



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2018
HSB MALMÖ

INNEHÅLL

HSB Malmö i korthet	3
Ordförande & vd	4
Årets höjdpunkter	6
Fastighetsbestånd	10
Styrelse	12
Ledning	13
Valberedning & Revisorer	14
Föreningsstyrningsrapport	16

Hållbarhetsrapport	18
GRI-index	25
Revisorns yttrande	27

Förvaltningsberättelse	28
Nyckeltal	34
Resultaträkning	35
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	38
Bokslutskommentar	39
Revisionsberättelse	54



HSB MALMÖ I KORTHET

HSB Malmö är en bostadskooperation som ägs av nästan 50 000 medlemmar – främst enskilda personer och bostadsrättsföreningar. Vi bygger, äger och förvaltar fastigheter i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Våra förvaltningstjänster sträcker sig från ekonomisk administration till tekniska konsulttjänster, för i första hand bostadsrättsföreningar.

Dessutom erbjuder vi våra medlemmar bland annat bosparande, utbildningar och löpande rådgivning. Tillsammans skapar vi det goda boendet.

VÅR VISION

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

VÅRT UPPDRAG

I samverkan med våra medlemmar utvecklar vi det goda boendet.

VI VERKAR UTIFRÅN DE SJU KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

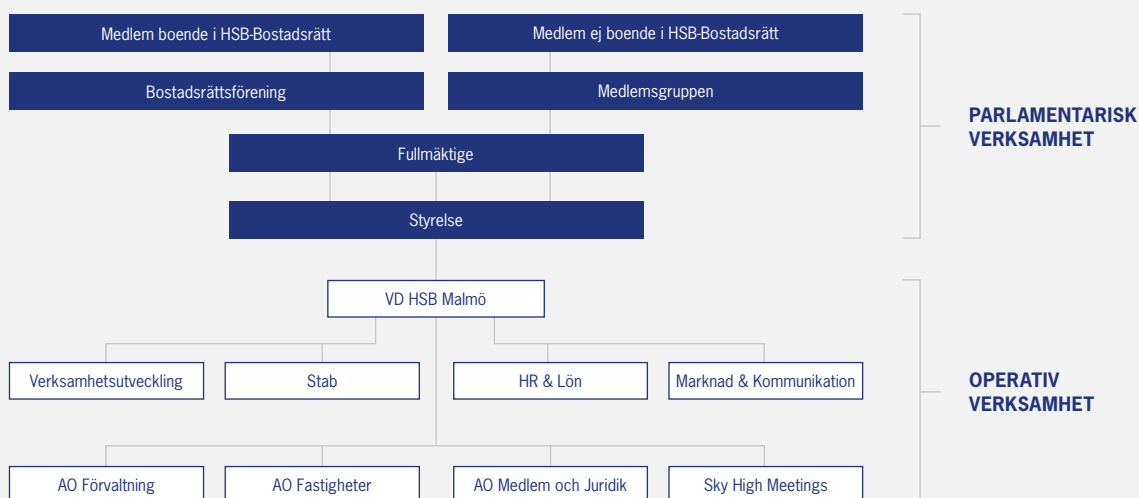
VI UTGÅR FRÅN TRE GEMENSAMMA HSB STYRDOKUMENT

- HSBs kompass
- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs varumärkesriktlinjer

ORGANISATIONSSCHEMA

HSB har över en halv miljon enskilda medlemmar i Sverige. Dessa är även medlemmar i, och ägare av, någon av landets 27 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.





HSB 2018

Klicka här för att se filmen med axplock av året som gått.



NU LÄMNAS HAN ÖVER KLUBBAN

Efter elva år som HSB Malmö styrelseordförande lämnar Claes Caroli över ordförandeklubban vid föreningsstämman i april. Med en bakgrund inom polisen, som bland annat förhållsledare på ekoroteln, ansågs Claes vara en stabil och trygg kandidat. Här berättar han om sitt stoltaste ögonblick, vad han tror är organisationens framgångsrecept, samt ger några tips till sin efterträdare.



HUR HAR HSB MALMÖ UTVECKLATS UNDER DIN TID SOM ORDFÖRANDE?

För tio år sedan hade bostadsrättsföreningarnas kontor fortfarande konteringsstämplar och en uppsjö av pärmar. Jag kom från försäkringsbranschen och hade varit delaktig i den digitala omställningen där. Så jag såg att det var nödvändigt för HSB att bli mer digitala. I samma veva kom Michael in som vd och startade den digitala resan. Han är en entreprenör och visionär och det är tack vare honom som HSB Malmö gick i bräschen för hela HSBs digitala utveckling.

Dessutom var vi en av de första HSB-föreningar att börja bygga hyresrätter. Det har stundtals varit svåra tider för att sälja bostadsrätter, men eftersom vi alltid har byggt för våra medlemmar har hyresrätter varit en självklar lösning för att skapa boende.

Organisationen har under tio års tid visat på suveräna ekonomiska resultat. Jag tror det beror på en trygg entreprenörsanda i hela organisationen, där både nyproduktionen och medlemskapet har förvaltats varsamt.

VILKET ÄR DITT STOLTASTE ÖGONBLICK?

När jag 2015 fick stå på scen i Chicago tillsammans med arkitekten Santiago Calatrava och ta emot det prestigefulla priset "The 10 Year Award" för Turning Torso. Utmärkelsen ges till höga byggnader som har visat sig vara värdefulla för sin stad och sin omgivning över tid.

Det är tack vare mina företrädare och deras mod som Malmö blev satt på världskartan. Jag ser det som en stor förmån att ha varit delaktig i att förvalta byggnaden.

VAD VILL DU SKICKA MED TILL DIN EFTERTRÄDARE?

Att fortsätta arbeta för öppenhet och samverkan med våra medlemmar och att alltid ha paragraf två i stadgarna som grund när beslut ska tas i styrelserummet "...har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen". Men det är samtidigt ständigt den största utmaningen, att veta vilka frågor som medlemmarna vill att vi ska driva.

Så, försök att ha ena örat mot rälsen, luta dig tryggt mot HSB Malmö stadgar och slutligen ett litet privat tips; öppna bosparkkonto till eventuella barn eller barnbarn.



ETT ÅR AV NYTÄNKANDE OCH HÅLLBARA BESLUT

Hållbar utveckling har genomsyrat hela årets verksamhet och många nya beslut har tagits. Vi har fattat strategiska och hållbara val för vår nyproduktion och fortsatt utveckla våra digitala lösningar.

Världens länder ska till år 2030 uppnå fyra fantastiska saker: Avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, främja fred och rättvisa och lösa klimatkrisen. Vi på HSB Malmö har antagit utmaningen och jag är stolt över att du för första gången i denna årsredovisning kan ta del av vår hållbarhetsrapport.

Begreppet hållbarhet brukar ibland begränsas till miljö, men är mycket bredare än så. Jag är övertygad om att vi behöver förena miljö med de sociala och ekonomiska för att samhällets utveckling ska vara långsiktigt hållbar, eftersom de tre dimensionerna är ömsesidigt beroende av varandra. På HSB Malmö handlar det om allt från grön el och mångfald i styrelserummet till att lära barn att cykla.

Att våga tänka stort kräver förändring. Och det ska sägas, att för medarbetarna har det varit ett tufft år. En ny organisation har sakta tagits form med nya kollegor, nya roller och chefsbyten. Men det vi har gjort under året ligger till grund för HSB Malmös framtid.

Även om vi märker av den något svalare bostadsmarknaden ser vi en fortsatt efterfrågan av nyproducerade lägenheter. Vi skapar liv i nya stadsdelar och har under året säljstartat både vårt kvarter i Sorgen-

fri och i Hyllie, där vi också har byggt hyreslägenheter. Samtidigt utvecklar vi våra befintliga fastigheter, varsamt och tidsenligt, med moderna lösningar som digitala passersystem och solceller.

Avslutningsvis vill jag vända mig till dig som är förtroendevald. Ett stort tack för att du driver oss framåt med ditt engagemang och dina idéer. Vi lever i en snabbföränderlig värld och allt vi levererar ska hålla högsta kvalitet. Därför har vi påbörjat resan mot ett mer digitalt tjänsteutbud. Vi har en spännande tid framöver där automatiseringen möjliggör en effektivare och säkrare leverans av tjänster, samtidigt som vi frigör resurser för att kunna satsa ännu mer på rådgivning och det personliga mötet.

Tack alla medarbetare, medlemmar, kunder och samarbetspartners för detta år. Tillsammans kan vi vara stolta över vad vi åstadkommit under året och vi står rustade inför framtiden – med en stabil ekonomi och en organisation i ständig rörelse framåt.

Michael Carlsson
verkställande direktör

ÅRETS HÖJDPUNKTER

591

förtroendevalda har gått
några av våra kostnadsfria
utbildningar.

LÄXHJÄLP

Vi har stöttat Drivkraft
Malmös läxhjälp som
kan erbjuda elever
sommjobb hos oss.



ETT GRÖNARE HSB

- Resan mot en pappersfri och mer hållbar organisation har startat – bland annat satsar vi på det inloggade läget Mitt HSB och har anslutit oss till den digitala brevlådan Kivra.
- Nästan alla våra medlemsföreningar har grön el genom vårt ramavtal.



GDPR

Vi har erbjudit ett
omfattande GDPR-paket
som stöd till våra
medlemsföreningar.



KUL PÅ HJUL

Tillsammans med integrationsprojektet Kul på Hjul har vi hjälpt Malmös barn att lära sig cykla.

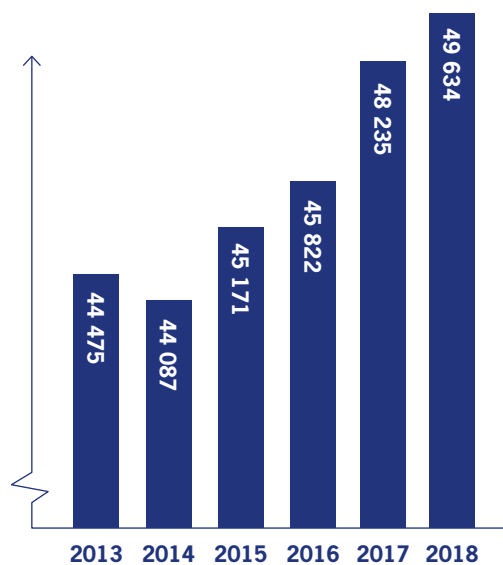


239/347

BOSPARARE

347 personer har fått en hyreslägenhet hos oss och av dessa har 239 varit bosparare.

TOTALT ANTAL MEDLEMMAR - BÅDE BRF:ER OCH ENSKILDA



Under året har vi ökat med 1 399 enskilda medlemmar och antalet nya bosparare är 645.

Modernisering

Våra hyresfastigheter fortsätter att utvecklas, med bland annat modernare passersystem, fräschare tvättstugor och lekfullare innergårdar.



Samarbete

Vi har startat ett långsiktigt samarbete med HSB Landskrona.



POLITISKA SAMTAL

Vi har bjudit in berörda medlemsföreningar till ett bostadspolitiskt samtal om tomträtt med ansvariga politiker.

Förvärv

Vi har förvärvat hyresfastigheten Ansvaret 5 vid Nobeltorget i Malmö.



SPONSORER

Vi är stolta sponsorer till FC Rosengård.



HÄR BYGGER VI NYTT

Just nu har vi 206 stycken lägenheter i produktion, både hyreslägenheter och bostadsrätter.

- » **SORGENFRI** – Säljstartat HSB brf Konduktören och byggstartat hela kvarteret med totalt 107 bostäder, hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.
- » **LIMHAMNS SJÖSTAD** – 99 lägenheter är snart inflyttningsklara i nästintill slutsålda HSB brf Kaptenen.
- » **KLAGSHAMN** – Planerar för cirka 80 lägenheter i HSB brf Vattenbrynet, intill kalkbrottssjön.
- » **KALKBROTTET LIMHAMN** – Planerar för cirka 160 bostäder med utsikt över Kalkbrottet Limhamn.
- » **HYLLIE** – Säljstartat 121 lägenheter i HSB brf Atleten och inflyttning i 89 lägenheter i HSB brf Sportsbyn.
- » **SÖDRA NYHAMNEN** – Planerar för citylägenheter vid Malmö centralstation.
- » **HÖKÖPINGE** – Inflyttning för andra etappen i HSB brf Rosenhyddan.

