa och bank		190 708	308 111	180 451	295 444
Summa omsättningstillgångar		211 980	344 075	676 301	697 432
SUMMA TILLGÅNGAR		3 522 527	3 349 377	1 306 803	1 329 788

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Andelskapital		28 481	27 692	28 481	27 692
Reservfond		41 396	41 396	41 396	41 396
Bundet eget kapital		69 877	69 088	69 877	69 088
Balanserade vinstmedel		724 587	710 126	411 594	477 708
Årets resultat		18 708	14 461	1 641	-66 114
Fritt eget kapital		743 295	724 587	413 235	411 594
Summa eget kapital	25	813 172	793 675	483 112	480 682
Avsättningar för pensioner		1 692	2 816	1 692	2 816
Övriga avsättningar	26	8 217	9 370	8 217	9 370
Uppskjuten skatteskuld	27	26 091	26 748	-	-
Avsättningar		36 000	38 934	9 909	12 186
Skulder till kreditinstitut	28, 30	1 810 000	1 710 000	-	-
Långfristiga skulder		1 810 000	1 710 000	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	740 865	690 394	740 865	690 394
Förskott från kunder		14 108	14 047	26	-
Leverantörsskulder		33 776	27 581	5 150	3 413
Skulder till koncernföretag		-	-	891	76 325
Skulder till intresseföretag		-	1 233	-	1 233
Skatteskulder		281	500	-	-
Övriga skulder	31	57 727	56 923	55 913	54 011
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	16 598	16 090	10 937	11 544
Kortfristiga skulder		863 355	806 768	813 782	836 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 522 527	3 349 377	1 306 803	1 329 788
Ställda säkerheter	33	1 896 847	1 797 619	1 362	2 266
Ansvarsförbindelser	34	391 513	219 013	390 348	217 846

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	18 051	533	-17 648	-82 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	39 083	-6 715	-7 153	8 820
Betald skatt	-215	-607	5	-298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 919	-6 789	-24 796	-73 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 190	-11	28 092	20 520
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	5 445	40 894	3 059	37 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 174	34 094	6 355	-16 199
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-16 516	-242 559	-	-1 252
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-299 207	-	-201	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	160 470	-	39
Investeringar i finansiella tillgångar	-6 981	-6 198	-101 740	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	23 190	-	6 000	60 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-299 514	-88 287	-95 941	58 866
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	789	79	789	79
Upptagna lån	120 148	178 932	-	91 411
Amortering av låneskulder	-	-	-26 196	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	120 937	179 011	-25 407	91 490
Årets kassaflöde	-117 403	124 818	-114 993	134 157
Likvida medel vid årets början	308 111	183 293	295 444	161 287
Likvida medel vid årets slut	190 708	308 111	180 451	295 444

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2015	2014	2015	2014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	47 134	47 202	899	865
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-5 775	-61 855	-5 775	15
Avsättningar till pensioner	-1 123	-35	-1 124	-33
Övriga avsättningar	-1 153	7 973	-1 153	7 973
Totalt	39 083	-6 715	-7 153	8 820
Förvärv av dotterföretag				
Materiella anläggningstillgångar	47 606	-	-	-
Rörelsefordringar	123	-	-	-
Likvida medel	168	-	-	-
Summa tillgångar	47 897	-	-	-
Lån	30 323	-	-	-
Rörelseskulder	890	-	-	-
Summa skulder	31 213	-	-	-
Köpeskilling	16 684	-	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-168	-	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel	16 516	-	-	-

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNT

HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, har sitt säte i Malmö i Skåne län. Huvudkontorets adress är HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 mellanhanden, 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 skäligen andel av indirekta kostnader och med avdrag av fakturerade a-conton. Intäkterna redovisas netto efter mervärdesskatt.

FASTIGHETER

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar.

Fastigheterna, inklusive de koncernmässiga övervärdena, skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

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 | 140–200 år |
| • Stomkompletteringar, innerväggar | 60 år |
| • Fasad och fönster | 50 år |
| • Yttertak | 40 år |
| • Tekniska installationer | 30 år |
| • Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästpassningar | 20 år |
| • Gemensamma utrymmen | 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

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella. Koncernen har finansiella leasingavtal som endast uppgår till ringa belopp. Med hänsyn till väsentlighetskriteriet har dessa redovisats enligt principerna för operationella leasingavtal.

