



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB MALMÖ

INNEHÅLL

Vd & ordförande	4	Föreningsstyrningsrapport	22
HSB Malmö i korthet	6	Valberedning och revisorer	25
2016 i korthet	8	Förvaltningsberättelse	26
Nyproduktion	10	Nyckeltal	32
Medlemskapet	12	Resultaträkning	33
Fastighetsbestånd	14	Balansräkning	34
Styrelse	18	Kassaflödesanalys	36
Organisation	20	Bokslutskommentarer	37
Ledning	21	Revisionsberättelse	53



HSB – där möjligheterna bor



Utsikt från HSB brf Kaptenen.

”FRAMGÅNGEN BEROR INTE PÅ SLUMPEN”

Om något kännetecknade HSB Malmös 2016 så var det byggtakten. Just nu har vi närmare 700 bostäder i pipen – antingen precis färdigställda, nyss påbörjade eller som inom kort ska byggstartas. Vi måste gå tillbaka till 1970-talet och miljonprogrammets dagar för att hitta en liknande siffra.

Inte nog med att vi bygger på en rekordnivå; antalet medlemmar och bosparare ökar, avtalen i vårt administrativa ben blir allt fler, omsättningen stiger inom fastighetsteknik samtidigt som vår fastighetsservice har en stadig tillväxt. Parallellt med detta fortsätter vi både att bli större och att utvecklas som hyresvärd – genom förvärv, nybyggnation och genom att förädla vårt befintliga bestånd. Man kan med andra ord konstatera att det går bra för HSB Malmö.

Framgången beror dock inte på slumpen eller att vi har konjunkturen på vår sida. För nära nog ett decennium sedan inledde vi ett kvalitets- och effektivitetsarbete. Det har dels gett oss väldefinierade och effektiva processer, dels skapat en kultur inom organisationen som kontinuerligt strävar efter förbättring. Bortsett från att vi kan skörda frukterna av detta i dag så står vi även synnerligen väl rustade inför framtida förändringar.

En förändring pågår redan för fullt. För att öka effektiviteten och förbättra tillgängligheten har vi under de senaste åren satsat stort på en digitalisering av vårt tjänsteutbud. Digitaliseringen ger många fördelar – ökad lönsamhet, lägre priser och en bättre kommunikation – och det är en process som inte kommer stanna av, snarare tvärtom. Digitaliseringen ger oss inte minst verktygen att möta både medlemmar och kunder på deras villkor – där de kan, när de kan.

Och att just ytterligare stärka rela-

tionen med våra medlemsföreningar ser jag som en av våra viktigaste prioriteringar framöver. Det är brf:erna och medlemmarna som äger HSB Malmö. Ju mer de inser nyttan med att köpa våra förvaltningstjänster desto bättre. Vinsten kommer alltid medlemmarna tillgodo genom att den återinvesteras i verksamheten för att göra oss ännu vassare.

På ett globalt plan må 2016 ha varit ett turbulent och lite märkligt år. För HSB Malmö var det dock bra. Jag vill tacka alla engagerade medarbetare, medlemmar och förtroendevalda. Vi kan vara stolta över vad vi åstadkommit under året och vi kan se framtiden an med tillförsikt!



Michael Carlsson
verkställande direktör



”BOSTADSRÄTTEN ÄR ETT DRIVHUS FÖR DEMOKRATIN”

Kan en 100-åring vara up-to-date? Kan en gamling som HSB kliva in genom dörren och ha svaren på några av vår tids stora frågor? En sak är i alla fall säker: det finns likheter mellan hur samhället ser ut i dag och när HSB bildades.

Precis som för hundra år sedan är bostadsbristen ett av våra största problem. Och det drabbar inte enbart de som saknar boende eller är trångbodda – det påverkar hela samhället i form av en minskad tillväxt. I förlängningen kan det vara en grogrund för social oro. Bostadsmarknadens utmaningar löses inte genom att enbart bygga en upplåtelseform. HSB är en bostadsrättsorganisation, primärt bygger vi alltså bostadsrätter. Historiskt har det varit dessa som genererat en vinst och möjliggjort investeringar i hyresfastigheter. Vi bygger bostadsrätter när marknaden efterfrågar det och/eller när markpriset inte möjliggör produktion av hyresrätter. De senaste åren har marknadsrådet medfört att vi nästan byggt 300 hyresrätter, att jämföra med drygt 100 bostadsrätter.

Vi tror inte bara att det är av yttersta vikt att lösa bostadsbristen – det är nästan lika angeläget att ge fler människor möjligheten att äga sitt boende.

För bostadsrätten som boendeform är så mycket mer än ett tak över huvudet: det är ett drivhus för engagemang, demokrati, ansvarstagande och samarbete. Egenskaper som dagens

samhälle också verkar lida en allt större brist på.

Glädjande nog byggs det återigen för fullt. Men även om vi skulle bygga bort delar av bostadsbristen så återstår en fråga: vem ska köpa lägenheterna? Svenska normer, priser och lönenivåer gör det svårt att rikta sig till andra än de som har det bra ställt. Många är utestängda från den bomarknad som trots allt finns. De har helt enkelt inte råd.

För att ge fler människor chansen att äga sitt boende tror vi att ett riktat statligt stöd till de grupper som har svårt att komma in på marknaden är en bra början. I Norge har man exempelvis subventioner till både boparande och bottenlån samt ett inkomstprövat bostadsbidrag.

Vi drar vårt strå till stacken med HSB 100 – en satsning som ska göra det möjligt för medelinkomsttagare att köpa nybyggda lägenheter. Det är ett koncept vi tror kommer hjälpa många. För att lyckas krävs det mark på rätt ställen och smarta byggtekniska lösningar. Om Malmö kommun delat vår entusiasm så hade bygget av pilotprojektet HSB brf Vattenbrynet i Klagshamn förmodligen redan varit igång.

Även om brf Vattenbrynets 72 lägenheter inte löser bostadskrisen måste vi vända på alla stenar för att röra oss i rätt riktning. Och även om HSB kanske inte har svaret på alla stora frågor är jag övertygad om att vi har en viktig roll att spela. I snart hundra år har HSB hjälpt individer att växa, samverka och känna trygghet. Vi är inte bara pigga för vår ålder – vi är mer aktuella än på mycket länge.



Claes Caroli
ordförande i
HSB Malmös styrelse



HSB MALMÖ I KORTHET

HSB Malmö är en medlemsägd och demokratiskt styrd organisation som bygger, äger och förvaltar fastigheter i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge. Visionen är att vara boendeaktören med det bästa anseendet, målet är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

HSB:s verksamhet utgår från de kooperativa principerna, Koden för föreningsstyrning, HSB Kompassen, samt varumärkesriktlinjerna. Allt vi gör genomsyras av det vi kallar ETHOS.

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

TRYGGHET
HSB finns som ett stöd för sina medlemmar – i stora och små frågor. Gemenskapen i HSB skapar en trygghet som ska ge var och en utrymme att leva som de vill.

HÅLLBARHET
I snart 100 år har vi levererat kvalitet. Det finns ett långsiktigt tänkande i allt vi företar oss – från ekonomi och sociala strukturerna till miljöfrågor.

OMTANKE
HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Det finns en omtanke om livet i och mellan husen. Respekt och hjälpsamhet är ledord som gäller såväl mellan anställda som gentemot medlemmar.

SAMVERKAN
All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan. Det är kittet som håller samman HSB.





18 115

ÅRETS KONCERN-
RESULTAT (MSEK)

320,1

NETTOOMSÄTTNING
KONCERN (MSEK)

44%

SOLIDITET ENLIGT
HSB:S KOD



HSB KOMPASSEN

Beskriver vision och pekar ut mål som exempelvis andel av nybyggnation, antal boparare, klimatpåverkan och tjänsteutbud.



HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Kompletterar lagstiftning och säkerställer en effektiv och transparent organisation.



HSB VARUMÄRKESRIKTLINJERNA

Styr upp hur varumärket HSB får användas.

7

DE SJU KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

2016 I KORTHET



10 juni

Ett nytt och fräscht lokalkontor på Engelbrektsgratan i Trelleborg invigdes. Både HSB Sundsfastigheter och HSB Malmö medlemsverksamhet är på plats.



89

Den 28 oktober togs första spadtaget till Sportsbyns andra etapp i Hyllie. De 89 bostadsrätterna beräknas vara klara för inflyttning hösten 2018.



Antalet medlemmar i HSB Malmö ökade under året med 651 personer. Antalet nya bosparare var 817.



810

Antalet förtroendevalda som gick någon av alla kostnadsfria utbildningar.



451

Sedan 2002 har HSB Malmö erbjudit medlemmarna gratis simskola. 2016 slogs nytt deltagarrekor med 451 anmälda.

Den 1 februari tillträdde HSB Malmö hyresfastigheten Fyndet på Sölvesborgsgatan – en välbevarad fastighet med 19 mindre lägenheter ett stenkast från Folkets Park i Malmö.

d



FÖRSTA SPADTAGET
Hököpinge

Den 13 oktober inleddes bygget av HSB brf Rosenhyddans 54 lägenheter. HSB Malmö har projekterat för 200 bostäder på Bruksparken, såväl bostadsrätter som hyresrätter.

128

HSB Sportsbyn färdigställdes och under våren flyttade hyresgästerna in i de 128 lägenheter i norra änden av paradgatan Hyllie boulevard.



Prisad arbetsgivare

28 april belönades HSB Malmö av Nyckeltals-Institutet. Vi var den verksamhet i Sverige som gjort störst förbättringar i Attraktiv arbetsgivarindex.



7+7+12

I år förvärvades fastigheterna Bocken 5, Bocken 7 och Kvadraten 81 i Trelleborg med totalt 26 lägenheter. I och med det har HSB Malmö sedan 2015 gått från inga hyreslägenheter i Trelleborg till 144.

40%

Andelen av köparna i HSB brf Kaptenen som var bosparare. Spaden till de 99 lägenheterna i Limhamns Sjöstad åker i jorden under våren 2017.



”JAG KAN KNAPPT FATTA ATT VI BOR HÄR”

HSB brf Gråsejen 1 var ett av HSB Malmös projekt som färdigställdes under 2016. Kristoffer Lagerström och Josefin Byqvist var två av de som kunde flytta in i december – lockade av Limhamns småstadskänsla och närheten till havet.

I december 2016 var det äntligen dags – efter nästan två års väntan kunde Josefin Byqvist och sambon Kristoffer Lagerström styra flyttlasset mot Gamla Limhamn och HSB brf Gråsejen.

Han hade alltid velat bo i Limhamn, hon ville ha en egen uteplats och samtidigt nära till både hav och city. I HSB brf Gråsejen sammanstrålade alla deras önskemål. I en stadsdel som surrar av nybyggen är Gråsejen ett av få projekt som fallit de svårflörtade Limhamnsborna på läppen. Kristoffer beskriver kvarteret som i det närmaste idealiskt – ett nybygge med hus som smälter in i den äldre pittoreska bebyggelsen.

