



HSB – där möjligheterna bor



**ÅRSREDOVISNING 2014**  
HSB MALMÖ

# INNEHÅLL

Vd-ord .....	4	Föreningsstyrningsrapport .....	26
Styrelse .....	6	Valberedning och revisorer .....	29
Medlemskapet .....	8	Förvaltningsberättelse .....	30
Nyproduktion .....	10	Femårsöversikt .....	35
Tjänster .....	12	Nyckeltal .....	36
Medarbetare .....	14	Resultaträkning .....	37
Fastighetsbestånd .....	16	Balansräkning .....	38
Styrdokument .....	20	Kassaflödesanalys .....	40
Organisation .....	22	Redovisningsprinciper .....	41
Ledning .....	23	Bokslutskommentarer .....	43
Året i siffror .....	24	Revisionsberättelse .....	57



HSB – där möjligheterna bor





## MED FÖRÄNDRINGENS KRAFT BÄR VI HSB FRAMÅT!

Michael Carlsson tillträdde som vd 2008. Tidigare var Michael affärsområdeschef med ansvar för HSB Sundsfastigheter AB.

### VAD ÄR DET SOM ÄR SPECIELLT MED HSB MALMÖ?

– HSB startades för att ta upp kampen med de privata fastighetsägarna och skapa ekonomisk nytta för medlemmarna. Det gjorde man genom att erbjuda moderna lägenheter till självkostnadspris. Mycket har hänt sedan vi bildades för 90 år sedan men på den punkten har ingenting förändrats.

### ÄR DET NÅGOT DU VILL LYFTA FRAM FRÅN ÅRET SOM GÅTT?

– På det stora hela så kan jag konstatera att vi växer i lagom takt för att möta framtiden. Jag tycker också att vi 2014 fick flera bevis på att vi stärkt vår ställning som den lokala aktör som visar mest engagemang och levererar med högst kvalitet. Vi utsågs exempelvis återigen till Skånes bästa företag inom förvaltning. Den titeln kammade vi även hem i februari i år, för tredje året i rad och för fjärde gången sedan 2010. Sen hittade revisorerna bara en mindre avvikelse på 133 processer vid vår ISO 9001 revision. Sist men inte minst fick vi vårt bästa resultat någonsin, och högst betyg inom hela HSB, i det index som mäter hur nöjda medarbetare vi har.

Vi har också fått bevis på hur attraktivt vårt medlemskap är; antalet bospasare fortsätter att öka och under 2014 har en extern bostadsrättsförening sökt och beviljats medlemskap i HSB Malmö.

### ÄR VÄRDEGRUNDEN FORTFARANDE LEVANDE I ORGANISATIONEN?

– I allra högsta grad. All personal och alla HSB-ledamöter har genomgått en utbildning som sätter fokus på etik, normer och våra



värderingar. Framöver erbjuder vi samma utbildning till styrelserna i våra medlemsföreningar. I en medlemsorganisation är det viktigt att alla bottnar i samma värdegrund.

#### **EFTER ÅR AV NÄRMAST STILTJE PÅ FASTIGHETSMARKNADEN: VÄXER HSB MALMÖ NU?**

– Det kommer vi göra. Bospararna blir fler och på en marknad som annars är svåröversäglbar är det viktigt att kunna möta efterfrågan. Utöver HSB Sportsbyn och brf Gråsejen har vi projekt i Hököpinge och vid Kalkbrottet på Limhamn som inom den närmaste framtiden kommer få en fastare form. I den befintliga produktionen har våra sista radhus i Hököpinge avyttrats under året och i brf Draken finns endast en lägenhet kvar.

#### **DET SÄGS VARJE ÅR ATT EKONOMIN ÄR STARK I HSB MALMÖ, HUR LIGGER DET TILL?**

– Vi har en stark balansräkning och resultatet 2014 slutar på 14 miljoner plus. Det är också mot bakgrund av vår starka ekonomi som vi under året tagit ett par beslut för att inte hamna i en negativ spiral framöver. I Hököpinge skriver vi ner värdet på marken. Tiderna förändras och marken köptes när marknaden var på stark uppgång. Idag är det annorlunda och en nedskrivning har varit nödvändig för att inte belasta framtida produktion negativt. I Flaggskepparen har vi en tvist om byggfel som vi kommer att gå vidare med under 2015.

#### **HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN?**

– Framtiden är något man skapar tillsammans med goda medarbetare, tydliga chefer, ägare och djupa medlems- och kundrelationer. Utvecklingen är inte ödesbunden utan avgörs

huvudsakligen av vår egen förmåga, vilja och ambition. Det finns inget skapande utan tradition. Vår roll är att koppla samman historia, nutid och framtid.

#### **AVSLUTNINGSVIS VILL DU LÄGGA TILL NÅGOT?**

– Jag vill tacka alla engagerade medarbetare, medlemmar och kunder för insatserna under det gångna året. Tillsammans skapar vi det goda boendet.

Michael Carlsson  
*verkställande direktör*

# NÄRVARO MED ENGAGEMANG

Claes Caroli tillträdde som ordförande i HSB Malmö 2008. Han leder den av fullmäktige utsedda styrelsens arbete. Claes Caroli är utbildad jurist och har arbetat både som polis och utredningschef inom försäkringsbranschen.

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



CLAES CAROLI  
Ordförande i HSB  
Malmös styrelse

” Vår övergripande uppgift är att skapa mer värde för medlemmarna genom att långsiktigt förvalta HSB Malmö.

## HUR SER DU PÅ STYRELSENS UPPGIFT?

– Vår övergripande uppgift är att skapa mer värde för medlemmarna genom att långsiktigt förvalta HSB Malmö. Vi arbetar också för att öka fastighetsbeståndet och bygga attraktiva bostadsrätter åt våra medlemmar. En annan uppgift är att aktivt arbeta för att hitta nya former för medlemmars möjlighet att utöva inflytande – i bostadsrättsföreningen och i HSB Malmö men också inom HSB Riksförbund. Vi ska både göra rätt saker och det medlemmarna vill att vi ska göra.

## HUR SÄKERSTÄLLER NI I STYRELSEN ATT NI GÖR RÄTT SAKER?

– I slutet av varje år gör vi en utvärdering av arbetet med en mall som baseras på HSBs Kod för föreningsstyrning. Den består av 59 frågor uppdelade inom 12 områden där alltifrån styrelsens yttre arbete till aktiv ägarstyrning berörs. Vi diskuterar och utvärderar både individuella prestationer och det kollektiva arbetet och summerar vad vi gjort bra och vad vi gjort mindre bra. Resultatet utmynnar i en aktivitetslista som sedan integreras i den strategiska planen. Samtalen är mycket utvecklande, och vi kan på statistiken över utvärderingen se att både styrelseledamöterna och styrelsearbetet utvecklats positivt.

## VET NI VAD MEDLEMMARNA VILL ATT NI SKA GÖRA?

– Det tror vi att vi vet. För att bli lite mer säkra bjöd vi in oss till nästan 60 bostadsrättsföreningars styrelser under 2014. Det var mycket givande, och vi hoppas att det även uppskatta-

des av medlemmarna. De besöken fortsätter även framöver.

## VAD UPPTÄCKTE NI UTE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA?

– Vi har blivit imponerade av alla goda exempel vi sett, och som kan komma andra bostadsrättsföreningar till gagn. Om man exempelvis får höra hur några bostadsrättsföreningar hanterat en takrenovering kanske det inte känns så främmande för en styrelse. Vi har tagit in det i vår strategiska plan och gett organisationen i uppdrag att anordna seminarier för medlemmarna där dessa goda exempel belyses.

## FINNS DET FLER EXEMPEL PÅ DIALOG MED MEDLEMMARNA OM VERKSAMHETENS UTVECKLING?

– Jag har flera gånger sagt att vi även ska bygga hyresrätter i större omfattning än tidigare. Och vi tror att medlemmarna vill det. Men för att vara helt säkra söker vi nu aktivt en närmre samverkan med våra medlemmar, såväl bosparrare som de som bor i bostadsrätt. Det är vår förhoppning att vi inom kort ska kunna skapa en referensgrupp som vägleder oss hur vi skall bygga, var vi skall bygga och i vilken form.

Claes Caroli  
ordförande i  
HSB Malmös styrelse

## VALDA AV STÄMMAN



Claes Caroli

**CLAES CAROLI** f 1948  
 Befattning: **Ordförande**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008  
 Arvode: 113 800 kr + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: 2004  
 Boendeform: **Bostadsrätt**  
 Arbetsgivare: **Pensionär**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **fullmäktig HSB Riksförbund, styrelseledamot HSB Försäkring**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Näset**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



Birgitta Nilsson

**BIRGITTA NILSSON** f 1942  
 Befattning: **Ledamot**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008  
 Arvode: 56 900 kr + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: 1973  
 Boendeform: **Bostadsrätt**  
 Arbetsgivare: **Pensionär**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Fullmäktig HSB Riksförbund**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



Maj-Britt Thulin

**MAJ-BRITT THULIN** f 1948  
 Befattning: **Vice ordförande**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2006  
 Arvode: 56 900 kr + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: 1994  
 Boendeform: **Bostadsrätt**  
 Arbetsgivare: **Region Skåne**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Sekreterare i HSB brf Bollebygd, ledamot i HSB Riksförbunds valberedning, fullmäktig i HSB Riksförbund**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Lutan**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



Ann-Mari Svensson

**ANN-MARI SVENSSON** f 1967  
 Befattning: **Ledamot**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2014  
 Arvode: 56 900 + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: 2010 Boendeform: **Äganderätt**  
 Arbetsgivare: **Metso Sverige AB**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Stenmården och HSB brf Gunnebo**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



Björn Andersson

**BJÖRN ANDERSSON** f 1953  
 Befattning: **Ledamot**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: **Suppleant 2008–2009, ledamot sedan 2009**  
 Arvode: 56 900 kr + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: 2000  
 Boendeform: **Bostadsrätt**  
 Arbetsgivare: **Fastighetsägarna Syd AB**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Ordförande i HSB brf Valby**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**  
 Arvode för övriga uppdrag inom HSB: **Inga**



Izet Omanovic

**IZET OMANOVIC** f 1956  
 Befattning: **Ledamot**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2011  
 Arvode: 56 900 kr + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: 2005  
 Boendeform: **Bostadsrätt**  
 Arbetsgivare: **Malmö kommun**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Vice ordförande i HSB brf Eriksfält**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **HSB brf Vesslan**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Peter Frank

**PETER FRANK** f 1960  
 Befattning: **Arbetsagarledamot**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005  
 Arvode: 56 900 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

**ELVIS KARIC** f 1977  
 Befattning: **Arbetsagar-suppleant**  
 Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2015  
 Arvode: 28 450 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

**JÖRGEN ÅKESSON** f 1957  
 Befattning: **Arbetsagarledamot**  
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2011  
 Arvode: 56 900 kr + mötesarvode  
 HSB-medlem sedan: **Inte medlem**  
 Boendeform: **Äganderätt** Arbetsgivare: **HSB Malmö**  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: **Inga**  
 HSB-ledamotsuppdrag: **Inga**  
 Övriga uppdrag inom HSB: **Inga**

# EN HSB-SKÖLD PÅ FASADEN ÄR EN SIGNAL OM KVALITET

HSB Malmö grundades 1925 utifrån en nyskapande kooperativ idé om ett bättre boende. Medlemskapet är grunden i den demokratiskt styrda och medlemsägda organisationen. Sedan starten har HSB Malmö vuxit till 44 087 medlemmar, 4 961 aktiva bosparare och 252 bostadsrättsföreningar. 2014 var ett år då Mia Gustafson, chef för medlemsverksamheten, bland mycket annat såg ett ökat antal bosparare och en brf som ansökte om medlemskap.



MIA GUSTAFSON  
Kommunikations- och  
medlemschef

## VAD FANNS DET FÖR NYHETER I BOSPARET SOM LANSERADES UNDER 2014?

– Principen är samma, man sparar till sig poäng som ger förtur till hyresrätter och bostadsrätter i hela landet. Det nya är att det blivit fler sparformer, att övre gränsen för poänggivande sparande höjts till 500 kr och att det är mycket enklare att komma igång. Det var lite omständligt tidigare men nu tar det bara ett par minuter på nätet om man är medlem och har ett Bank-ID.

## MÄRKTE NI AV NÅGON EFFEKT?

– En ganska tydlig. Vi fick 633 nya bosparare under året, och det är en rejäl ökning.

## DET ÄR MEDLEMSAVDELNINGEN SOM ANSVARAR FÖR SPONSRING. HUR RESONERAR NI KRING DET?

– Eftersom själva grundtanken med HSB är att hjälpa människor så har vi ett ganska okomplicerat förhållande till CSR, dvs att man som företag tar ett socialt ansvar. När vi sponsrar någon är det bara ett sätt för oss att följa HSBs moraliska kompass.

## HUR SER ER POLICY UT NÄR DET GÄLLER SPONSRING?

– Verksamheten ska vara i linje med våra värderingar, det ska vara samhällsbyggande och främja social utveckling. Vi stöttar i första hand lokala initiativ som arbetar långsiktigt med kultur och välgörande ändamål, men även till viss del idrott.

## HUR ARBETAR NI ANNARS SOM IDÉDRIVEN ORGANISATION MED ERA VÄRDERINGAR?

– Lokalt deltog HSB-ledamöter 2014 i värderingsspelet "Interact", som sätter fokus på etik, normer och våra värderingar. Även våra brf-styrelser kan spela värderingsspelet, helt kostnadsfritt så länge de är medlemmar i HSB Malmö.







## 2014 STÖTTADE HSB MALMÖ

- ABFs barnläger
- Drömmarnas Hus – kulturhus för barn och unga på Rosengård.
- Drivkraft Malmö – mentors- och fadder- verksamhet som bl a ger läxhjälp.
- Faktum – gatutidningen som är ett steg mot ett ordnat liv för människor i utanförskap.
- FC Rosengård – driver vid sidan om fotbollsverksamheten flera utvecklingsprojekt.
- Piglet Project – ett privat initiativ från en anställd på HSB Sundsfastigheter. Stöttar by i Uganda att starta upp en grisfarm.
- Världens Barn – Radiohjälpens insamling.
- We Effect – kooperativens biståndsorganisation som HSB Malmö är en del av. Hjälp-till-självhjälp till fattiga i tjugotalet länder.
- ALS forskningen: 35 anställda deltog i Ice Bucket Challenge. Vill du se spektaklet? Gå in på Youtube och sök på "hsb malmö utmanar".

### NI FICK EN NY MEDLEMSFÖRENING UNDER 2014.

– Det stämmer, HSB brf Haren på Davidshall i Malmö. Det är den andra brf:en sedan 1925 som spontanansöker så det hör inte till vanligheterna. På sistone har vi dock fått in flera förfrågningar från brf:er som funderar på att gå med i HSB, så jag tror att det kommer bli vanligare framöver.

### VARFÖR TROR DU DET?

– Allt fler inser nog att det inte är helt enkelt att sköta en brf om man ska följa alla lagar och förordningar. Det är nog ganska skönt att vara en del av en organisation som HSB och få ta del av alla förmåner det ger.

### VILKA FÖRMÅNER TÄNKER DU DÅ PÅ?

– Om man bortser från att både medlemmar och brf:er har massor med rabatter och ramavtal så erbjuder vi styrelserna en uppsjö med utbildningar helt utan kostnad. Vi stöttar dessutom upp dem med digitala

verktyg som förenklar arbetet och en HSB-ledamot som kan dela med sig av expertis och erfarenhet. Styrelsen får också stöd i parlamentariska frågor och medlemmar får gratis rådgivning i boende- och föreningsfrågor.

Sen är vissa fördelar lite mer indirekta, exempelvis att en HSB-sköld på fasaden är en signal om kvalitet, något som kan vara nog så avgörande för värdet på den enskilda bostadsrätten.