SIMSKOLA

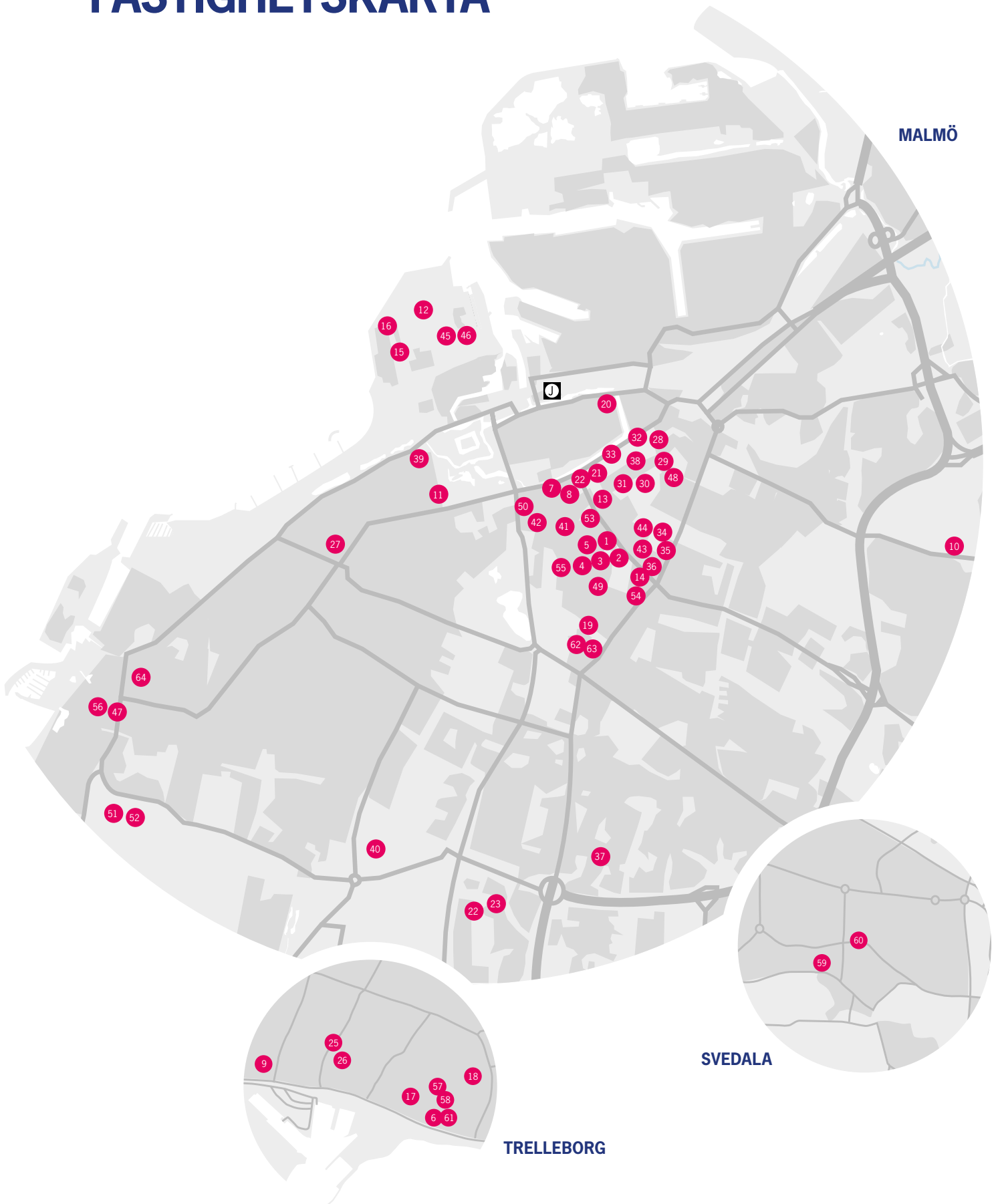
Även i år har vi erbjudit våra medlemmar gratis simskola – en fortsatt succé med 440 anmälda.

HSB MALMÖS FASTIGHETER

Nr	Fastighetsbeteckning	Läge	Byggår/omb		Bostadsyta	Lokalyta	Totalyta	Taxvärde 2017
			år	Antal lgh				
1	Arken 3	Möllevången	1929/1983	53	3 780	330	4 110	51 672
2	Arken 4	Möllevången	1929	64	3 496	48	3 544	44 527
3	Arken 5	Möllevången	1985	21	1 420	21	1 441	21 604
4	Arken 6	Möllevången	1929	93	6 617	408	7 025	91 990
5	Arken 7	Möllevången	1929	5	662	241	903	9 642
6	Bocken 7	Trelleborg	1929	7	482	153	635	4 201
7	Clara 13	Lugnet	1929/1979	13	709	248	957	12 674
8	Clara 14	Lugnet	1985	148	11 679	134	11 813	170 127
9	Delfinen 38	Trelleborg	1956	6	410	0	410	3 379
10	Draken 10	Bulltofta	2012	17	1 352	0	1 352	18 242
11	Erikstorp 6	Ribersborg	1933	34	2 475	0	2 475	42 000
12	Flaggskepparen 5	Västra Hamnen	2009	28	1 903	116	2 019	41 636
13	Flora 8	Rörsjöstaden	1929	14	1 242	299	1 541	22 849
14	Fyndet 7	Möllevången	1938	19	848	0	848	10 660
15	Fören 3 (HSB Turning Torso)	Västra Hamnen	2005	148	13 366	5 967	19 333	502 400
16	Fören 3 (Turning Torso Gallery)	Västra Hamnen	2006	37	2 721	3 459	6 180	111 994
17	Haren 29	Trelleborg	1948	10	686	0	686	4 704
18	Harven 14 & 15	Trelleborg	1947	63	4 011	451	4 462	32 895
19	Hedvig 9	Södervärn	1992	66	4 833	1 218	6 051	82 912
20	Husaren 4	Drottningtorget	1929	13	1 741	272	2 013	26 813
21	Judith 11	Rörsjöstaden	1929/1979	11	1 053	0	1 053	15 200
22	Judith 12	Rörsjöstaden	1929/2010	21	1 818	330	2 148	29 410
23	Kapellmästaren 4	Lindeborg	2003	52	4 108	0	4 108	38 200
24	Kapellmästaren 7	Lindeborg	2004	52	4 121	0	4 121	39 200
25	Kvadraten 66	Trelleborg	1956	6	470	130	600	4 001
26	Kvadraten 81	Trelleborg	1956	7	613	176	789	5 133
27	Lister 9	Ribersborg	1945	30	1 860	173	2 033	32 716
28	Maria 10	Rörsjöstaden	1900/1960	27	1 369	0	1 369	21 600
29	Maria 2	Rörsjöstaden	1929/1986	22	1 801	0	1 801	27 200
30	Maria 3	Rörsjöstaden	1929/1975	26	1 387	0	1 387	22 000
31	Maria 4	Rörsjöstaden	1929/1981	23	1 741	0	1 741	26 800
32	Maria 5	Rörsjöstaden	1929/1975	27	1 455	0	1 455	23 400
33	Maria 9	Rörsjöstaden	1929/1975	31	1 575	0	1 575	25 200
34	Myntet 3	Sorgenfri	1939	19	776	15	791	10 414
35	Myntet 6	Sorgenfri	1948	16	1 088	0	1 088	12 400
36	Myntet 8	Sorgenfri	1968	42	3 123	1 447	4 570	51 087
37	Nibelungen 1	Söderkulla	1998	97	4 259	277	4 536	26 204
38	Olga 10	Rörsjöstaden	1929/1975	21	1 225	0	1 225	18 800
39	Peterstorp 3	Ribersborg	1938/2016	61	7 047	0	7 047	115 826
40	Racketen 2 (Sportsbyn)	Hyllie	2016	128	6 974	352	7 326	110 151
41	Ripan 14	Lugnet	1986	55	4 407	342	4 749	75 199
42	Rådjuret 6	Davidshall	1930	23	1 670	505	2 175	36 207
43	Sagan 15	Västra Sorgenfri	1962	28	1 820	85	1 905	22 533
44	Sagan 16	Västra Sorgenfri	1971	31	2 075	80	2 155	26 494
45	Skonaren 3	Västra Hamnen	2012	35	2 606	86	2 692	57 077
46	Slupen 1	Västra Hamnen	2012	47	3 228	0	3 228	70 200
47	Strutsen 24	Limhamn	1948	24	1 299	110	1 409	22 200
48	Spiggan 2	Sorgenfri	Mark	0	0	0	0	13 034
49	Timglasat 3	Möllevången	1935/2012	35	1 684	44	1 728	23 405
50	Vargen 6	Davidshall	1931	14	1 392	20	1 412	23 828
51	Vingsnäcken 2 (Grafiten)	Limhamn	2017	32	2 034	0	2 034	38 000
52	Vingsnäcken 3 (Kalkhusen)	Limhamn	2011	34	2 532	0	2 532	43 000
53	Örnen 4	Rådmansvången	1929/1989	11	1 030	984	2 014	22 125
HSB Sundsfastigheter AB				1 947	138 073	18 521	156 594	2 435 165
54	Drivan 16	Möllevången	1937	64	3 477	1 268	4 745	50 800
55	Lekatten 4	Möllevången	1903/1978	34	1 830	104	1 934	26 795
56	Tonfisken 25	Limhamn	1947	27	1 231	185	1 416	23 908
Västra Hamnen Förvaltnings AB				125	6 538	1 557	8 095	101 503
57	Bocken 3	Trelleborg	1950	34	1 817	200	2 017	17 885
58	Bocken 6	Trelleborg	Mark	0	0	0	0	180
59	Svedala 64:10	Svedala	1946	8	548	0	548	4 449
60	Svedala 4:3	Svedala	1940	16	1 098	0	1 098	9 394
Skånekompaniet Bocken AB				58	3 463	200	3 663	31 908
61	Bocken 5	Trelleborg	1929	12	928	0	928	7 856
62	Ludvigsro 6	Dalaplän	1938	16	781	200	981	9 520
63	Ludvigsro 7	Dalaplän	1938	22	865	245	1 110	11 680
64	Koljan 7	Limhamn	1929	10	633	329	962	13 939
Fastighets AB Borgbocken				60	3 207	774	3 981	42 995
HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag				2 190	151 281	21 052	172 333	2 611 571

Ovanstående ytor avser uthyrningsbara ytor, så kallade BOA och LOA. Därutöver finns uthyrningsbara garage i flertalet fastigheter.

FASTIGHETSKARTA



STYRELSE

VALDA AV STÄMMAN



CLAES CAROLI

Född: 1948
 Befattning: Ordförande
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2008
 Arvode: 124 328 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 2004
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Pensionär
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Fullmäktig i HSB Riksförbund, ordförande i HSB Riksförbunds valberedning
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Näset
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



KENT ANDERSSON

Född: 1955
 Befattning: Vice ordförande
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 2006
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: Förtroendevald i Malmö Stad
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BJÖRN ANDERSSON

Född: 1953
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: Suppleant 2008–2009, ledamot sedan 2009
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 2000
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Axelssons begravningsbyrå AB, Lund
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



CECILIA BOTHÉN

Född: 1966
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2016
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 1991
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Festo AB
 Förtroendeuppdrag: Vice ordförande i HSB brf Ryttmästaren
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Munken, HSB brf Ångdala
 Övriga uppdrag inom HSB Malmö: Bosparrådet



GIOVANNA BRANKOVIC

Född: 1965
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 1995
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Egen företagare
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Vice ordförande i HSB brf Eken
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



JONAS HENRIKSSON

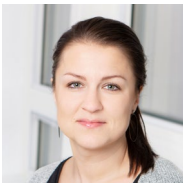
Född: 1972
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2015
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 2006
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: Stena Recycling AB
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Vice ordförande i HSB brf Astern och vice ordförande i HSB brf Leoparden
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Almgården, HSB brf Magistern och HSB brf Tofta
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



CHRISTINA JAHN

Född: 1959
 Befattning: Ledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2018
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 2010
 Boendeform: Bostadsrätt
 Arbetsgivare: Thorén gruppen
 Förtroendeuppdrag inom HSB: ordförande HSB brf Eriksfält
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Stenmärdan
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



ISABELLE CANTNER

Född: 1984
 Befattning: Arbetstagarledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2017
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: 2014
 Boendeform: Hyresrätt
 Arbetsgivare: HSB Malmö
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



PETER FRANK

Född: 1960
 Befattning: Arbetstagarledamot
 Ledamot i HSB Malmös styrelse sedan: 2005
 Arvode: 62 164 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: Inte medlem
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: HSB Sundsfastigheter
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga



PETER SANDELL

Född: 1960
 Befattning: Arbetstagaruppseant
 Suppleant i HSB Malmös styrelse sedan: 2018
 Arvode: 31 082 kr + mötesarvode
 HSB-medlem sedan: Inte medlem
 Boendeform: Äganderätt
 Arbetsgivare: HSB Malmö
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Inga
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

LEDNING



Från vänster: Marcus Johansson, EmmaLi Edenbrink, Mikael Jönsson, Malin Sandvig, Michael Carlsson, Lisa Renntun, Jonny Samuelsson och Mia Gustafson.

MICHAEL CARLSSON

Född: 1963
 Befattning: Vd
 Huvudsaklig utbildning: Ingenjör
 Senaste arbetsgivare: MKB
 HSB-medlem sedan: 1987
 Anställd sedan: 2005
 Boendeform: Bostadsrätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Suppleant i HSB brf Skogsmården
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Hackspetten
 Övriga uppdrag inom HSB: Styrelseledamot i HSB Finansstöd, styrelseledamot i stiftelsen HSBs Garantifond, styrelseledamot i HSB ProjektPartner, styrelseledamot i HSB Riksförbund
 Arvode för övriga uppdrag inom HSB: HSB Finansstöd 31 250 kr/år, HSB Projektpartner 31 250 kr/år, Stiftelsen HSBs Garantifond 31 250 kr/år och HSB Riksförbund 81 250 kr/år

JONNY SAMUELSSON

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

MARCUS JOHANSSON

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

MALIN SANDVIG

Född: 1968
 Befattning: Utvecklingschef
 Huvudsaklig utbildning: Civilekonom
 Senaste arbetsgivare: AF Bostäder
 HSB-medlem sedan: 2011
 Anställd sedan: 2011
 Boendeform: Äganderätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Utvecklingsråd brf-styrelser och samarbetspartners
 HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Sälgen
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

EMMALI EDENBRINK

Född: 1976
 Befattning: HR-chef
 Huvudsaklig utbildning: Beteendevetare
 Senaste arbetsgivare: Sydskraft AB/Uniper
 HSB-medlem sedan: 2017
 Anställd sedan: 2017
 Boendeform: Bostadsrätt
 Förtroendeuppdrag inom HSB: Utvecklingsråd medarbetare
 HSB-ledamotsuppdrag: Inga
 Övriga uppdrag inom HSB: Inga

LISA RENNTUN

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

MIA GUSTAFSON

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

MIKAEL JÖNSSON

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

VALBEREDNING OCH REVISORER

VALBEREDNING

Valberedningens arbete styrs av tre dokument: HSB Malmö stadgar, valberedningens policy och HSBs kod för föreningsstyrning. Efter föreningsstämman har de möte och analyserar tidigare arbete och lägger upp strategi framåt. I oktober–november träffar de styrelsens ledamöter, vd och revisorer individuellt för

intervjuer. De informerar brf:er och enskilda medlemmar om vilka ledamöter vars mandattid utgår och att det är dags att nominera. I början på året intervjuas de nominerade och på föreningsstämman presenterar valberedningen sitt förslag. De deltar kontinuerligt på HSB Malmö representant- och informationsmöten.