Som bosparare kunde de välja lägenhet före alla andra. Och deras bosparpoäng räckte till förstavalet – en hörnlägenhet på tre rum och 80 kvadratmeter i ett av de charmiga gathusen på Prångaregatan, med en grästäppa i söderläge. Och efter att ha bott in sig ett par månader är det tydligt hur nöjda de är med sitt val.

– Läget är helt fantastiskt. Det är femtio meter från havet och det känns som vi bor på Gamla Limhamn, men allt är ändå nytt och fräscht. Jag hade längtat efter en liten uteplats och möjligheten att sitta ute, kunna grilla och odla lite kryddor men ändå bo centralt, så det här blev lysande. Det är ett otroligt mysigt område och jag kan knappt fatta att vi bor här, säger Josefin.

Ifall området motsvarade förväntningarna så har lägenheten överträffat dem.

– Lägenheten var faktiskt snäppet bättre än jag trodde. Standardutförandet var av hög kvalitet från början, dessutom har vi kunnat göra så himla många tillval. Den är väldigt välplanerad och fin. Huset är teglat från grunden och det känns ordentligt och bra byggt, säger Josefin och fortsätter,

– Jag har blivit positivt överraskad över hur smidig och trevlig kontakten med HSB varit. Det känns som att det varit a-laget som skött projektet. De har verkligen lagt ner sin själ i arbetet.

Uppsidorna med att köpa nyproducerat är många, inte minst att man slipper budgivningsstress och att det paradoxalt nog kan vara mer prisvärt. Men Kristoffer trycker på några andra fördelar.

– Känslan av att få bo i något helt nytt är svårslagen. En helt ny bostad kommer även med garantier som man inte får i andra fall. Det har också varit mycket spännande att få möjligheten att påverka lägenheten med olika tillval.

Josefin och Kristoffer ser fram emot sin första vår och sommar i nya lägenheten – att kunna promenera och cykla längst vattnet, grilla på uteplatsen, bada i närheten och njuta av läget.

– Dit man vill är precis utanför dörren, konstaterar Josefin.

BOSTÄDER I PRODUKTION



PROJEKT UNDER 2016

Slutförda

- HSB Sportsbyn – 128 hyreslägenheter i Hyllie.
- HSB brf Gråsejen 1 – 43 bostadsrätter på Gamla Limhamn.

Pågående

- HSB Grafiten – 32 hyresrätter vid Kalkbrottet Limhamn. Inflyttning februari 2017.
- HSB brf Gråsejen 2 – 53 bostadsrätter på Gamla Limhamn.

Byggstartade

- HSB brf Sportsbyn – 89 bostadsrätter i Hyllie.
- HSB brf Rosenhyddan – 54 bostadsrätter på Bruksparken i Hököpinge.

Säljstartade

- HSB brf Kaptenen – 99 bostadsrätter i Limhamns Sjöstad.

På gång 2017–2018

- Sorgenfri – 100 bostäder, hyres- och bostadsrätt.
- HSB brf Vattenbrynet – 72 bostadsrätter i Klagshamn.
- Sportsbyn etapp 3 – cirka 100 bostäder.
- Hököpinge – 90 bostäder.
- Trelleborg – 30 hyresrätter.



”TRYGGHETEN ÄR DET FÖRSTA SOM KOMMER UPP”

HSB Malmö är en demokratisk organisation där 45 568 enskilda medlemmar och 254 bostadsföreningar äger och styr. En av dessa medlemmar är Widad Iskandarani – ordförande i HSB brf Eriksdal.

Det uppstår sällan kö till förtroendeposterna i en bostadsrättsförening. Oftast är det mer bekvämt att sitta på läktaren, ha åsikter och låta någon annan arbeta på sin fritid. Men så resonerar inte 34-åriga Widad Iskandarani. När styrelsen i hennes egen förening HSB brf Eriksdal försökte få fler att engagera sig slog det an en sträng i henne.

– Det fanns en massa trappanslag om att de sökte folk till styrelsen. Jag tyckte att det blev pinsamt att bara ignorera det och kände att det minsta jag kunde göra var att ställa upp och dra mitt strå till stacken.

Sagt och gjort – efter att ha kandiderat till en styrelsepost utsågs Widad i juni 2016 till ordförande i brf Eriksdal. Eftersom hon aldrig tidigare suttit i en brf-styrelse blev det dock en stor omställning. Att det trots allt gick förhållandevis smidigt är delvis HSB Malmös förtjänst.

– Expertisen inom HSB har varit det allra största stödet. Det kändes som om där fanns människor som bara väntade på att man skulle höra av sig så att de kunde hjälpa. Jag har kunnat bolla frågor med folk med erfarenhet. HSB Malmös senior adviser Bengt Skånhamre har coachat mig i min roll som ordförande; hur jag ska delegera och tänka på verksamhetsåret. Sen

har vår egen HSB-ledamot Inge-
mar Hägerfjord, som sitter inne
med mycket kunskap, också varit
ett enormt stort stöd.

Som förtroendevald inom HSB Malmö har Widad haft förmånen att kunna välja bland mängder av kostnadsfria utbildningar. Första tiden blev också en intensiv tid av förkovran. Enligt Widad gick hon på det mesta i utbildningsväg och kunde dessutom utnyttja möjligheten att gå på flera nätverksträffar som arrangerades i HSB Malmös regi.

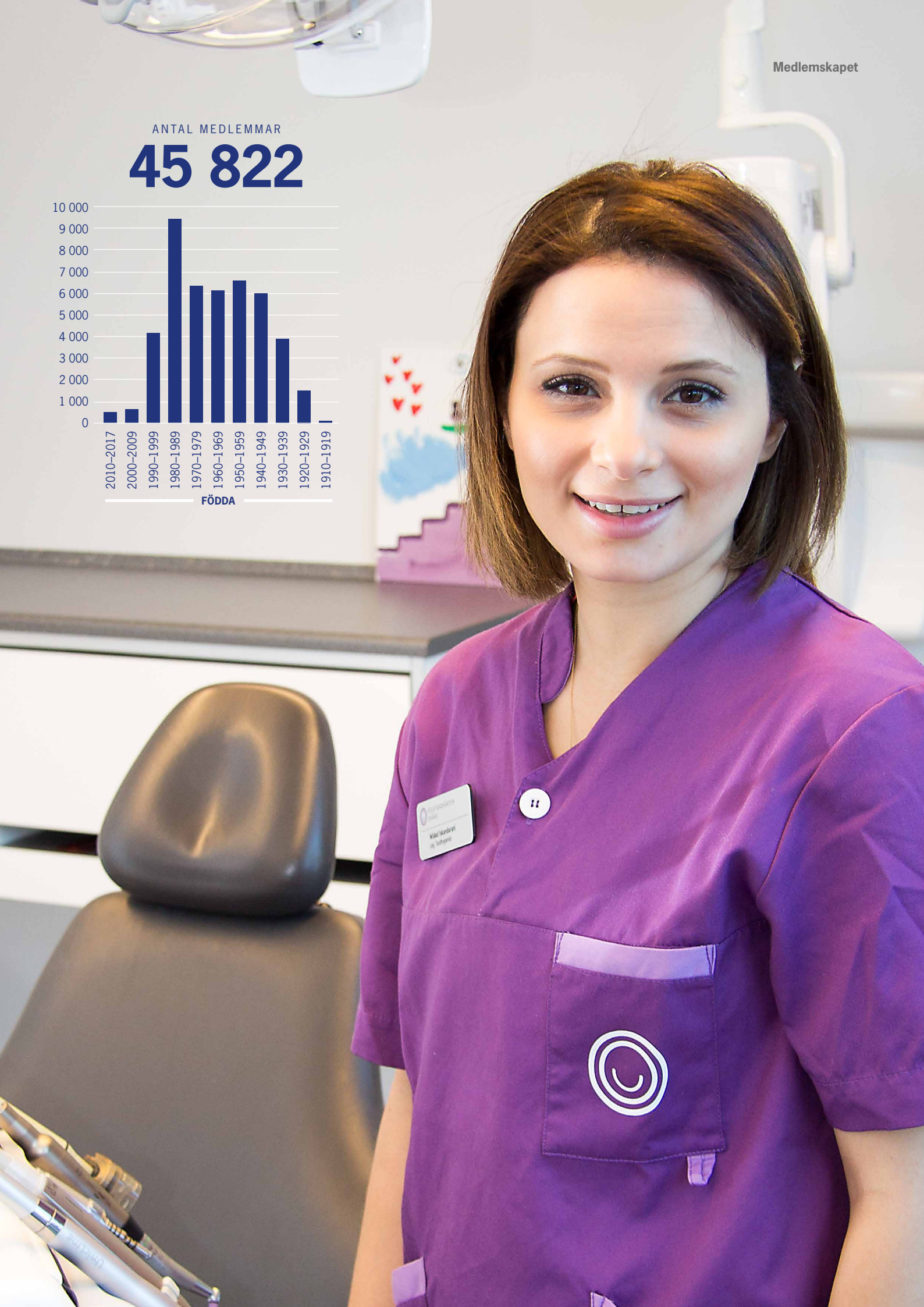
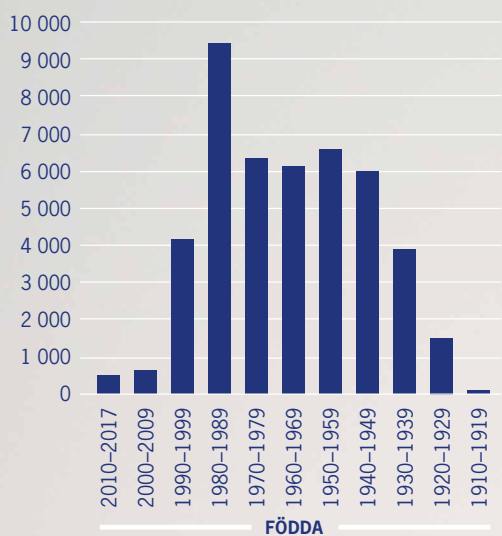
– Det finns ett nätverk för ordförande och ett nätverk för unga i styrelsen som varit väldigt bra och intressanta. Det har varit enormt värdefullt att få träffa andra i samma situation och roll som jag själv.

Efter att hon blivit ordförande har värdet i HSB-medlemskapet blivit tydligare för Widad. Och att det är något som sträcker sig bortom kronor, ören och fastighetstekniska termer.

– Om jag tänker på första kontakten jag hade med HSB så är tryggheten det första som kommer upp. Jag har märkt att jag kunnat växa i min roll. Det kändes tryggt och väldigt familjärt att komma in som oerfaren, att kunna ta del av all kompetens som finns inom organisationen.



ANTAL MEDLEMMAR
45 822



HYRESGÄSTER

HSB Malmö äger 61 fastigheter med sammanlagt 2104 lägenheter i Malmö, Trelleborg och Svedala. Man erbjuder bopararna allt från sekelskiftesdrömmar i Rörstjodalen till ett unikt och modernt boende i Turning Torso. Vi har besökt några av hyresgästerna.