### VAD HÄNDER UNDER 2015?

– Massor! Vi ska fira att vi fyller 90 år med bland annat aktiviteter på det nya badhuset och i Folkets park, vi arrangerar kostnadsfri simskola för medlemmarna för 14:e året i rad, det blir konferenser för både HSB-ledamöter och förtroendevalda, våra brf:er och HSB får nya hemsidor, vi kommer anordna flera temakvällar samt nätverksträffar för de som är styrelseordförande och unga styrelseledamöter. Bara för att nämna några saker.

# DET ÄR MER PÅ GÅNG ÄN NÅGONSIN



STEFAN SANDAHL  
Projektchef på  
HSB ProjektPartner

Det goda boendet har varit den bärande idén i HSBs verksamhet sedan organisationen grundades 1923. En av de viktigaste uppgifterna är att bygga bostäder till medlemmarna, och att kunna erbjuda dem boenden anpassade till livets olika skeden.

HSB Malmös nyproduktion bedrivs i bolaget HSB Projekt i Malmö HB. Bolaget ägs till 50 procent vardera av HSB Malmö och HSB ProjektPartner. Under 2014 sattes spaden i jorden för HSB Sportsbyn i Hyllie.

På den plats där Sverige möter världen ser Stefan Sandahl, projektchef på HSB ProjektPartner, HSB Sportsbyn växa upp. Där kommer framtida hyresgäster bo yteffektivt, modernt och i en miljö som erbjuder mängder med aktiviteter.

## VAD HAR VARIT UTMÄRKANDE FÖR 2014?

– Det har varit intensivt. Konjunkturmässigt var det definitivt bättre än de närmast föregående åren. Finanskrisen 2008 skapade svallvågor som vi kände av ända tills förra året, men då märkte vi tydligt att det blev en ny skjuts i försäljningen. Mycket av vårt krut har lagts på HSB Sportsbyn i Hyllie och brf Gråsejen på Gamla Limhamn.

## HUR LÅNGT HAR NI KOMMIT MED GRÅSEJEN?

– I november 2014 säljstartade första etappen som består av ett gathus i två våningar på Prångaregatan, ett femvåningshus med utsikt över småbåtshamnen och ett hörnhus på fem våningar i korsningen Strandgatan och Prångaregatan. Totalt blir det 43 bostadsrättslägenheter med allt från tvåor till imponerande takvåningar. Om allt går som vi tror blir det



HSB brf Gråsejen på Limhamn, sett från Strandgatan.

byggstart under våren 2015. Efter det planerar vi att säljstarta Gråsejens andra etapp med 53 bostadsrätter.

## HUR HAR INTRESSET VARIT?

– Det har varit väldigt stort! Men med det läget, på en av Gamla Limhamns sista byggbara tomter, så är jag inte speciellt förvånad. Med Gråsejen tycker jag också att vi har fått till en väldigt bra arkitektonisk balans, där vi tillvaratar värdena som finns i den genuina Limhamnsmiljön runtomkring, samtidigt som vi tillför något nytt och spännande.

## OCH SÅ TOG NI DET FÖRSTA SPADTAGET TILL HSB SPORTSBYN I HYLLIE I AUGUSTI.

– Ja, där bygger vi som bäst på 128 hyreslägenheter åt HSB Sundsfastigheter. Vi beräknar att de ska vara inflyttningsklara under våren 2016.



Det är tänkt att detta ska vara första etappen av tre, och när allt är klart kommer HSB Sportsbyn omfatta runt 400 lägenheter.

#### VAD HÄNDER FRAMÖVER?

– Vad gäller nyproduktion skulle jag vilja påstå att det är mer på gång än någonsin. Bygget av Gråsejen sätter som sagt snart igång. Under hösten 2014 började vi också projektera för HSB Grafiten, som efter Akvamarinen och Kalkhusen blir vår tredje etapp i området vid Kalkbrottet på Limhamn. Där planerar vi för att under hösten 2015 börja bygga drygt trettio hyreslägenheter.

Sen har vi mark på sockerbruksområdet i Hököpinge som vi ägt väldigt länge. Nu är det ett bra läge att förverkliga planerna som omfattar drygt 200 bostäder, fördelat på både radhus och flerfamiljshus. Där har vi inlett

arbetet med att ta fram en tågordning för när och i vilken ordning saker och ting ska byggas. Det kan bli aktuellt med en säljstart av eventuella bostadsrätter redan denna höst.

#### VILKA UTMANINGAR SER DU I DET KORTARE PERSPEKTIVET?

– Just nu ser jag mest möjligheter. Även om vi bygger för våra medlemmar så påverkas vi när efterfrågan faller. Köpenhamn har som bekant gått genom en kris på bostadsmarknaden och det har spillt över hit. Men nu kommer det positiva signaler också från andra sidan Öresund, så det ser ljusst ut. Det är också skälet till att vi har så mycket på gång.

” Just nu ser jag mest möjligheter.

# ETT POSITIVT FLYT

HSB Malmö erbjuder ekonomiska, tekniska och juridiska tjänster till bostadsrättsföreningar och fastighetsägare i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Vellinge och Trelleborg. Under 2014 förvaltade man sammanlagt 340 bostadsrättsföreningar, samfälligheter och privata fastighetsägare. Fokus ligger på att göra deras vardag så enkel och besvärsfri som möjligt.

Sven-Jörgen Persson, chef på HSB Förvaltning, upplever en positiv utveckling – efterfrågan på HSB Malmös tjänster pekar stadigt uppåt.



SVEN-JÖRGEN PERSSON  
Förvaltningschef

” Vi levererar tjänster med mycket hög kvalitet.

## VAD VAR DEN STÖRSTA HÄNDELSEN UNDER 2014 PÅ FÖRVALTNING?

– Det var nog jämnt skägg mellan att vi än en gång utsågs till Skånes bästa företag inom fastighetsförvaltning och att vi fick en så bra respons bland medlemsföreningar efter att vi slagit samman administrativ och teknisk förvaltning till ett affärsområde. Vi har fått ett positivt flyt vad gäller förfrågningar och nya avtal efter det. Det har ökat så pass mycket att vi anställt fler på Fastighetsservice för att möta upp efterfrågan.

## ÄR DET EN FÖLJD AV SAMMANSLAGNINGEN?

– Dels det och dels att vi levererar tjänster med mycket hög kvalitet. Sammanslagningen har lett till en tydlighet utåt och både till bättre kommunikation och snabbare beslutsprocesser internt.

## SEN KORADES NI ÄVEN TILL SKÅNES BÄSTA FÖRETAG INOM FASTIGHETS-FÖRVALTNING 2015. HUR KÄNNES DET?

– Det är något vi naturligtvis är väldigt stolta över.

## VARFÖR TROR DU ATT NI VINNER TITELN ÅR EFTER ÅR?

– Det finns nog flera anledningar. Vi har marknadens bredaste utbud av tjänster och vi håller som sagt en väldigt hög kvalitet. Vi har som princip att hellre tacka nej till ett uppdrag om vi inte känner att vi kan leva upp till de höga kraven vi ställer på den egna leveransen, och det är kul att allt fler får upp ögonen för det. Sen tror jag det faktum att vi ständigt arbetar för att bli bättre är viktigt. Vi är certifierade enligt ISO 9001-standarden och har därigenom väldefinierade arbetsprocesser som gör det lätt att både spåra och rätta till eventuella problem som uppstår.

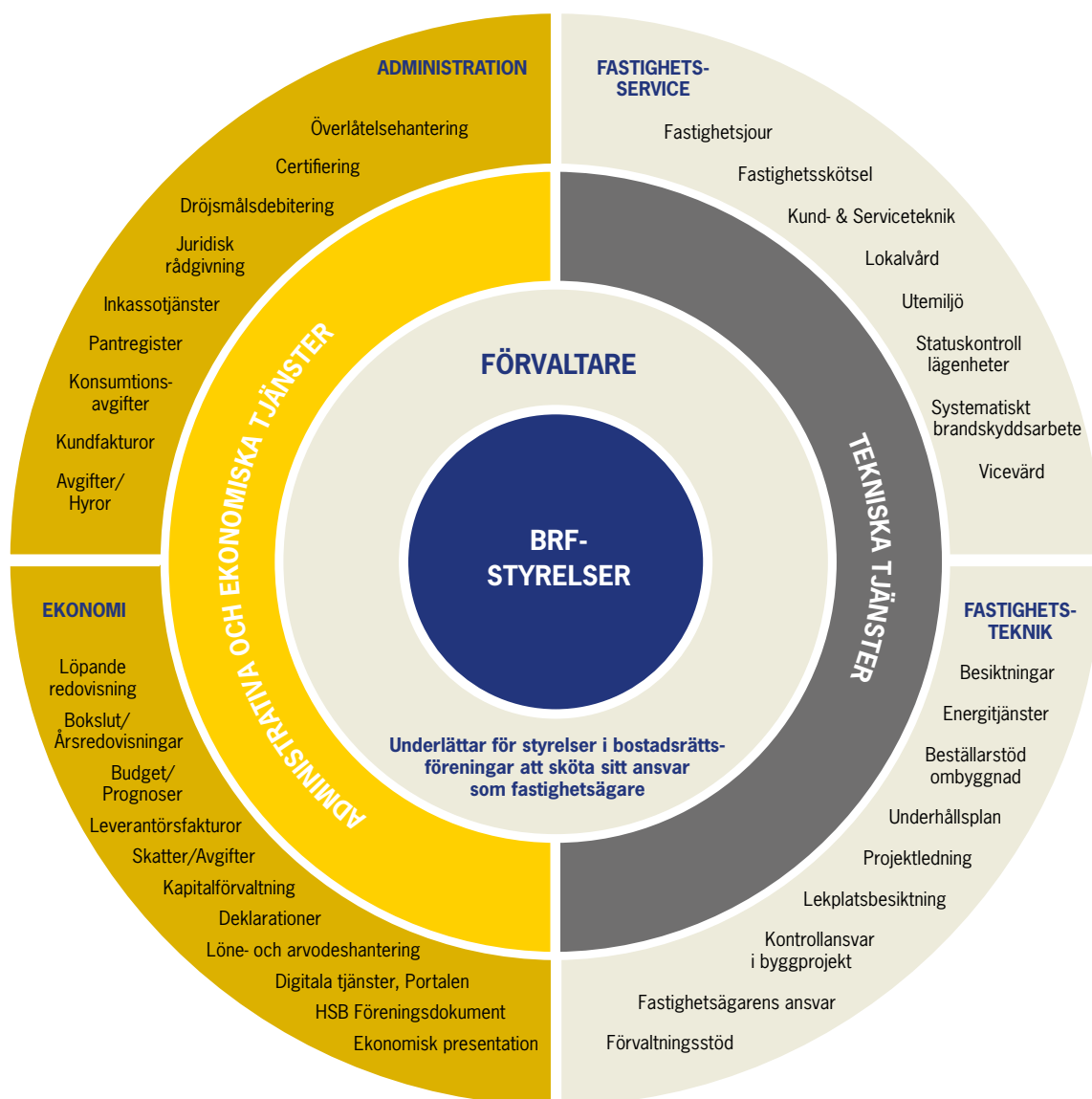
## VAD ÄR DU MEST NÖJD MED UNDER 2014?

– Det har varit mycket bryderier kring K2/K3, som de nya avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar heter. Därför var det roligt att den lösning som våra ekonomer arbetade fram började användas som modell av HSBs Riksförbund. Det var också kul att vi fick till ett väldigt bra samarbete med de andra tre skånska HSB-föreningarna i samband med den processen.

## Vad är ISO-9001?

- ISO 9001 är en ledningssystemstandard för kvalitetsprocesser i en organisation. Standarden berör allt från hur man svarar i telefon till hur man undviker driftsstörningar, och den beskriver hur man ständigt ska förbättra och justera verksamheten för att möta kundernas behov.
- Standarden baseras på åtta principer kring bland annat ledarskap, kundfokus, medarbetares engagemang och ständiga förbättringar.
- När en organisation anser sig leva upp till kraven i ISO 9001, anlitas ett ackrediterat certifieringsorgan som gör en revision som kontrollerar att så verkligen är fallet. Om kraven är uppfyllda utfärdas ett certifikat. Certifikatet gäller en fastställd period varefter det måste förnyas.
- ISO 9001 används av företag i hela världen, men också inom offentlig och ideell verksamhet.

# VÅRT TJÄNSTEUTBUD



Sen är jag också väldigt nöjd med att vi från HSB Malmö spelat en aktiv roll inom många styr- och arbetsgrupper i HSB Riksförbunds centrala förvaltningsnätverk.

## VAR DET NÅGOT SOM VAR MINDRE BRA?

– Vi var kanske lite väl optimistiska vad gällde utvecklingen av våra tekniska tjänster, som exempelvis projektleddning vid ombyggnad. Det är ganska långa processer i en bostadsrättsförening innan man vågar ta beslut om de här oftast ganska stora projekten. Men även här såg vi glädjande nog ett ökat inflöde av beställningar mot slutet av året.

## HUR SER DEN NÄRMSTA FRAMTIDEN UT FÖR HSB FÖRVALTNING?

– Rent generellt känns det väldigt bra. Förra året var vi ganska nöjda efter att ha tecknat cirka fyrtio nya avtal. I mitten av januari 2015 hade vi redan lyckats tecknat runt tjugo nya avtal, varav fem med helt nya bostadsrättsföreningar. Och det tycker jag är rätt fantastiskt!

Vi ska också arbeta vidare med konceptet Lugn&ero-förvaltning, där vi tydliggör hur gott styrelserna kan sova när de anlitar oss. I år ser jag även fram emot att den nya organisationen på Fastighetservice kommer på plats, så att vi blir än stabilare och levererar med en ännu högre kvalitet.

# HÖGSTA BETYGET NÅGONSIN

Medarbetarna är HSB Malmö's viktigaste resurs. Inom organisationen arbetar runt 120 personer – allt från tekniker och lokalvårdare till förvaltare och ekonomer. Deras erfarenhet och kunskap är avgörande för att kunna möta medlemmarnas behov och förväntningar.

HR-chefen Malin Sandvig ser en positiv utveckling på HSB Malmö, där nöjda medarbetare, medlemmar och kunder påverkar varandra växelvis.



MALIN SANDVIG  
HR-chef på HSB Malmö

## HUR SKULLE DU SAMMANFATTA 2014?

– Det har varit ett bra år! Det har varit ett år av konsolidering när det gäller personalstyrkan med en låg personalomsättning och inga chefsbyten. Det har varit lugn och ro vilket gjort att vi kunnat fokusera på utveckling, och det är positivt.

## VARTANNAT ÅR TAR NI TEMPERATUREN PÅ HSB MALMÖ MED ETT NMI – NÖJDMED-ARBETAREINDEX. KAN DU BERÄTTA LITE OM UNDERSÖKNINGEN SOM GJORDES 2014?

– Vi fick ett fantastiskt resultat! Trots att medarbetarnas förväntningar hade ökat jämfört med 2012 så förbättrades resultatet rejält, på samtliga områden. I total nöjdhet gick vi från

3.7 till 4.2 på en femgradig skala. Det är bäst inom hela HSB och vårt bästa resultat sedan undersökningarna inleddes 2006.

## VARFÖR ÄR DET VIKTIGT ATT MÄTA OM MEDARBETARE ÄR NÖJDA?

– Av den enkla anledningen att medarbetarna är HSB Malmö's viktigaste resurs, och trivs man på jobbet så gör man ett bra jobb. Vi verkar i en kunskapsintensiv bransch och för att vi ska kunna leverera med hög kvalitet vill det till att medarbetarna tycker att det är utvecklande och meningsfullt att gå till jobbet.

## VAD TROR DU DET FÖRBÄTTRADE RESULTATET BEROR PÅ?

– Jag tror det är ett kvitto på att det arbete vi gjort kring värderingar och ledarskap varit rätt. Vi har också fått bättre arbetsrutiner via vår ISO-9001 certifiering, och det har resulterat i både mer nöjda medarbetare och fler glada kunder, något som ger en själgenererande effekt. Vi har också varit noga i vår chefsrekrytering under en följd av år. I vårt NMI sticker det ut att nöjdheten med chefer till och med är snäppet högre än den allmänna trivseln.