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

PENSIONSÅTAGANDE

I moderbolaget och koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionspremier.

Avgiftsbestämda planer

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad.

Förmånsbestämda planer

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att

ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). HSB har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1 innebärande att planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Detta innebär avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

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.

Vid förvärv av fastigheter, via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetens övervärde. Den eventuella rabatten för den uppskjutna skatten har påverkat fastighetsvärdet.

Uppskjuten skattefordran avseende under-skottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot över-skott vid framtida beskattning.

BOKSLUTSKOMMENTARER

I följande noter är belopp i TSEK om inget annat anges. Siffror inom parentes avser föregående år.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER (avser Sverige)	2015			2014		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	2 336	43 199	45 535	2 291	39 508	41 799
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) ¹	1 390	16 005	17 395	1 351	15 755	17 106
	558	2 448	3 006	538	2 802	3 340
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	–	8 010	8 010	–	8 381	8 381
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	–	3 178	3 178	–	3 292	3 292
	–	638	638	–	692	692
Koncern						
Löner och ersättningar	2 336	51 209	53 545	2 291	47 890	50 181
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) ²	1 390	19 183	20 573	1 351	19 047	20 398
	558	3 086	3 644	538	3 494	4 032

¹ Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 558 (538) TSEK.

² Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 558 (538) TSEK.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön ³	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Claes Caroli	Ordförande	jan – dec	115	14	–	129	–
Maj-Britt Thulin	Vice ordförande	jan – apr	19	4	–	23	–
Ann-Mari Karlsson	Ledamot/Vice ordförande	jan – dec	58	9	–	67	–
Birgitta Nilsson	Ledamot	jan – dec	58	11	–	69	–
Björn Andersson	Ledamot	jan – dec	58	12	–	70	–
Daniel Christiansson	Ledamot	jan	5	1	–	6	–
Jonas Henriksson	Ledamot	maj – dec	39	9	–	48	–
Izet Omanovic	Ledamot	jan – dec	58	10	–	68	–
Giovanna Brankovic	Ledamot	maj – dec	39	7	–	46	–
Peter Frank	Arbetsstagarledamot	jan – dec	58	12	–	70	–
Jörgen Åkesson	Arbetsstagarledamot	jan – dec	58	11	–	69	–
Tommy Lind	Suppleant arbetsstagarledamot	jan	2	1	–	3	–
Elvis Karic	Suppleant arbetsstagarledamot	feb – dec	26	4	–	30	–
Rolf Malmgren	Suppleant arbetsstagarledamot	jan	2	1	–	3	–
Malin von Sydow	Suppleant arbetsstagarledamot	mar – dec	24	3	–	27	–
Summa styrelse ⁴			619	109	–	728	–
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan – dec	1 608	–	61	1 669	558
Summa vd ⁵			1 608	–	61	1 669	558

³ Inklusiv 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.

Forts. nästa sida

Styrelsens arvode bestäms av medlemmarna på årlig föreningsstämma. Arbetstagarrepresentanternas arvode bestäms av vd. Arbetstagaruppleanternas får 50 procent av ordinarie arvode.

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 27 inkomstbasbelopp vilket 2015 motsvarar en årslön om 1 568 700 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 Malmös sida gäller en uppsägningstid på tolv 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 2 372 kronor per sammanträde, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 77 463 kronor per år samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 2 372 kronor per sammanträde. 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
Ingrid Holmberg	Valberedning – Sammankallande	jan – dec	22	13	–	35	–
Monica Bermsten	Valberedning – Sekreterare	jan – dec	11	12	–	23	–
Christina Jahn	Valberedning – Ledamot	jan – apr	3	6	–	9	–
Rolf Brandt	Valberedning – Ledamot	jan – dec	11	13	–	24	–
Ingela Hultén	Valberedning – Ledamot	jan – apr	3	6	–	9	–
Henrik Svensäter	Valberedning – Ledamot	maj – dec	4	6	–	10	–
Yvonne Malmros	Valberedning – Ledamot	maj – dec	4	5	–	9	–
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor	jan – dec	29	18	–	47	–
Lena Andersson	Förtroendevald revisor	jan – dec	29	20	–	49	–
Tommy Johansson	Stadgegruppen – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Jörgen Magnusson	Stadgegruppen – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
William Spegel	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Mats Andersson	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Summa övriga förtroendevalda			116	103	–	219	–