ROLF BRANDT

Född: 1946
Befattning: Sammanställande ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2006
Arvode: 15 569 + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1980
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroendeuppdrag inom HSB: Arne Axrups stipendiefond
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Roxen
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



MONICA BERMSTEN

Född: 1944
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2008
Arvode: 15 543 + 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



INGELA HULTÉN

Född: 1964
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2018
Arvode: 6 248 kr + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1997
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Swedish-Care Systems AB
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot i HSB brf Valby
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



YVONNE MALMROS

Född: 1948
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2015
Arvode: 9 321 + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1992
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Pensionär
Förtroende uppdrag inom HSB: Ledamot i HSB Malmö fullmäktige
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Bikupan, HSB brf Hansgården
Övriga uppdrag: Inga



HENRIK SVENSÄTER

Född: 1987
Befattning: Ledamot
Ledamot i HSB Malmö valberedning sedan: 2015
Arvode: 9 321 + mötesarvode
Medlem sedan: 2010
Boendeform: Bostadsrätt
Arbetsgivare: Lunds Kommun
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ledamot i HSB brf Bollebygd
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Lindeborg
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

REVISORER



LENA ANDERSSON

Född: 1954
Befattning: Förtroendevald revisor
Revisor i HSB Malmö sedan: 2005
Arvode: 20 832 + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1980
Boende form: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Revisor i HSB brf Henriksdal, HSB brf Brotorp, HSB brf Kraften
Arbetsgivare: Driver sedan 1992 en redovisningsbyrå som enskild firma. Ingår i Srf konsulterna sedan 1992. Srf auktoriserad Redovisningskonsult sedan 2006
HSB-ledamotsuppdrag: Inga
Övriga uppdrag inom HSB: Inga



BJÖRN KLEFBOHM

Född: 1946
Befattning: Förtroendevald revisor
Revisor i HSB Malmö sedan: 2018
Arvode: 20 832 + mötesarvode
HSB-medlem sedan: 1995
Boendeform: Bostadsrätt
Förtroendeuppdrag inom HSB: Ordförande i HSB brf Akvamarinen
Arbetsgivare: Pensionerad skolledare
HSB-ledamotsuppdrag: HSB brf Stettin, HSB brf Utanverket, HSB brf Hilda, HSB brf och HSB brf Kaprifolen i Lomma
Övriga uppdrag inom HSB: Anlitats som ordförande på brf:ers årsmöten samt informerar brf:er om nya normalstadgar.



DAVID OLOW

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



BOSPARRÅDET

Bosparrådets uppdrag är att vara en länk mellan HSB Malmö och bosparrfullmäktige och belysa frågor från bosparrare.

Medlemsgruppens fullmäktige utsåg Sonja Jernström, Mats Andersson, Eva Gawell, Lisbeth Enander, Jan Andersson och Ingalill Tillgren.



Just nu pågår försäljningen av HSB bnf Atlanten i Hylle.

FÖRENINGSS- STYRNINGSS- RAPPORT

HSB-RÖRELSENS GEMENSAMT UTARBETADE STYRDOKUMENT

Nya styrdokument antogs på Riksförbundets stämma 2015. Dessa gäller från januari 2016 och till vidare. Vid varje HSB-stämma i HSB Riksförbund (udda år) finns det möjlighet att ompröva styrdokumentet. HSB Malmö har för 2018 i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från de dokument som gäller från och med 2016. Denna rapport beskriver hur HSB Malmö följer de av Förbundsstämman fattade besluten.

HSB KOMPASSEN

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

HSB KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Den av HSB-rörelsen framtagna "Kod för föreningsstyrning" infördes 2008 i HSB-föreningen. Under 2018 har valberedningen i sitt arbete utgått från den kod som antogs på Riksförbundets stämma 2015, vilket även resulterat i att en instruktion för valberedningens arbete fastställts på ordinarie föreningsstämma.

HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

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

UTVÄRDERING AV STYRELSEARBETET

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

HSB FÖRENINGSSTYRNING

Som grund för HSBs föreningsstyrning ligger de regler som följer av lagen om ekonomiska föreningar, HSBs stadgar och Koden. Därutöver finns fler gemensamma styrdokument samt att varje förening har kompletterande och egna arbetsordningar, policies, fastställda mål, verksamhetsplaner etc. för verksamheten.

Koden är ett komplement till lagar och stadgar. I



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

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

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

Styrelsen för HSB Malmö började följa koden redan 2008 och har för 2018 följt kodens intentioner och bestämmelser enligt nedanstående redovisning.

INTERN KONTROLL OCH FINANSIELL RAPPORTERING

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

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

REGLER FÖR FÖRENINGSTYRNING

FÖLJER

1. FÖRENINGSTÄMMA

1 1 Information inför föreningsstämma	Ja
1 2 Genomförande av föreningsstämma	Ja

2. VALBEREDNING

2 1 Tillsättning av valberedning	Ja
2 2 Valberedningens uppgifter	Ja
2 3 Valberedningens utbildning	Ja

3. STYRELSE

3 1 Styrelsens sammansättning	Ja
3 2 Styrelsens arbetsform	Ja
3 3 Styrelsens ledamöter	Ja
3 4 Styrelsens ordförande	Ja
3 5 Styrelsens uppgifter	Ja
3 6 Utvärdering av styrelse	Ja
3 7 Styrelsens utbildning	Ja

4. VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

4 1 Vd:s uppgifter	Ja
4 2 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
4 3 Utbildning av vd och ledande befattningshavare	Ja

5. INFORMATION OM 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 här bredvid är en aggregerad skala och under 2018 finns inga avvikelser. Malmö har under året arbetat med en ny instruktion till valberedningen som bättre är anpassad till koden.

REVISORSYTTRANDE OM FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

Till Föreningsstämman i HSB Malmö ek för.

Det är styrelsen som har ansvaret för föreningsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2018 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 28 februari 2019



David Olow
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Björn Klefbohm



Lena Andersson

HÅLLBARHETSRAPPORT

Detta är HSB Malmös första hållbarhetsredovisning. Den ska hjälpa oss att fortsättningsvis jobba mer systematiskt och målstyrt med våra hållbarhetsfrågor.

Vi beskriver vårt hållbarhetsarbete under verksamhetsåret 2018 i enlighet med årsredovisningslagen och vi har valt att redovisa det enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer.

GEMENSAMMA STRATEGIER, POLICYS OCH RIKTLINJER

Vårt mål är att vara hållbara i allt vi gör och det arbetet utgår från HSBs gemensamma strategi, våra policys och riktlinjer. Här berättar vi kort om dem och presenterar några goda exempel inom delområdena – miljö, sociala förhållande, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korrupktion.

HSBS KOMPASS

HSBs kompass är HSBs gemensamma styrdokument och innehåller bland annat en gemensam strategi för hållbar tillväxt. Strategins fyra fokusområden är resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter, samt att vara en viktig samhällsaktör.

Vi på HSB Malmö kommer att implementera målen under 2019.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN



RESURSEFFektivITET

HSB Malmö ska ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.

Mål

- Att utföra en systematisk egendecklaration av socialt ansvarstagande, ISO 26000.

Ska följas upp 2019.

Aktiviteter

- Utbilda medarbetare om hållbarhet i praktiken utifrån sin roll.
- Samordna inköp för att minska transporter.
- Lansera det inloggade läget Mitt HSB 2.0.



KLIMAT

HSB Malmö ska ha nära noll i klimatpåverkan och är anpassade till ett förändrat klimat.

Mål

- Minskad klimatpåverkan 40 % 2020, 75 % 2023 och nära 0 % 2030.

Aktiviteter

- I första hand välja mat och dryck till våra sammankomster som är klimatsmart, säsonganpassat samt ekologiskt och etiskt producerat.
- Tanka våra bilar med biodiesel.
- Installera solceller på våra hyresfastigheter där det är möjligt.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

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

Mål

- Endast erbjuda våra föreningar grön el.
- Öka andelen hållbara tjänster och produkter.
- Nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver.

Ska följas upp 2019.

Aktiviteter

- Utvärdera våra tekniska tjänster.
- Genomlys och förbättra befintliga tjänster utifrån ett hållbarhetsperspektiv.
- Digital hållbarhetsskola för våra föreningar.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

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

Mål

- Högt anseende som samhällsaktör och ökad mångfald.
- Införa tre nya digitala tjänster.

Ska följas upp 2019.

Aktiviteter

- Stegvis implementera HSBs ansvar och de gemensamma uppförandekoder.
- Genomför medarbetaraktiviteter med fokus på ETHOS.
- Samverka med lokala fastighetsägare i bo-sociala frågor.

HSBS ANSVAR

HSBs förbundsstyrelse har beslutat att HSBs ansvar ska vara den gemensamma samlingen av policys och riktlinjer. HSBs ansvar fungerar som stöd för tillämpning av lagstiftning och andra externa regelverk och ger stöd och medlemsnytta för de regionala HSB-föreningarna samt minskar varumärkes-, affärs- och verksamhetsriskerna i HSB.

HSB Riksförbund ansvarar för HSBs ansvar men policys och riktlinjer tas fram i samverkan med verksamheten. Dokumenten antas i förbundsstyrelsen, därefter rekommenderas de regionala HSB-föreningarna och bolagen att även besluta om dessa i sina respektive styrelser. Dokumenten uppdateras årligen utifrån förändringar i lagar och regelverk eller efter behov från verksamheten.

HSB Malmös mål är att under 2019 införa HSBs ansvar och de gemensamma uppförandekoder – en för medarbetare och en för leverantörer – som våra anställda och leverantörer ska följa.

LEVERANTÖRSBEDÖMNING

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

Tidigare i år var vi involverade i utformningen av HSB Leverantörsbedömning, ett digitalt verktyg som ska underlätta mätning, utvärdering, uppföljning och utveckling av våra leverantörer, genom att leverantörerna utvärderar sig själva via en utvärderingsenkät. Syftet med verktyget är att ge en tydlig och överskådlig bild av våra leverantörers status inom miljö, kvalitet och socialt ansvarstagande, för att kunna säkerställa att våra leverantörer efterlever HSBs värdegrund och att vi därmed har sunda affärsrelationer.

I slutet av året skickade vi enkäten till några av våra regionala leverantörer. Utvärdering av verktyget och leverantörerna pågår. Målsättningen är att våra samtliga leverantörer ska ha genomgått leverantörsbedömningen under 2020.

ETT URVAL AV VÅRA POLICYS OCH RIKTLINJER SOM ÄR STYRANDE FÖR HSB MALMÖS HÅLLBARHETSARBETE

- Leverantörspolicy
- Personalpolicy
- Hållbarhets- och kvalitetspolicy
- Policy avseende åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Riktlinjer för mutor och bestickning
- Riktlinjer för mångfald och jämställdhet

- Riktlinjer för visselblåsning
- Riktlinjer för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling
- Riktlinjer för arbetsmiljö

MILJÖN

Vi har alla ett stort ansvar att minska vår miljö- och klimatpåverkan. HSB Malmö har under många år arbetat med detta, men inte alltid så systematiskt och dokumenterat. Vårt mål är att under 2019 ta fram strategier för att arbeta mer systematiskt med att minska vårt ekologiska fotavtryck. Däremot har vi under snart tio års tid redovisat vår klimatpåverkan till Riksförbundet. Vårt mål är att minska organisationens klimatpåverkan med 75 procent fram till 2023 jämfört med basåret 2008. Ta del av siffrorna i klimatredovisningen på sidan 24.

Miljömärkta städmedel

För tio år sedan startade vi arbetet med att fasa ut kemikalieanvändningen inom verksamheten Fastighetservice och ersätta dem med miljövänligare produkter, med syfte att minska miljöpåverkan och ge medarbetarna en bättre arbetsmiljö.

- Idag använder vi miljömärkta städmedel, med undantag för toalettstäd, då ett starkare medel används.
- I största möjligaste mån använder vi ångtvätt- och skurmaskiner där golven främst behandlas med vattenånga.
- För att underlätta vid inköp har våra lokalvårdare en app från Chemgroup som rekommenderar bra produkter utifrån ett miljöperspektiv.

Energiexperter hjälper bostadsrättsföreningarna

Vi erbjuder energitjänster där vi hjälper bostadsrättsföreningar att sätta upp mål som ska uppnås för fastigheten. Det kan vara allt från en trygg och säker drift och kraftigt sänkta driftkostnader till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Våra energiexperter redovisar åtgärdsförslag som styr mot de uppsatta målen. Fram till idag har de hjälpt över hundra bostadsrättsföreningar och våra egna hyresfastigheter med energideklarationer.

Dessutom har i princip alla våra hyresfastigheter och medlemsföreningar el från 100 procent vattenkraft, via vårt ramavtal.

Hållbara initiativ i våra fastigheter

Vi genomför kontinuerligt en rad olika åtgärder för att underhålla och utveckla våra hyresfastigheter ur ett hållbarhetsperspektiv. Här är några exempel:

- Det pågår ett driftoptimeringsarbete av fastigheternas värmecentraler och vi har LED-belysning i allmänna utrymmen.

MEDELTA ANSTÄLLDA

- » HSB Malmö har 121 anställda, varav 44 % är kvinnor och 56 % är män.
- » HSB Malmös dotterbolag har 23 anställda, varav 26 % är kvinnor och 74 % är män.
- » I ledningsgruppen är fördelningen 50 % kvinnor och 50 % män.