*” Trivs man på jobbet så gör man ett bra jobb.”*





Oktober 2014. En grupp HSB:are på Malmö Stadsbibliotek för att spana in i framtiden.

#### UNDER 2014 PÅBÖRJADES ETT LEDARSKAPS-PROGRAM FÖR CHEFER. VARFÖR?

– Syftet är att våra ledare ska utveckla sig själva, det egna ledarskapet, deras team samt i förlängningen hela verksamheten. Vi vill skapa ett tryck underifrån som får fler att känna ett gemensamt ansvar att driva utvecklingen framåt i organisationen. Utbildningen gör också att de skapar informella nätverk där de kan stötta varandra.

#### UNDER HÖSTEN HÖLL NI EN PERSONALDAG DÅR DET SPANADES FRAMÅT MOT ÅR 2025. VAD VAR TANKEN BAKOM DET?

– Vi besökte några stora företag och organisationer för att lyssna på hur deras funderingar gick kring framtiden. Det var ett sätt att lyfta blicken och försöka se vart vi är på väg, vilka utmaningar vi står inför och hur de kommer påverka oss.

#### HSB MALMÖ HAR EN GENERÖS POLICY NÄR DET GÄLLER ATT TA EMOT PRAKTIKANTER. ÄR DET SÅ NI HITTAR ERA NYA MEDARBETARE?

– Det stämmer att det är en bra väg att rekrytera, och det finns ett gäng medarbetare på HSB Malmö som började som praktikanter. Men det är också ett sätt för oss att ta samhälls-

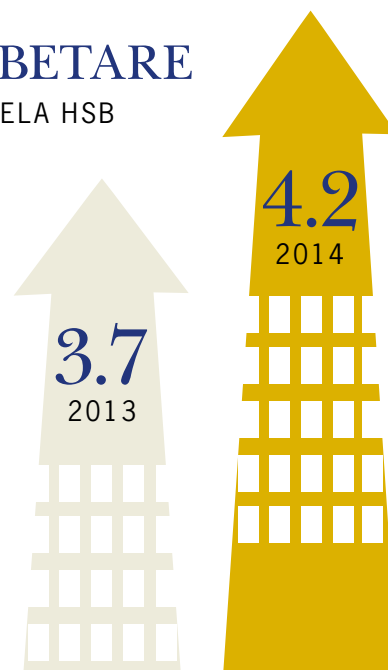
ansvar. Det är viktigt att ge ungdomar och studenter nödvändig arbetslivserfarenhet och vi har alltid en handfull praktikanter på HSB Malmö.

#### VAD HÄNDER UNDER 2015?

– Då ska vi lära mer om oss själva och om Kooperationen som idé. Därför har vi bokat flera spännande inspirationsföreläsningar i ämnet. Sen ska vi ha en personaldag under våren där vi återigen spanar in i framtiden, denna gång med fokus på vår egen framtid.

## NÖJDA MEDARBETARE

BÄST INOM HELA HSB





## SPADEN I JORDEN FÖR HSB SPORTSBYN

Sportsbyn.

Genom dotterbolaget HSB Sundsfastigheter äger och förvaltar HSB Malmö 1 777 lägenheter fördelat på 47 hyresfastigheter – den övervägande majoriteten centralt belägna i Malmö. Målet är att kunna erbjuda medlemmarna 3 000 hyreslägenheter år 2020.

Som medlem har man förtur till lägenheterna. De som bosparar väljer först.

För Petra Sörling, chef på HSB Sundsfastigheter, innebar 2014 bland annat en byggstart, två fastighetsförvärv samt ett stort restaureringsarbete.



PETRA SÖRLING  
Fastighetschef

### VAD VAR DET STÖRSTA SOM HÄNDE 2014?

– Det var väldigt roligt att vi äntligen kom igång med HSB Sportsbyn.

### VAD KAN MAN SÄGA OM HSB SPORTSBYN?

– Det är 128 hyreslägenheter, ett modernt boende med yteffektiva lägenheter. Fastigheten ligger i Hyllie där du upplever en annorlunda närhet till allt; stad och land, gammalt och nytt, gröna områden och kommunikationer.

### UNDER ÅRET FÖRVÄRVADE NI ETT PAR FASTIGHETER – JUDITH 12 OCH TIMGLASET 3. KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DEM?

– Judith 12 är en väldigt fin och välskött hörnfastighet i hjärtat av Rörsjöstaden. I området har vi sedan tidigare ett antal fastigheter så förvärvet ger en bra förvaltningsenhet. Tim-

glaset 3 ligger på Möllan, med utsikt över Folkets Park. Det är en fin tegelfastighet med många mindre lägenheter, som efterfrågas av inte minst våra yngre bosparare.

### UNDER ÅRET SÅLDES FASTIGHETERNA SKANSEN OCH RÖNNEN TILL RIKSHEM. HUR GÅR DET IHOP MED AMBITIONEN ATT KUNNA ERBJUDA MEDLEMMARNA 3 000 HYRESLÄGENHETER ÅR 2020?

– Vi har bestämt att vi ska renodla beståndet av hyresfastigheter. Det var ärligt talat väldigt få medlemmar som efterfrågade studentlägenheterna och kapitalet vi frigör kan investeras i fastigheter som ger större medlemsnytta. Men det var också viktigt att hitta en seriös köpare som kan vårda fastigheterna vidare och ta hand om studenterna på bästa sätt.





Bengt Wahlgren, byggnadsantikvarie på Peterstorp.



Judith 12 i Rörstaden, Malmö.

### HAR NI GENOMFÖRT NÅGRA RENOVERINGS-ÅTGÄRDER I FASTIGHETSBESTÅNDET?

– Vi har renoverat våra fastigheter i Rörstaden under ett antal år. Större åtgärder som tak, fönster och fasader har genomförts. Under kommande år kommer detta arbete att slutföras på de kvarvarande husen i området. Vi inledde också en av våra största ombyggnationer någonsin i fantastiska Peterstorp vid Ribersborg. Där restaurerar vi nu hela fastigheten med största omsorg, bland annat med hjälp av en byggnadsantikvarie.

### VAD ÄR DET SOM GÖR PETERSTORP SÅ FANTASTISKT?

– Jag önskar att det varit praktiskt möjligt att anordna guidade turer i huset så att fler hade fått chansen att se det på insidan, för det är ett funkishus i särklass. Lägenheterna har unika planlösningar som inte går att hitta någon annanstans, med entresolplan, interiöra balkonger, räcken och trappor. Det är helt enkelt en pärla som vi är stolta att äga och förvalta.

### NÄR ÄR NI FÄRDIGA I PETERSTORP?

– Återflytten i första trapphuset, mot Tessins väg, sker andra kvartalet 2015 och fastigheten beräknas vara fullt inflyttad i slutet av året.

### DRYGT 89 PROCENT AV HYRESGÄSTERNA UPPGAV I ER NKI ATT DE TRIVDES BRA ELLER MYCKET BRA MED HSB SUNDSFASTIGHETER. HUR KÄNNES DET?

– Även om man självklart ska sträva efter 100 procents kundnöjdhet, så var det ett väldigt trevligt besked. Det visar att vi är på rätt väg och att våra duktiga medarbetares insatser uppskattas.

### VAD KAN VI FÖRVÄNTA OSS AV 2015?

– Ganska mycket! Vi har arbetat hårt i flera år för att hitta hyresfastigheter inom hela vårt geografiska område. Därför var det extra kul när vi i februari i år tillträdde tre fina fastigheter som vi lyckats förvärva i Trelleborg. Vi kommer arbeta vidare med att få det beståndet att växa under 2015.

Vi har också som målsättning att sätta igång något av våra planerade vindsprojekt, där vi tänker bygga mindre lägenheter på vindar i våra befintliga fastigheter. Vi kommer även börja bygga nya hyresrätter vid Kalkbrottet. Sen ska vi naturligtvis fira att Turning Torso fyller 10 år!



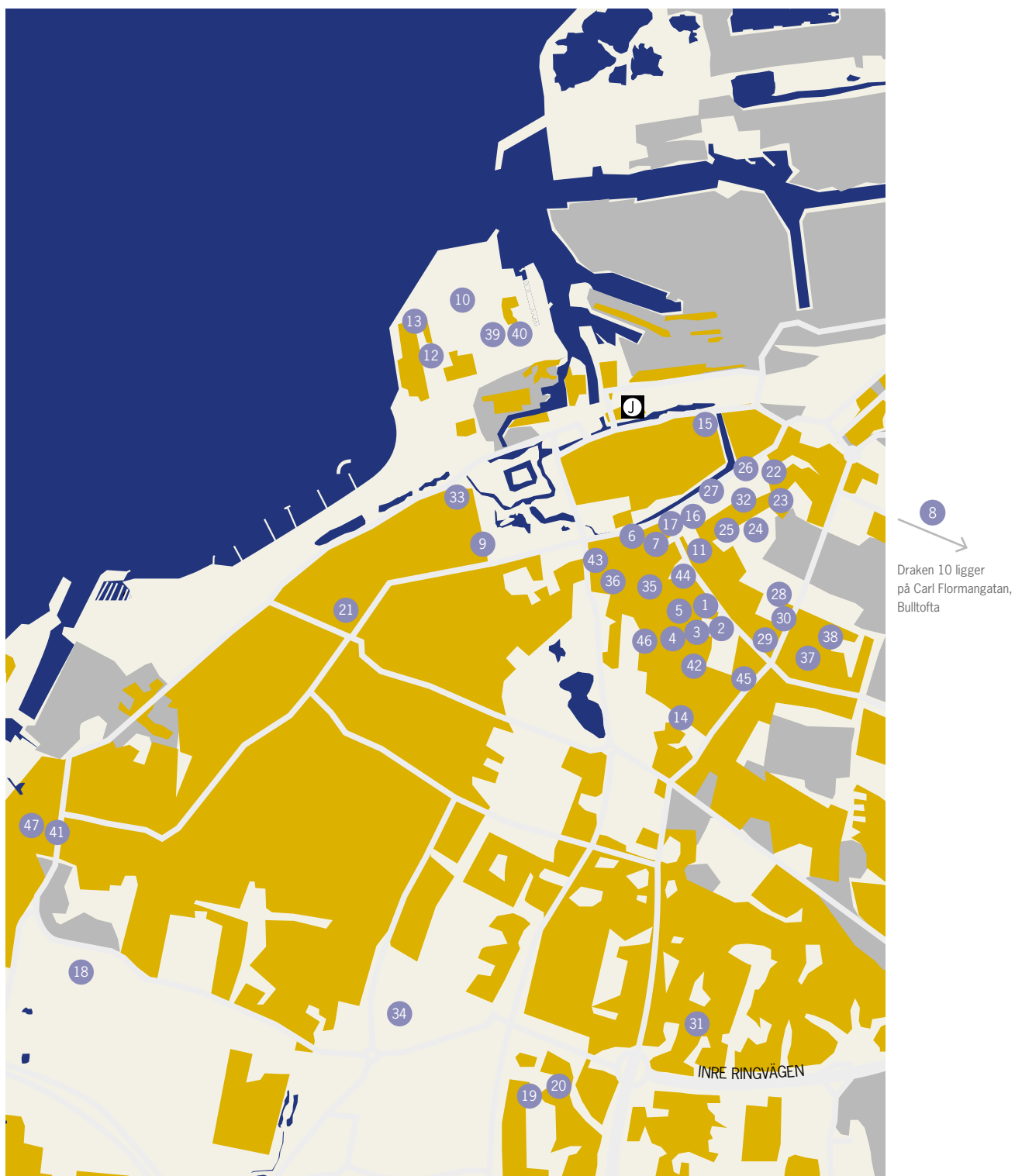
# 89%

TRIVS BRA  
ELLER  
MYCKET BRA



# HSB MALMÖS FASTIGHETER

NR PÅ KARTAN	FASTIGHETSBECKNING	LÄGE	BYGGÅR/ OMB ÅR	ANTAL LGH	BOSTADS-YTA	LOKAL-YTA	TOTAL-YTA	TAXERINGS-VÄRDE
1	Arken 3	Möllevången	1929/1983	53	3 780	241	4 021	42 528
2	Arken 4	Möllevången	1929	64	3 493	48	3 541	36 716
3	Arken 5	Möllevången	1985	22	1 440	233	1 673	17 505
4	Arken 6	Möllevången	1929	91	6 568	464	7 032	75 523
5	Arken 7	Möllevången	1929	5	662	225	887	7 630
6	Clara 13	Lugnet	1929/1979	13	709	248	957	12 050
7	Clara 14	Lugnet	1985	147	11 604	0	11 604	162 000
8	Draken 10	Bulltofta	2012	17	1 352	0	1 352	17 135
9	Erikstorp 6	Ribersborg	1933	34	2 475	0	2 475	34 881
10	Flaggskepparen 5	Västra Hamnen	2009	28	1 910	116	2 026	34 609
11	Flora 8	Rörsjöstaden	1929	12	1 214	363	1 577	21 780
12	Fören 3 (HSB Turning Torso)	Västra Hamnen	2005	144	13 037	5 758	18 795	422 600
13	Fören 3 (TTG)	Västra Hamnen	2006	37	2 721	16 107	18 828	101 800
14	Hedvig 9	Södervärn	1992	66	4 833	2 551	7 384	67 993
15	Husaren 4	Drottningtorget	1929	13	1 741	272	2 013	25 890
16	Judith 11	Rörsjöstaden	1929/1979	11	1 053	0	1 053	14 800
17	Judith 12	Rörsjöstaden	1929/2010	19	1 664	392	2 056	25 132
18	Kalkhusen 155:506	Limhamn	2011	34	2 532	0	2 532	32 747
19	Kapellmästaren 4	Lindeborg	2003	52	4 108	0	4 108	36 600
20	Kapellmästaren 7	Lindeborg	2004	52	4 122	0	4 122	36 600
21	Lister 9	Ribersborg	1945	30	1 852	186	2 038	26 998
22	Maria 10	Rörsjöstaden	1900/1960	27	1 369	0	1 369	20 800
23	Maria 2	Rörsjöstaden	1929/1986	22	1 801	0	1 801	26 600
24	Maria 3	Rörsjöstaden	1929/1975	26	1 387	0	1 387	21 200
25	Maria 4	Rörsjöstaden	1929/1981	23	1 741	0	1 741	26 000
26	Maria 5	Rörsjöstaden	1929/1975	27	1 455	0	1 455	22 400
27	Maria 9	Rörsjöstaden	1929/1975	31	1 574	0	1 574	24 600
28	Myntet 3	Sorgenfri	1939	17	776	0	776	8 254
29	Myntet 6	Sorgenfri	1948	16	1 084	0	1 084	10 181
30	Myntet 8	Sorgenfri	1968	42	3 123	1 430	4 553	39 779
31	Nibelungen 1	Söderkulla	1998	97	4 259	277	4 536	25 231
32	Olga 10	Rörsjöstaden	1929/1975	21	1 225	0	1 225	18 400
33	Peterstorp 3	Ribersborg	1938	60	7 002	47	7 049	91 920
34	Racketen 1	Hyllie	Mark	-	-	-	-	25 000
35	Ripan 14	Lugnet	1986	53	4 010	5 137	9 147	79 400
36	Rådjuret 6	Davidshall	1930	23	1 670	309	1 979	30 615
37	Sagan 15	Västra Sorgenfri	1962	28	1 820	1 668	3 488	17 819
38	Sagan 16	Västra Sorgenfri	1971	31	2 073	1 852	3 925	20 977
39	Skonaren 3	Västra Hamnen	2012	35	2 605	86	2 691	52 448
40	Slupen 1	Västra Hamnen	2012	47	3 282	0	3 282	64 000
41	Strutsen 24	Limhamn	1948	24	1 299	89	1 388	18 392
42	Timglasen 3	Möllevången	1935/2012	34	1 635	42	1 677	16 890
43	Vargen 6	Davidshall	1931	14	1 392	20	1 412	18 856
44	Örnen 4	Rådmansvången	1929/1989	11	1 030	984	2 014	21 242
<b>HSB Sundsfastigheter AB</b>				<b>1 653</b>	<b>120 482</b>	<b>39 145</b>	<b>159 627</b>	<b>1 954 521</b>
45	Drivan 16	Möllevången	1937	64	3 476	915	4 391	43 875
46	Lekatten 4	Möllevången	1903	34	1 830	104	1 934	26 130
47	Tonfiskan 25	Limhamn	1947	26	1 224	0	1 224	20 600
<b>Västra Hamnen Förvaltnings AB</b>				<b>124</b>	<b>6 530</b>	<b>1 019</b>	<b>7 549</b>	<b>90 605</b>
<b>HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag</b>				<b>1 777</b>	<b>127 012</b>	<b>40 164</b>	<b>167 176</b>	<b>2 045 126</b>



## DRIFTNETTO FÖR HELA FASTIGHETSBESTÅNDET

	2014	2013
Hysesintäkter	209 812	205 676
Drifts- och underhållskostnader	-78 470	-77 716
<b>Driftnetto</b>	<b>131 342</b>	<b>127 960</b>

## DRIFTNETTO HSB TURNING TORSO OCH HSB TURNING TORSO GALLERY

	2014	2013
Hysesintäkter	56 322	54 846
Drifts- och underhållskostnader	-22 374	-21 447
<b>Driftnetto</b>	<b>33 948</b>	<b>33 399</b>

# DET ÖVERGRIPANDE SYFTET ÄR ATT ÖKA MEDLEMSNYTTAN

HSB är en federation där verksamheten vilar på gemensam grund. Det finns tre styrdokument som gäller för alla 30 regionföreningar: HSBs Kompass, HSBs Kod för föreningsstyrning och HSBs Varumärkesriktlinjer. Alla utgår från de kooperativa principerna, våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för föreningsstyrning, lärande och utveckling inom HSB.