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2015			2014		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	102	54 %	46 %	99	52 %	48 %
Dotterbolag	20	62 %	38 %	22	66 %	34 %
Koncern	122	55 %	45 %	121	54 %	46 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2015			2014		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4
Koncern						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4

SJUKFRÅNVARO	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Total sjukfrånvaro	2,6 %	4,7 %	3,1 %	4,6 %
varav långtidssjukskrivning	1,4 %	3,3 %	1,9 %	3,0 %
Sjukfrånvaro för män	0,8 %	2,3 %	1,8 %	1,5 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,7 %	7,6 %	4,7 %	8,0 %
Anställda under 29 år	3,3 %	7,4 %	3,8 %	4,1 %
Anställda 30–49 år	2,7 %	6,1 %	4,1 %	6,5 %
Anställda 50 år eller äldre	2,0 %	1,8 %	1,5 %	2,0 %

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Medlem och Kommunikation ¹	23 797	23 712	23 797	23 712
Fastigheter	185 252	185 090	–	–
Förvaltning	73 018	68 995	73 018	68 995
Övrigt	8 183	7 400	8 183	7 400
Totalt	290 250	285 197	104 998	100 107

¹ Varav medlemsavgifter ingår med 14 492 (14 423) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

MEDLEMSVERKSAMHET	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Medlemsintäkter	14 492	14 423	14 492	14 423
Summa intäkter	14 492	14 423	14 492	14 423
Tidning	–3 320	–3 384	–3 320	–3 384
Utbildning	–1 200	–1 371	–1 200	–1 371
HSB Ledamot	–3 059	–3 321	–3 059	–3 321
HSB Riksförbund	–3 190	–3 204	–3 190	–3 204
Medlemsverksamhet	–6 340	–6 398	–6 340	–6 398
Summa kostnader	–17 109	–17 678	–17 109	–17 678
Totalt	–2 617	–3 255	–2 617	–3 255

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten.

Not 3 Driftnetto fastighetsförvaltning

	Koncern	
	2015	2014
Hysesintäkter	209 656	209 812
Övriga intäkter	2 594	1 594
Drift- och underhållskostnader	–70 595	–73 161
Tomträttsavgäld	–1 839	–2 163
Fastighetsskatt	–4 820	–4 740
Driftnetto	134 996	131 342

Inklusive koncernposter.

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen

	HSB Malmö	
	2015	2014
Försäljning av tjänster	8 913	8 916
Köpta tjänster	–32	–61
Hyseskostnader	–17 500	–17 476

Not 5 Arvoden till revisorer

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	463	502	290	299
Förtroendevalda revisorer, inklusive sociala avgifter	116	111	116	111
Totalt	579	613	406	410
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag				
KPMG AB	220	159	118	98
Totalt	220	159	118	98
Andra uppdrag				
KPMG AB	–	85	–	85
Totalt	–	85	–	85

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	–44 868	–44 944	–	–
Inventarier	–2 266	–2 258	–899	–865
Totalt	–47 134	–47 202	–899	–865
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	–46 627	–46 692	–392	–355
Administrationskostnader	–507	–510	–507	–510
Totalt	–47 134	–47 202	–899	–865

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Vinst vid avyttring av fastighet – tilläggsköpeskilling	790	60 242	–	–
Totalt	790	60 242	–	–

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	–	–54	–	–54
Garantiavsättning tidigare nyproduktion	–2 000	–20 000	–2 000	–20 000
Kostnader av engångskaraktär	–2 000	–20 054	–2 000	–20 054

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Resultatandelar från intressebolag	5 196	–38 331	–1 560	–40 697
Vinst vid försäljning av andelar i intresseföretag	6 000	–	5 775	–
Totalt	11 196	–38 331	4 215	–40 697

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark. Under året har intresseinnehavet i HSB Tjänsteutveckling AB avyttrats.