MÅNGFALDSINDEX

- » HSB Malmö har 21 % utlandsfödda medarbetare.
- » I ledningsgruppen är 13 % utlandsfödda.
- » I HSB Malmös styrelse är 10 % utlandsfödda.

ARBETSMILJÖ

- » 3 stycken anmälda olycksfall, 70 sjukdagar
- » 0 stycken anmälda färdolyckor
- » 0 anmälda arbetssjukdomar
- » 10 stycken anmälda tillbud och riskobservationer

För uppgifter om sjukfrånvaro se sidan 43.



- Vi har infört IMD (Individuell Mätning och Debitering) på vattenförbrukningen i främst våra nybyggda fastigheter, med syfte att hyresgästen ska bli mer medveten om sin energianvändning,
- Under 2018 installerade vi laddplatser för elbilar i tio av våra hyresfastigheter. För detta fick vi Naturvårdsverkets bidrag Klimatklivet. I skrivande stund inväntar vi beslut från Klimatklivet om att installera solceller på två av våra hyresfastigheter som har hög elförbrukning i de allmänna utrymmena.

Försiktighetsprincipen ska införas

2019 har vi planer på att införa försiktighetsprincipen. Det innebär att, så snart det finns en risk, ska vi göra det som behövs för att motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Ett exempel på hur vi kommer att tillämpa försiktighetsprincipen är att använda webbverktyget Byggvarubedömningen, för att fasa ut farlig kemiska ämnen ur byggvaror när vi bygger bostäder.

Resan mot färre pappersutskick

Under 2018 har vi startat ett arbete med att minska våra pappersutskick. Exempelvis erbjuder vi nu våra hyresgäster och bostadsrättsinnehavare att få sina hyres- och avgiftsavier digitalt via Kivra, istället för pappersavi. Vi har även tagit bort rutinen med att skicka fysisk post till våra bostadsrättsföreningar. Istället uppmuntrar vi medarbetarna och brf-styrelserna att använda den digitala tjänsten HSB Föreningsdokument, med syfte att ladda upp och lagra dokument digitalt.

SOCIALA FÖRHÅLLANDE, PERSONAL OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Vårt arbetsmiljömål är att uppnå en god arbetsmiljö med hög trivsel, samt förhindra att ohälsa och olycksfall uppstår. I vår personalpolicy framgår det att vi välkomnar alla människor genom att vi rekryterar medarbetare med olika bakgrund och förutsättningar. Vi behandlar alla lika och vår organisation speglar vårt samhälle.

Vi har ett antal rutiner som beskriver hur vårt systematiska arbetsmiljöarbete går till. Det kan handla om hur vi undersöker vår arbetsmiljö eller hur vi arbetar med organisatoriska- och sociala arbetsmiljöfrågor. Exempelvis har vi riktlinjer och handlingsplan mot diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling, rutiner för stress eller hög arbetsbelastning och en mångfald- och likabehandlingsplan.

Det är skyddskommittén som kontrollerar att de åtgärder vi har beslutat om blir genomförda och får avsedd effekt. Det är också skyddskommittén som, minst tre gånger per år, följer upp vårt arbetsmiljöarbete.

Dessutom arbetar vi aktivt för att öka mångfalden och jämställdheten i verksamheten vid rekrytering. Bland annat ingår vi i integrationsprojektet Oskarshamnsmodellen, i samarbete med Lernia och Malmö stad, där vi erbjuder nyanlända praktikplats med möjlighet till fast anställning,

MOTVERKANDE AV KORRUPTION

Vårt förhållningssätt inom hela organisationen ska utgå från etiska och moraliska grunder. Det innebär bland annat att vi ska följa lagar och förordningar och att vi är medvetna om att vi har ett ansvar i de beslut vi fattar, som kan påverka vår omgivning och de som har en affärsrelation till oss.

Vi vet att det inte alltid är lätt att göra rätt, men vi får aldrig medvetet göra fel. Därför har vi tagit fram en rad kontrollfrågor som en medarbetare kan ställa sig, när det gäller att testa planerade åtgärder och beslut.

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

För att HSB Malmö ska kunna förbli en konkurrenskraftig och attraktiv organisation där alla medarbetare trivs är det viktigt att ha ett öppet kommunikationsklimat med möjlighet att våga kritisera och ifrågasätta. Därför har vi riktlinjer för visselblåsning och HSBs gemensamma visselblåsarsystem, som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under året har HSB uppdaterat sin väsentlighetsanalys som genomfördes 2016 med syfte att identifiera HSBs viktigaste hållbarhetsfrågor.

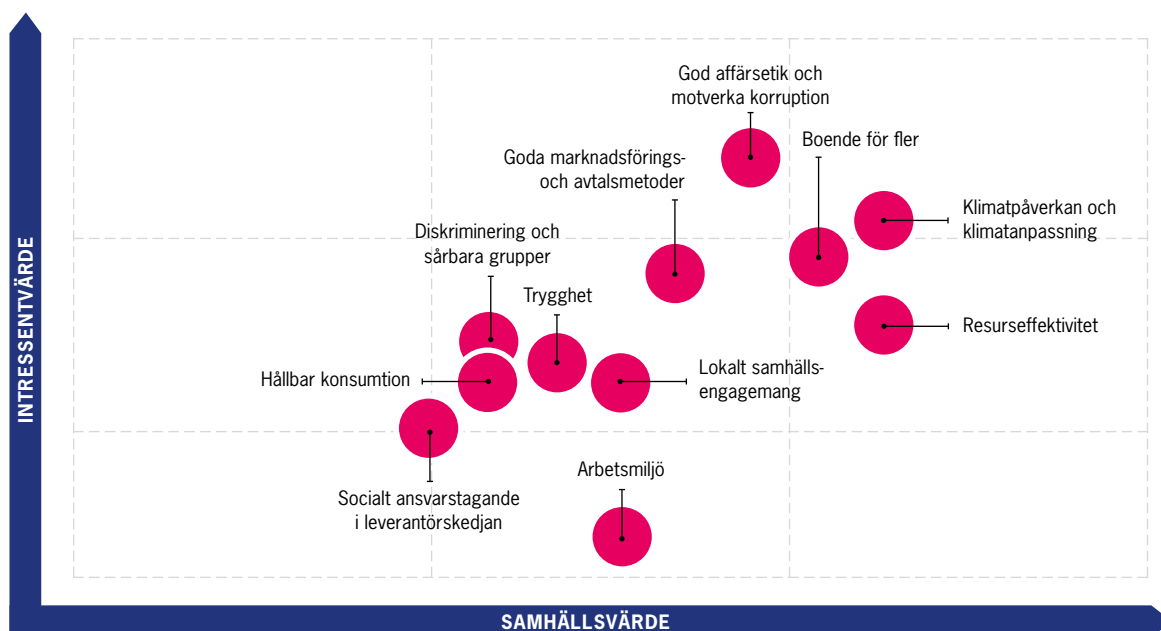
Den väsentlighetsanalys som genomfördes 2016 har utgångspunkt i en workshopserie med HSB-föreningar och bolag, där samtliga 40 delområden i

standarden för socialt ansvarstagande, ISO 26000, prioriterades utifrån huruvida de alls är relevanta för HSB. De utvalda relevanta områdena bedömdes därefter utifrån vad intressenterna anser är viktigt, *intressentvärdet* och utifrån *samhällsvärdet* – det vill säga värdet i att minska negativ påverkan eller utöva positivt inflytande, dvs både risker och möjligheter. I båda bedömningarna användes poängskalan 1–5 som avgör placeringen i matrisen nedan.

2018 genomfördes insamling av intressenternas åsikter och prioriteringar. Intressenterna medlemmar, kunder, medarbetare tillfrågades i enkätform och intressenten samhället – lokalt och globalt samtalandes med vid rundabordsamtal bestående av beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället. Under 2017 fördes en dialog med gruppen leverantörer och partners för att stämma av väsentliga frågor. Vid dessa dialoger stämde det av vad intressenterna anser om HSB som en ansvarstagande organisation, väsentlighetsanalysen och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt och möjlighet att uttrycka åsikter i fri text gavs.

Dessa dialoger och insamling av åsikter från intressenterna under 2017 och 2018 bekräftar de områden som HSB 2016 ansåg vara väsentliga att arbeta med för att vara en ännu mer ansvarsfull och hållbar organisation. Två nya områden som delvis rymdes i den tidigare väsentlighetsanalysen men inte syntes så tydligt har under 2018 lagts till: *Boende för flera* och *Trygghet*.

VÄSENTLIGHETSANALYS 2018



RISKANALYS

HSBs förbundsstyrelse samordnar vilka övergripande hållbarhetsrisker som är mest väsentliga för HSB. Riskerna är identifierade av representanter från HSB föreningar och bolag, däribland HSB Malmö.

I riskanalysen presenteras de gemensamt identifierade riskerna som bedöms som särskilt väsentliga för HSB, samt en beskrivning av hur riskerna hanteras i HSB Malmös verksamhet.

	VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
MILJÖ	Klimatpåverkan och klimatanpassning	<ul style="list-style-type: none"> Energieffektivisering av hyresfastigheter. Påbörjad utfasning av fossila drivmedel i fordonsparken, i första hand till förnybar diesel. Installation av solceller för elproduktion på hyresfastigheter för minskning av utsläpp med start 2019. Leverans av energitjänster för minskning av bostadsrättsföreningars energianvändning, bättre energiprestanda och sänkta energikostnader. HSBs nyproduktion byggs med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver vilket ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi. Beslut om åtta nya HSB gemensamma hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende.
	Farliga kemisk ämnen i byggprodukter	<ul style="list-style-type: none"> HSB har som mål att vår nyproduktion ska byggas med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver. Vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och vid projektledning för bostadsrättsföreningar ska Byggarubedömningen användas.
	Avfall – minimering, cirkulering och hantering	<ul style="list-style-type: none"> Förbättringar att följa upp avfallsstatistik behövs. Generella krav på god avfallshantering ställs vid renovering, om- och tillbyggnad av HSBs hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar, kommer att förbättras efter hand.
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	"Bristande mångfald och diskriminering (tillgänglighet, jämställdhet)	<ul style="list-style-type: none"> HSB Malmö jobbar efter riktlinjer gällande mångfald och jämställdhet och försöker spegla det samhälle vi verkar i. Vi har regelbundet våra värderingar på agendan med chefer och medarbetare samt påminner om de riktlinjer som finns för diskriminering, trakasserier och kränkande särbehandling. Vår rekryteringspolicy premierar det underrepresenterade könet om det finns två likvärdiga kandidater.
PERSONAL	Stressrelaterad ohälsa	<ul style="list-style-type: none"> Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp regelbundet i våra medarbetarundersökningar. Men även vid målkortssamtal och medarbetarsamtal. Det finns tydliga riktlinjer för hög arbetsbelastning. Utbildning för alla chefer i social arbetsmiljö hölls under 2018.
	Arbetsplatsolyckor vid nybyggnation och renovering och löpande drift	<ul style="list-style-type: none"> Årliga egenkontroller i fastigheterna för dem som jobbar i våra bostadsrättsföreningar och i våra egna fastigheter. Årliga arbetsmiljöronder i egna lokaler. Rutiner för incidenter och olyckor finns och följs upp i skyddskommittén, där även sjukfrånvaro och både fysisk och psykisk arbetsmiljö följs upp.
RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	<ul style="list-style-type: none"> Vi har ett självskattningssystem för våra leverantörer. Vårt mål är att 2019 införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare och för samarbetspartners och leverantörer.
MOTVERKANDE AV KORRUPTION	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	<ul style="list-style-type: none"> Vårt mål är att 2019 införa HSBs ansvar och de två gemensamma uppförandekoderna, för medarbetare (som innefattar korruptionsprevention) och för samarbetspartners och leverantörer. Utbildning för medarbetare och beslutsfattare i motverkande av korruption hölls under 2018. Riktlinjer för visseblåsning finns.

INTRESSENTER & VÄSENTLIGA FRÅGOR

En viktig del av hållbarhetsarbetet är att föra en kontinuerlig dialog med våra intressenter. Genom intressentdialogen identifieras de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna som vi ska arbeta med.

Våra viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt samt leverantörer och partner.

HSB har under året genomfört en intressentavstämning med samtliga intressenter, förutom leverantörer och partner som HSB förde en dialog med 2017. Vid dessa dialoger stämde det av vad intressenterna

anser om HSB som en ansvarstagande organisation, de frågor som HSB identifierat som väsentliga och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt.

I tabellen nedan presenteras HSB Malmö viktigaste intressenter, på vilket sätt vi för dialog med dem, och hur de frågor som är prioriterade av våra intressenter hanteras inom HSB Malmö verksamhet.