För att leva upp till de nationella målen och samtidigt driva den lokala verksamheten framåt har HSB Malmö även tagit fram en Affärsplan.

Camilla Hallerborn, utvecklingsansvarig på HSB Malmö, har under 2014 medverkat i ett riksomfattande projekt där nya, reviderade versioner av de tre styrdokumenten tagits fram.



CAMILLA HALLERBORN  
Utvecklingsansvarig  
på HSB Malmö

**” Det handlar om att skapa det goda boendet för våra medlemmar.**

## VARFÖR BEHÖVS STYRDOKUMENTEN?

– För att underlätta samverkan och utnyttja styrkan som ett gemensamt varumärke ger. Det övergripande syftet är såklart att öka medlemsnyttan, men för att HSBs alla regionföreningar ska kunna drivas på samma sätt och utvecklas i samma riktning krävs gemensamma strategier. Arbetar vi utefter samma riktlinjer och med samma mål blir vi också både trovärdigare och mer konkurrenskraftiga.

## VAD ÄR NYTT I DE REVIDERADE STYRDOKUMENTEN?

– I HSB Kod för föreningsstyrning har vi gjort en del anpassningar till ändringar i lagstiftningen. I HSB Kompassen är den stora skillnaden att det inte längre finns några uttalade nationella målnivåer. Framöver äger de regionala HSB-föreningarna den frågan. Varumärkesriktlinjerna innehåller bland annat ändringar i vår digitala närvaro, hur vi hanterar namn på våra tjänster och varumärket tillsammans med andra.

## VAD KOMMER MAN KÄNNA IGEN?

– Många kommer nog att känna igen sig i både Varumärkesriktlinjerna och Kod för föreningsstyrning. Även om det inte sker några förändringar i Kompassen avseende vision och uppdrag, så är formatet förändrat. Vi har valt att paketera om strategierna på ett enklare och mer pedagogiskt sätt. Den har också fått ett större fokus på lärande och att skapa möjligheter för kunskapsspridning samt lyfta goda exempel utifrån landet.

## NÄR KOMMER DE REVIDERADE STYRDOKUMENTEN BÖRJA GÄLLA?

– Först ska HSBs riksstämman ta beslut om dem i maj 2015. Sedan börjar de formellt att gälla från 1 januari 2016.

## DU ÄR ÄVEN INVOLVERAD I HSB RIKS ARBETE MED HÅLLBARHETSREDOVISNING. KAN DU BERÄTTA LITE OM DEN?

– I den följer vi upp hur väl Koden, Kompassen och Varumärkesriktlinjerna efterlevs inom HSB, så man kan säga att det är en årsredovisningen för styrdokumenten.

## HUR VÄL LEVER HSB UPP TILL DEM?

– Det vet vi när den är klar i juni 2015.

## HSB MALMÖ HAR OCKSÅ TAGIT FRAM EN AFFÄRSPLAN. HUR FÖRHÅLLER SIG DEN TILL DE NATIONELLA STYRDOKUMENTEN?

– Den har varit ett sätt för oss att integrera målen i Kompassen med vår egen verksamhet. Med affärsplanen som grund har vi skapat en enkel och pedagogisk uppföljningsmodell där vi kan följa upp allt från övergripande strategier till individuella mål för medarbetarna.

## VAD HAR AVSikten VARIT?

– Att få en effektivare styrning av verksamheten med fokus att utveckla medlemsnyttan, vår förvaltning, verksamheten kring hyresrätter, och vår organisation. På det stora hela handlar det om att skapa det goda boendet för våra medlemmar.

## HUR SER UTFALLET AV AFFÄRSPLANEN UT?

2014 var ett bra år! Vi hade högt uppsatta mål och nådde nästan alla.



### DE TRE GEMENSAMMA STYRDOKUMENTEN

#### HSB Kompassen

Övergripande vägvisare som beskriver de kooperativa principerna, uppdrag, vision samt kärnvärden. Pekar ut mål för antal bospårare, andel av nybyggnation, utbud av tjänster, forskning, klimat, lönsamhet och opinionsarbete.

#### HSB Kod för föreningsstyrning

Ett verktyg för att säkerställa en för medlemmarna öppen och transparent organisation. Kompletterar lagstiftning och regler, samt bidrar till att HSB styrs på ett så effektivt sätt som möjligt.

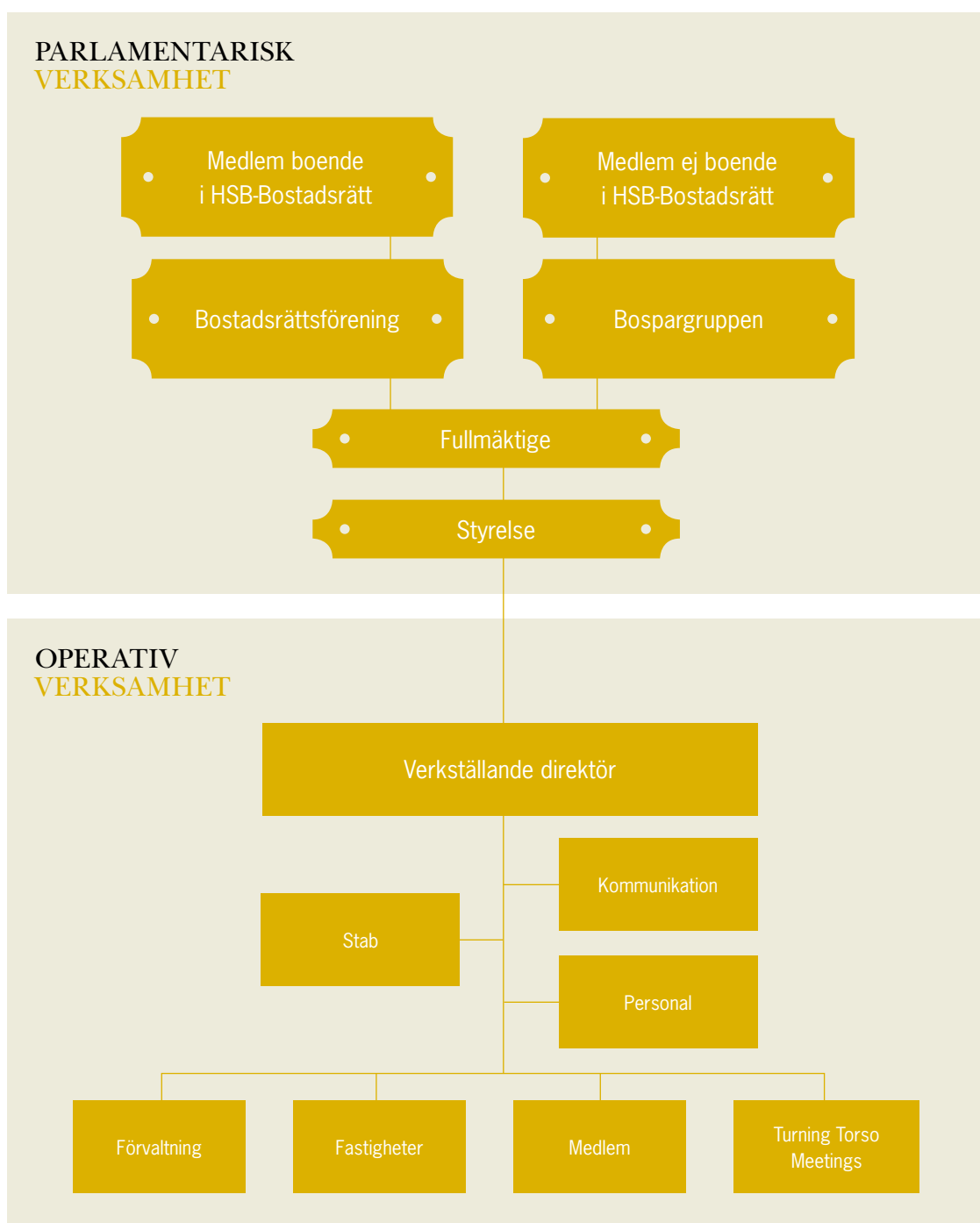
#### HSB Varumärkesriktlinjer

Riktlinjer för hur varumärket HSB får och ska användas i syfte att skapa en tydlig bild av organisationen gentemot medlemmar, kunder och andra intressenter.

# ORGANISATIONSSCHEMA

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

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



# LEDNING



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

## MICHAEL CARLSSON f 1963

Befattning: Vd Huvudsaklig utbildning: Ingenjör  
 Senaste arbetsgivare: MKB HSB-medlem sedan: 1987  
 Anställd sedan: 2005 Boendeform: Bostadsrätt  
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Suppleant i HSB brf Skogsmården, vice ordförande i HSB brf Tre Gudor HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Hackspetten  
 Övriga uppdrag inom HSB: Styrelseledamot i stiftelsen HSBs Garantifond, styrelseledamot i HSB ProjektPartner AB, styrelseledamot i HSB Riksförbund, styrelseledamot i HSB Affärsstöd  
 Arvode för övriga uppdrag inom HSB: Stiftelsen HSBs Garantifond och HSB Riksförbund: 2 276 kr/möte, HSB ProjektPartner: 75 867 kr/år

## LENA HAMMARSTRÖM f 1950

Befattning: Koordinator Huvudsaklig utbildning: Samhällsvetare  
 HSB-medlem sedan: 1988 Anställd sedan: 1982  
 Boendeform: Äganderätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga  
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Bygården Övriga uppdrag inom HSB: Inga

## PETRA SÖRLING f 1971

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

## MIA GUSTAFSON f 1960

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

## SVEN-JÖRGEN PERSSON f 1950

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

## JONNY SAMUELSSON f 1971

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

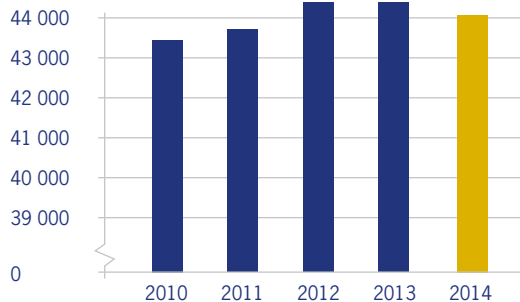
## MALIN SANDVIG f 1968

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

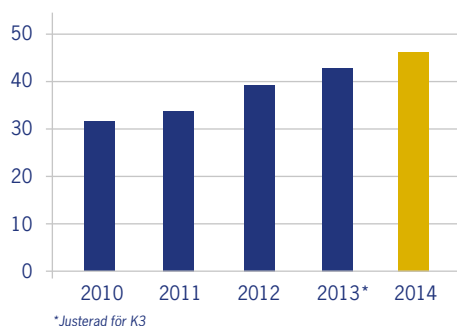
# 2014 I SIFFROR

ÅRET I KORTHET

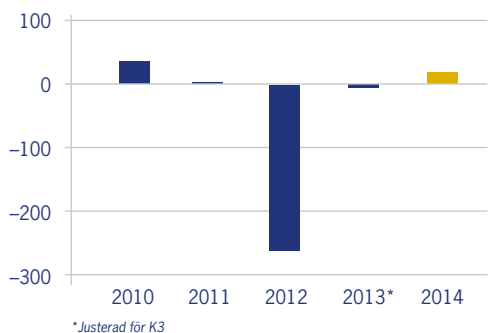
**ANTAL MEDLEMMAR, INKLUSIVE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR (ST)**



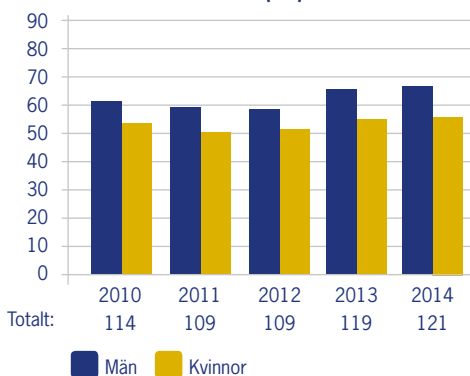
**RESULTAT EXKLUSIVE FINANS- & ENGÅNGSPOSTER (MSEK)**



**RESULTAT EFTER SKATT (MSEK)**

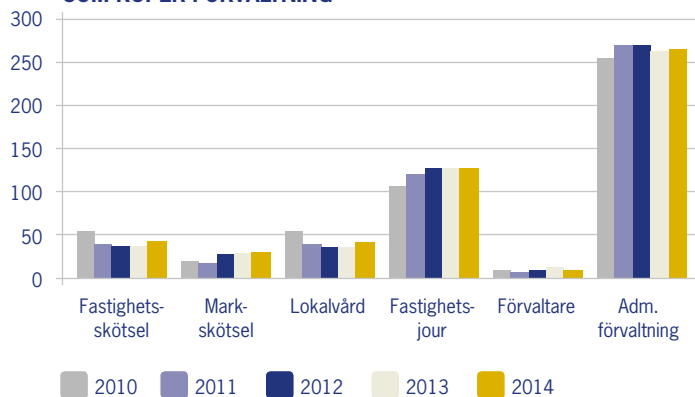


**ANTAL ANSTÄLLDA (ST)**

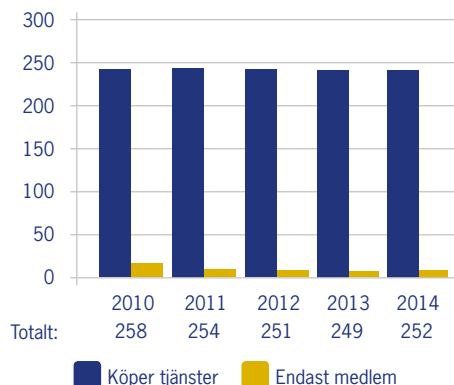


TJÄNSTER

**ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM KÖPER FÖRVALTNING**



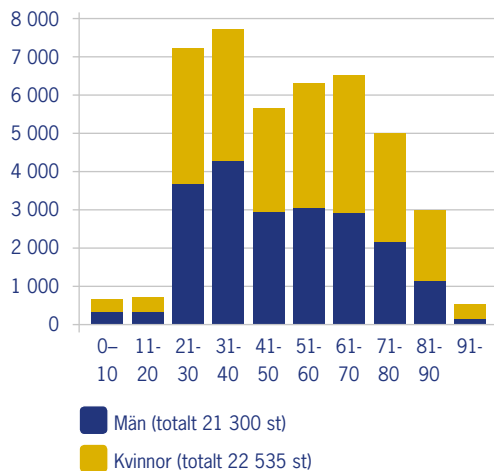
**ANTAL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM ÄR MEDLEMMAR (ST)**