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Utdelning från HSB Projektpartner AB	5 507	3 447	5 507	3 447
Totalt	5 507	3 447	5 507	3 447

Not 11 Övriga finansiella intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	1 149	3 129	971	2 891
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	9 247	9 397
Föreningsavgälder	335	335	335	335
Totalt	1 484	3 464	10 553	12 623

Not 12 Övriga finansiella kostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–60	–28
Övriga räntekostnader	–50 314	–57 221	–3 556	–6 423
Aktiverade byggräntor	4 162	2 163	–	–
Totalt	–46 152	–55 058	–3 616	–6 451

Not 13 Skatt

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	–	–	–	–
Uppskjuten skatt	657	13 928	–	–
Totalt	657	13 928	–	–
Aktuell skatt för året	–	–	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Aktuell skatt	–	–	–	–
Uppskjuten skatt fastigheter	–1 872	–1 894	–	–
Uppskjuten skatt avseende övrigt	2 529	13 251	–	–
Justering pga avyttring	–	2 571	–	–
Uppskjuten skatt	657	13 928	–	–
Avsättning för skatter	88 503	86 940	–	–
Underskottsavdrag	–261 910	–251 769	–261 910	–251 769

Forts. nästa sida

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

Avstämning effektiv skatt	Koncern				HSB Malmö			
	2015		2014		2015		2014	
Resultat efter finansnetto	18 051		533		-17 648		-82 296	
Koncernbidrag	-		-		19 289		16 182	
Resultat före skatt	18 051		533		1 641		-66 114	
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-3 971	22 %	-117	22 %	-361	22 %	14 545	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	8 705	-48 %	20 816	-3905 %	6 741	-411 %	4 157	6 %
Ej avdragsgilla kostnader	-4 627	26 %	-6 216	1166 %	-4 149	253 %	-5 731	-9 %
Uppskjuten skatt – utnyttjande av tidigare underskottsavdrag	550	-3%	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	-	0 %	-555	104 %	-2 231	136 %	-12 971	-20 %
Summa redovisad skatt	657	-4%	13 928	-2613 %	-	0 %	-	0 %

Not 14 Byggnader och mark

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	2 992 021	2 989 675	-	-
Årets anskaffningar	94 831	110 764	-	-
Årets anskaffningar – förvärv	48 407	-	-	-
Årets avyttringar	-	-118 735	-	-
Omklassificeringar	9 152	10 317	-	-
Utgående balans	3 144 411	2 992 021	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-300 271	-274 974	-	-
Årets anskaffningar – förvärv	-802	19 647	-	-
Årets avskrivningar	-44 867	-44 944	-	-
Utgående balans	-345 940	-300 271	-	-
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Utgående balans	-9 780	-9 780	-	-
Restvärde	2 788 691	2 681 970	-	-
varav byggnad	2 490 415	2 408 283	-	-
varav markanläggning	21 777	21 219	-	-
varav mark	276 499	252 468	-	-
Skattemässigt restvärde	2 270 257	2 186 526	-	-
Verkligt värde	4 614 518	4 280 500	-	-

Not 15 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	139 419	19 192	-	-
Årets tillkommande investeringar	204 157	130 544	-	-
Omklassificeringar	-9 152	-10 317	-	-
Utgående balans	334 424	139 419	-	-
Utgående planenligt restvärde	334 424	139 419	-	-
Aktiverade byggräntor under året ingår med	4 162	2 163	-	-

Not 16 Inventarier

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	34 678	34 171	16 843	15 661
Årets anskaffningar	220	1 252	201	1 252
Årets försäljningar	-49	-745	-49	-70
Utgående balans	34 849	34 678	16 995	16 843
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-24 141	-22 574	-13 286	-12 437
Årets försäljningar	49	691	49	16
Årets avskrivningar	-2 266	-2 258	-899	-865
Utgående balans	-26 358	-24 141	-14 136	-13 286
Restvärde	8 491	10 537	2 859	3 557
Varav fastighetsinventarier	5 144	5 962	-	-
Brandförsäkringsvärde	23 000	26 010	23 000	26 010
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	4 870	3 827	3 807	2 810
Avgifter inom 1 år	1 354	1 086	1 007	799
Avgifter 1-5 år	1 108	1 183	777	675
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Samtliga leasingavtal har betraktats som operationella.				
Hysesavtal				
Avgifter inom 1 år	1 583	1 658	17 466	18 518
Avgifter 1-5 år	646	2 300	2 901	4 557
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

Not 17 Andelar i koncernföretag

	HSB Malmö	
	2015	2014
Anskaffningsvärdet		
Ingående balans	450 341	450 341
Utgående balans	450 341	450 341
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-	-
Utgående balans	-	-
Utgående bokfört värde	450 341	450 341