INTRESSENTER	DIALOGTILLFÄLLEN	NYCKELFRÅGOR	HSBs HANTERING/ÅTGÄRDER
 <p>MEDLEMMAR</p>	<ul style="list-style-type: none"> Medlemsundersökning Bosparundersökning Forum såsom; stämma, styrelsekonferens, ordförandenätverk, nätverk för unga i styrelsen Utbildningar 	<ul style="list-style-type: none"> Medlemsinflytande Trygghet Information Medlemsförmåner Styrelsearbete Förvaltningsfrågor 	<ul style="list-style-type: none"> HSB Malmö arbetar löpande med att förenkla för våra medlemmar och göra medlemskapet mer attraktivt, exempelvis genom att utveckla: <ul style="list-style-type: none"> » Mitt HSB, en digital plattform för medlemmar och styrelser » Utbildningar av styrelserna » Nätverk och konferenser » Medlemsförmåner
 <p>KUNDER</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökning Nätverk och kundträffar Bostadsrättsmässan Fokusgrupper 	<ul style="list-style-type: none"> Hjälpa bostadsrättsföreningsstyrelserna i beslutsfattande och vara en rådgivande partner Bli mer digitala med moderna verktyg Skapa möjligheter till stöd för erfarenhetsutbyte och dialog mellan bostadsrättsföreningarna Hjälpa med att öka engagemanget i föreningarna 	<ul style="list-style-type: none"> HSB Malmö kommer 2019 lansera det inloggade läget Mitt HSB 2.0, som underlättar för medlemmar och styrelser med bättre översikt, tydligare uppgifter och en kommunikationskanal till medlemmarna HSB Malmö satsar på att bli en strategisk partner för brf-medlemmarna för att utveckla styrelserna och fastigheterna Utöka antalet kundträffar och stärka våra kundrelationer
 <p>SAMHÄLLET – LOKALT OCH GLOBALT</p>	<ul style="list-style-type: none"> Samråd vid nyproduktion Möten med kommuner och andra fastighetsaktörer Nationella och internationella branschsamarbeten Tomträttsmöten med kommunen och politiker 	<ul style="list-style-type: none"> Miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende Tillträde till bostadsmarknaden och ungas möjligheter att hitta ett eget hem - "Boende för flera" Trygghet och delaktighet i boendet och i staden En mer rättvis tomträttsavgäld 	<ul style="list-style-type: none"> HSB nyproduktion byggs med motsvarande Miljöbyggnad slutbetyg silver. HSB har mål för nyproduktionen som exempelvis minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor. HSB satsar på ytsmarta och innovativa lägenheter där vi vänder oss till grupper som inte har möjlighet att efterfråga dagens nyproduktion. Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bosparande.
 <p>MEDARBETARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarundersökning/ Winningtemp Målkortssamtal Medarbetarsamtal Frukostmöten Värderingscaféer Exitsamtal Avdelningsmöten Medarbetardagar 	<ul style="list-style-type: none"> Arbetsbelastning Fysisk och psykisk arbetsmiljö Kompetensutveckling Samarbete Information och kommunikation Mål och affärsplan Värderingarna Prestation 	<ul style="list-style-type: none"> Uppföljningsarbete kopplat till medarbetarundersökningar och skyddsronder Riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö Uppföljning av medarbetarnas mål och prestation Satsning på aktiviteter som befrämjar samarbetet Fokus på ETHOS-styrt ledar- och medarbetarskap HSB satsar på att stärka HSBs arbetsgivarvarumärke, både internt och externt.
 <p>LEVERANTÖRER OCH PARTNERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Möten med ramavtalsleverantörer, entreprenadföretag, medlemssamarbetspartners, banker och myndigheter 	<ul style="list-style-type: none"> Hållbar resursanvändning/ resurseffektivitet Viktig samhällsaktör Klimat Antikorruption Goda avtalsmetoder 	<ul style="list-style-type: none"> Goda avtalsmetoder och antikorruption ska lyftas och diskuteras i olika forum HSB Malmö ska samordna inköpsprocesserna med den gemensamma affärsverksamheten HSB Malmö kommer att arbeta enligt den gemensamma leverantörsbedömningen

KLIMATREDOVISNING

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol. Klimatpåverkan avgränsas i tre grupper som HSB har operativ rådighet över:

SCOPE 1:

Direkt klimatpåverkan från egenägda källor (egenägd uppvärmning och drivmedel för fordon och maskiner)

SCOPE 2:

Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.

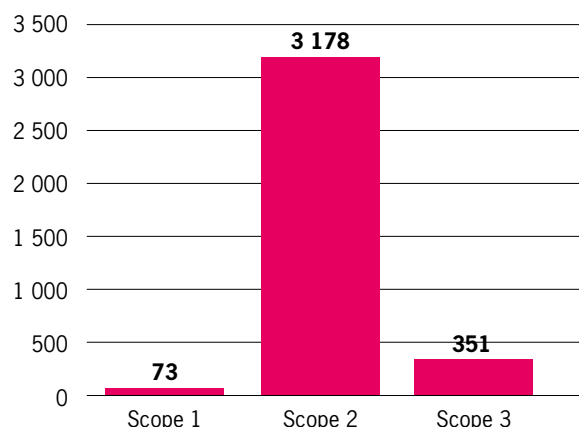
SCOPE 3:

Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor och produktion av energibärare.

Klimatberäkningen genomförs i webbverktyget Svante, där vi räknar fram utsläppen av koldioxid-ekvivalenter och därmed innefattar utsläppen från växthusgaserna CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃. Dock särredovisas inte biogen koldioxid, men den innefattas bland annat i fjärrvärmens klimatpåverkan. Bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning är inte innefattad i denna beräkning. Inte heller klimatpåverkan från byggmaterial och inköp innefattas.

Diagrammet nedan visar fördelningen enligt ovan, beskrivet i totalt antal ton CO₂-ekvivalenter.

FÖRDELNING CO₂-EKVIVALENTER FÖR HSB MALMÖ 2018



KLIMATPÅVERKAN PER AKTIVITET FÖR HSB MALMÖ 2018		TON CO ₂ e
Scope 1:		
Direkta utsläpp från egenägda källor		72,92
Uppvärmning		0
Servicebilar, traktorer och arbetsredskap		72,92
Scope 2:		
Indirekta utsläpp från köpt el, värme och kyla		3 177,72
El fastigheter – med ursprungsmärkt förnybar el		183,97
Uppvärmning		2 989,15
Kyla		4,59
Scope 3:		
Övriga indirekta utsläpp		351,87
Tjänsteresor		16,55
– Flyg		8,75
– Tåg		0,01
– Hyrbil, taxi, privatbil		7,79
Produktion av energibärare		335,32
– Uppvärmning fjärrvärme		325,51
– Egenägda tjänstebilar, egna fordon och maskiner		9,81
Totalt utsläpp för HSB Malmö 2018		3 602

KLIMATREDOVISNING – NYCKELTAL

HSBs klimatmål är att 2023 minska utsläppen med 75 procent från basåret 2008.

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

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

GRI-INDEX

Vår hållbarhetsrapport är en del av årsredovisningen och redovisas enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer. Här nedan presenteras en översikt över vilka GRI-indikationer som har använts, vilka upplysningar som har lämnats och var dessa beskrivningar finns.

Kontaktpersoner om redovisningens innehåll är Mia Gustafson, marknads- och kommunikationschef, 010-442 30 70, mia.gustafson@hsb.se.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn		28
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		28
102-3	Huvudkontorets lokalisering		39
102-4	Länder där organisationen har verksamhet		28
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		3, 30, 56
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		3, 28
102-7	Organisationens storlek		29–29
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		20, 42–43
102-9	Leverantörskedja		19
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Ej aktuellt.	
102-11	Försiktighetsprincipen	Planeras att antas 2019.	20
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	T.ex. FC Rosengård, Kul på Hjul, Världens barn, Faktum och Drivkraft Malmö.	7–8
102-13	Medlemskap i organisationer	T.ex. We Effect och Sydsvenska handelskammaren.	
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		4–5
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter		18–23
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		3, 18
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		3, 16–17
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		23
102-41	Kollektivavtal	Vi har kollektivavtal.	
102-42	Identifiering och urval av intressenter		23
102-43	Metoder för intressentdialog		23
102-44	Viktiga frågor som lyfts		23
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		28
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		25–26
102-47	Lista över väsentliga frågor		18–21, 25–26
102-48	Förändringar av information	Inga förändringar att rapportera, detta är vår första redovisning som följer GRI.	
102-49	Förändringar i redovisningen	Inga förändringar att rapportera, detta är vår första redovisning som följer GRI.	
102-50	Redovisningsperiod	2018-01-01–2018-12-31	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	Detta är vår första hållbarhetsrapport.	
102-52	Redovisningscykel	En gång per år.	
102-53	Kontaktperson för redovisningen		25
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standards	Redovisningen följer GRI Standards på Core-nivå.	
102-55	GRI-index		25–26
102-56	Externt bestyrkande	Ej externt granskad.	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
------------	-------------	-----------	------

EKONOMISKA STANDARDER

Anti-korruption

205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	Rapporterar inga exakta siffror.	21–23
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		21–22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		21–22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		21–22

MILJÖMÄSSIGA STANDARDER

Energ

CRE1	Energiintensitet för byggnader	Omfattar våra hyresfastigheter (uppmätt för 2018) och nyproduktion (beräknad för fastigheter med inflyttning under 2018).	24
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19–20, 22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19–20, 22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19–20, 22

Utsläpp till luft

305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	Omfattar HSB Malmö internt (bränslen för egenägda fordon och tjänstebilar). Vi klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol.	24
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)	Omfattar HSB Malmö internt (köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla) - hyresfastigheter och våra egna kontor.	24
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	Omfattar HSB Malmö internt (milersättning för förmånsbilar, flyg, tåg, produktion av energibärare) och nyproduktion (energi-användning på byggarbetsplatserna).	24
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	Omfattar Scope 1-3 sammanlagt - se ovan. Vi använder BTA per all nyproduktion och vi tar Atemp för våra hyresfastigheter.	24
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19–20, 22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19–20, 22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19–20, 22

Utsläpp till vatten och avfall

306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Avsteg har gjorts avseende hanteringsmetoder, men har som ambition att kunna rapportera framöver.	22
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19–20, 22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19–20, 22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19–20, 22

Leverantörsbedömning miljö

308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	Rapporterar inga exakta siffror 2018, men vi har som ambition att kunna rapportera framöver.	19, 21–22
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19, 21–22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19, 21–22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19, 21–22

SOCIALA STANDARDER

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	Omfattar HSB Malmö internt.	19–20, 22, 43
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19–20, 22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19–20, 22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19–20, 22

Mångfald och likabehandling

405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		19–20, 22
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19–20, 22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19–20, 22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19–20, 22

Social leverantörsbedömning

414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	Rapporterar inga exakta siffror 2018, men vi har som ambition att kunna rapportera framöver.	19, 21–22
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		19, 21–22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19, 21–22
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		19, 21–22

REVISORNS YTTRANDE

– avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31 på sidorna 18–26 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 28 februari 2019
KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018

VERKSAMHETEN

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

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

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 190 (2 186) lägenheter och 21 052 (45 069) kvm lokaler. Garageytor är exkluderade.

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	2018	2017	Ökn.(+)/Minsk.(-)
Antal bostadsrättsföreningar	254	254	+/-0
Antal enskilda medlemmar	49 380	47 981	+1 399
Totalt	49 634	48 235	+1 399

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 254 bostadsrättsföreningar och 49 380 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 1 399 (2 413) enskilda medlemmar och 0 (0) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 1 399 medlemmar. Under året har inga förändringar skett i antalet bostadsrättsföreningar.

Antal bosparande medlemmar med Bosparkonto har ökat med 645 (1 494) personer till 8 278 (7 633).

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit som högst 1 200 (1 166) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 347 (404) nyinflytningarna har varit 130 (105) poäng.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Försäljningar

Under året har vi erhållit en tilläggsköpeskilling 12,3 MSEK i samband med försäljningen av våra aktier i HSB ProjektPartner till HSB Riksförbund Ek. För som genomfördes under 2017. Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

Ombyggnationsprojekt

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

Arbetet med att förtäta och skapa fler lägenheter i våra hus genom att bygga om outnyttjade utrymmen till lägenheter pågår kontinuerligt. I fastigheten Ripan 14 har under året en gammal möteslokal byggts om till två nya lägenheter och i Flora 8 har del av en lokal byggts om till lägenhet.

Fastighetsförvärv

I november förvärvades fastigheten Ansvaret 5 vid Nobeltorget med sammanlagt 17 lägenheter i ett direkt förvärv. Tillträde sker först i februari 2019.

Nyproduktion

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

På Hyllie i kvarteret Sportsbyn har inflyttning skett i alla 89 bostadsrättslägenheterna i HSB Brf Sportsbyn.

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

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

På Hyllie i den sista etappen av tre i Sportsbyn pågår nu försäljningen av HSB Brf Atletens 121 bostadsrättslägenheter med en byggstart under 2019 och förväntad inflyttning under 2021.

Sammantaget har HSB Malmö 206 lägenheter i produktion varav 52 är hyreslägenheter och 29 bostadsrättslägenheter är till försäljning.

Fusioner

Under året har en omstrukturering gjorts i koncernen för att nå en ökad administrativ effektivitet. I samband med detta har Svedala Hyresfastigheter AB fusionerats till Skånekompaniet Bocken AB och de två bolagen Ludvigsro 6 Förvaltning AB och Skånekompaniet Koljan AB fusionerats till Fastighets AB Borgboken. Fusionerna verkställdes den 21 november 2018.

KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 357,9 (344,8) MSEK och rörelseresultat exklusive engångsposter uppgick till 48,5 (49,2) MSEK vilket är något lägre än föregående år beroende på lägre marginaler i förvaltningen.