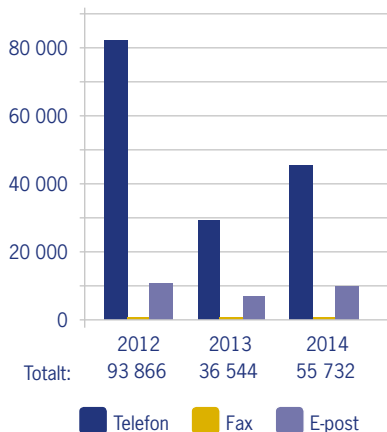


MEDLEMSVERKSAMHET

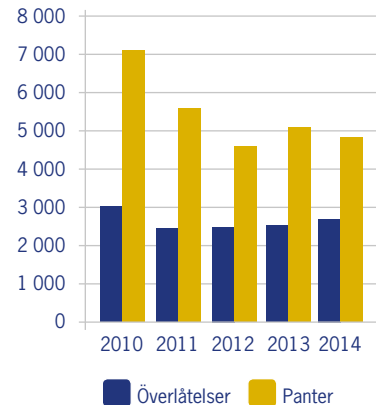
ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING, ENSKILDA MEDLEMMAR (ST)



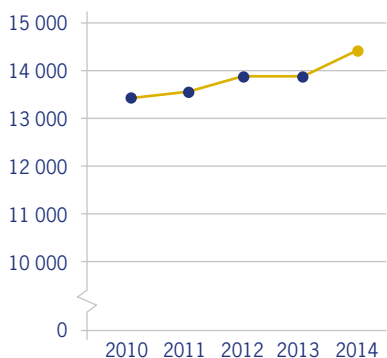
ANTAL KUNDTJÄNST-ÄRENDE (ST)



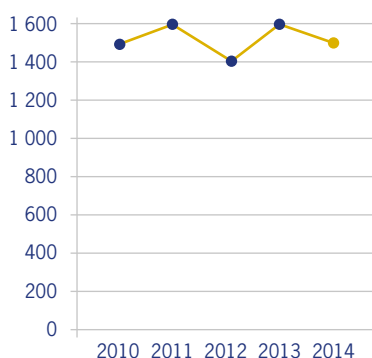
ÖVERLÅTELSE OCH PANTER (ST)



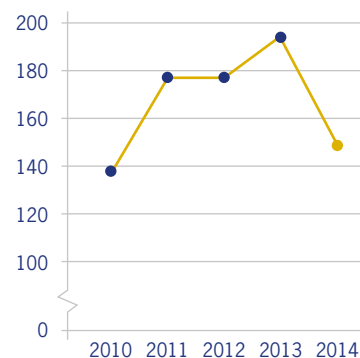
MEDLEMSINTÄKTER (MSEK)



MEDLEMSRÅDGIVNING (TIMMAR)

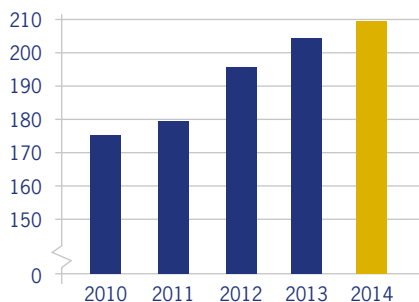


UTBILDNING (TIMMAR)

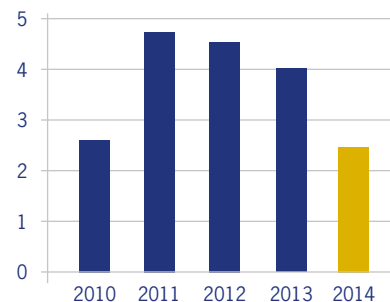


FASTIGHETSFÖRVALTNING

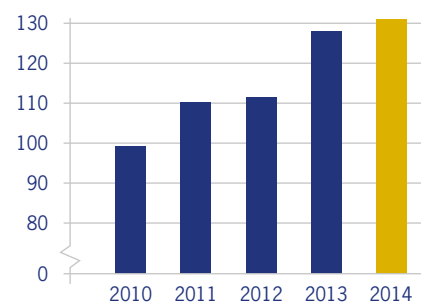
HÝRESINTÄKTER (MSEK)



VAKANSGRAD (%)



DRIFTNETTO (MSEK)



# FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

## HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

På HSB Riksförbunds stämma 2011 fastställdes tre nya styrdokument: HSB Kompassen 2012 – 2015, HSB Kod för föreningsstyrning och HSB Varumärkesriktlinjer. HSB Malmö har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

## HSB KOMPASSEN 2012-2015

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

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

## HSB KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Valberedningen har sedan dess utgått från koden i sitt arbete, vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma.

## HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB Varumärkesriktlinjer tagits fram. De antogs på förbundsstämman 2011. HSB Malmö följer på alla sätt de gemensamt antagna riktlinjerna.

## UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

## HSB FÖRENINGSTYRNING

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

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

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

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

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

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2014 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.



HSB Malmö extrastämma, november 2014 på Akvariet i Dockan, Malmö

## REGLER FÖR FÖRENINGSTYRNING

## FÖLJER

### 1. FÖRENINGSTÄMMA

1.1 Information inför föreningsstämma	Ja
1.2 Genomförande av föreningsstämma	Ja

### 2. VALBEREDNING

2.1 Tillsättning av valberedning	Ja
2.2 Valberedningens uppgifter	Nej
2.3 Valberedningens utbildning	Ja

### 3. STYRELSE

3.1 Styrelsens sammansättning	Ja
3.2 Styrelsens arbetsform	Ja
3.3 Styrelsens ledamöter	Ja
3.4 Styrelsens ordförande	Ja
3.5 Styrelsens uppgifter	Ja
3.6 Utvärdering av styrelse	Ja
3.7 Styrelsens utbildning	Ja

### 4. VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

4.1 Vd:s uppgifter	Ja
4.2 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
4.3 Utbildning av vd och ledande befattningshavare	Ja

### 5. INFORMATION OM FÖRENINGSTYRNING

5.1 Årsredovisning och finansiell rapportering	Ja
5.3. Föreningsstyrningsrapport*	Ja

\* I HSBs Kod för föreningsstyrning finns ett korrekturfel där avsnitt 5.2 felaktigt benämnts 5.3

## REDOVISADE AVVIKELSER

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

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

## REVISORSYTTRANDE OM FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för. Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2014 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 26 februari 2015

David Olow  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Tommy Johansson

Lena Andersson

# UTSKOTTSGRUPPER

## ARVODESBEREDNINGEN

Den av stämman utsedda arvodesberedningen har bestått av Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, Krister Carlsson, HSB brf Lundagården och Leif Göransson, HSB brf Änghög. Arvodesberedningen har under året haft tre möten, bland annat med HSB Malmös Valberedning. Arvodesberedningens uppgift är att till stämman redovisa hur arvodesreglementet efterlevs och i förekommande fall ge förslag till förbättringar.

## STADGEUTSKOTTET

Föreningsstämman 2012 beslutade att tillsätta ett stadgeutskott. Till ledamöter utsågs Marie Traunsberger, HSB brf Vidar, Östen Roos, HSB brf Roxen, Nancy Mashoun, HSB brf Hilda, Jörgen Magnusson, HSB brf Blekingsborg och Tommy Johansson, HSB brf Sandstenen. Styrelsen utsåg jurist Stellan Håkansson och styrelseledamot Björn Andersson att också ingå i utskottet.

Östen Roos lämnade utskottet september 2012 och Marie Traunsberger lämnade utskottet november 2013. Nancy Mashoun lämnade utskottet december 2013.

Stadgeutskottet uppdrag var att, i den mån lagstiftningen blev klar, lämna förslag på nya stadgar för HSB Malmö som beaktade såväl revisionsbehovet för de nuvarande stadgarna som den nya lagstiftningen och HSB Riksförbunds rekommendationer.

Stadgeutskottet presenterade, i enlighet med Föreningsstämmans beslut 2012, sitt förslag vid 2014 års ordinarie föreningsstämma, som då beslutade att förslaget skulle skickas på remiss och att extra föreningsstämma under hösten 2014 skulle ta det första beslutet och att andra beslutet sedan skulle tas på ordinarie föreningsstämma våren 2015.

2014-09-18 sammanträdde utskottet tillsammans med ordförande Claes Caroli för att ta ställning till HSB Riksförbunds slutliga kommentarer och kom då fram till att med smärre

justeringar skulle förslaget komma att godkännas av HSB Riksförbund.

2014-10-08 skickades det slutliga förslaget ut på remiss med svarstid till 2014-10-24.

2014-11-26 beslutade extrastämman om återremiss framförallt på grund av för kort remisstid men även för att man önskade bättre underlag.

Mot bakgrund av detta förlängde styrelsen remisstiden och första beslut till nya stadgar beräknas ske under 2015.

## BOSPARRÅDET

Det av bosparfullmäktige utsedda bosparrådet har bestått av Sonja Jernström, Anita Nicklasson, Jan Wettbo, Michael Potok, Kjell-Ove Linell och Annika Agnhammar.

Bosparrådets uppdrag är att vidareutveckla framtida bospar samt vara med och påverka nya boenden. Under 2014 har arbetet bestått i att diskutera villkor och sparformer samt hur fördelning till bosparare kan ske i HSB Sportsbyn.

## KLIMAT- OCH MILJÖUTSKOTTET

Föreningsstämman beslutade att tillsätta ett Miljö- och Klimatutskott, för att dels tydligt markera att HSB Malmö tar frågorna på allvar, dels fortsätta arbeta inom området. Utskottet består av Giovanna Brankovic HSB brf Eken, Jonas Henriksson HSB brf Astern, Mats Andersson bospararna, Annika Mattsson energisamordnare på HSB Malmö samt Maj-Britt Thulin, styrelseledamot i HSB Malmö.

Under november har två nätverksträffar genomförts. Bostadsrättsföreningar har grupperats efter byggår och fått jämföra sina nyckeltal för värme, vatten och el. Livfulla och lärorika diskussioner uppstod. På återträffen i januari uttrycktes önskan om ett forum och en webbsida där man kan jämföra kostnader och åtgärder med andra bostadsrättsföreningar inom HSB Malmö.

# 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: Sammankallande ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2003 Arvode: 19 915 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: Fullmäktigt HSB Malmö Arvode för övriga uppdrag inom HSB: Inget



**MONICA BERMSTEN** f 1944  
Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2008 Arvode: 11 380 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: 8 535 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 Arvode för övriga uppdrag inom HSB: Inget



**INGELA HULTHÉN** f 1964  
Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2012 Arvode: 8 535 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1997 Boendeform: Bostadsrätt Arbetsgivare: Swedish Care Systems AB Förtroendeuppdrag inom HSB: Vice ordförande HSB brf Valby HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag inom HSB: Inga



**CHRISTINA JAHN** f 1959  
Befattning: Ledamot Ledamot i HSB Malmös valberedning sedan: 2013 Arvode: 8 535 kr + mötesarvode HSB Medlem sedan: 2010 Boendeform: Bostadsrätt Arbetsgivare: Malmö Stad Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande HSB brf Eriksfält HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Lindeborg 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: 28 450 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: Ledamot stadgeutskottet Arvode för övriga uppdrag inom HSB: 5 094 kr



**LENA ANDERSSON** f 1954  
Befattning: Förtroendevald revisor Revisor i HSB Malmö sedan: 2005 Arvode: 28 450 kr + mötesarvode HSB-medlem sedan: 1980 Boendeform: Bostadsrätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Revisor i HSB brf Henriksdal och HSB brf Brotorp Arbetsgivare: Driver sedan 1992 en redovisningsbyrå som enskild firma. Ingår i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund (SRF) sedan 1992. Auktoriserad Redovisningskonsult genom SRF sedan 2006 HSB-ledamotsuppdrag: Inga Övriga uppdrag inom HSB: Inga



**DAVID OLOW** f 1963  
Befattning: Extern revisor Revisor i HSB Malmö sedan: 2012 HSB-medlem sedan: Inge medlem Boendeform: Äganderätt Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga Arbetsgivare: KPMG HSB-ledamotsuppdrag: Inga

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

## VERKSAMHETEN

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

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

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 1 777 (1 936) lägenheter och 40 164 (40 074) kvm lokaler.

HSB Malmö ek för äger 22,5 % av HSB Tjänstutveckling AB som utvecklar och säljer digitala förvaltningstjänster. Övriga delägare är HSB Riksförbund, HSB Norr, HSB Göteborg och HSB Stockholm. Bolaget redovisas som intressebolag.

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

	2014	2013	Ökn.(+)/Minsk.(-)
Antal bostadsrättsföreningar	252	249	+3
Antal enskilda medlemmar	43 835	44 226	-391
<b>Totalt</b>	<b>44 087</b>	<b>44 475</b>	<b>-388</b>

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 252 bostadsrättsföreningar och 43 835 enskilda medlemmar. Av våra enskilda medlemmar ingår 8 712 personer i Bospargruppen. Detta är en minskning med -391 (18) enskilda medlemmar och en ökning med 3 (-2) bostadsrättsföreningar. Nettominskningen utgör således -388 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

### Fusion av dotterbolag

Under året har vi optimerat vår förvaltningsstruktur genom att fusionera Fastighets AB Lekatten 4, Fastighets AB Tonfisken 25 och Fastighets AB Drivan 16 till Västra Hamnen Förvaltnings AB.

### Fastighetsförvärv

Under året har 2 fastigheter förvärvats, Judith 12 med 19 lägenheter belägen i Rörsjöstad och Timglaset 3 med 34 lägenheter, belägen vid Möllevången. Under året har även marken Racketen 1 (Sportsbyn) i Hyllie förvärvats.

### Kvalitetsledningssystem

I december genomfördes en förnyelserevision av våra verksamheter enligt ISO 9001 med ett positivt resultat vilket innebär att hela vår verksamhet är omcertifierad enligt ISO 9001:2008.

### Övergång till K3

Sedan den 1 januari 2014 redovisar bolaget enligt Bokföringsnämndens allmänna råd "K3" (BFNAR 2012:1). Detta innebär att avskrivningar på fastigheter numera redovisas enligt komponentmetoden. Ökad avskrivningskostnad i kombination med lägre underhållskostnader då större del av genomförda åtgärder i våra fastigheter ska aktiveras enligt det nya regelverket påverkar rörelseresultatet. I samband med övergången till K3 har föregående års resultaträkning justerats med ökade avskrivningar och förändring i uppskjuten skatt med en total resultatpåverkan om -8,5 MSEK. Även bolagets egna kapital har justerats ned med motsvarande 8,5 MSEK per 2014-01-01 jämfört med fastställd balansräkning 2013-12-31.

### Nyproduktion

I Hyllie har 128 hyreslägenheter byggstartats i Sportsbyn (Racketen 1) med förväntad inlytning årskiftet 2015/2016.

På Limhamn har första etappen med 43 lägenheter säljstartats för Gråsejen 1. Totalt har hela projektet 96 bostadsrättslägenheter.

För tidigare nyproduktion har avsättning

gjorts för att täcka uppkomna fel i entreprenaden om totalt 20,0 MSEK. Tvist föreligger om ansvarsfrågan mot ansvarig vvs-entreprenör.

I vårt samägda projektbolag för bostadsutveckling i Hököpinge har nedskrivning av markinnehav om 38,3 MSEK gjorts mot bakgrund av förändrade marknadsförutsättningar.

#### Fastighetsförsäljningar

Den 1 december 2014 avyttrades studentboendena Rönnen 2 och Skansen 1 via bolag. Ny ägare till fastigheterna är Rikshem. Försäljningen medför en koncernmässig vinst på 60,2 MSEK.

#### KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 285,2 (276,8) MSEK och rörelseresultat exklusive engångsposter uppgick till 46,8 (42,8) MSEK vilket är bättre än föregående år (föregående års siffror har justerats för övergång till K3).