Leila

Hon är född i Finland, uppvuxen i Ystad och Västerås och har bott i Sandviken och Karlskrona – pensionerade brevbäraren Leila Bennerdt hade hunnit se stora delar av Sverige innan hon och maken efter femtio år återvände till Skåne. De ville komma närmare både kontinenten och Leilas mamma på Österlen. Efter att ha letat i stora delar av Skåne föll valet på en

2:a i HSB Sundsfastigheters hus på Strandgatan i Trelleborg.

– Min man är ganska opraktisk så vi ville ha en lägenhet där man inte behövde göra någonting. Vi föll för denna eftersom den var fräsch och nyrustad. Sen tycker vi att läget är bra – ganska centralt även om det inte är mitt i smeten. Jag gillar också köket; det är lite skevt planerat och det tycker jag är charmigt.

Leila och maken Göran bor sedan 2015 i en 2:a på 63 kvadratmeter i Delfinen 38 i Trelleborg.

Patrik

Intill det gamla konserthuset – bakom en 1980-talsfasad på Gustav Möllers gata – döljer sig en grön, avskild och för de flesta Malmöbor okänd oas: innergården till kvarteret Clara.

Patrik Linder och frun Ytte har bott i HSB Clara i 18 år. Under den tiden har det hänt mycket. Bland annat har Patrik och Ytte hunnit med att få två döttrar och att flytta en gång. När flyttlasset gick så var det dock bara över gården. För en sak har de sett till att behålla genom alla år: utsikten över den fantastiska gården. Och det är lätt att förstå varför – även en dimmig och malmöitiskt råkall dag i januari känns det mer som att ta steget ut i en park än in på en gård i centrala stan.

Om och när en flytt blir aktuell i framtiden kommer inte heller den göras över några längre sträckor enligt Patrik.

– När barnen flyttar ut så kanske vi börjar leta efter nåt mindre. Men gården har vi inte några planer på att lämna.

Patrik, Ytte och barnen Julie och Tillie bor sedan 2004 i en 5:a på 110 kvm i HSB Clara i Malmö.





Maria

– När vi tittade på lägenheten föll vi direkt.

Det är en helt enastående bostad.

Och ett fantastiskt bostadshus. Det är svårt att hitta något likvärdigt.

Projektledaren Maria Liljenberg och sambon Henrik bor i en tvårummare på 24:e våningen i Turning Torso. De trivs väldigt bra. Och det beror inte enbart på den oslagbara utsikten – med faciliteter som vinkällare, spa, gym och en dygnet-runt-öppen reception är det lite som att bo på hotell

enligt Maria. Att Västra Hamnen dessutom erbjuder en perfekt kombination av stad och hav gör inte saken sämre. Det enda Maria emellanåt kan sakna är en balkong.

Förra sommaren föddes dottern Elise. I takt med att hon blir större inser Maria att lägenheten kommer kännas allt mindre.

– Ett alternativ är att vi hittar en större lägenhet i Torson, för vi vill inte flytta. Inte minst eftersom vi nyligen lyckats få våra bästa vänner att flytta hit.

Maria, sambon Henrik och dottern Elise bor sedan 2015 i en 2:a på 96 kvadratmeter i Turning Torso.

235

HYRESINTÄKTER 2016
(MSEK)

2,6%

VAKANSGRAD
2016

149

DRIFTNETTO 2016
(MSEK)

Elisavet

Det pulserande nöjeslivet runt Möllan i Malmö är roligt. Inte minst när man är yngre. Men efter att ha bott i ett par år i HSB Sundsfastigheters hus på Monbijougatan kände 27-åriga projektledaren Elisavet Johansson Tziampazis och dåvarande sambon att det var dags för ett lugnare område. Eftersom Elisavet vuxit upp mitt i stan och i dag arbetar mitt i stan så var det självklart att hon också skulle bo mitt i stan. Som bosparare fick hon första tjing på en totalrenoverad trerummare i hjärtat av Rörsjöstaden, högst upp i ett sekelskifteshus på Stenbocksgatan.

Läget kunde knappast bli mycket bättre för en inbiten citybo som Elisavet. Men

det finns fler saker som hon gillar med sin lägenhet.

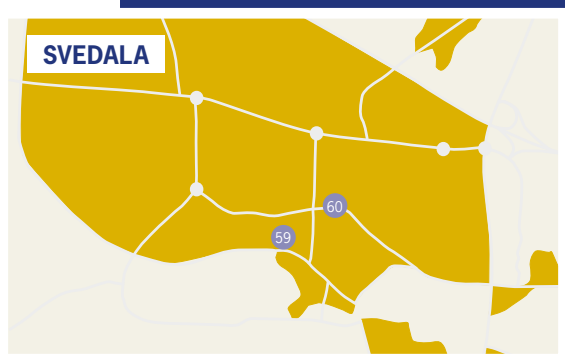
– Jag uppskattar att det finns kvar så många originaldetaljer, att man inte sänkt taket och bevarat det som gått att bevara. Sist men inte minst viktigt är att jag har sjukt bra grannar.



Elisavet bor sedan 2015 i en 3:a på 60 kvadratmeter i Maria 9 på Stenbocksgatan i Malmö.

HSB MALMÖS FASTIGHETER

NR PÅ KARTAN	FASTIGHETSBECKNING	LÄGE	BYGGÅR/ OMB ÅR	ANTAL LGH	BOSTADS- YTA	LOKAL- YTA	TOTAL- YTA	TAXVÄRDE 2016
1	Arken 3	Möllevången	1929/1983	53	3 780	240	4 020	51 672
2	Arken 4	Möllevången	1929	64	3 496	40	3 536	44 527
3	Arken 5	Möllevången	1985	21	1 419	21	1 440	21 604
4	Arken 6	Möllevången	1929	93	6 617	464	7 081	91 990
5	Arken 7	Möllevången	1929	5	662	225	887	9 642
6	Bocken 7	Trelleborg	1929	7	482	153	635	4 201
7	Clara 13	Lugnet	1929/1979	13	709	248	957	12 674
8	Clara 14	Lugnet	1985	148	11 679	103	11 782	170 127
9	Delfinen 38	Trelleborg	1956	6	410	0	410	3 379
10	Draken 10	Bulltofta	2012	17	1 352	0	1 352	18 242
11	Erikstorp 6	Ribersborg	1933	34	2 475	0	2 475	42 000
12	Flaggskepparen 5	Västra Hamnen	2009	28	1 910	116	2 026	41 636
13	Flora 8	Rörsjöstaden	1929	13	1 214	363	1 577	22 849
14	Fyndet 7	Möllevången	1938	19	841	0	841	10 660
15	Fören 3 (HSB Turning Torso)	Västra Hamnen	2005	146	13 160	5 954	19 114	502 400
16	Fören 3 (Turning Torso Gallery)	Västra Hamnen	2006	37	2 721	16 733	19 454	151 600
17	Haren 29	Trelleborg	1948	10	686	0	686	4 704
18	Harven 14	Trelleborg	1948	30	1 956	398	2 354	16 706
19	Harven 15	Trelleborg	1947	33	2 055	88	2 143	16 189
20	Hedvig 9	Södervärn	1992	66	4 833	2 551	7 384	82 912
21	Husaren 4	Drottningtorget	1929	13	1 741	272	2 013	26 813
22	Judith 11	Rörsjöstaden	1929/1979	11	1 053	0	1 053	15 200
23	Judith 12	Rörsjöstaden	1929/2010	21	1 743	350	2 093	19 876
24	Kapellmästaren 4	Lindeborg	2003	52	4 108	0	4 108	38 200
25	Kapellmästaren 7	Lindeborg	2004	52	4 122	0	4 122	39 200
26	Kvadraten 66	Trelleborg	1956	6	470	130	600	4 001
27	Kvadraten 81	Trelleborg	1956	7	613	176	789	5 133
28	Lister 9	Ribersborg	1945	30	1 852	186	2 038	32 716
29	Maria 10	Rörsjöstaden	1900/1960	27	1 369	0	1 369	21 600
30	Maria 2	Rörsjöstaden	1929/1986	22	1 801	0	1 801	27 200
31	Maria 3	Rörsjöstaden	1929/1975	26	1 387	0	1 387	22 000
32	Maria 4	Rörsjöstaden	1929/1981	23	1 741	0	1 741	26 800
33	Maria 5	Rörsjöstaden	1929/1975	27	1 455	0	1 455	23 400
34	Maria 9	Rörsjöstaden	1929/1975	31	1 574	0	1 574	25 200
35	Myntet 3	Sorgenfri	1939	19	776	15	791	10 414
36	Myntet 6	Sorgenfri	1948	16	1 084	0	1 084	12 400
37	Myntet 8	Sorgenfri	1968	42	3 123	1 430	4 553	51 087
38	Nibelungen 1	Söderkulla	1998	97	4 259	277	4 536	26 204
39	Olga 10	Rörsjöstaden	1929/1975	21	1 225	0	1 225	18 800
40	Peterstorp 3	Ribersborg	1938	61	7 048	567	7 615	110 250
41	Racketen 2 (Sportsbyn)	Hyllie	2016	128	6 975	1 684	8 659	81 551
42	Ripan 14	Lugnet	1986	53	4 010	5 137	9 147	84 000
43	Rådjuret 6	Davidshall	1930	23	1 670	309	1 979	36 207
44	Sagan 15	Västra Sorgenfri	1962	28	1 820	1 668	3 488	22 533
45	Sagan 16	Västra Sorgenfri	1971	31	2 073	1 852	3 925	26 494
46	Skonaren 3	Västra Hamnen	2012	35	2 605	86	2 691	57 077
47	Slupen 1	Västra Hamnen	2012	47	3 282	0	3 282	70 200
48	Strutsen 24	Limhamn	1948	24	1 299	89	1 388	22 200
49	Timglasat 3	Möllevången	1935/2012	35	1 684	42	1 726	23 405
50	Vargen 6	Davidshall	1931	14	1 392	20	1 412	23 828
51	Vingsnäckan 2 (Grafiten)	Limhamn	Mark	-	-	0	-	14 400
52	Vingsnäckan 3 (Kalkhusen)	Limhamn	2011	34	2 532	0	2 532	43 000
53	Örnen 4	Rådmansvången	1929/1989	11	1 030	984	2 014	22 125
HSB Sundsfastigheter AB				1 910	135 373	42 971	178 344	2 403 228
54	Drivan 16	Möllevången	1937	64	3 476	1 255	4 731	50 800
55	Lekatten 4	Möllevången	1903/1978	34	1 830	104	1 934	26 795
56	Tonfisken 25	Limhamn	1947	26	1 224	0	1 224	23 908
Västra Hamnen Förvaltnings AB				124	6 530	1 359	7 889	101 503
57	Bocken 3	Trelleborg	1950	34	1 817	190	2 007	17 885
58	Bocken 6	Trelleborg	Mark	0	0	0	0	180
Skånekompaniet Bocken AB				34	1 817	190	2 007	18 065
59	Svedala 64:10	Svedala	1946	8	548	0	548	4 449
60	Svedala 4:3	Svedala	1940	16	1 098	0	1 098	9 394
Svedala Hyresfastigheter AB				24	1 646	0	1 646	13 843
61	Bocken 5	Trelleborg	1929	12	928	0	928	7 856
Fastighets AB Borgbocken				12	928	0	928	7 856
HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag				2 104	146 294	44 520	190 814	2 544 495



Draken 10 ligger
på Carl Flormangatan,
Bulltofta

DRIFTNETTO FÖR HELA FASTIGHETSBESTÅNDET

	2016	2015
Hysesintäkter	234 874	209 656
Drifts- och underhållskostnader	-85 978	-74 660
Driftnetto	148 896	134 996

DRIFTNETTO HSB TURNING TORSO OCH HSB TURNING TORSO GALLERY

	2016	2015
Hysesintäkter	61 567	59 155
Drifts- och underhållskostnader	-23 081	-21 790
Driftnetto	38 486	37 365

VAD ÄR DET VIKTIGASTE SOM HÄNT UNDER 2016?