Justerad resultaträkning	2018	2017
Nettoomsättning	357,9	344,8
Direkta kostnader	-268,3	-254,4
Bruttoresultat	89,6	90,4
Rörelsekostnader	-41,1	-41,1
Rörelseresultat exkl. engångsposter	48,5	49,3
Engångsposter	10,2	28,1
Rörelseresultat	58,7	77,4

Den ökade omsättningen beror främst på helårseffekter av förvärvade och nyproducerade fastigheter samt förbättrade intäkter i förvaltningen. Rörelseresultatet stärks genom ett starkt resultat från nyproduktion. Engångsposter om 10,2 (28,1) MSEK avser:

Kostnader för sanering av mark i HSB Betladan	-8,0
Vinst från nyproduktion	18,2
Summa	10,2

MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

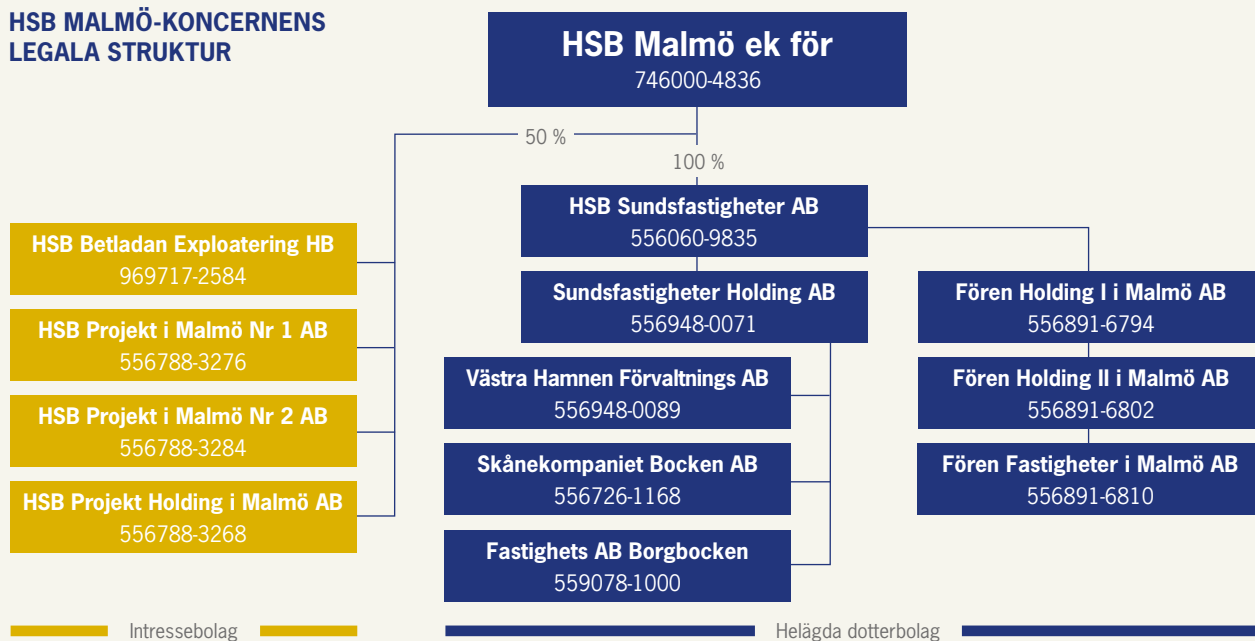
Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 122,6 (117,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -29,2 (126,6) MSEK. Omsättningen i moderföreningen har ökat genom bättre tjänsteförsäljning. Rörelseresultatet påverkas positivt av nyproduktion och en tilläggsköpeskilling från tidigare avyttring. Föregående år erhöles vinst från försäljning av aktier i HSB ProjektPartner.

HSB SUNDSFASTIGHETER AB

Totala intäkter uppgick till 247,8 (240,3) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till helårseffekter på tidigare förvärvade och nybyggda fastigheter samt ordinarie hyreshöjningar. Hyresbortfallet uppgick till låga 0,9 (1,0) procent. Driftnettot har utvecklats positivt och uppgick till 155,8 (153,4) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 53,0 (-4,1) MSEK. Föregående år löstes ränteswappar ut med -44,5 MSEK och har i år medfört en väsentlig sänkning av bolagets räntekostnader.

KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG

Sammandrag	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
<i>Belopp i MSEK</i>					
RESULTATRÄKNINGAR					
Omsättning	123	248	18	-31	358
Rörelsekostnader	-167	-161	-10	29	-309
Rörelseresultat	-44	87	8	-2	49
Finansiella poster	15	-34	-5	18	-6
Resultat efter finansnetto	-29	53	3	16	43
Koncernbidrag och skatt	52	-46	-3	-5	-2
Resultat efter skatt	23	7	-	11	41
Varav engångsposter	-8	-	-	18	10
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	5	2 990	250	153	3 398
Finansiella anläggningstillgångar	737	309	27	-746	327
Kortfristiga fordringar	793	14	41	-826	22
Kassa och bank	288	9	0	0	297
Summa tillgångar	1 823	3 322	318	-1 419	4 044
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	631	631	66	-309	1 019
Avsättningar	6	59	-	-39	26
Långfristiga skulder	-	1 810	244	-244	1 810
Kortfristiga skulder	1 186	822	9	-828	1 189
Summa eget kapital och skulder	1 823	3 322	319	-1 420	4 044

**HSB MALMÖ-KONCERNENS
LEGALA STRUKTUR**

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN
RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	357,9	344,8	320,1	290,2	285,1
Kostnad för sålda varor och tjänster	-268,3	-254,4	-225,4	-207,3	-204,3
Bruttoresultat	89,6	90,4	94,7	82,9	80,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-41,1	-41,1	-41,6	-35,7	-34,0
Poster av engångskaraktär	10,2	28,1	14,9	10,0	1,9
Rörelseresultat	58,8	77,4	68,0	57,2	48,7
Finansiella poster	-15,9	58,1	-49,2	-39,2	-48,2
Resultat efter finansiella poster	42,8	135,5	18,8	18,0	0,5
Skattekostnader	-2,0	9,3	-0,7	0,7	14,0
Årets resultat	40,8	144,8	18,1	18,7	14,5

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i MSEK	2018	2017	2016	2015	2014
Tillgångar					
Materiella anläggningstillgångar	3 398	3 372	3 289	3 132	2 832
Finansiella anläggningstillgångar	327	306	164	179	173
Kortfristiga fordringar	22	30	18	21	36
Kassa och bank	297	270	248	191	308
Summa tillgångar	4 044	3 978	3 719	3 523	3 349
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 019	978	832	813	794
Avsättningar	26	24	33	36	38
Långfristiga skulder	1 810	1 810	1 810	1 810	1 710
Kortfristiga skulder	1 189	1 166	1 044	864	807
Summa eget kapital och skulder	4 044	3 978	3 719	3 523	3 349

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE	2018	2017	2016	2015	2014
HSB Turning Torso och HSB Turning Torso Gallery	1 610	1 685	1 735	1 710	1 710
Övriga fastigheter*	3 561	3 373	3 139	2 905	2 570
Totalt marknadsvärde	5 171	5 058	4 874	4 615	4 280
Ökning/minskning	2,2 %	3,8 %	5,6 %	7,8 %	4,3 %
Bokfört värde	3 390	3 364	3 281	3 123	2 821
Orealiserat övervärde	1 781	1 694	1 593	1 492	1 459

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

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

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

Deras samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 5 171 (5 058) MSEK per 2018-12-31. Jämfört med föregående år innebär detta en ökning med förvärv inkluderade på 12,0 (9,6) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 390 (3 364) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 1 781 (1 694) MSEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 988,7 (762,2) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 297,5 (269,2) MSEK.

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

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

FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 7 juni 2018. 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 800 MSEK refinansierats och utökats med löptider om 3 år för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Även om återfinansieringsrisken ökat något efter finanskrisen och efterföljande ökade regleringar, bedöms HSB Malmös samlade risk i detta avseende som låg. Koncernens bestånd av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultat effekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 7,9 (15,9) MSEK.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, eller endast delvis eller inte alls, infrar 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 år 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 631 (674) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 989 (762) 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 143 %. Minimikravet är 100 % enligt HSB:s Kod för föreningsstyrning vilket gör att inlånade avistamedel är skyddade fullt ut.

INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 90,6 (147,6) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 0,0 (71,4) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 1,8 (1,9) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,0 (2,5) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,0) MSEK.

MILJÖ OCH KLIMAT

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

I december genomfördes en förnyelserevision av våra verksamheter enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat och endast en mindre avvikelse, vilket innebär att hela vår verksamhet är fortsatt certifierad enligt ISO 9001:2015.

Under 2019 kommer möjligheterna att utredas för att även certifiera våra verksamheter med ISO 26000 för att få en starkare koppling till social hållbarhet.

ÖVRIGT

HSB Malmö är en medlemsägd förening. För att bli medlem löser man en insats och betalar årsavgift. Insatsen är 500 kronor för samtliga kategorier av medlemmar. Årsavgiften är 300 kronor för medlem som inte bor i HSB bostadsrätt. Medlem boende i en HSB bostadsrätt betalar 415 kr genom sin förening.

Till HSB Malmös årsmöte 2018 inkom 27 (20) motioner. Mötet beslutade att bifalla 4 (1) stycken.

De som bifölls berör dels frågan om översyn av lagstiftningen rörande andrahandsuthyrningar, att HSB-ledamoten ersätts med alternativ i form av styrelsestöd, ersättningsskyldighet vid vattenskadorna orsakade av bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen och behovet av en översyn av lagstiftningen rörande landstings och kommuners förvärv av bostadsrätter. Samtliga tillstyrkta motioner skickas till HSB Riksförbund.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2018 där Christina Jahn valdes in i styrelsen och ersatte Magnus Dahl som lämnande. Styrelsen har följande sammansättning:

- Claes Caroli, HSB brf Domaren, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, ledamot
- Giovanna Brankovic, Medlemsgruppen, ledamot
- Jonas Henriksson, Medlemsgruppen, ledamot
- Kent Andersson, Medlemsgruppen, ledamot
- Christina Jahn, HSB brf Eriksfält, ledamot

Till föreningsrevisorer omvaldes Lena Andersson och nyval av Björn Klefbohm som ersatte Tommy Johansson. Till revisorssuppleant valdes Mark Dadashvand.

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har varit Isabelle Cantner och Peter Sandell (suppleant) från Unionen samt Peter Frank och Elvis Karic (suppleant) från Fastighetsanställdas Förbund.

Styrelsen bestod efter årets stämma av sju ordinarie ledamöter och två arbetstagarledamöter med två suppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst sju och högst elva ledamöter.

Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2018 har styrelsen haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har sju fördjupningsmöten och konferenser hållits där också valda affärsområden varit involverade för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

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

NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2018

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Datum		1 feb	1 mar	20 mar	5 apr	5 apr	16 apr	3 maj	23 maj	7 juni	30 aug	11 okt	15 nov	6 dec
Ordinarie styrelsemöten				Per caps.	Extra		Konst.		Per caps.					
Claes Caroli, Styrelsens ordförande		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Kent Andersson, Vice ordförande	1		•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•
Björn Andersson, Ledamot	2		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Jonas Henriksson, Ledamot			•	•			•	•	•	•		•	•	•
Giovanna Brankovic, Ledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Cecilia Bothén, Ledamot			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
Magnus Dahl, Ledamot	3	•	•	•	•	•								
Christina Jahn, Ledamot	4							•	•	•	•	•	•	•
Isabelle Cantner, Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Peter Frank, Arbetstagarledamot		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Joakim Ingves-Nilsson, Suppleant arbetstagarledamot	5	•												
Peter Sandell, Suppleant arbetstagarledamot	6		•		•	•	•	•		•	•	•		•
Elvis Karic, Suppleant arbetstagarledamot	7		•		•	•	•	•		•	•			

Noteringar

- Tillträdde som vice ordförande 2018-04-16
- Avgick som vice ordförande 2018-04-14
- Avgick som ledamot 2018-04-14
- Tillträdde som ledamot 2018-04-14
- Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2018-02-28
- Tillträdde som suppleant arbetstagarledamot 2018-03-01
- Avgick som suppleant arbetstagarledamot 2018-08-30

Övriga sammankomster

- På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Förvaltning | |
| Ekonomi | 15/2, 2/10, 26/11 |
| Styrelseutvärdering | 1/2 |
| Motionsgenomgång | 15/2 |
| Styrelsekonferens | 7-8/6 |
| Strategikonferens | 11-13/10 |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	30 270	41 491	535 514	607 275
Insatser nettoförändring	818	-	-	818
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	6 106	-6 106	-
Årets resultat	-	-	23 259	23 259
Belopp vid årets utgång	31 088	47 597	552 668	631 353
KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Fria reserver	Totalt
Ingående balans	30 270	41 491	906 096	977 857
Insatser nettoförändring	818	-	-	818
Förskjutning mellan fritt och bundet	-	6 106	-6 106	-
Årets resultat	-	-	40 799	40 799
Belopp vid årets utgång	31 088	47 597	940 790	1 019 475

FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

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

Koncernens helårsresultat, exklusive engångsrelaterade poster, bedöms för 2019 bli i nivå med resultatet för 2018.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	529 408 906
Årets resultat	23 259 033
Summa	552 667 939

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

Till reservfonden avsättes	1 162 952
Till balanserade vinstmedel avsättes	551 504 987
Summa	552 667 939

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2018	2017	2016	2015	2014
Driftnetto fastigheter, MSEK	166,5	162,8	148,9	135,0	131,3
Årets resultat, MSEK	40,8	144,8	18,1	18,7	14,5
Avkastning på eget kapital, %	4,3	15,0	2,3	2,2	0,1
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	5,7	2,1	1,9	1,7
Kassalikviditet, %	26,8	25,7	25,4	24,5	42,6
Tillgänglig likviditet, %	85,7	68,6	73,3	82,4	117,0
Soliditet, %	25,2	24,6	22,4	23,1	23,7
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	46,9	45,7	44,0	44,0	46,2
Avräkningslikviditet, %	143,5	108,4	127,1	138,2	212,8
Skuldsättningsgrad, gånger	2,9	3,0	3,3	3,1	3,0
Räntetäckningsgrad, gånger	2,5	2,6	1,3	1,4	1,0
Medelantal anställda	144	138	131	122	121
Antal enskilda medlemmar	49 380	47 981	45 568	44 919	43 835
Antal bostadsrättsföreningar	254	254	254	252	252
Totalt antal medlemmar	49 634	48 235	45 822	45 171	44 087

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Kassalikviditet

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

Tillgänglig likviditet

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Justerad soliditet enligt HSBs kod

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

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

Avräkningslikviditet

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

Skall överstiga 100 % i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Räntetäckningsgrad