Justerad resultaträkning	2014	2013*
Nettoomsättning	285,2	276,8
Direkta kostnader	-204,4	-201,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>80,8</b>	<b>75,2</b>
Rörelsekostnader	-34,0	-32,4
<b>Rörelseresultat exkl. engångsposter</b>	<b>46,8</b>	<b>42,8</b>
Engångsposter	1,9	-1,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48,7</b>	<b>41,5</b>

\* Justerad för K3

Den ökade omsättningen och det förbättrade resultatet beror främst på helårseffekter av förvärvade och nyproducerade fastigheter men även stärkt tjänsteförsäljning. Engångsposter om 1,9 (-1,3) MSEK avser garantiavsättning för tidigare nyproduktion med 20,0 MSEK, nedskrivning mark 38,3 MSEK samt vinst från fastighetsförsäljningar på 60,2 MSEK.

#### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärde fastigheter	2014	2013	2012	2011	2010
HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery	1 710	1 690	1 710	1 752	1 720
Övriga fastigheter	2 496	2 414	2 338	1 948	1 847
Mark*	74	-	-	117	49
<b>Totalt marknadsvärde</b>	<b>4 280</b>	<b>4 104</b>	<b>4 048</b>	<b>3 817</b>	<b>3 616</b>
Värdeökning/minskning	4,3 %	1,4 %	6,1 %	5,6 %	3,3 %
Bokfört värde	2 821	2 735	2 699	2 462	2 259
Orealiserat övervärde	1 459	1 369	1 349	1 355	1 357

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

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

Värdebedömningarna är i huvudsak baserade på nyckeltal avseende direktavkastningskrav per fastighet i förhållande till normaliserade driftnetton samt noterade prisnivåer per kvadratmeter bruksarea, vilka kan härledas ur marknaden genom ortsprisanalys. Ortsprisanalyserna kompletteras av marknadssimuleringar, där objek-

tens avkastningsvärden är beräknade med utgångspunkt i tioåriga kassaflödesanalyser.

Deras samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 4 280 (4 104) MSEK per 2014-12-31. Jämfört med föregående år innebär detta en värdeökning på 4,3 (1,4) procent, förvärv och försäljningar inkluderade.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 2 821 (2 735) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 1 459 (1 369) MSEK.

## KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Sammandrag	HSB Malmö	Sunds- fastigheter	Övriga fastigheter	Elimineringar	Koncern
<i>Belopp i MSEK</i>					
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>					
Omsättning	100	202	9	-26	285
Rörelsekostnader	-151	-140	-5	38	-258
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-51</b>	<b>62</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>27</b>
Finansiella poster	-31	-54	72	-13	-26
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-82</b>	<b>8</b>	<b>76</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>
Koncernbidrag och skatt	16	-14	-1	13	14
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-66</b>	<b>-6</b>	<b>75</b>	<b>12</b>	<b>15</b>
Varav engångsposter	-61	-13	75	1	2
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>					
<b>Tillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar	4	2 566	128	134	2 832
Finansiella anläggningstillgångar	629	54	-	-510	173
Kortfristiga fordringar	402	8	78	-452	36
Kassa och bank	295	13	-	-	308
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 330</b>	<b>2 641</b>	<b>206</b>	<b>-828</b>	<b>3 349</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	481	529	77	-293	794
Avsättningar	12	57	-	-31	38
Långfristiga skulder	-	1 710	52	-52	1 710
Kortfristiga skulder	837	345	77	-452	807
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 330</b>	<b>2 641</b>	<b>206</b>	<b>-828</b>	<b>3 349</b>

## MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 100,1 (94,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -82,3 (-26,6 MSEK). Omsättningen i moderföreningen har ökat genom bättre tjänsteförsäljning. Resultatet påverkas negativt av engångsposter på -20,0 MSEK för tidigare nyproduktion samt nedskrivning av markinnehav i intressebolag med -38,3 MSEK. Exkluderat sistnämnda poster visar moderföreningen på en positiv resultatutveckling i den operativa verksamheten.

## HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 202,2 (199,1) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar samt helårseffekt för förvärvade fastigheter. Hyresbortfallet uppgick till 2,4 (4,2) procent, då projektfastigheten Peters- torps planerade vakanser är exkluderade. Driftnettot uppgick till 125,6 (122,3) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 7,8 (-12,3) MSEK.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 900,1 (875,3) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 305,4 (171,3) MSEK.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 710,0 (1 550,0)

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 full täckning för denna skuld.

## FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 12 juni 2014. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av bl. a. likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Malmö är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har föreningen tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar våra föreningars inlånade medel.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 860 MSEK refinansierats mellan två banker med löptider om 1 och 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen, bedöms HSB Malmös samlade risk i detta avseende som



låg. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 11,5 MSEK.

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

#### AVRÄKNINGSSALDO MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

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

Koncernens 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 411 MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 900 MSEK. Säkerhet för lånelöften utgörs i första hand av överenskomna, men ej uttagna, pantbrev för fastigheter i dotterbolag. HSB Malmös avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 215 %. Minimikravet är 80 % 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 242,6 (68,4) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 1,3 (0,7) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 99,1 (0,0) MSEK och i moderföreningen till 0,1 (0,0) MSEK.

#### ÖVRIGT

HSB Malmö är en medlemsägd förening. För att bli medlem löser man en insats och betalar årsavgift. Insatsen är numera 500 kronor för samtliga kategorier av medlemmar. Årsavgiften är 300 kronor för medlem som inte bor i HSB bostadsrätt. Detta innebär att årsavgiften höjts med 100 kr och samma avgift gäller nu i samtliga regionföreningar.

Till HSB Malmös årsmöte 2014 inkom 10 (19) motioner. Mötet beslutade att bifalla 3 (7) stycken. De som bifölls var en om att ändra stadgarna i HSB Riksförbund, en om nya redovisningsregler och en om att ta fram ett regelverk som renodlar bostadsrättens agande.

#### VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I februari korades HSB Malmö för fjärde gången och tredje gången i rad till Skånes bästa företag inom fastighetsförvaltning.

Efter årsskiftet har tre mindre fastigheter med totalt 22 lägenheter förvärvat. Fastigheterna är belägna i Trelleborg och tillträdde den 2 februari.

I januari avgick styrelseledamoten Daniel Christiansson på egen begäran på grund av förändrade arbetsförhållanden.

#### 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.

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.

Koncernens helårsresultat, exklusive engångsrelaterade poster, bedöms för 2015 bli i nivå med resultatet för 2014.

#### STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2014 och styrelsen fick följande sammansättning:

- Claes Caroli, HSB brf Näset, ordförande
- Maj-Britt Thulin, HSB brf Bollebygd, ledamot
- Birgitta Nilsson, HSB brf Lindeborg, ledamot
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Ann-Mari Svensson, Bospargruppen, ledamot
- Izet Omanovic, HSB brf Eriksfält, ledamot
- Daniel Christiansson, HSB brf Eken, ledamot

## NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2014

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Datum		27 feb	26 mar	14 apr <sup>3</sup>	29 apr	12 jun	3 jul <sup>4</sup>	28 aug	8 sep <sup>5</sup>	2 okt	06 nov	11 dec
<b>Ordinarie styrelsemöten</b>												
Claes Caroli		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Styrelsens ordförande		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Maj-Britt Thulin		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Vice ordförande		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Birgitta Nilsson		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Björn Andersson		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Izet Omanovic		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Daniel Christiansson		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Susann Sörensson	1	•										
Ledamot		•										
Ann-Mari Svensson	2			•	•	•	•		•	•		•
Ledamot				•	•	•	•		•	•		•
Peter Frank		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jörgen Åkesson		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Rolf Malmgren		•		•		•			•	•	•	•
Suppleant arbetstagarledamot		•		•		•			•	•	•	•
Tommy Lind		•	•	•	•	•		•			•	
Suppleant arbetstagarledamot		•	•	•	•	•		•			•	

## Noteringar

- 1 Avgick som ledamot 2014-04-12
- 2 Tillträdde som ledamot 2014-04-12
- 3 Konstituerande sammanträde
- 4 Sammanträde i HSB Sundsfastigheter AB, per capsulam styrelsens ordinarie ledamöter undertecknar
- 5 Endast HSB Sundsfastigheter AB

## Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Medlem	30/1
Förvaltning	20/3
Ekonomi	13/2, 2/6, 22/9, 27/11
Nyproduktion	2/6
Studieresa	27–30/11
Styrelseutvärdering	30/1
Styrelsekonferens	2–3/6
Strategikonferens	2–3/10
Motionsgenomgång	13/2

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

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har varit Jörgen Åkesson och Rolf Malmgren (suppleant) från Unionen samt Peter Frank och Tommy Lind (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 2014 har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrap-

port 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.

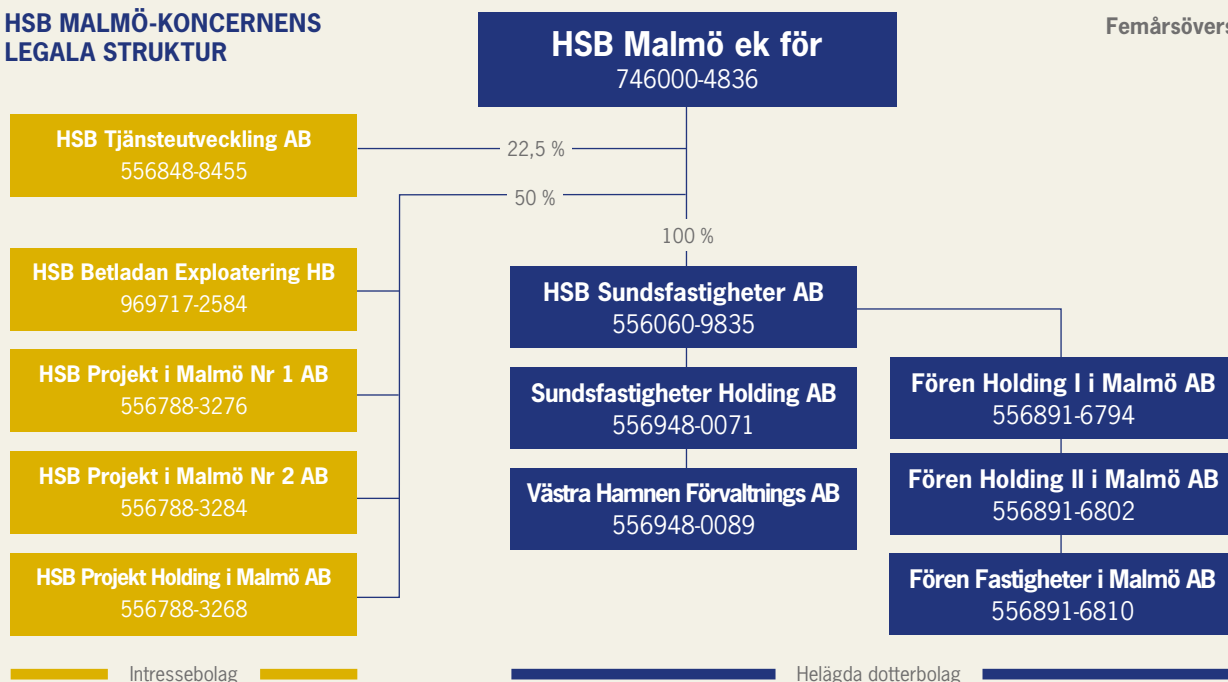
## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	477 707 838
Årets resultat	-66 113 815
<b>Summa</b>	<b>411 594 023</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

**Till balanserade vinstmedel avsättes 411 594 023**



## FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

### RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2014	2013*	2012	2011	2010
Nettoomsättning	285,1	276,8	262,3	268,3	268,0
Kostnad för sålda varor och tjänster	-204,3	-201,6	-188,7	-198,7	-199,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>80,8</b>	<b>75,2</b>	<b>73,6</b>	<b>69,6</b>	<b>68,9</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-34,0	-32,4	-34,4	-36,0	-37,6
Poster av engångskaraktär	1,9	-1,3	-1,4	3,7	6,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48,7</b>	<b>41,5</b>	<b>37,8</b>	<b>37,3</b>	<b>37,4</b>
Finansiella poster	-48,2	-79,8	-50,7	-29,6	-10,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0,5</b>	<b>-38,3</b>	<b>-12,9</b>	<b>7,7</b>	<b>26,6</b>
Skattekostnader	14,0	32,9	-244,8	-6,0	2,5
<b>Årets resultat</b>	<b>14,5</b>	<b>-5,4</b>	<b>-257,7</b>	<b>1,7</b>	<b>29,1</b>

### BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Tillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar	2 832	2 736	2 712	2 475	2 272
Finansiella anläggningstillgångar	173	172	178	166	179
Kortfristiga fordringar	36	32	30	21	81
Kassa och bank	308	183	136	161	140
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 349</b>	<b>3 123</b>	<b>3 056</b>	<b>2 823</b>	<b>2 672</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	794	779	785	1 042	1 040
Avsättningar	38	46	317	76	71
Långfristiga skulder	1 710	1 551	1 175	860	702
Kortfristiga skulder	807	747	779	845	859
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 349</b>	<b>3 123</b>	<b>3 056</b>	<b>2 823</b>	<b>2 672</b>

\* Justerad för K3

# NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2014	2013	2012	2011	2010
Driftnetto fastigheter, MSEK	131,3	128,0	111,3	110,2	99,0
Årets resultat, MSEK	14,5	-5,4*	-257,7	1,7	29,1
Avkastning på eget kapital, %	0,1	-3,5	-1,4	0,7	2,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,7	1,9	1,1	1,6	2,0
Kassalikviditet, %	42,6	28,8	21,3	21,6	25,7
Tillgänglig likviditet, %	117,0	122,6	130,5	157,7	165,5
Soliditet, %	23,7	25,1	25,7	36,9	38,9
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	46,2	46,2	46,2	55,7	58,1
Avräkningslikviditet, %	212,8	237,3	251,3	295,6	349,0
Skuldsättningsgrad, gånger	3,0	2,8	2,4	1,5	1,3
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	0,7	0,7	1,2	2,0
Medelantal anställda	121	119	109	109	114
Antal enskilda medlemmar	43 835	44 226	44 208	43 520	43 197
Antal bostadsrättsföreningar	252	249	251	254	258
<b>Totalt antal medlemmar</b>	<b>44 087</b>	<b>44 475</b>	<b>44 459</b>	<b>43 774</b>	<b>43 455</b>

\* Justerad för K3

## DEFINITIONER

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### Avkastning på totalt kapital

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

### Kassalikviditet

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

### Tillgänglig likviditet

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

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Justerad soliditet enligt HSBs kod

(Eget kapital +/- över- eller undervärden skattejusterad) / (Balansomslutning +/- över- eller undervärden minus likvida medel).

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

### Avräkningslikviditet

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

Skall överstiga 80 % i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### Räntetäckningsgrad

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

# RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2014	2013 <sup>2</sup>	2014	2013
Nettoomsättning	2,4	285 197	276 802	100 107	94 591
Kostnad för sålda varor och tjänster	1,3,4,6	-204 347	-201 568	-96 854	-94 952
<b>Bruttoresultat</b>		<b>80 850</b>	<b>75 234</b>	<b>3 253</b>	<b>-361</b>
Försäljningskostnader	1	-7 171	-5 763	-6 195	-5 446
Administrationskostnader	1,5,6	-26 856	-26 626	-28 222	-26 994
Resultat från andelar i intresseföretag <sup>1</sup>	9	-38 331	-602	-	-
Övriga rörelseintäkter	7	60 242	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	8	-20 054	-700	-20 054	-700
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 680</b>	<b>41 543</b>	<b>-51 218</b>	<b>-33 501</b>
Resultat från andelar i intresseföretag <sup>1</sup>	9	-	-	-40 697	-662
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	3 447	1 502	3 447	1 502
Övriga finansiella intäkter	11	3 464	4 172	12 623	12 988
Övriga finansiella kostnader	12	-55 058	-85 472	-6 451	-6 969
<b>Resultat efter finansnetto</b>		<b>533</b>	<b>-38 255</b>	<b>-82 296</b>	<b>-26 642</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	16 182	10 236
Skatt	13	13 928	32 903	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>14 461</b>	<b>-5 352</b>	<b>-66 114</b>	<b>-16 406</b>

<sup>1</sup> I koncernen klassificeras resultat från intresseföretag enligt K3 som rörelsekostnad medan i moderbolaget klassificeras motsvarande enligt ÅRL som finansiell kostnad.