Från vänster: Magnus Dahl, Jörgen Åkesson, Claes Caroli, Cecilia Bothén, Kent Andersson, Giovanna Brankovic, Jonas Henriksson och Elvis Karic
Saknas på bilden: Björn Andersson, Peter Frank och Malin von Sydow.

Byggandet. Både att lägenheter färdigställts och att nybyggnationer startat.

Cecilia Bothén

Att vi både förvärvat hyresfastigheter och börjat bygga nya bostadsrätter.

Giovanna Brankovic

Ett expansivt år för HSB Malmö med många fina nyproducerade bostadsrätt- och hyreslägenheter samt förvärv av fastigheter i Trelleborg.

Jörgen Åkesson

Under 2016 har HSB Malmö startat flera nybyggnadsprojekt samtidigt som några projekt blivit inflyttningsklara. Vi har lagt in högsta växel för att möta medlemmars efterfrågan på nya bostäder. Det arbetet ska vi fortsätta med.

Magnus Dahl

Vi har byggt mycket och vi har lyckats bygga för medlemmar i alla åldrar.

Claes Caroli

Att HSB visat sig som en viktig aktör och samhällsbyggare för att möta behovet av nya bostäder.

Kent Andersson

”

Att vi fortsätter att både växa och utvecklas som hyresvärd.

Peter Frank

Vi fortsätter att expandera i våra kranskommuner Svedala, Trelleborg och Vellinge!

Björn Andersson

Våra bosparande medlemmar har efterfrågat hyreslägenheter och bostadsrätter ute i kranskommunerna. Det är trevligt att kunna möta upp deras behov, med hyreslägenheter i Trelleborg och Svedala.

Jonas Henriksson

VALDA AV STÄMMAN



CLAES CAROLI f 1948
 Befattning: **Ordförande**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008
 Arvode: **118 600 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**



KENT ANDERSSON f 1955
 Befattning: **Ledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 Arvode: **59 300 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 2006
 Boendeform: **Äganderätt**
 Arbetsgivare: **Förtroendevald i Malmö Stad**
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



BJÖRN ANDERSSON f 1953
 Befattning: **Vice ordförande**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: **Suppleant 2008–2009, ledamot sedan 2009**
 Arvode: **59 300 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 2000
 Boendeform: **Bostadsrätt**
 Arbetsgivare: **Fastighetsägarna Syd AB**
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



MAGNUS DAHL f 1961
 Befattning: **Ledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 Arvode: **59 300 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 2016 (samt 1988–94)
 Boendeform: **Bostadsrätt**
 Arbetsgivare: **Midlife AB**
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



CECILIA BOTHÉN f 1966
 Befattning: **Ledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 Arvode: **59 300 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 1991
 Boendeform: **Bostadsrätt**
 Arbetsgivare: **Festo AB**
 Förtroendeuppdrag: **ordförande HSB brf Ryttmästaren**
 HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Munken, HSB brf Ängdala**
 Övriga uppdrag inom HSB Malmö: **HSB Malmös medlemsutskott**



JONAS HENRIKSSON f 1972
 Befattning: **Ledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
 Arvode: **59 300 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, HSB brf Magistern, HSB brf Tofta**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



GIOVANNA BRANKOVIC f 1965
 Befattning: **Ledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
 Arvode: **59 300 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 1995
 Boendeform: **Bostadsrätt**
 Arbetsgivare: **Egen företagare**
 Förtroendeuppdrag inom HSB : **ledamot i HSB brf Eken**
 HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Jacob, HSB brf Kanslern**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



PETER FRANK f 1960
 Befattning: **Arbetstagarledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005
 Arvode: **59 300 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: **Arbetstagar-suppleant**
 Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
 Arvode: **29 650 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: **Arbetstagarledamot**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2011
 Arvode: **59 300 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 2016
 Boendeform: **Äganderätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

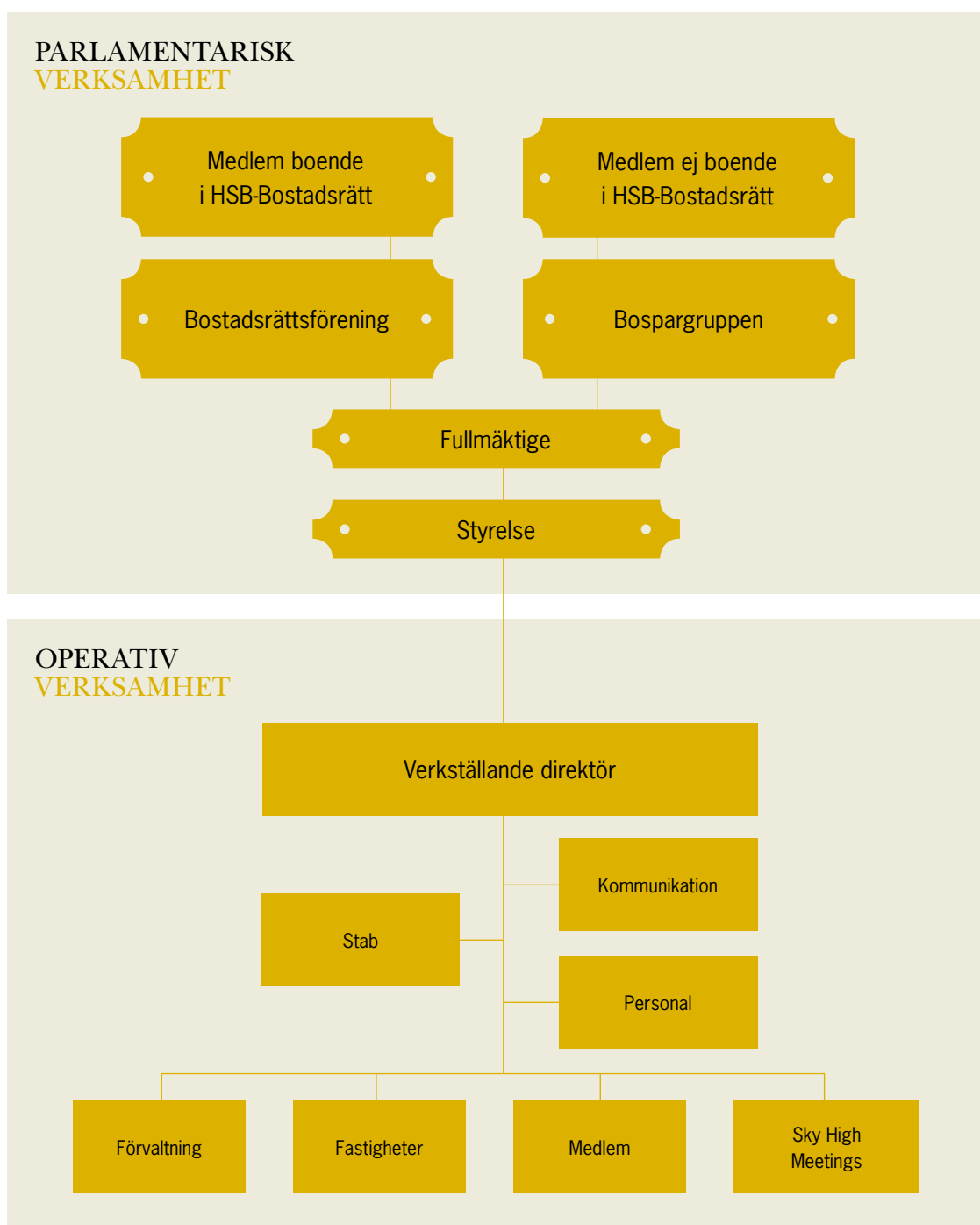


MALIN VON SYDOW f 1987
 Befattning: **Arbetstagar-suppleant**
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
 Arvode: **29 650 kr + mötesarvode**
 HSB-medlem sedan: 2016
 Boendeform: **Hyresrätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

ORGANISATIONSSCHEMA

HSB har över en halv miljon enskilda medlemmar i Sverige. Dessa är även medlemmar i, och ägare av, någon av landets 29 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: Michael Carlsson, Mia Gustafson, Petra Sörling, Malin Sandvig, Emmali Edenbrink och Jonny Samuelsson

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: 79 067/år

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

EMMALI EDENBRINK f 1976

Befattning: HR-chef Huvudsaklig utbildning: Beteendevetare
 Senaste arbetsgivare: Sydskraft AB/Uniper HSB-medlem sedan: 2017
 Anställd sedan: 2017 Boendeform: BRF
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 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

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: Förvaltningschef 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

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

Nya styrdokument antogs på Riksförbundets stämma 2015. Dessa gäller från januari 2016 och till 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 från och med 2016. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN

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

HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Under 2016 har valberedningen i sitt arbete utgått från den kod som antogs på Riksförbundets stämma 2015, 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, policies, fastställda mål, verksamhetsplaner etc. för verksamheten.

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

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

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

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2016 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	Nej
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 fem avvikelser.

2.1.4: Den information som enligt koden ska lämnas på webben som ett komplement till kallelsen saknas.

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. 2.2.11: Om en ledamot enligt valberedningen är att anse som oberoende i förhållande till föreningen och föreningsledningen framgår inte. 2.2.12: Då det gäller omfattningen av revisorns tjänster till föreningen utöver revision under de tre senaste åren saknas detta för lekmannarevisorerna.



2.2.13: Valberedningens redogörelse ska även lämnas på föreningens webbplats och ska särskilt motivera förslag mot bakgrund av kravet om att en jämn könsfördelning ska eftersträvas, text om motivering och könsfördelning saknas. HSB Malmö har under året arbetat med en ny instruktion till valberedningen som bättre är anpassad till koden.

**REVISORSYTTRANDE OM
FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT**

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för. Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2016 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 2 mars 2017

David Olow
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Tommy Johansson

Lena Andersson



UTSKOTTSGRUPPER

KLIMAT- OCH MILJÖUTSKOTTET

Föreningsstämman beslutade att fortsätta med Miljö- och Klimatutskottets arbete. Utskottet består av Giovanna Brankovic, HSB brf Eken, Jonas Henriksson, HSB brf Astern, Mats Andersson, bospararna, William Spegel, HSB brf Ganbo, Kay Wellendorp, HSB brf Henriksdal samt sammankallande Linda Egin från HSB Malmö.