Innehav	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
HSB Sundsfastigheter AB	556060-9835	Malmö	100	100 %	450 341	450 341
Totalt					450 341	450 341

Not 18 Andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärdet				
Ingående balans	87 749	85 464	94 629	94 710
Årets resultatandelar	5 196	-38 331	-1 560	-40 697
Omklassificeringar *	1 560	40 616	1 560	40 616
Utgående balans	94 505	87 749	94 404	94 629
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-19 200	-19 200	-19 200	-19 200
Utgående balans	-19 200	-19 200	-19 200	-19 200
Utgående bokfört värde	75 305	68 549	75 204	75 429

Innehav	Org.nr	Säte	Förvävsdatum	Antal aktier/andelar	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Nedskrivn.	Bokfört värde Koncern	Bokfört värde HSB Malmö
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	2006-06-26	1	50,0 %	50	-	neg*	neg*
HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB	556788-3276	Malmö	2009-11-10	500	50,0 %	9 350	-9 600	3 018	46
HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB	556788-3284	Malmö	2009-11-10	500	50,0 %	9 350	-9 600	3 018	46
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50,0 %	75 000	-	69 269	75 112
Totalt						93 750	-19 200	75 305	75 204

* Överskjutande negativ andel för HSB Betladan Exploatering HB har omklassificerats till övriga skulder, se not 31.
Under 2015 har HSB Tjänstutveckling AB avyttrats till HSB Affärstöd AB.

Not 19 Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans	42 500	42 500	42 500	42 500
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 500	42 500	42 500	42 500

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	58 298	58 298	58 298	58 298
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets försäljningar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 298	58 298	58 298	58 298
Ingående nedskrivning	-98	-98	-98	-98
Årets återförda nedskrivning	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-98	-98	-98	-98
Bokfört värde	58 200	58 200	58 200	58 200

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaffn. värde	Ned- skrivning	Bokfört värde
HSB ProjektPartner AB (556501-4148)	Aktier	13 751	1996-02-27	55 004	-	55 004
HSB Riksförbund Ek. För.	Andel	1	1925-12-01	3 144	-	3 144
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	-	12
HSB GIT	Andel	1	2011-11-01	20	-	20
Andel i en bostadsrättsförening (lokal)	Andel	1	Före år 1996	118	-98	20
Totalt				58 298	-98	58 200

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	4 392	5 475	2 594	3 432
Årets amortering	-1 191	-1 083	-931	-838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 201	4 392	1 663	2 594
Ingående nedskrivning	-265	-265	-265	-265
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-265	-265	-265	-265
Bokfört värde	2 936	4 127	1 398	2 329
Reversfordringar	301	330	301	328
Nedskrivning reversfordringar	-265	-265	-265	-265
Kapitalförsäkringar	1 362	2 266	1 362	2 266
Övriga långfristiga fordringar	1 538	1 796	-	-
Totalt	2 936	4 127	1 398	2 329

Not 22 Fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Fordringar för exploatering i handelsbolag	825	2 488	825	2 488
Fordringar för IT-utveckling i aktiebolag	–	16 004	–	16 004
Totalt	825	18 492	825	18 492

Not 23 Övriga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Mervärdesskatt	–	31	–	31
Övriga kortfristiga fordringar	4 032	1 407	89	275
Totalt	4 032	1 438	89	306

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna tomträttsavgälder	1 041	850	–	–
Övrigt	5 770	6 364	1 295	2 926
Totalt	6 811	7 214	1 295	2 926

Not 25 Förändringar i eget kapital**HSB MALMÖ**

	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	27 692	41 396	411 594	480 682
Insatser nettoförändring	789	–	–	789
Årets resultat	–	–	1 641	1 641
Belopp vid årets utgång	28 481	41 396	413 235	483 112

KONCERN

	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt
Ingående balans	27 692	41 396	724 587	793 675
Insatser nettoförändring	789	–	–	789
Årets resultat	–	–	18 708	18 708
Belopp vid årets utgång	28 481	41 396	743 295	813 172

Not 26 Övriga avsättningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Avsättningar för garantiåtaganden	8 217	9 279	8 217	9 279
Avsättningar för omstrukturering	-	91	-	91
Totalt	8 217	9 370	8 217	9 370