<sup>2</sup> Föregående år är justerad för övergång till K3:  
 Avskrivningar -10 905  
 Uppskjuten skatt 2 399  
 Total resultatpåverkan -8 506

# BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Byggnader och mark	14	2 681 970	2 704 921*	–	–
Pågående ny-, till- och ombyggnation	15	139 419	19 192	–	–
Inventarier	16	10 537	11 597	3 557	3 224
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 831 926</b>	<b>2 735 710</b>	<b>3 557</b>	<b>3 224</b>
Andelar i koncernföretag	17	–	–	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	18	68 549	66 264	75 429	75 510
Fordringar hos intresseföretag	19	42 500	42 500	42 500	42 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	58 200	58 200	58 200	58 200
Andra långfristiga fordringar	21	4 127	5 210	2 329	3 167
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>173 376</b>	<b>172 174</b>	<b>628 799</b>	<b>629 718</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 005 302</b>	<b>2 907 884</b>	<b>632 356</b>	<b>632 942</b>
Kundfordringar/hyresfordringar		8 546	8 009	6 930	6 611
Fordringar hos koncernföretag		–	–	373 060	441 164
Fordringar hos intresseföretag	22	18 492	14 127	18 492	14 127
Skattefordran		274	–	274	–
Övriga fordringar	23	1 438	3 495	306	2 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	7 214	6 049	2 926	1 865
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>35 964</b>	<b>31 680</b>	<b>401 988</b>	<b>466 208</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>308 111</b>	<b>183 293</b>	<b>295 444</b>	<b>161 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>344 075</b>	<b>214 973</b>	<b>697 432</b>	<b>627 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 349 377</b>	<b>3 122 857</b>	<b>1 329 788</b>	<b>1 260 437</b>

\* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 37.

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Andelskapital		27 692	27 613	27 692	27 613
Reservfond		41 396	41 396	41 396	41 396
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>69 088</b>	<b>69 009</b>	<b>69 088</b>	<b>69 009</b>
Balanserade vinstmedel		710 126	715 478	477 708	494 114
Årets resultat		14 461	- 5 352*	-66 114	-16 406
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>724 587</b>	<b>710 126</b>	<b>411 594</b>	<b>477 708</b>
<b>Summa eget kapital</b>	25	<b>793 675</b>	<b>779 135</b>	<b>480 682</b>	<b>546 717</b>
Avsättningar för pensioner		2 816	3 847	2 816	3 847
Övriga avsättningar	26	9 370	1 397	9 370	1 397
Uppskjuten skatteskuld	27	26 748	41 202*	-	-
<b>Avsättningar</b>		<b>38 934</b>	<b>46 446</b>	<b>12 186</b>	<b>5 244</b>
Skulder till kreditinstitut	28, 30	1 710 000	1 550 000	-	-
Långfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	-	500	-	500
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>1 710 000</b>	<b>1 550 500</b>	<b>-</b>	<b>500</b>
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	29	690 394	669 423	690 394	669 423
Förskott från kunder		14 047	12 557	-	98
Leverantörsskulder		27 581	19 812	3 413	7 112
Skulder till koncernföretag		-	-	76 325	5 079
Skulder till intresseföretag		1 233	1 539	1 233	1 539
Skatteskulder		500	833	-	24
Övriga skulder	31	56 923	26 055	54 011	12 845
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	16 090	16 557	11 544	11 856
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>806 768</b>	<b>746 776</b>	<b>836 920</b>	<b>707 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 349 377</b>	<b>3 122 857</b>	<b>1 329 788</b>	<b>1 260 437</b>
Ställda säkerheter	33	1 797 619	1 638 448	2 266	3 095
Ansvarsförbindelser	34	219 013	217 958	217 846	217 803

\* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 37.

# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2014	2013	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	533	-27 350	-82 296	-26 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-6 715	35 471	8 820	-1 693
Betald skatt	-607	-232 523	-298	19
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 789</b>	<b>-224 402</b>	<b>-73 774</b>	<b>-28 316</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11	8 840	20 520	9 395
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	40 894	5 708	37 055	3 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>34 094</b>	<b>-209 854</b>	<b>-16 199</b>	<b>-15 736</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-242 559	-68 411	-1 252	-656
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	160 470	-	39	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-6 198	-10 487	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	60 079	50 059
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-88 287</b>	<b>-78 898</b>	<b>58 866</b>	<b>49 403</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring andelskapital	79	-20	79	-20
Upptagna lån	178 932	336 555	91 411	11 645
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>179 011</b>	<b>336 535</b>	<b>91 490</b>	<b>11 625</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>124 818</b>	<b>47 783</b>	<b>134 157</b>	<b>45 292</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>183 293</b>	<b>135 510</b>	<b>161 287</b>	<b>115 995</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>308 111</b>	<b>183 293</b>	<b>295 444</b>	<b>161 287</b>

Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2014	2013	2014	2013
Avgår resultatandel i intresseföretag	-	62	-	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	47 202	34 738	865	726
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-61 855	-	15	-
Avsättningar till pensioner	-35	-117	-33	-207
Övriga avsättningar	7 973	788	7 973	-2 212
<b>Totalt</b>	<b>-6 715</b>	<b>35 471</b>	<b>8 820</b>	<b>-1 693</b>



# REDOVISNINGSPRINCIPER

## ALLMÄNT

HSB Malmö ekonomisk förening, 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).

K3 tillämpas för första gången och redovisningsprinciperna avseende avskrivning för fastigheter har förändrats.

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

## KONCERNREDOVISNING

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

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

## INTRESSEBOLAGSREDOVISNING

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

## INTÄKTER

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

För uppdragsintäkter gäller att pågående konsultarbeten avseende reparation, ombyggnation och tillbyggnation intäktsredovisas i takt med faktureringen. Pågående arbeten till fast pris har värderats till nedlagda kostnader, med pålägg för skäligen andel av indirekta kostnader och med avdrag av fakturerade a-conton. Intäkterna redovisas netto efter mervärdesskatt.

## FASTIGHETER

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

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

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

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme 140–200 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 redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

### KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

### AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

### 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.

# BOKSLUTSKOMMENTARER

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

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### Not 1 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER (avser Sverige)	2014			2013		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
<b>HSB Malmö</b>						
Löner och ersättningar	2 291	39 508	41 799	2 341	37 174	39 515
Sociala kostnader	1 351	15 755	17 106	1 390	16 212	17 602
(varav pensionskostnader) <sup>1</sup>	538	2 802	3 340	535	3 966	4 501
<b>Dotterbolag</b>						
Löner och ersättningar	–	8 381	8 381	–	8 569	8 569
Sociala kostnader	–	3 292	3 292	–	3 385	3 385
(varav pensionskostnader)	–	692	692	–	772	772
<b>Koncern</b>						
Löner och ersättningar	2 291	47 890	50 181	2 341	45 743	48 084
Sociala kostnader	1 351	19 047	20 398	1 390	19 597	20 987
(varav pensionskostnader) <sup>2</sup>	538	3 494	4 032	535	4 738	5 273

<sup>1</sup> Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 538 (535) TSEK.

<sup>2</sup> Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 538 (535) TSEK.

### ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön <sup>3</sup>	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Claes Caroli	Ordförande	jan – dec	114	11	–	125	–
Maj-Britt Thulin	Vice ordförande	jan – dec	57	10	–	67	–
Birgitta Nilsson	Ledamot	jan – dec	57	11	–	68	–
Björn Andersson	Ledamot	jan – dec	57	11	–	68	–
Daniel Christiansson	Ledamot	maj – dec	57	10	–	67	–
Susann Sörensson	Ledamot	jan – apr	18	2	–	20	–
Izet Omanovic	Ledamot	jan – dec	57	9	–	66	–
Ann-Mari Svensson	Ledamot	maj – dec	38	6	–	44	–
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan – dec	57	11	–	68	–
Jörgen Åkesson	Arbetstagarledamot	jan – dec	57	10	–	67	–
Tommy Lind	Suppleant arbetstagarledamot	jan – dec	28	5	–	33	–
Rolf Malmgren	Suppleant arbetstagarledamot	jan – dec	28	5	–	33	–
<b>Summa styrelse</b> <sup>4</sup>			<b>625</b>	<b>101</b>	<b>–</b>	<b>726</b>	<b>–</b>
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan – dec	1 565	–	64	1 629	538
<b>Summa vd</b> <sup>5</sup>			<b>1 565</b>	<b>–</b>	<b>64</b>	<b>1 629</b>	<b>538</b>

<sup>3</sup> Inklusive semesterersättning.

<sup>4</sup> Totala pensionsförpliktelser för styrelsen uppgår till 0,0 (0,0) TSEK.

<sup>5</sup> Totala pensionsförpliktelser för vd uppgår till 0,0 (0,0) TSEK.

Forts. nästa sida

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

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 27 inkomstbasbelopp vilket 2014 motsvarar en årslön om 1 536 300 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 2 276 kronor per sammanträde, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 75 867 kronor per år samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 2 276 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 <sup>6</sup>	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Ingrid Holmberg	Valberedning – Sammankallande	jan – dec	20	18	–	38	–
Monica Bermsten	Valberedning – Sekreterare	jan – dec	11	16	–	27	–
Christina Jahn	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	12	–	21	–
Rolf Brandt	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	13	–	22	–
Ingela Hultén	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	14	–	23	–
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor	jan – dec	28	17	–	45	–
Lena Andersson	Förtroendevald revisor	jan – dec	28	18	–	46	–
Tommy Johansson	Stadgegruppen – Ledamot	jan – dec	–	5	–	5	–
Jörgen Magnusson	Stadgegruppen – Ledamot	jan – dec	–	5	–	5	–
Nancy Mashoun	Stadgegruppen – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Björn Andersson	Stadgegruppen – Ledamot	jan – dec	–	5	–	5	–
Sonja Jernström	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Jan Wettbo	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	3	–	3	–
Maj-Britt Thulin	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	2	–	2	–
Giovanna Brankovic	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	2	–	2	–
Jonas Henriksson	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	4	–	4	–
Daniel Christiansson	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	4	–	4	–
Mats Andersson	Miljö & klimatutskott – Ledamot	jan – dec	–	4	–	4	–
<b>Summa övriga förtroendevalda</b>			<b>114</b>	<b>146</b>	<b>–</b>	<b>260</b>	<b>–</b>

<sup>6</sup> Exklusive kostnadsersättningar

#### MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2014			2013		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	99	52 %	48 %	95	52 %	48 %
Dotterbolag	22	66 %	34 %	24	65 %	35 %
<b>Koncern</b>	<b>121</b>	<b>54 %</b>	<b>46 %</b>	<b>119</b>	<b>54 %</b>	<b>46 %</b>

#### STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2014			2013		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
<b>HSB Malmö</b>						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4
<b>Koncern</b>						
Styrelseledamöter	9	6	3	9	6	3
Ledande befattningshavare	7	3	4	7	3	4

SJUKFRÅNVARO	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Total sjukfrånvaro	4,7 %	5,3 %	4,6 %	6,0 %
varav långtidssjukskrivning	3,3 %	3,5 %	3,0 %	4,0 %
Sjukfrånvaro för män	2,3 %	2,3 %	1,5 %	2,2 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	7,6 %	8,9 %	8,0 %	10,0 %
Anställda 29 år eller yngre	7,4 %	2,6 %	4,1 %	4,1 %
Anställda 30–49 år	6,1 %	8,1 %	6,5 %	9,0 %
Anställda 50 år eller äldre	1,8 %	2,8 %	2,0 %	2,4 %

**Not 2** Nettoomsättning per rörelsegren

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Medlem och Kommunikation <sup>1</sup>	23 712	23 039	23 712	23 039
Fastigheter	185 090	182 211	–	–
Förvaltning	68 995	65 162	68 995	65 162
Övrigt	7 400	6 390	7 400	6 390
<b>Totalt</b>	<b>285 197</b>	<b>276 802</b>	<b>100 107</b>	<b>94 591</b>

<sup>1</sup> Varav medlemsavgifter ingår med 14 423 (13 831) TSEK  
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

MEDLEMSVERKSAMHET	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Medlemsintäkter	14 423	13 831	14 423	13 831
<b>Summa intäkter</b>	<b>14 423</b>	<b>13 831</b>	<b>14 423</b>	<b>13 831</b>
Tidning	–3 384	–3 370	–3 384	–3 370
Utbildning	–1 371	–1 377	–1 371	–1 377
HSB Ledamot	–3 321	–3 250	–3 321	–3 250
HSB Riksförbund	–3 204	–3 127	–3 204	–3 127
Medlemsverksamhet	–6 398	–5 681	–6 398	–5 681
<b>Summa kostnader</b>	<b>–17 678</b>	<b>–16 805</b>	<b>–17 678</b>	<b>–16 805</b>
<b>Totalt</b>	<b>–3 255</b>	<b>–2 974</b>	<b>–3 255</b>	<b>–2 974</b>

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten.

**Not 3** Driftnetto fastighetsförvaltning

	Koncern	
	2014	2013
Hysesintäkter	209 812	205 676
Övriga intäkter	1 594	2 335
Drift- och underhållskostnader	–73 161	–73 689
Tomträttsavgäld	–2 163	–1 695
Fastighetsskatt	–4 740	–4 667
<b>Driftnetto</b>	<b>131 342</b>	<b>127 960</b>

Inklusive koncernposter.

**Not 4** Inköp och försäljning inom koncernen

	HSB Malmö	
	2014	2013
Försäljning av tjänster	8 916	9 284
Köpta tjänster	–61	–26
Hyseskostnader	–17 476	–16 374

**Not 5** Arvoden till revisorer

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Revisionsuppdrag</b>				
KPMG AB	502	497	299	290
Förtroendevalda revisorer, inklusive sociala avgifter	111	116	111	116
<b>Totalt</b>	<b>613</b>	<b>613</b>	<b>410</b>	<b>406</b>
<b>Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag</b>				
KPMG AB	159	147	98	97
<b>Totalt</b>	<b>159</b>	<b>147</b>	<b>98</b>	<b>97</b>
<b>Andra uppdrag</b>				
KPMG AB	85	87	85	87
<b>Totalt</b>	<b>85</b>	<b>87</b>	<b>85</b>	<b>87</b>

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

**Not 6** Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Fördelning per tillgångstyp</b>				
Byggnader	-44 944	-42 905*	-	-
Inventarier	-2 258	-2 138	-865	-726
<b>Totalt</b>	<b>-47 202</b>	<b>-45 043</b>	<b>-865</b>	<b>-726</b>
<b>Fördelning per funktion</b>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-46 692	-44 516*	-355	-199
Administrationskostnader	-510	-527	-510	-527
<b>Totalt</b>	<b>-47 202</b>	<b>-45 043</b>	<b>-865</b>	<b>-726</b>

\* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 37.