Under 2016 har två nätverksträffar genomförts. Som komplement till träffarna har HSB Malmö anordnat två event kopplade till klimat och energi; mikromässa om laddstolpar samt en workshop med fokus på energirenovering. Viktiga frågor som varit uppe till diskussion är att synliggöra bidragsmöjligheter, hur marknaden för elbilar ser ut i Sverige och om HSB med samlad kraft kan påverka beslutandeprocessen kring bygglov för solceller.

MEDLEMSUTSKOTTET

Under 2016 tillsattes ett utskott att arbeta med de motioner som vann föreningsstämmans gillande samt en översyn av valberedningsinstruktionen.

Utskottet kommer att rapportera sitt arbete på föreningsstämman under 2017.

I utskottet har ingått Peter Flemme, HSB brf Bornholm, Marie Jönsson, HSB brf Fosietorp, Jan Gasslander, HSB brf Kroksbäck, Helene Pedersen, medlem, Eva Gawell, Bosparrådet, Mats Andersson, Bosparrådet, Terese Alme-rud, medlem, Eva Winkler, medlem och Par-win Rahnama, HSB brf Fosietorp samt Claes Caroli och Cecilia Bothén som representanter från HSB Malmös styrelse.

BOSPARRÅDET

Det av bosparfullmäktige utsedda Bosparrådet har bestått av Sonja Jernström, Mats Andersson, Eva Gawell, Jan Wettbo, Anita Nicklasson och Ingalill Tillgren. Bosparrådets uppdrag är att vidareutveckla framtida bospar samt vara med och påverka nya boenden. Under 2016 har arbetet bestått i att vara med och titta på projekt i hyresrätt och närvara vid första spadtag i nyproduktionen. Två representanter har även varit medlemmar i medlemsutskottet under 2016.

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: 19 600 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: Inga



MONICA BERMSTEN
f 1944

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2008 Arvode: 13 756 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: 9 804 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: Fullmäktigt HSB Malmö



YVONNE MALMROS
f 1948

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2015. Arvode: 7 866 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1992 Boendeform: Bostadsrätt. Arbetsgivare: Pensionär. Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot i HSB Malmös fullmäktige HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag: Inga



HENRIK SVENSÅTER
f 1987

Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2015 Arvode: 7 866 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: 29 650 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 2000 Boendeform: Bostadsrätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande i HSB brf Sandstenen, fullmäktigt 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: 29 650 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: Inne 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 2016.

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 2 104 (1 926) lägenheter och 44 520 (41 700) 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

	2016	2015	Ökn.(+)/Minskn.(–)
Antal bostadsrättsföreningar	254	252	+2
Antal enskilda medlemmar	45 568	44 919	+649
Totalt	45 822	45 171	+ 651

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 254 bostadsrättsföreningar och 45 568 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 649 (1 084) enskilda medlemmar och 2 (0) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 651 medlemmar. Under året nytilkomna bostadsrättsföreningar är HSB Brf Hackspetten 10, HSB Brf Kaptenen på Limhamn och HSB Brf Sportsbyn i Hyllie. Brf Haren i Malmö har utträtt.

Antal bosparande medlemmar med Bospar-konto har ökat med 157 personer till 6 139 (5 982).

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit som högst 1 387 (863) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 419 (205) nyinflyttningarna har varit 129 (56) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Ombyggnationsprojekt

Under året har det omfattade renoveringsarbetet av Peterstorp slutförts som planerat och samtliga lägenheter är nu uthyrda.

Fastighetsförvärv

I februari förvärvades Fyndet 7 vid Möllevången med 19 lägenheter. Den 1 november förvärvades genom bolaget Fastighets AB Borgbocken, fastigheten Bocken 5 med 12 lägenheter belägen i centrala Trelleborg. Avslutningsvis i december förvärvades två fastigheter i centrala Trelleborg, Bocken 7 och Kvadraten 81 med totalt 14 lägenheter.

Sammanlagt har 45 lägenheter förvärvats under året.

Nyproduktion

I Hyllie på Sportsbyn har inflyttning skett i 128 yteffektiva hyreslägenheter som färdigställdes under våren.

På Kalkbrottet på Limhamn är 32 hyreslägenheter i Grafiten också färdiga för inflyttning under februari 2017.

I HSB Brf Gråsejen 1 på Limhamn har inflyttning skett i alla de sedan tidigare slutsålda 43 lägenheterna. Resterande 53 lägenheter i HSB Brf Gråsejen 2 som också är slutsålda har planerad inflyttning i juni 2017.

I HSB Brf Sportsbyn på Hyllie pågår både försäljning och produktion av 89 kommunikationsnära lägenheter med planerad inflyttning under hösten 2018.

I Hököpinge pågår försäljning och produktion i HSB Brf Rosenhyddan med 54 lägenheter i lantlig miljö med planerad inflyttning i två etapper. De första flyttar in i slutet av 2017 och den andra etappen våren 2018.

I Limhamns sjöstad pågår försäljning och byggstart sker våren 2017 i HSB Brf Kaptenen där 99 lägenheter ligger direkt med utsikt över Öresund och där inflyttning beräknas ske under 2019.

Fastighetsförsäljningar

Inga fastighets- eller bolagsförsäljningar har genomförts under året.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 320,1 (290,2) MSEK och rörelseresultat exklusive engångsposter uppgick till 53,1 (47,2) MSEK vilket är bättre än föregående år.

Justerad resultaträkning	2016	2015
Nettoomsättning	320,1	290,2
Direkta kostnader	-225,4	-207,3
Bruttoresultat	94,7	82,9
Rörelsekostnader	-41,6	-35,7
Rörelseresultat exkl. engångsposter	53,1	47,2
Engångsposter	14,9	10,0
Rörelseresultat	68,0	57,2

Den ökade omsättningen och det förbättrade resultatet beror främst på helårseffekter av förvärvade och nyproducerade fastigheter och ett starkt resultat från nyproduktion. Engångsposter om 14,9 (10,0) MSEK avser:

Försäljning lokal i Trelleborg	0,8
Återföring tidigare avsättningar	5,4
Vinst från nyproduktion	8,7
Summa	14,9

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

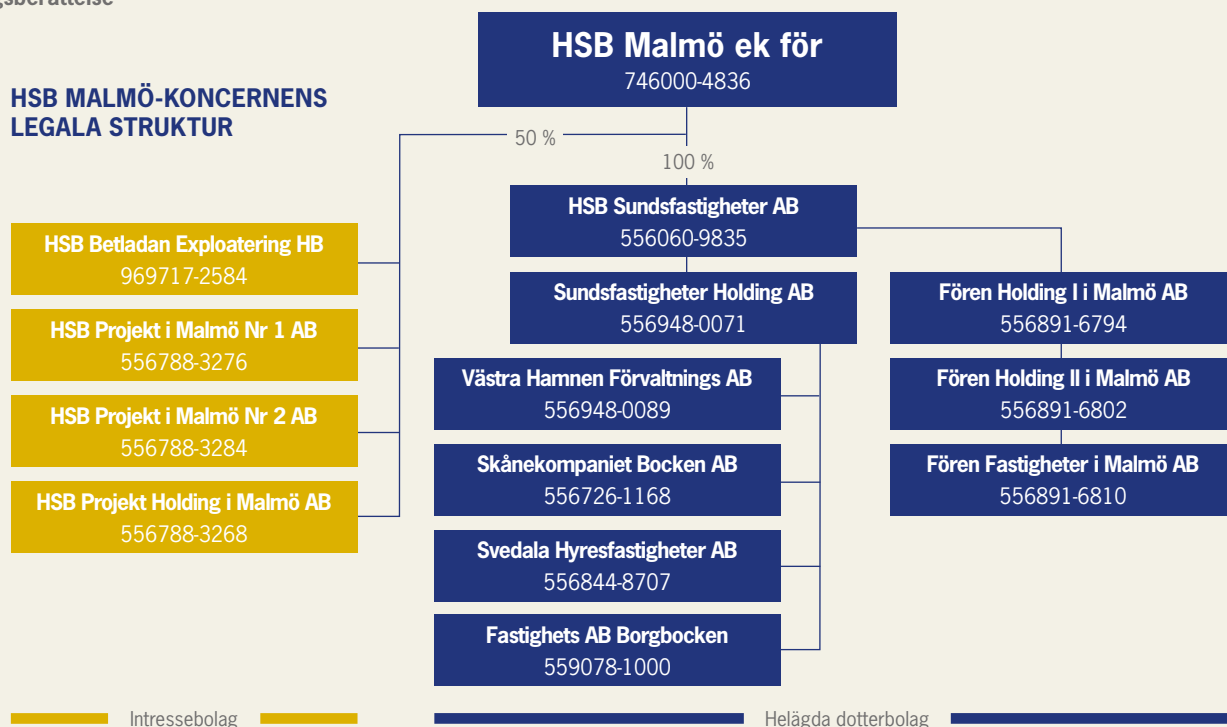
Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 112,4 (105,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -13,0 (-17,6) MSEK. Omsättningen i moderföreningen har ökat genom bättre tjänsteförsäljning. Rörelseresultatet exkluderat engångsposter har också förbättrats jämfört föregående år.

HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 222,6 (201,3) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på förvärvade och nybyggda fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till 2,7 (2,4) procent, då projektfastigheten Peterstorps planerade vakanser är exkluderade. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 141,3 (128,7) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 22,2 (103,7) MSEK.