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	3,5	357 877	344 752	122 594	117 022
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-268 291	-254 394	-125 390	-117 457
Bruttoresultat		89 586	90 358	-2 796	-435
Försäljningskostnader	2,7	-7 514	-9 298	-6 337	-8 239
Administrationskostnader	2,6,7	-33 545	-31 786	-34 805	-33 069
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	10 235	28 055	-	-
Rörelseresultat		58 762	77 329	-43 938	-41 743
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	-	-	-7 997	15 875
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	9	12 274	142 267	12 274	142 267
Övriga finansiella intäkter	10	538	630	14 662	13 591
Övriga finansiella kostnader	11	-28 730	-84 760	-4 163	-3 344
Resultat efter finansnetto		42 844	135 466	-29 162	126 646
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	52 421	-4 537
Skatt	12	-2 045	9 315	-	-
Årets resultat		40 799	144 781	23 259	122 109

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

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	13, 32	3 324 148	3 306 926	–	–
Pågående ny-, till- och ombyggnation	14	65 436	56 657	–	–
Inventarier	15	8 316	8 248	4 904	4 183
Materiella anläggningstillgångar		3 397 900	3 371 831	4 904	4 183
Andelar i koncernföretag	16	–	–	450 341	450 341
Andelar i intresseföretag	17	118 605	77 883	78 264	55 773
Fordringar hos intresseföretag	18	–	35 000	–	35 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	208 722	193 448	208 722	193 448
Uppskjuten skattefordran	26	5	7	–	–
Andra långfristiga fordringar	20	22	26	22	26
Finansiella anläggningstillgångar		327 354	306 364	737 349	734 588
Summa anläggningstillgångar		3 725 254	3 678 195	742 253	738 771
Kundfordringar/hyresfordringar		9 027	19 851	8 238	19 007
Fordringar hos koncernföretag		–	–	782 048	722 452
Fordringar hos intresseföretag	21	165	427	165	427
Skattefordran		–	291	–	55
Övriga fordringar	22	2 789	1 124	109	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	10 267	8 365	2 739	1 968
Kortfristiga fordringar		22 248	30 058	793 299	744 452
Kassa och bank		296 745	270 157	287 468	259 239
Summa omsättningstillgångar		318 993	300 215	1 080 767	1 003 691
SUMMA TILLGÅNGAR		4 044 247	3 978 410	1 823 020	1 742 462

Belopp i TSEK	Not	KONCERN		HSB MALMÖ	
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Andelskapital		31 088	30 270	31 088	30 270
Reservfond		47 597	41 491	47 597	41 491
Bundet eget kapital		78 685	71 761	78 685	71 761
Balanserade vinstmedel		899 991	761 315	529 409	413 405
Årets resultat		40 799	144 781	23 259	122 109
Fritt eget kapital		940 790	906 096	552 668	535 514
Summa eget kapital	24, 33	1 019 475	977 857	631 353	607 275
Övriga avsättningar	25	6 500	7 063	6 500	7 063
Uppskjuten skatteskuld	26	19 274	17 231	–	–
Avsättningar		25 774	24 294	6 500	7 063
Skulder till kreditinstitut	27, 32	1 810 000	1 810 000	–	–
Långfristiga skulder		1 810 000	1 810 000	–	–
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	28	1 102 255	1 076 090	1 102 255	1 076 090
Förskott från kunder		17 933	17 008	1	17
Leverantörsskulder		26 779	31 979	9 844	8 982
Skulder till koncernföretag		–	–	38 407	8 331
Skatteskulder		1 074	355	523	–
Övriga skulder	30	21 119	22 242	18 697	20 509
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	31	19 838	18 585	15 440	14 195
Kortfristiga skulder	29	1 188 998	1 166 259	1 185 167	1 128 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 044 247	3 978 410	1 823 020	1 742 462

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	42 844	135 466	-29 162	126 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	41 478	-69 952	-3 740	-133 248
Betald skatt	1 010	-2 360	523	-290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 332	63 154	-32 379	-6 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	7 519	-11 963	63 170	-11 157
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 145	17 354	280	9 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 706	68 545	31 071	-8 488
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	-32 281	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90 618	-76 429	-1 821	-1 853
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	524	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-33 488	-19 927	-58 080	-105 348
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	35 004	13 432	-	25 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 102	-114 681	-59 901	-81 588
Finansieringsverksamheten				
Förändring andelskapital	819	1 313	819	1 313
Upptagna lån	26 165	67 403	56 240	111 383
Amortering av låneskulder	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 984	68 716	57 059	112 696
Årets kassaflöde	26 588	22 580	28 229	22 620
Likvida medel vid årets början	270 157	247 577	259 239	236 619
Likvida medel vid årets slut	296 745	270 157	287 468	259 239

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSFLÖDESANALYS

	KONCERN		HSB MALMÖ	
	2018	2017	2018	2017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-10 234	-	7 997	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	64 549	62 223	1 100	903
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-12 274	-133 292	-12 274	-135 268
Avsättningar till pensioner	-	-84	-	-84
Övriga avsättningar	-563	1 201	-563	1 201
Totalt	41 478	-69 952	-3 740	-133 248
Förvärv av dotterföretag				
Materiella anläggningstillgångar	-	70 886	-	-
Rörelsefordringar	-	77	-	-
Likvida medel	-	1 056	-	-
Summa tillgångar	-	72 019	-	-
Lån	-	37 440	-	-
Rörelseskulder	-	1 242	-	-
Summa skulder	-	38 682	-	-
Köpeskilling	-	33 337	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-1 056	-	-
Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel	-	32 281	-	-

BOKSLUTSKOMMENTARER

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

Not 1 Redovisningsprinciper och allmänna upplysningar

ALLMÄNT

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

KONCERNREDOVISNING

De finansiella rapporterna för moderföretaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företaget 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	120–200 år
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
• Fasad och fönster	50 år
• Yttertak	40 år
• Tekniska installationer	30 år
• Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästanpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

INVENTARIER

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

LEASINGAVTAL

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

KONCERNBIDRAG

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

SÄKRINGSREDOVISNING

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

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 27.

AVSÄTTNINGAR

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

SKATTER

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

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

PERSONALKOSTNADER (avser Sverige)	2018			2017		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd	Övriga anställda	Totalt
HSB Malmö						
Löner och ersättningar	2 634	53 220	55 854	2 585	50 689	53 274
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) ¹	1 601 634	26 235 7 780	27 836 8 415	1 568 624	21 299 4 863	22 867 5 487
Dotterbolag						
Löner och ersättningar	–	8 738	8 738	–	8 851	8 851
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	– –	3 690 732	3 690 732	– –	3 500 566	3 500 566
Koncern						
Löner och ersättningar	2 634	61 958	64 592	2 585	59 540	62 125
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) ²	1 601 634	29 925 8 512	31 526 9 147	1 568 624	24 799 5 429	26 367 6 053

¹ Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 634 (624) TSEK.

² Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 634 (624) TSEK.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön ³	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Claes Caroli	Ordförande	jan – dec	124	12	–	136	–
Björn Andersson	Ledamot/Vice ordförande	jan – dec	62	10	–	72	–
Jonas Henriksson	Ledamot	jan – dec	62	8	–	70	–
Giovanna Brankovic	Ledamot	jan – dec	62	9	–	71	–
Cecilia Bothén	Ledamot	jan – dec	62	10	–	72	–
Magnus Dahl	Ledamot	jan – apr	21	3	–	24	–
Christina Jahn	Ledamot	maj – dec	42	7	–	49	–
Kent Andersson	Ledamot	jan – dec	62	8	–	70	–
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan – dec	62	11	–	73	–
Isabelle Cantner	Arbetstagarledamot	jan – dec	62	12	–	74	–
Elvis Karic	Suppleant arbetstagarledamot	jan – sept	24	3	–	27	–
Peter Sandell	Suppleant arbetstagarledamot	mars – dec	27	4	–	31	–
Joakim Nilsson	Suppleant arbetstagarledamot	sep – feb	4	–	–	4	–
Summa styrelse ⁴			676	97	–	773	–
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan – dec	1 861	–	81	1 942	634
Summa vd ⁵			1 861	–	81	1 942	634

³ Inklusiv semesterersättning.

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

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

Forts. nästa sida

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

Till den verkställande direktören utgår lön enligt avtal med 29 inkomstbasbelopp vilket 2018 motsvarar en årslön om 1 812 500 kronor till detta kommer förmånen av fri bil. Tjänstepension, inklusive sjukersättning, utgår under anställningstiden med 35 procent av gällande lön. Den verkställande direktören utser den eller de försäkringar som den avgiftsbestämda pensionen skall betalas till. Vid uppsägning från HSB Malmö:s sida gäller en uppsägningstid på arton månader och vid uppsägning från den verkställande direktören gäller en uppsägningstid på sex månader.

Michael Carlsson har även uppdrag i HSB Riksförbunds styrelse och erhåller där ett arvode på 81 250 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 31 250 kronor per år, HSB Finansstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 31 250 kronor per år samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 31 250 kronor per år. För övriga styrelseuppdrag som härrör sig till anställningen utgår inga styrelsearvoden.

Till övrig företagsledning utgår ersättning enligt marknadsmässiga villkor med pensionsavsättning enligt lag, inga bonus- eller incitamentsprogram finns.

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön	Rörlig ersättning ⁶	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Ingrid Holmberg	Valberedning – Sammankallande	jan – april	6	10	–	16	–
Monica Bermsten	Valberedning – Sekreterare	jan – dec	16	9	–	25	–
Yvonne Malmros	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	10	–	19	–
Rolf Brandt	Valberedning – Sammankallande	jan – dec	16	10	–	26	–
Henrik Svensäter	Valberedning – Ledamot	jan – dec	9	8	–	17	–
Ingela Hulthén	Valberedning – Ledamot	maj – dec	6	–	–	6	–
Lena Andersson	Förtroendevald revisor	jan – dec	31	22	–	53	–
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor	jan – maj	10	16	–	26	–
Björn Klefbohm	Förtroendevald revisor	maj – dec	21	10	–	31	–
IngaLill Tillgren	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	4	–	4	–
Anita Nicklasson	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Sonja Jernström	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	6	–	6	–
Jan Wettbo	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	2	–	2	–
Mats Andersson	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	6	–	6	–
Eva Gawell	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	6	–	6	–
Lisbeth Enander	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	4	–	4	–
Jan Andersson	Bosparrådet – Ledamot	jan – dec	–	1	–	1	–
Ingrid Holmberg	Bosparrådets valberedning	jan – april	–	1	–	1	–
Monica Bermsten	Bosparrådets valberedning	jan – dec	–	7	–	7	–
Yvonne Malmros	Bosparrådets valberedning	jan – dec	–	7	–	7	–
Rolf Brandt	Bosparrådets valberedning	jan – dec	–	7	–	7	–
Henrik Svensäter	Bosparrådets valberedning	jan – dec	–	6	–	6	–
Ingela Hulthén	Bosparrådets valberedning	maj – dec	–	5	–	5	–
Karin Westerman	Bosparrådets valberedning	maj – dec	–	1	–	1	–
Karin W Franck	Bosparrådets valberedning	jan – dec	–	1	–	1	–
Summa övriga förtroendevalda			124	160	–	284	–

⁶ Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2018			2017		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	121	56 %	44 %	114	53 %	47 %
Dotterbolag	23	74 %	26 %	24	70 %	30 %
Koncern	144	59 %	41 %	138	56 %	44 %

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2018			2017		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö						
Styrelseledamöter	9	5	4	9	6	3
Ledande befattningshavare	8	4	4	7	3	4
Koncern						
Styrelseledamöter	9	5	4	9	6	3
Ledande befattningshavare	8	4	4	7	3	4

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Total sjukfrånvaro	3,5 %	4,4 %	4,0 %	4,8 %
varav långtidssjukskrivning	2,1 %	3,3 %	2,4 %	3,7 %
Sjukfrånvaro för män	1,9 %	1,7 %	2,1 %	1,7 %
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,9 %	7,9 %	6,4 %	8,4 %
Anställda under 29 år	1,7 %	2,5 %	1,9 %	1,3 %
Anställda 30–49 år	4,4 %	4,3 %	5,1 %	4,8 %
Anställda 50 år eller äldre	2,7 %	5,2 %	2,9 %	5,7 %

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegrän

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Medlem och Kommunikation ¹	29 027	27 911	29 027	27 911
Fastigheter	235 283	227 730	–	–
Förvaltning	82 712	78 622	82 712	78 622
Övrigt	10 855	10 489	10 855	10 489
Totalt	357 877	344 752	122 594	117 022

¹ Varav medlemsavgifter ingår med 15 869 (15 605) TSEK
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

MEDLEMSVERKSAMHET	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Medlemsintäkter	15 869	15 605	15 869	15 605
Summa intäkter	15 869	15 605	15 869	15 605
Tidning	–3 892	–3 053	–3 892	–3 053
Utbildning	–485	–821	–485	–821
HSB Ledamot	–5 269	–5 010	–5 269	–5 010
HSB Riksförbund	–3 172	–3 161	–3 172	–3 161
Medlemsverksamhet	–6 500	–6 018	–6 500	–6 018
Summa kostnader	–19 318	–18 063	–19 318	–18 063
Totalt	–3 449	–2 458	–3 449	–2 458

Koncernstrategiska kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten.

Not 4 Driftnetto fastighetsförvaltning

	Koncern	
	2018	2017
Hysesintäkter	264 393	253 486
Övriga intäkter	1 860	3 042
Drift- och underhållskostnader	–91 657	–86 104
Tomträttsavgäld	–2 238	–2 235
Fastighetsskatt	–5 896	–5 408
Driftnetto	166 462	162 781

Inklusive koncernposter.

Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen

	HSB Malmö	
	2018	2017
Försäljning av tjänster	11 250	9 878
Köpta tjänster	–68	–256
Hyseskostnader	–17 656	–17 769

Not 6 Arvoden till revisorer

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag				
KPMG AB	792	751	436	425
Förtroendevalda revisorer, inklusive sociala avgifter	136	127	136	127
Totalt	928	878	572	552
Andra uppdrag				
KPMG AB	442	301	442	301
Totalt	442	301	442	301

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

Not 7 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Fördelning per tillgångstyp				
Byggnader	-62 524	-60 360	-	-
Inventarier	-2 025	-1 863	-1 100	-903
Totalt	-64 549	-62 223	-1 100	-903
Fördelning per funktion				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-63 821	-61 747	-372	-427
Administrationskostnader	-728	-476	-728	-476
Totalt	-64 549	-62 223	-1 100	-903

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Resultatandelar från intressebolag	10 235	28 055	-7 997	35 305
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-	-	-	-19 319
Övriga poster	-	-	-	-111
Totalt	10 235	28 055	-7 997	15 875

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Årets avyttring	-20	-	-20	-
Vinst vid avyttring aktier i HSB Projektpartner AB	12 294	135 268	12 294	135 268
Utdelning från HSB Projektpartner AB	-	6 999	-	6 999
Totalt	12 274	142 267	12 274	142 267

Not 10 Övriga finansiella intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	396	488	338	383
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	14 182	13 066
Föreningsavgälder	142	142	142	142
Totalt	538	630	14 662	13 591

Not 11 Övriga finansiella kostnader

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-	-4
Förtidslösen derivat	-	-44 484	-	-
Övriga räntekostnader	-29 130	-40 446	-4 163	-3 340
Aktiverade byggräntor	400	170	-	-
Totalt	-28 730	-84 760	-4 163	-3 344

Not 12 Skatt

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-	-228	-	-
Uppskjuten skatt	13 771	9 543	-	-
Totalt	13 771	9 315	-	-
Aktuell skatt för året	-	-228	-	-
Aktuell skatt	-	-228	-	-
Uppskjuten skatt fastigheter	2 395	-937	-	-
Uppskjuten skatt avseende övrigt	11 375	10 480	-	-
Uppskjuten skatt	13 771	9 543	-	-
Avsättning för skatter	89 784	91 061	-	-
Underskottsavdrag	-303 984	-318 333	-303 984	-318 333

Avstämning effektiv skatt

	Koncern				HSB Malmö			
	2018		2017		2018		2017	
Resultat efter finansnetto	42 844		135 465		-29 162		126 646	
Koncernbidrag	-		-		52 421		-4 537	
Resultat före skatt	42 844		135 465		23 259		122 109	
Skatt enligt gällande skattesats (22%)	-9 426	22 %	-29 802	22 %	-5 117	22 %	-26 864	22 %
Ej skattepliktiga intäkter	6 526	-15 %	46 868	-35 %	6 525	-28 %	45 194	-37 %
Ej avdragsgilla kostnader	-4 543	11 %	-8 620	6 %	-4 143	18 %	-8 128	7 %
Uppskjuten skatt – underskottsavdrag ej aktiverat	-	0 %	57	0 %	2 735	-12 %	-10 202	8 %
Uppskjuten skatt – resultat från intressebolag	4 011	-10 %	1 009	-1 %	-	-	-	-
Uppskjuten skatt – effekt av ändrade skattesatser	1 387	-3 %	-	-	-	-	-	-
Summa redovisad skatt	-2 045	5 %	9 315	-8 %	-	0 %	-	0 %

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

Not 13 Byggnader och mark

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	3 766 928	3 578 380	-	-
Årets anskaffningar	36 511	43 559	-	-
Årets anskaffningar – förvärv	-	71 061	-	-
Årets utrangeringar	-	-2 861	-	-
Omklassificeringar	43 234	76 789	-	-
Utgående balans	3 846 673	3 766 928	-	-
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	-450 222	-390 012	-	-
Årets utrangeringar	-	150	-	-
Årets avskrivningar	-62 523	-60 360	-	-
Utgående balans	-512 745	-450 222	-	-
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
Utgående balans	-9 780	-9 780	-	-
Restvärde	3 324 148	3 306 926	-	-
varav byggnad	2 943 083	2 923 196	-	-
varav markanläggning	39 473	42 138	-	-
varav mark	341 592	341 592	-	-
Skattemässigt restvärde	2 726 221	2 730 448	-	-
Verkligt värde	5 171 300	5 058 200	-	-

Not 14 Pågående ny-, till- och ombyggnation

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	56 657	102 475	-	-
Årets tillkommande investeringar	52 013	30 971	-	-
Omklassificeringar	-43 234	-76 789	-	-
Utgående balans	65 436	56 657	-	-
Utgående planenligt restvärde	65 436	56 657	-	-
Aktiverade byggräntor under året ingår med	400	170	-	-

Not 15 Inventarier

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	35 327	33 515	17 877	16 025
Årets anskaffningar	2 093	1 899	1 821	1 852
Årets anskaffningar/förvärv	–	65	–	–
Årets avyttringar	–	–152	–	–
Utgående balans	37 420	35 327	19 698	17 877
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans	–27 079	–25 339	–13 694	–12 792
Årets avyttringar	–	127	–	–
Årets anskaffningar/förvärv	–	–4	–	–
Årets avskrivningar	–2 025	–1 863	–1 100	–902
Utgående balans	–29 104	–27 079	–14 794	–13 694
Restvärde	8 316	8 248	4 904	4 183
Varav fastighetsinventarier	2 806	3 556	–	–
Leasingavtal avseende inventarier				
Anskaffningsvärde	3 262	7 544	2 196	4 635
Avgifter inom 1 år	922	1 014	601	641
Avgifter 1–5 år	679	1 147	387	606
Avgifter senare än 5 år	–	–	–	–
Hysesavtal				
Avgifter inom 1 år	1 558	1 198	9 016	9 041
Avgifter 1–5 år	1 828	2 498	3 519	9 339
Avgifter > 5 år	–	–	–	73

Not 16 Andelar i koncernföretag

Anskaffningsvärden	HSB Malmö	
	2018	2017
Ingående balans	450 341	450 341
Utgående bokfört värde	450 341	450 341

Innehav	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
HSB Sundsfastigheter AB ¹	556060-9835	Malmö	100	100 %	450 341	450 341
Totalt					450 341	450 341

¹ Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärden				
Ingående balans	97 083	110 515	94 292	100 586
Årets resultatandelar	10 235	28 055	-7 997	-10 695
Årets utdelning	-	-46 000	-	-
Övriga poster	35 000	1	35 000	-111
Omklassificeringar ¹	-4 513	4 512	-4 512	4 512
Utgående balans	137 805	97 083	116 783	94 292
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående balans	-19 200	-19 200	-38 519	-19 200
Årets nedskrivningar	-	-	-	-19 319
Utgående balans	-19 200	-19 200	-38 519	-38 519
Utgående bokfört värde	118 605	77 883	78 264	55 773

¹ Överskjutande negativ andel för HSB Betladan Exploatering HB har omklassificerats till övriga skulder, se not 30.

Innehav	Org.nr	Säte	Förvärvsdatum	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	-	22 491	22 491
HSB Projekt i Malmö Nr 1 AB	556788-3276	Malmö	2009-11-10	500	50,0%	9 350	-9 600	11 922	46
HSB Projekt i Malmö Nr 2 AB	556788-3284	Malmö	2009-11-10	500	50,0%	9 350	-9 600	11 922	46
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50,0%	75 000	-19 319	72 270	55 681
Totalt						93 750	-38 519	118 605	78 264

Not 18 Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	35 000	15 000	35 000	15 000
Årets nytulning	-	20 000	-	20 000
Årets amortering	-35 000	-	-35 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	35 000	-	35 000

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	193 448	58 180	193 448	58 180
Årets anskaffningar	15 294	190 272	15 294	190 272
Årets försäljningar	-20	-55 004	-20	-55 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 722	193 448	208 722	193 448
Bokfört värde	208 722	193 448	208 722	193 448

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaffn. värde	Nedskrivning	Bokfört värde
HSB Riksförbund Ek. För.	Andel	3 868 311	25-12-01	208 710	-	208 710
Fonus	Andel	1	76-06-30	12	-	12
Totalt				208 722	-	208 722

Andelen i HSB Gemensam it (GIT) ek för har avyttrats under 2018.

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	291	364	291	364
Årets amortering	-4	-73	-4	-73
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287	291	287	291
Ingående nedskrivning	-265	-265	-265	-265
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-265	-265	-265	-265
Bokfört värde	22	26	22	26
Reversfordringar	287	291	287	291
Nedskrivning reversfordringar	-265	-265	-265	-265
Totalt	22	26	22	26

Not 21 Fordringar hos intresseföretag

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Fordringar för exploatering i handelsbolag	165	427	165	427
Totalt	165	427	165	427

Not 22 Övriga fordringar

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Mervärdesskatt	-	492	-	492
Övriga kortfristiga fordringar	2 789	632	109	51
Totalt	2 789	1 124	109	543

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna tomrättsavgälder	1 155	1 117	–	–
Övrigt	9 112	7 248	2 739	1 968
Totalt	10 267	8 365	2 739	1 968

Not 24 Förändringar i eget kapital

HSB MALMÖ	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	30 270	41 491	535 514	607 275
Insatser nettoförändring	818	–	–	818
Förskjutning mellan fritt och bundet	–	6 106	–6 106	–
Årets resultat	–	–	23 259	23 259
Belopp vid årets utgång	31 088	47 597	552 668	631 353

KONCERN	Andels- kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
Ingående balans	30 270	41 491	906 096	977 857
Insatser nettoförändring	818	–	–	818
Förskjutning mellan fritt och bundet	–	6 106	–6 106	–
Årets resultat	–	–	40 799	40 799
Belopp vid årets utgång	31 088	47 597	940 790	1 019 475

Not 25 Övriga avsättningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Avsättningar för garantiåtaganden	5 011	5 255	5 011	5 255
Avsättningar för omstrukturering	1 489	1 808	1 489	1 808
Totalt	6 500	7 063	6 500	7 063

Not 26 Uppskjuten skatteskuld / fordran

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	–3 804	–3 804	–	–
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	89 784	91 061	–	–
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	–66 711	–70 033	–	–
Totalt	19 269	17 224	–	–

Not 27 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1–5 år efter balansdagen	1 810 000	1 810 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
Totalt	1 810 000	1 810 000	-	-

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre av de större affärsbankerna. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 510 (2 310) MSEK varav 1 810 (1 810) MSEK utnyttjades på balansdagen. Delar av kreditfaciliteten, 1 050 MSEK, förfaller under 2019 men klassificeras som långfristig då åtagandet avser att löpa längre än 12 månader.

Räntebindningstid	Koncern	
	2018	Ränta
Inom 1 år	610 000	2,93 %
Inom 2 år	350 000	0,02 %
Inom 3 år	650 000	0,68 %
Inom 4 år	-	0,00 %
Inom 5 år	-	0,00 %
Över 5 år	200 000	0,74 %
Summa/Genomsnittsränta	1 810 000	1,32 %

Koncernens skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Koncernen har upptagit sammanlagda avtal om 1 150 (1 300) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var negativt och uppgick per 2018-12-31 till -0,0 (4,0) MSEK.

Not 28 Skulder till bostadsrättsföreningar

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar				
Avräkning bostadsrättsföreningar – Avistamedel	630 805	674 440	630 805	674 440
Avräkning bostadsrättsföreningar – Bundna medel	471 450	401 650	471 450	401 650
Totalt	1 102 255	1 076 090	1 102 255	1 076 090

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

Not 29 Checkräkningskredit

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Beviljad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Outnyttjad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000

Not 30 Övriga skulder

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Avräkning övriga förvaltade företag	16 008	14 712	16 008	14 712
Personalens källskatt	1 509	1 384	1 307	1 212
Mervärdesskatt	339	305	2	-
Deponerade hyror	1 605	981	-	-
Negativ resultatandel intresseföretag *	-	4 512	-	4 512
Övriga skulder	1 658	348	1 380	73
Totalt	21 119	22 242	18 697	20 509

* Negativ resultatandel för HSB Betladan Exploatering HB, se not 17.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
Upplupen semesterskuld	8 316	8 182	7 019	7 000
Sociala avgifter	4 271	4 076	3 617	3 492
Upplupna räntor	2 003	1 513	818	501
Övrigt	5 248	4 814	3 986	3 202
Totalt	19 838	18 585	15 440	14 195

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

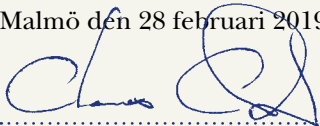
STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2018	2017	2018	2017
För skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 047 516	2 006 716	-	-
Varav utnyttjade i eget förvar	-160 531	-119 231	-	-
Utnyttjade ställda säkerheter	1 886 985	1 887 485	-	-
För eventalförpliktelser och garantier				
Spärrade bankmedel	8 000	8 000	-	-
Totalt ställda säkerheter	1 894 985	1 895 485	-	-
EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	29 480	20 680	29 480	20 680
Borgensåtaganden för nyproduktion	285 582	720 913	285 582	720 913
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 124	2 049	1 948	1 877
Garantiförbindelser p-lösen	-	1 000	-	-
Garantiförbindelser exploateringsavtal	27 947	27 947	27 947	27 947
Totalt	345 133	772 589	344 957	771 417

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Inga händelser finns att rapportera.

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 28 februari 2019



Claes Caroli (ordförande)



Kent Andersson (vice ordförande)



Cecilia Bothén



Björn Andersson



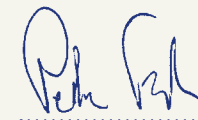
Giovanna Brankovic



Christina Jahn



Jonas Henriksson



Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

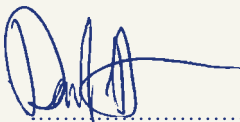


Isabelle Cantner (arbetstagarrepresentant)



Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2019



David Olow
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lena Andersson



Björn Klefbohm

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för. för år 2018.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisning-

en. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta

bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Malmö den 28 februari 2019

KPMG AB



David Olow
Auktoriserad revisor



Björn Klefbohm
Förtroendevald revisor



Lena Andersson
Förtroendevald revisor



HSB – där möjligheterna bor





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



HSB – där möjligheterna bor