**Not 7** Övriga rörelseintäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Vinst vid avyttring av fastighet	60 242	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>60 242</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 8** Övriga rörelsekostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	-54	-	-54	-
Garantiavsättning tidigare nyproduktion	-20 000	-700	-20 000	-700
<b>Totalt</b>	<b>-20 054</b>	<b>-700</b>	<b>-20 054</b>	<b>-700</b>

**Not 9** Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Resultatandelar från intressebolag	-38 331	-602	-40 697	-62
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-	-600
<b>Totalt</b>	<b>-38 331</b>	<b>-602</b>	<b>-40 697</b>	<b>-662</b>

Avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

**Not 10** Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Utdelning från HSB Projektpartner AB	3 447	1 502	3 447	1 502
<b>Totalt</b>	<b>3 447</b>	<b>1 502</b>	<b>3 447</b>	<b>1 502</b>

**Not 11** Övriga finansiella intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	3 129	3 409	2 891	3 092
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	9 397	9 133
Föreningsavgälder	335	763	335	763
<b>Totalt</b>	<b>3 464</b>	<b>4 172</b>	<b>12 623</b>	<b>12 988</b>

**Not 12** Övriga finansiella kostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–28	–27
Ränta pga ändrad taxering	–	–35 090	–	–
Övriga räntekostnader	–57 221	–50 382	–6 423	–6 942
Aktiverade byggräntor	2 163	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>–55 058</b>	<b>–85 472</b>	<b>–6 451</b>	<b>–6 969</b>

**Not 13** Skatt

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	–	31 404	–	–
Uppskjuten skatt	13 928	1 499*	–	–
<b>Totalt</b>	<b>13 928</b>	<b>32 903</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Aktuell skatt för året	–	–437	–	–
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	31 841	–	–
<b>Aktuell skatt</b>	<b>–</b>	<b>31 404</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Uppskjuten skatt fastigheter	–1 894	–2 493*	–	–
Uppskjuten skatt avseende övrigt	13 251	3 992	–	–
Justering pga avyttring	2 571	–	–	–
<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>13 928</b>	<b>1 499</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Avsättning för skatter	31 540	48 392	–	–
Underskottsavdrag	–251 818	–192 509	–251 818	–192 454

Forts. nästa sida

\* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 37.

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

Avstämning effektiv skatt	Koncern				HSB Malmö			
	2014		2013		2014		2013	
Resultat efter finansnetto	533		-27 350		-82 296		-26 642	
Koncernbidrag	-		-		16 182		10 236	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>533</b>		<b>-27 350</b>		<b>-66 114</b>		<b>-16 406</b>	
Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-117	22 %	6 017	22 %	14 545	22 %	3 609	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	20 816	-3 905 %	1 524	6 %	4 157	6 %	4 551	28 %
Ej avdragsgilla kostnader	-6 216	1 166 %	-8 016	-29 %	-5 731	-9 %	-4 349	-27 %
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	-555	104 %	-862	-3 %	-12 971	-20 %	-3 811	-23 %
Skatt hänförlig till tidigare år	-	0 %	31 841	116 %	-	0 %	-	0 %
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>13 928</b>	<b>-2 613 %</b>	<b>30 504</b>	<b>112 %</b>	<b>-</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>

## Not 14 Byggnader och mark

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	2 989 675	2 931 269	-	-
Årets anskaffningar	110 764	53 838	-	-
Årets avyttringar	-118 735	-	-	-
Omklassificeringar	10 317	4 568	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>2 992 021</b>	<b>2 989 675</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående balans	-274 974	-232 069	-	-
Årets avyttringar	19 647	-	-	-
Årets avskrivningar	-44 944	-42 905*	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-300 271</b>	<b>-274 974</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-9 780</b>	<b>-9 780</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Restvärde</b>	<b>2 681 970</b>	<b>2 704 921</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
varav byggnad	2 408 283	2 489 446	-	-
varav markanläggning	21 219	25 229	-	-
varav mark	252 468	190 246	-	-
Skattemässigt restvärde	2 186 526	2 202 592	-	-
Verkligt värde	4 280 500	4 104 000	-	-

\* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 37.



**Not 15** Pågående ny-, till- och ombyggnation

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	19 192	9 995	-	-
Årets tillkommande investeringar	130 544	13 765	-	-
Omklassificeringar	-10 317	-4 568	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>139 419</b>	<b>19 192</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>139 419</b>	<b>19 192</b>	-	-
Aktiverade byggräntor under året ingår med	2 163	-	-	-

**Not 16** Inventarier

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	34 171	35 615	15 661	16 787
Årets anskaffningar	1 252	808	1 252	656
Årets försäljningar	-745	-2 252	-70	-1 782
<b>Utgående balans</b>	<b>34 678</b>	<b>34 171</b>	<b>16 843</b>	<b>15 661</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående balans	-22 574	-22 688	-12 437	-13 493
Årets försäljningar	691	2 252	16	1 782
Årets avskrivningar	-2 258	-2 138	-865	-726
<b>Utgående balans</b>	<b>-24 141</b>	<b>-22 574</b>	<b>-13 286</b>	<b>-12 437</b>
<b>Restvärde</b>	<b>10 537</b>	<b>11 597</b>	<b>3 557</b>	<b>3 224</b>
Varav fastighetsinventarier	5 962	6 808	-	-
Brandförsäkringsvärde	26 010	25 500	26 010	25 500
<b>Leasingavtal avseende inventarier</b>				
Anskaffningsvärde	3 827	3 292	2 810	2 445
Avgifter inom 1 år	1 086	982	799	730
Avgifter 1-5 år	1 183	716	675	696
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
Samtliga leasingavtal har betraktats som operationella.				
<b>Hysesavtal</b>				
Avgifter inom 1 år	1 658	889	18 518	17 530
Avgifter 1-5 år	2 300	2 325	4 557	4 547
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

**Not 17** Andelar i koncernföretag

	HSB Malmö					
	2014	2013				
<b>Anskaffningsvärden</b>						
Ingående balans	450 341	450 341				
<b>Utgående balans</b>	<b>450 341</b>	<b>450 341</b>				
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>						
Ingående balans	-	-				
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>450 341</b>	<b>450 341</b>				
<b>Innehav</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Bokfört värde</b>
HSB Sundsfastigheter AB	556060-9835	Malmö	100	100 %	450 341	450 341
<b>Totalt</b>					<b>450 341</b>	<b>450 341</b>

**Not 18** Andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	85 464	84 865	94 710	94 172
Årets anskaffningar	-	600	-	600
Årets resultatandelar	-38 331	-1	-40 697	-62
Omklassificeringar*	40 616	-	40 616	-
<b>Utgående balans</b>	<b>87 749</b>	<b>85 464</b>	<b>94 629</b>	<b>94 710</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående balans	-19 200	-18 600	-19 200	-18 600
Årets nedskrivningar	-	-600	-	-600
<b>Utgående balans</b>	<b>-19 200</b>	<b>-19 200</b>	<b>-19 200</b>	<b>-19 200</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>68 549</b>	<b>66 264</b>	<b>75 429</b>	<b>75 510</b>

Innehav	Org.nr	Säte	Förvävsdatum	Antal aktier/andelar	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Nedskrivn.	Bokfört värde Koncern	Bokfört värde HSB Malmö
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	2006-06-26	1	50,0 %	50	-	neg*	neg*
HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB	556788-3276	Malmö	2009-11-10	500	50,0 %	9 350	-9 600	1 274	46
HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB	556788-3284	Malmö	2009-11-10	500	50,0 %	9 350	-9 600	1 274	46
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50,0 %	75 000	-	66 001	75 112
HSB Tjänsteutveckling i Malmö AB	556848-8455	Malmö	2011-04-27	2 250	22,5 %	225	-	-	225
<b>Totalt</b>						<b>93 975</b>	<b>-19 200</b>	<b>68 549</b>	<b>75 429</b>

\* Överskjutande negativ andel för HSB Betladan Exploatering HB, -40,6 MSEK, har omklassificerats till övriga skulder, se not 31.

**Not 19** Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Ingående balans	42 500	42 500	42 500	42 500
Årets förändring	-	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>

**Not 20** Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	58 298	58 303	58 298	58 303
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets försäljningar	-	-5	-	-5
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 298</b>	<b>58 298</b>	<b>58 298</b>	<b>58 298</b>
Ingående nedskrivning	-98	-103	-98	-103
Årets återförda nedskrivning	-	5	-	5
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-98</b>	<b>-98</b>	<b>-98</b>	<b>-98</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>58 200</b>	<b>58 200</b>	<b>58 200</b>	<b>58 200</b>

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

**Not 21** Andra långfristiga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	5 475	6 592	3 432	4 313
Årets amortering	-1 083	-1 117	-838	-881
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 392</b>	<b>5 475</b>	<b>2 594</b>	<b>3 432</b>
Ingående nedskrivning	-265	-265	-265	-265
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-265</b>	<b>-265</b>	<b>-265</b>	<b>-265</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 127</b>	<b>5 210</b>	<b>2 329</b>	<b>3 167</b>
Reversfordringar	330	337	328	337
Nedskrivning reversfordringar	-265	-265	-265	-265
Kapitalförsäkringar	2 266	3 095	2 266	3 095
Övriga långfristiga fordringar	1 796	2 043	-	-
<b>Totalt</b>	<b>4 127</b>	<b>5 210</b>	<b>2 329</b>	<b>3 167</b>

**Not 22** Fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Fordringar för exploatering i handelsbolag	2 488	2 052	2 488	2 052
Fordringar för IT-utveckling i aktiebolag	16 004	12 075	16 004	12 075
<b>Totalt</b>	<b>18 492</b>	<b>14 127</b>	<b>18 492</b>	<b>14 127</b>

**Not 23** Övriga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Mervärdesskatt	31	389	31	389
Övriga kortfristiga fordringar	1 407	3 106	275	2 052
<b>Totalt</b>	<b>1 438</b>	<b>3 495</b>	<b>306</b>	<b>2 441</b>

**Not 24** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna tomträttsavgälder	850	1 093	–	–
Övrigt	6 364	4 956	2 926	1 865
<b>Totalt</b>	<b>7 214</b>	<b>6 049</b>	<b>2 926</b>	<b>1 865</b>

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

	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>27 613</b>	<b>41 396</b>	<b>477 708</b>	<b>546 717</b>
Insatser nettoförändring	79	–	–	79
Årets resultat	–	–	–66 114	–66 114
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 692</b>	<b>41 396</b>	<b>411 594</b>	<b>480 682</b>

**KONCERN**

	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>27 613</b>	<b>41 396</b>	<b>718 632</b>	<b>787 641</b>
Förändring pga byte av redovisningsprincip	–	–	–8 506	–8 506
<b>Justerad ingående balans</b>	<b>27 613</b>	<b>41 396</b>	<b>710 126</b>	<b>779 135</b>
Insatser nettoförändring/nyemission	79	–	–	79
Årets resultat	–	–	14 461	14 461
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 692</b>	<b>41 396</b>	<b>724 587</b>	<b>793 675</b>

**Not 26** Övriga avsättningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Avsättningar för garantiåtaganden	9 279	1 306	9 279	1 306
Avsättningar för omstrukturering	91	91	91	91
<b>Totalt</b>	<b>9 370</b>	<b>1 397</b>	<b>9 370</b>	<b>1 397</b>

**Not 27** Uppskjuten skatteskuld

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-4 791	-4 791	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	86 939	88 333*	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-55 400	-42 340	-	-
<b>Totalt</b>	<b>26 748</b>	<b>41 202</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* Föregående år är justerad för övergång till K3, se specifikation under resultaträkning sid 37.

**Not 28** Skulder till kreditinstitut

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 710 000	1 550 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1 710 000</b>	<b>1 550 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 310 (2 250) MSEK varav 1 710 (1 550) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 800 MSEK, förfaller under 2015 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2014	Ränta
Inom 1 år	760 000	2,99 %
Inom 2 år	100 000	0,35 %
Inom 3 år	150 000	1,88 %
Inom 4 år	-	0,00 %
Inom 5 år	250 000	2,29 %
Över 5 år	450 000	3,07 %
<b>Summa/Genomsnittsränta</b>	<b>1 710 000</b>	<b>2,66 %</b>

Koncernens skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallat swapavtal. Koncernen har upptagit swapavtal om 1 250 (1 050) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte swapavtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2014-12-31 till -88,9 (-26,6) MSEK.

**Not 29** Skulder till bostadsrättsföreningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>Långfristiga skulder till bostadsrättsföreningar</b>				
Avräkning bundna medel bostadsrättsföreningar	–	500	–	500
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>500</b>	<b>–</b>	<b>500</b>
<b>Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar</b>				
Avräkning bostadsrättsföreningar – Avistamedel	411 344	368 873	411 344	368 873
Avräkning bostadsrättsföreningar – Bundna medel	279 050	300 550	279 050	300 550
<b>Totalt</b>	<b>690 394</b>	<b>669 423</b>	<b>690 394</b>	<b>669 423</b>

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning skall 80 % av inlånade Avistamedel kunna återbetalas inom fem bankdagar. Detta säkerställs genom likvida medel i kassa och kreditlöften i bank. Se även förvaltningsberättelsen och avsnitt under "Avräkningssaldo med bostadsrättsföreningar" samt under "Nyckeltal för koncernen" och nyckeltalet för Avräkningslikviditet.

**Not 30** Checkräkningskredit

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Beviljad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	–	–	–	–
<b>Outnyttjad kredit</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 31** Övriga skulder

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Avräkning övriga förvaltade företag	11 939	11 642	11 939	11 642
Personalens källskatt	1 281	1 171	974	973
Mervärdesskatt	603	392	–	–
Deponerade hyror	1 049	842	–	–
Negativ resultatandel intresseföretag, se not 18	40 616	–	40 616	–
Övriga skulder	1 435	12 008	482	230
<b>Totalt</b>	<b>56 923</b>	<b>26 055</b>	<b>54 011</b>	<b>12 845</b>

**Not 32** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Upplupen semesterskuld	6 194	5 956	5 170	4 861
Sociala avgifter	3 218	3 188	2 636	2 665
Upplupna löner och ersättningar	–	786	–	786
Upplupna räntor	2 790	3 030	1 057	1 154
Övrigt	3 888	3 597	2 681	2 390
<b>Totalt</b>	<b>16 090</b>	<b>16 557</b>	<b>11 544</b>	<b>11 856</b>

**Not 33** Ställda säkerheter

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
<b>För skulder till kreditinstitut</b>				
Fastighetsinteckningar	1 825 609	1 705 541	–	–
Varav outnyttjade i eget förvar	–38 256	–78 188	–	–
<b>Utnyttjade ställda säkerheter</b>	<b>1 787 353</b>	<b>1 627 353</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar</b>				
Kapitalförsäkring	2 266	3 095	2 266	3 095
<b>För ansvarsförbindelser och garantier</b>				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	–	–
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>1 797 619</b>	<b>1 638 448</b>	<b>2 266</b>	<b>3 095</b>

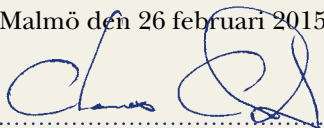
**Not 34** Ansvarsförbindelser

	Koncern		HSB Malmö	
	2014	2013	2014	2013
Borgensåtaganden för intresseföretag	175 400	175 400	175 400	175 400
Borgensåtaganden	13 000	13 000	13 000	13 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	1 666	1 611	1 499	1 456
Garantiförbindelser p-lösen	1 000	–	–	–
Garantiförbindelser exploateringsavtal	27 947	27 947	27 947	27 947
<b>Totalt</b>	<b>219 013</b>	<b>217 958</b>	<b>217 846</b>	<b>217 803</b>

HSB Malmö har för den producerade bostadsrättsföreningen Flaggskapparens ansvar för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 2015-02-15 (sju år efter första inflyttning).

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 26 februari 2015



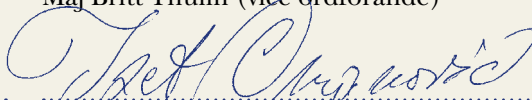
Claes Caroli (ordförande)



Maj-Britt Thulin (vice ordförande)



Björn Andersson



Izet Omanovic



Birgitta Nilsson



Ann-Mari Svensson



Jörgen Åkesson (arbetstagarrepresentant)

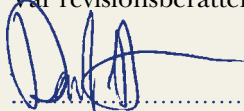


Peter Frank (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 februari 2015



David Olow  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Lena Andersson



Tommy Johansson



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Malmö ek för  
Organisationsnummer 746000-4836

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för år 2014. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 30–56.

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella

ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för år 2014.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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


#### *Uttalanden*

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

Malmö den 26 februari 2015



David Olow  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Tommy Johansson



Lena Andersson



HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö  
Telefon 010-442 30 00, E-post [info.malmo@hsb.se](mailto:info.malmo@hsb.se)  
[www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo)



**HSB – där möjligheterna bor**