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Sammandrag	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
<i>Belopp i MSEK</i>					
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	112	223	13	-28	320
Rörelsekostnader	-144	-140	-8	31	-261
Rörelseresultat	-32	83	5	3	59
Finansiella poster	19	-61	-4	6	-40
Resultat efter finansnetto	-13	22	1	9	19
Koncernbidrag och skatt	13	-14	-2	2	-1
Resultat efter skatt	-	8	-1	11	18
Varav engångsposter	5	-	-	10	15
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3	2 961	166	159	3 289
Finansiella anläggningstillgångar	605	116	30	-587	164
Kortfristiga fordringar	648	9	4	-643	18
Kassa och bank	237	11	-	-	248
Summa tillgångar	1 493	3 097	200	-1 071	3 719
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	484	622	31	-305	832
Avsättningar	6	61	1	-35	33
Långfristiga skulder	-	1 810	87	-87	1 810
Kortfristiga skulder	1 003	604	81	-644	1 044
Summa eget kapital och skulder	1 493	3 097	200	-1 071	3 719

**HSB MALMÖ-KONCERNENS
LEGALA STRUKTUR**

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN
RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016	2015	2014	2013*	2012
Nettoomsättning	320,1	290,2	285,1	276,8	262,3
Kostnad för sålda varor och tjänster	-225,4	-207,3	-204,3	-201,6	-188,7
Bruttoresultat	94,7	82,9	80,8	75,2	73,6
Försäljnings- och administrationskostnader	-41,6	-35,7	-34,0	-32,4	-34,4
Poster av engångskaraktär	14,9	10,0	1,9	-1,3	-1,4
Rörelseresultat	68,0	57,2	48,7	41,5	37,8
Finansiella poster	-49,2	-39,2	-48,2	-79,8	-50,7
Resultat efter finansiella poster	18,8	18,0	0,5	-38,3	-12,9
Skattekostnader	-0,7	0,7	14,0	32,9	-244,8
Årets resultat	18,1	18,7	14,5	-5,4	-257,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2016	2015	2014	2013*	2012
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3 289	3 132	2 832	2 736	2 712
Finansiella anläggningstillgångar	164	179	173	172	178
Kortfristiga fordringar	18	21	36	32	30
Kassa och bank	248	191	308	183	136
Summa tillgångar	3 719	3 523	3 349	3 123	3 056
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	832	813	794	779	785
Avsättningar	33	36	38	46	317
Långfristiga skulder	1 810	1 810	1 710	1 551	1 175
Kortfristiga skulder	1 044	864	807	747	779
Summa eget kapital och skulder	3 719	3 523	3 349	3 123	3 056

* Justerad för K3

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE	2016	2015	2014	2013	2012
HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery	1 735	1 710	1 710	1 690	1 710
Övriga fastigheter*	3 139	2 905	2 570	2 414	2 338
Totalt marknadsvärde	4 874	4 615	4 280	4 104	4 048
Ökning/minskning	5,6 %	7,8 %	4,3 %	1,4 %	6,1 %
Bokfört värde	3 281	3 123	2 821	2 735	2 699
Orealiserat övervärde	1 593	1 492	1 459	1 369	1 349

* Markinnehav 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 bostads- och lokalaria, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna 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 4 874 (4 615) MSEK per 2016-12-31. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning med förvärv inkluderade på 5,6 (7,8) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 281 (3 123) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 1 593 (1 492) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 739,6 (682,7) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 246,6 (190,5) MSEK.

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

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

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen

av styrelsen, vilket senast skedde den 9 juni 2016. 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 1 050 MSEK refinansierats med löptider om 1 och 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen och efterföljande ökade regleringar, bedöms HSB Malmös samlade risk i detta avseende som låg. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolymer skulle påverka koncernens räntekostnad med 14,2 (12,7) 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 förvaltade medel (avistamedel) säkerställs enligt HSB Malmös finanspolicy genom likvida medel, kontokredit och lånelöften. Per den 31 december uppgick BRF:s inlånade medel på avräkningskontot till 572 (483) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 740 (683) 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 127 %. Minimikravet är 100 % enligt HSBs Kod för föreningsstyrning vilket gör att inlånade avistamedel är skyddade med god marginal.

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 211,9 (347,6) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 17,1 (47,9) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 1,5 (0,2) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,2 (0,0) MSEK och i moderföreningen till 0,2 (0,0) 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 helt utan anmärkningar vilket innebär att hela vår verksamhet är fortsatt certifierad enligt ISO 9001:2008.

Under 2017 kommer möjligheterna att utredas för att även certifiera våra verksamheter med ISO 26000 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 2016 inkom 24 (19) motioner. Mötet beslutade att bifalla 5 (7) stycken.

De som bifölls handlade om hur HSB-ledamoten röstar, uppdatering av valberedningspolicy, engagemang i bostadsrättsföreningarna, engagemang via motioner och att HSB Malmös styrelse får i uppdrag att kalla fullmäktigegruppen till informationsmöte gällande HSBs normalstadgar för HSB-förening innan de läggs fram för beslut i fullmäktige.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2016 och styrelsen fick följande sammansättning:

- Claes Caroli, HSB brf Näset, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttnästaren, ledamot
- Giovanna Brankovic, HSB brf Eken, ledamot
- Jonas Henriksson, HSB brf Astern, ledamot
- Kent Andersson, Bospargruppen, ledamot
- Magnus Dahl, Bospargruppen, ledamot

Till föreningsrevisorerna 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 2016 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 sju 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 2016

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Datum		3	9	31	11	5	12	9	11	25	29	10	8
		mar	mar	mar	apr	maj	maj	jun	jul	aug	sep	nov	dec
					Konst.				Per Caps.				
Ordinarie styrelsemöten													
Claes Caroli, Styrelsens ordförande		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ann-Mari Karlsson, Vice ordförande	1	•											
Björn Andersson, Vice ordförande	2	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	
Birgitta Nilsson, Ledamot	3	•	•	•									
Izet Omanovic, Ledamot	3	•	•	•									
Jonas Henriksson, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Giovanna Brankovic, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Kent Andersson, Ledamot	4			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cecilia Bothén, Ledamot	4			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Magnus Dahl, Ledamot	4			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Frank, Arbetstagarledamot		•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jörgen Åkesson, Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Malin von Sydow, Suppleant arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•					
Elvis Karic, Suppleant arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•

Noteringar

- 1 Avgick som vice ordförande 2016-04-09
- 2 Tillträdde som vice ordförande 2016-04-09
- 3 Avgick som ledamot 2016-04-09
- 4 Tillträdde som ledamot 2016-04-09

Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits	
Förvaltning	9/3
Ekonomi	18/2, 2/6, 22/9, 24/11
Nyproduktion	2/6, 29/9
Medlem	4/2
Styrelseutvärdering	4/2
Motionsgenomgång	18/2
Styrelsekonferens	2-3/6
Strategikonferens	29-30/9

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 481	41 396	413 235	483 112
Insatser nettoförändring	476	-	-	476
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	82	-82	-
Årets resultat	-	-	265	265
Belopp vid årets utgång	28 957	41 478	413 418	483 853

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 481	41 396	743 295	813 172
Insatser nettoförändring	476	-	-	476
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	82	-82	-
Årets resultat	-	-	18 115	18 115
Belopp vid årets utgång	28 957	41 478	761 328	831 763

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 en gångsrelaterade poster, bedöms för 2017 bli i nivå med resultatet för 2016.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	413 153 180
Årets resultat	265 278
Summa	413 418 458

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfonden avsättes	13 264
Till balanserade vinstmedel avsättes	413 405 194
Summa	413 418 458

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2016	2015	2014	2013	2012
Driftsnetto fastigheter, MSEK	148,9	135,0	131,3	128,0	111,3
Årets resultat, MSEK	18,1	18,7	14,5	-5,4*	-257,7
Avkastning på eget kapital, %	2,3	2,2	0,1	-3,5	-1,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	1,9	1,7	1,9	1,1
Kassalikviditet, %	25,4	24,5	42,6	28,8	21,3
Tillgänglig likviditet, %	73,3	82,4	117,0	122,6	130,5
Soliditet, %	22,4	23,1	23,7	25,1	25,7
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	44,0	44,0	46,2	46,2	46,2
Avräkningslikviditet, %	127,1	138,2	212,8	237,3	251,3
Skuldsättningsgrad, gånger	3,3	3,1	3,0	2,8	2,4
Räntetäckningsgrad, gånger	1,3	1,4	1,0	0,7	0,7
Medelantal anställda	131	122	121	119	109
Antal enskilda medlemmar	45 568	44 919	43 835	44 226	44 208
Antal bostadsrättsföreningar	254	252	252	249	251
Totalt antal medlemmar	45 822	45 171	44 087	44 475	44 459

* 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 100 % i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	2,4	320 080	290 250	112 363	104 998
Kostnad för sålda varor och tjänster	1,3,4,6	-225 370	-207 344	-105 985	-101 892
Bruttoresultat		94 710	82 906	6 378	3 106
Försäljningskostnader	1,6	-10 668	-8 155	-7 954	-6 621
Administrationskostnader	1,5,6	-30 913	-27 525	-32 243	-28 792
Resultat från andelar i intresseföretag*	9	8 696	11 196	-	-
Övriga rörelseintäkter	7	6 201	790	1 711	-
Övriga rörelsekostnader	8	-	-2 000	-	-2 000
Rörelseresultat		68 026	57 212	-32 108	-34 307
Resultat från andelar i intresseföretag*	9	-	-	3 358	4 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	6 957	5 507	6 957	5 507
Övriga finansiella intäkter	11	889	1 484	11 696	10 553
Övriga finansiella kostnader	12	-57 076	-46 152	-2 915	-3 616
Resultat efter finansnetto		18 796	18 051	-13 012	-17 648
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	13 277	19 289
Skatt	13	-681	657	-	-
Årets resultat		18 115	18 708	265	1 641

* 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	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	14, 33	3 178 588	2 788 691	–	–
Pågående ny-, till- och ombyggnation	15	102 475	334 424	–	–
Inventarier	16	8 176	8 491	3 233	2 859
Materiella anläggningstillgångar		3 289 239	3 131 606	3 233	2 859
Andelar i koncernföretag	17	–	–	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	18	91 315	75 305	81 386	75 204
Fordringar hos intresseföretag	19	15 000	42 500	15 000	42 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	58 180	58 200	58 180	58 200
Andra långfristiga fordringar	21	99	2 936	99	1 398
Finansiella anläggningstillgångar		164 594	178 941	605 006	627 643
Summa anläggningstillgångar		3 453 833	3 310 547	608 239	630 502
Kundfordringar/hyresfordringar		10 115	9 335	8 240	7 602
Fordringar hos koncernföretag		–	–	637 031	485 770
Fordringar hos intresseföretag	22	383	825	383	825
Skattefordran		–	269	–	269
Övriga fordringar	23	629	4 032	122	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6 600	6 811	2 098	1 295
Kortfristiga fordringar		17 727	21 272	647 874	495 850
Kassa och bank		247 577	190 708	236 619	180 451
Summa omsättningstillgångar		265 304	211 980	884 493	676 301
SUMMA TILLGÅNGAR		3 719 137	3 522 527	1 492 732	1 306 803

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Andelskapital		28 957	28 481	28 957	28 481
Reservfond		41 478	41 396	41 478	41 396
Bundet eget kapital		70 435	69 877	70 435	69 877
Balanserade vinstmedel		743 213	724 587	413 153	411 594
Årets resultat		18 115	18 708	265	1 641
Fritt eget kapital		761 328	743 295	413 418	413 235
Summa eget kapital	25	831 763	813 172	483 853	483 112
Avsättningar för pensioner		84	1 692	84	1 692
Övriga avsättningar	26	5 862	8 217	5 862	8 217
Uppskjuten skatteskuld	27	26 766	26 091	–	–
Avsättningar		32 712	36 000	5 946	9 909
Skulder till kreditinstitut	28, 33	1 810 000	1 810 000	–	–
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000	–	–
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	956 747	740 865	956 747	740 865
Förskott från kunder		15 112	14 108	9	26
Leverantörsskulder		25 293	33 776	6 845	5 150
Skulder till koncernföretag		–	–	1 792	891
Skulder till intresseföretag		14 500	–	14 500	–
Skatteskulder		2 196	281	290	–
Övriga skulder	31	13 715	57 727	11 051	55 913
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	17 099	16 598	11 699	10 937
Kortfristiga skulder	30	1 044 662	863 355	1 002 933	813 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 719 137	3 522 527	1 492 732	1 306 803