Not 27 Uppskjuten skatteskuld / fordran

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-4 791	-4 791	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	88 502	86 939	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-57 620	-55 400	-	-
Totalt	26 091	26 748	-	-

Not 28 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 810 000	1 710 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	1 810 000	1 710 000	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 710) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 1 050 MSEK, förfaller under 2016 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2015	Ränta
Inom 1 år	810 000	2,12 %
Inom 2 år	150 000	1,88 %
Inom 3 år	150 000	0,04 %
Inom 4 år	250 000	2,29 %
Inom 5 år	100 000	3,95 %
Över 5 år	350 000	2,81 %
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	2,19 %

Koncernens skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Koncernen har upptagit swapavtal om 1 100 (1 250) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2015-12-31 till -75,5 (-88,9) MSEK.

Not 29 Skulder till bostadsrättsföreningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar – Avistamedel	482 515	411 344	482 515	411 344
Avräkning bostadsrättsföreningar – Bundna medel	258 350	279 050	258 350	279 050
Totalt	740 865	690 394	740 865	690 394

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning skall 80 % 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	
	2015	2014	2015	2014
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	
	2015	2014	2015	2014
Avräkning övriga förvaltade företag	11 902	11 939	11 902	11 939
Personalens källskatt	1 212	1 281	1 046	974
Mervärdesskatt	566	603	60	–
Deponerade hyror	877	1 049	–	–
Negativ resultatandel intresseföretag	42 176	40 616	42 176	40 616
Övriga skulder	994	1 435	729	482
Totalt	57 727	56 923	55 913	54 011

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Upplupen semesterskuld	6 945	6 194	5 823	5 170
Sociala avgifter	3 419	3 218	2 879	2 636
Upplupna räntor	1 933	2 790	375	1 057
Övrigt	4 301	3 888	1 860	2 681
Totalt	16 598	16 090	10 937	11 544

Not 33 Ställda säkerheter

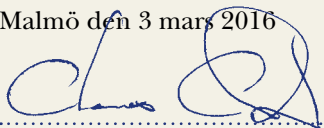
	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 963 670	1 825 609	–	–
Varav outnyttjade i eget förvar	–76 185	–38 256	–	–
Utnyttjade ställda säkerheter	1 887 485	1 787 353	–	–
För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar				
Kapitalförsäkring	1 362	2 266	1 362	2 266
För ansvarsförbindelser och garantier				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	–	–
Totalt ställda säkerheter	1 896 847	1 797 619	1 362	2 266

Not 34 Ansvarsförbindelser

	Koncern		HSB Malmö	
	2015	2014	2015	2014
Borgensåtaganden för dotterbolag	–	–	4 090	–
Borgensåtaganden för intresseföretag	175 400	175 400	175 400	175 400
Borgensåtaganden för nyproduktion	172 416	–	168 326	–
Borgensåtaganden	13 000	13 000	13 000	13 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	1 750	1 666	1 585	1 499
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000	–	–
Garantiförbindelser exploateringsavtal	27 947	27 947	27 947	27 947
Totalt	391 513	219 013	390 348	217 846

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 3 mars 2016



Claes Caroli (ordförande)



Ann-Mari Karlsson (vice ordförande)



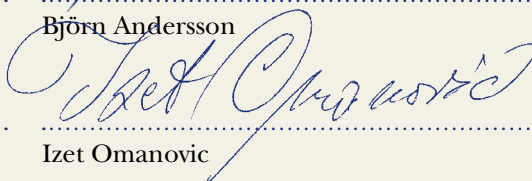
Birgitta Nilsson



Björn Andersson



Giovanna Brankovic



Izet Omanovic



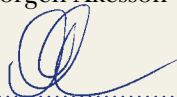
Jonas Henriksson



Jörgen Åkesson (arbetstagarrepresentant)

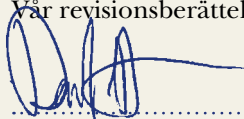


Peter Frank (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 mars 2016



David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lena Andersson



Tommy Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Malmö ek för
Organisationsnummer 746000-4836

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för för år 2015. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 34–60.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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


Uttalanden

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

Malmö den 3 mars 2016



David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Tommy Johansson



Lena Andersson

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



HSB – där möjligheterna bor