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	18 796	18 051	-13 012	-17 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	50 037	39 083	-2 835	-7 153
Betald skatt	2 179	-215	559	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 012	56 919	-15 288	-24 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 277	-1 190	12 573	28 092
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-51 313	5 445	-42 422	3 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 976	61 174	-45 137	6 355
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-13 143	-16 516	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-194 581	-299 207	-1 502	-201
Investeringar i finansiella tillgångar	-15 990	-6 981	-129 777	-101 740
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	30 337	23 190	825	6 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 377	-299 514	-130 454	-95 941
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	476	789	476	789
Upptagna lån	226 794	120 148	231 283	-
Amortering av låneskulder	-	-	-	-26 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	227 270	120 937	231 759	-25 407
Årets kassaflöde	56 869	-117 403	56 168	-114 993
Likvida medel vid årets början	190 708	308 111	180 451	295 444
Likvida medel vid årets slut	247 577	190 708	236 619	180 451

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2016	2015	2016	2015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	54 000	47 134	1 128	899
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-5 775	-	-5 775
Avsättningar till pensioner	-1 608	-1 123	-1 608	-1 124
Övriga avsättningar	-2 355	-1 153	-2 355	-1 153
Totalt	50 037	39 083	-2 835	-7 153
Förvärv av dotterföretag				
Materiella anläggningstillgångar	17 053	47 606	-	-
Rörelsefordringar	-	123	-	-
Likvida medel	50	168	-	-
Summa tillgångar	17 103	47 897	-	-
Lån	3 588	30 323	-	-
Rörelseskulder	322	890	-	-
Summa skulder	3 910	31 213	-	-
Köpeskillning	13 193	16 684	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-50	-168	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel	13 143	16 516	-	-

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

KONCERNREDOVISNING

De finansiella rapporterna för moderföretaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderföretaget får ett bestämmande inflytande, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Koncernredovisning har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värde, vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. Övervärden enligt upprättade förvärvsanalyser skrivs av enligt respektive tillgångsslag.

Koncernredovisningen omfattar inte bostadsrättsföreningar i vilka det pågår byggnation, då syftet är att andelarna skall avyttras så snart byggnationerna är färdigställda.

INTRESSEBOLAGSREDOVISNING

Med intressebolag avses bolag där koncernen och moderbolag innehar minst 20 % och högst 50 % av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Detta innebär att det bokförda värdet av andelarna i intressebolaget justeras med ägarföretagets andel i intressebolagets resultat för året och sänks med beloppet för erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intressebolagets resultat.

INTÄKTER

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen.

För uppdragsintäkter gäller att pågående konsultarbeten avseende reparation, ombyggnation och tillbyggnation intäktsredovisas i takt med faktureringen. Pågående arbeten till fast pris har värderats till nedlagda kostnader, med pålägg för 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 planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar.

Fastigheterna, inklusive de koncernmässiga övervärdena, skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader. Vid förvärv av fastigheter, via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetens övervärde. Den eventuella rabatten för den uppskjutna skatten har påverkat fastighetsvärdet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter

ter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	120–200 år
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
• Fasad och fönster	50 år
• Yttertak	40 år
• Tekniska installationer	30 år
• Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästanpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

INVENTARIER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

LEASINGAVTAL

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

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

SÄKRINGSREDOVISNING

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

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 28.

AVSÄTTNINGAR

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

SKATTER

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

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

Not 1 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER (avser Sverige)	2016			2015		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	2 572	46 603	49 175	2 336	43 199	45 535
Sociala kostnader	1 534	20 561	22 095	1 390	16 005	17 395
(varav pensionskostnader) ¹	602	4 532	5 134	558	2 448	3 006
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	–	8 508	8 508	–	8 010	8 010
Sociala kostnader	–	3 476	3 476	–	3 178	3 178
(varav pensionskostnader)	–	678	678	–	638	638
Koncern						
Löner och ersättningar	2 572	55 111	57 683	2 336	51 209	53 545
Sociala kostnader	1 534	24 037	25 571	1 390	19 183	20 573
(varav pensionskostnader) ²	602	5 210	5 812	558	3 086	3 644

¹ Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 602 (558) TSEK.

² Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 602 (558) 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	118	12	–	130	–
Björn Andersson	Ledamot/Vice ordförande	jan – dec	59	11	–	70	–
Jonas Henriksson	Ledamot	jan – dec	59	11	–	70	–
Giovanna Brankovic	Ledamot	jan – dec	59	12	–	71	–
Cecilia Bothén	Ledamot	maj – dec	40	8	–	48	–
Magnus Dahl	Ledamot	maj – dec	40	7	–	47	–
Kent Andersson	Ledamot	maj – dec	40	6	–	46	–
Izet Omanovic	Ledamot	jan – apr	19	2	–	21	–
Ann-Mari Karlsson	Ledamot/Vice ordförande	jan – apr	19	3	–	22	–
Birgitta Nilsson	Ledamot	jan – apr	19	5	–	24	–
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan – dec	59	11	–	70	–
Jörgen Åkesson	Arbetstagarledamot	jan – dec	59	12	–	71	–
Elvis Karic	Suppleant arbetstagarledamot	jan – dec	29	6	–	35	–
Malin von Sydow	Suppleant arbetstagarledamot	jan – dec	19	4	–	23	–
Summa styrelse ⁴			638	110	–	748	–
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan – dec	1 824	–	61	1 885	602
Summa vd ⁵			1 824	–	61	1 885	602

³ Inklusive semesterersättning.

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

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

Forts. nästa sida

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

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 29 inkomstbasbelopp vilket 2016 motsvarar en årslön om 1 719 700 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 79 067 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	20	10	–	30	–
Monica Bermsten	Valberedning – Sekreterare	jan – dec	14	6	–	20	–
Yvonne Malmros	Valberedning – Ledamot	jan – dec	8	3	–	11	–
Rolf Brandt	Valberedning – Ledamot	jan – dec	10	9	–	19	–
Henrik Svensäter	Valberedning – Ledamot	jan – dec	8	6	–	14	–
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor	jan – dec	29	21	–	50	–
Lena Andersson	Förtroendevald revisor	jan – dec	29	21	–	50	–
Sonja Jernström	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Jan Wettbo	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Peter Flemme	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Maria Jönsson	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Helene Pedersen	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Eva Gawell	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Mats Andersson	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Teresa Almerud	Medlemsutskott – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Kay Wellendorph	Miljö & klimatutskott – 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			118	97	–	215	–

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2016			2015		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	109	53 %	47 %	102	54 %	46 %
Dotterbolag	22	64 %	36 %	20	62 %	38 %
Koncern	131	55 %	45 %	122	55 %	45 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2016			2015		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	7	2	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4
Koncern						
Styrelseledamöter	9	7	2	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4

SJUKFRÅNVARO	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Total sjukfrånvaro	2,6 %	2,6 %	4,1 %	3,1 %
varav långtidssjukskrivning	2,2 %	1,4 %	2,4 %	1,9 %
Sjukfrånvaro för män	0,8 %	0,8 %	2,4 %	1,8 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,7 %	4,7 %	6,0 %	4,7 %
Anställda under 29 år	3,4 %	3,3 %	3,8 %	3,8 %
Anställda 30–49 år	3,5 %	2,7 %	3,9 %	4,1 %
Anställda 50 år eller äldre	4,7 %	2,0 %	4,6 %	1,5 %

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Medlem och Kommunikation ¹	23 751	23 797	23 751	23 797
Fastigheter	207 717	185 252	–	–
Förvaltning	80 338	73 018	80 338	73 018
Övrigt	8 274	8 183	8 274	8 183
Totalt	320 080	290 250	112 363	104 998

¹ Varav medlemsavgifter ingår med 14 977 (14 492) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

MEDLEMSVERKSAMHET	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Medlemsintäkter	14 977	14 492	14 977	14 492
Summa intäkter	14 977	14 492	14 977	14 492
Tidning	–3 066	–3 320	–3 066	–3 320
Utbildning	–1 032	–1 200	–1 032	–1 200
HSB Ledamot	–3 494	–3 059	–3 494	–3 059
HSB Riksförbund	–3 206	–3 190	–3 206	–3 190
Medlemsverksamhet	–6 271	–6 340	–6 271	–6 340
Summa kostnader	–17 069	–17 109	–17 069	–17 109
Totalt	–2 092	–2 617	–2 092	–2 617

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten.

Not 3 Driftnetto fastighetsförvaltning

	Koncern	
	2016	2015
Hysesintäkter	234 874	209 656
Övriga intäkter	1 115	2 594
Drift- och underhållskostnader	–78 799	–70 595
Tomträttsavgäld	–2 088	–1 839
Fastighetsskatt	–6 206	–4 820
Driftnetto	148 896	134 996

Inklusive koncernposter.

Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen

	HSB Malmö	
	2016	2015
Försäljning av tjänster	9 694	8 913
Köpta tjänster	–149	–32
Hyseskostnader	–17 757	–17 500

Not 5 Arvoden till revisorer

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	693	683	415	408
Förtroendevalda revisorer, inklusive sociala avgifter	124	116	124	116
Totalt	817	799	539	524
Andra uppdrag				
KPMG AB	49	–	49	–
Totalt	49	–	49	–

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

Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	–51 863	–44 868	–	–
Inventarier	–1 961	–2 266	–952	–899
Totalt	–53 824	–47 134	–952	–899
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	–53 285	–46 627	–413	–392
Administrationskostnader	–539	–507	–539	–507
Totalt	–53 824	–47 134	–952	–899

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Vinst vid avyttring av fastighet – tilläggsköpeskilling	–	790	–	–
Vinst vid försäljning av lokal	805	–	805	–
Återförda avsättningar produktion	5 396	–	906	–
Totalt	6 201	790	1 711	–

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Garantiavsättning tidigare nyproduktion	–	–2 000	–	–2 000
Kostnader av engångskaraktär	–	–2 000	–	–2 000

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Resultatandelar från intressebolag	8 696	5 196	3 358	–1 560
Vinst vid försäljning av andelar i intresseföretag	–	6 000	–	5 775
Totalt	8 696	11 196	3 358	4 215

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Utdelning från HSB Projektpartner AB	6 957	5 507	6 957	5 507
Totalt	6 957	5 507	6 957	5 507

Not 11 Övriga finansiella intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	611	1 149	491	971
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	10 927	9 247
Föreningsavgälder	278	335	278	335
Totalt	889	1 484	11 696	10 553

Not 12 Övriga finansiella kostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–3	–60
Förtidsinlösen derivat	–15 806	–	–	–
Övriga räntekostnader	–44 798	–50 314	–2 912	–3 556
Aktiverade byggräntor	3 528	4 162	–	–
Totalt	–57 076	–46 152	–2 915	–3 616

Not 13 Skatt

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	–6	–	–	–
Uppskjuten skatt	–675	657	–	–
Totalt	–681	657	–	–
Aktuell skatt för året	–6	–	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Aktuell skatt	–6	–	–	–
Uppskjuten skatt fastigheter	–2 196	–1 872	–	–
Uppskjuten skatt avseende övrigt	1 521	2 529	–	–
Uppskjuten skatt	–675	657	–	–
Avsättning för skatter	90 401	88 503	–	–
Underskottsavdrag	–271 957	–261 910	–271 957	–261 910

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			
	2016		2015		2016		2015	
Resultat efter finansnetto	18 796		18 051		-13 012		-17 648	
Koncernbidrag	-		-		13 277		19 289	
Resultat före skatt	18 796		18 051		265		1 641	
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-4 135	22 %	-3 971	22 %	-58	22 %	-361	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	5 896	-31 %	8 705	-48 %	5 808	-2 190 %	6 741	-411 %
Ej avdragsgilla kostnader	-3 616	19 %	-4 627	26 %	-3 587	1352 %	-4 149	253 %
Uppskjuten skatt – resultat från intressebolag	1 174	-6 %	550	-3 %	-	-	-	-
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	-	-	-	-	-2 163	815 %	-2 231	136 %
Summa redovisad skatt	-681	4 %	657	-4 %	-	0 %	-	0 %

Not 14 Byggnader och mark

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	3 144 411	2 992 021	-	-
Årets anskaffningar	110 231	94 831	-	-
Årets anskaffningar – förvärv	17 053	48 407	-	-
Årets utrangeringar	-7 791	-	-	-
Omklassificeringar	314 476	9 152	-	-
Utgående balans	3 578 380	3 144 411	-	-
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-345 940	-300 271	-	-
Årets anskaffningar – förvärv	-	-802	-	-
Årets utrangeringar	7 791	-	-	-
Årets avskrivningar	-51 863	-44 867	-	-
Utgående balans	-390 012	-345 940	-	-
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Utgående balans	-9 780	-9 780	-	-
Restvärde	3 178 588	2 788 691	-	-
varav byggnad	2 840 861	2 490 415	-	-
varav markanläggning	38 307	21 777	-	-
varav mark	299 420	276 499	-	-
Skattemässigt restvärde	2 638 539	2 270 257	-	-
Verkligt värde	4 873 800	4 614 518	-	-

Not 15 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	334 424	139 419	-	-
Årets tillkommande investeringar	82 527	204 157	-	-
Omklassificeringar	-314 476	-9 152	-	-
Utgående balans	102 475	334 424	-	-
Utgående planenligt restvärde	102 475	334 424	-	-
Aktiverade byggräntor under året ingår med	3 528	4 162	-	-

Not 16 Inventarier

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	34 849	34 678	16 995	16 843
Årets anskaffningar	1 822	220	1 502	201
Årets avyttringar	-3 156	-49	-2 472	-49
Utgående balans	33 515	34 849	16 025	16 995
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-26 358	-24 141	-14 136	-13 286
Årets avyttringar	2 980	49	2 296	49
Årets avskrivningar	-1 961	-2 266	-952	-899
Utgående balans	-25 339	-26 358	-12 792	-14 136
Restvärde	8 176	8 491	3 233	2 859
Varav fastighetsinventarier	4 326	5 144	-	-
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	4 859	4 870	3 733	3 807
Avgifter inom 1 år	1 205	1 354	864	1 007
Avgifter 1–5 år	414	1 108	313	777
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Hysesavtal				
Avgifter inom 1 år	1 179	1 583	14 458	17 466
Avgifter 1–5 år	3 476	646	6 123	2 901
Avgifter > 5 år	-	-	144	-

Not 17 Andelar i koncernföretag

	HSB Malmö	
	2016	2015
Anskaffningsvärden		
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 ¹	556060-9835	Malmö	100	100 %	450 341	450 341
Totalt					450 341	450 341

¹ Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 18 Andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	94 505	87 749	94 404	94 629
Årets försäljning	-	-	-	-225
Årets resultatandelar	13 186	5 196	3 358	-1 560
Omklassificeringar ¹	2 824	1 560	2 824	1 560
Utgående balans	110 515	94 505	100 586	94 404
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	91 315	75 305	81 386	75 204

¹ Avser kapitaltillskott om 45 000 TSEK samt återföring av negativ resultatandel -42 176 TSEK för HSB Betladan Exploatering HB, se not 31.

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	-	6 182	6 182
HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB	556788-3276	Malmö	2009-11-10	500	50,0 %	9 350	-9 600	6 047	46
HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB	556788-3284	Malmö	2009-11-10	500	50,0 %	9 350	-9 600	6 047	46
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50,0 %	75 000	-	73 039	75 112
Totalt						93 750	-19 200	91 315	81 386

Not 19 Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans	42 500	42 500	42 500	42 500
Årets amortering	-17 500	-	-17 500	-
Omklassificeringar	-10 000	-	-10 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	42 500	15 000	42 500

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	58 298	58 298	58 298	58 298
Årets försäljningar	-118	-	-118	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 180	58 298	58 180	58 298
Ingående nedskrivning	-98	-98	-98	-98
Årets återförda nedskrivning	98	-	98	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-98	-	-98
Bokfört värde	58 180	58 200	58 180	58 200

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaffn. värde	Nedskrivning	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
Totalt				58 180	-	58 180

Andel i bostadsrättsförening (lokal) har avyttrats under 2016

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	3 201	4 392	1 663	2 594
Årets amortering	-2 837	-1 191	-1 299	-931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364	3 201	364	1 663
Ingående nedskrivning	-265	-265	-265	-265
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-265	-265	-265	-265
Bokfört värde	99	2 936	99	1 398
Reversfordringar	296	301	296	301
Nedskrivning reversfordringar	-265	-265	-265	-265
Kapitalförsäkringar	68	1 362	68	1 362
Övriga långfristiga fordringar	-	1 538	-	-
Totalt	99	2 936	99	1 398

Not 22 Fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Fordringar för exploatering i handelsbolag	383	825	383	825
Totalt	383	825	383	825

Not 23 Övriga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Mervärdesskatt	120	-	120	-
Övriga kortfristiga fordringar	509	4 032	2	89
Totalt	629	4 032	122	89

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna tomträttsavgälder	1 117	1 041	-	-
Övrigt	5 483	5 770	2 098	1 295
Totalt	6 600	6 811	2 098	1 295

Not 25 Förändringar i eget kapital

HSB MALMÖ	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 481	41 396	413 235	483 112
Insatser nettoförändring	476	-	-	476
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	82	-82	-
Årets resultat	-	-	265	265
Belopp vid årets utgång	28 957	41 478	413 418	483 853

KONCERN	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	28 481	41 396	743 295	813 172
Insatser nettoförändring	476	-	-	476
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	82	-82	-
Årets resultat	-	-	18 115	18 115
Belopp vid årets utgång	28 957	41 478	761 328	831 763

Not 26 Övriga avsättningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Avsättningar för garantiåtaganden	5 862	8 217	5 862	8 217
Totalt	5 862	8 217	5 862	8 217

Not 27 Uppskjuten skatteskuld / fordran

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-3 804	-4 791	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	90 401	88 502	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-59 831	-57 620	-	-
Totalt	26 766	26 091	-	-

Not 28 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	1 810 000	1 810 000	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 660 MSEK, förfaller under 2017 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2016	Ränta
Inom 1 år	810 000	2,38 %
Inom 2 år	150 000	0,04 %
Inom 3 år	200 000	1,82 %
Inom 4 år	250 000	1,62 %
Inom 5 år	300 000	2,57 %
Över 5 år	100 000	0,66 %
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,95 %

Koncernens skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Koncernen har upptagit swapavtal om 1 150 (1 100) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2016-12-31 till -60,5 (-75,5) MSEK.

Not 29 Skulder till bostadsrättsföreningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar – Avistamedel	571 718	482 515	571 718	482 515
Avräkning bostadsrättsföreningar – Bundna medel	385 029	258 350	385 029	258 350
Totalt	956 747	740 865	956 747	740 865

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

Not 30 Checkräkningskredit

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
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	
	2016	2015	2016	2015
Avräkning övriga förvaltade företag	9 742	11 902	9 742	11 902
Personalens källskatt	1 375	1 212	1 192	1 046
Mervärdesskatt	477	566	–	60
Deponerade hyror	804	877	–	–
Negativ resultatandel intresseföretag ¹	–	42 176	–	42 176
Övriga skulder	1 317	994	117	729
Totalt	13 715	57 727	11 051	55 913

¹ Återföring negativ resultatandel för HSB Betladan Exploatering HB, se not 18.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Upplupen semesterskuld	7 686	6 945	6 602	5 823
Sociala avgifter	3 841	3 419	3 295	2 879
Upplupna räntor	1 632	1 933	318	375
Övrigt	3 940	4 301	1 484	1 860
Totalt	17 099	16 598	11 699	10 937

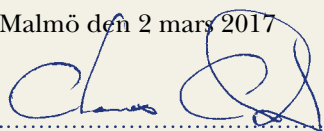
Not 33 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 979 146	1 963 670	–	–
Varav outnyttjade i eget förvar	–91 661	–76 185	–	–
Utnyttjade ställda säkerheter	1 887 485	1 887 485	–	–
För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar				
Kapitalförsäkring	68	1 362	68	1 362
För eventalförpliktelser och garantier				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	–	–
Totalt ställda säkerheter	1 895 553	1 896 847	68	1 362

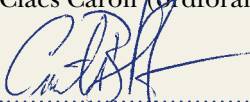
EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncern		HSB Malmö	
	2016	2015	2016	2015
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	20 680	–	20 680	–
Borgensåtaganden för dotterbolag	–	–	4 090	4 090
Borgensåtaganden för intresseföretag	125 400	175 400	125 400	175 400
Borgensåtaganden för nyproduktion	559 296	172 416	555 206	168 326
Borgensåtaganden	13 000	13 000	13 000	13 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	1 828	1 750	1 677	1 585
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	1 000	–	–
Garantiförbindelser exploateringsavtal	27 947	27 947	27 947	27 947
Totalt	749 151	391 513	748 000	390 348

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 2 mars 2017



Claes Caroli (ordförande)



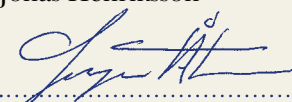
Cecilia Bothén



Giovanna Brankovic



Jonas Henriksson




Jörgen Åkesson (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)



Björn Andersson (vice ordförande)



Kent Andersson

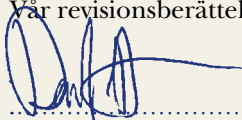


Magnus Dahl



Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 mars 2017



David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lena Andersson



Tommy Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för, för år 2016. 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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4–25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra

slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 2 mars 2017

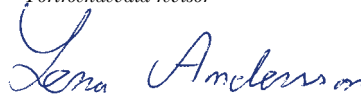
KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor



Lena Andersson
Förtroendevald revisor

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