



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Malmö



HSB – där möjligheterna bor



Formgivning: Daniel Karlsson, PCG Malmö

Foto: HSB, Sarah Nylund, Jenny Bäcklin, Joakim Lloyd Raboff och AdobeStock

Omslagsbild: På Turning Torso Gallerys tak, mellan solcellspanelerna, spirar sedumet varje vår.

# INNEHÅLL

---

Hela HSB på 30 sekunder	4
Om HSB Malmö	5
Styrelseordförande har ordet	6
Vd har ordet	8
Årets viktiga händelser	10
Medarbetare	14
Förvaltning	15
Medlemskap	16
Nyproduktion	17
Hyresfastighet och bospar	18
Hållbarhet	20
Det strategiska hållbarhetsarbetet	21
Styrelse	26
Ledning	27
Valberedning	28
Föreningsgranskare och revisor	28

---

Förvaltningsberättelse	29
Nyckeltal	36
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Kassaflödesanalys	40
Bokslutskommentarer	41
Revisionsberättelse	56

---

Föreningsstyrningsrapport	59
Granskningsrapport	63
Fastighetsbestånd	64



# HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

## VEM ÄGER HSB?

Alla medlemmar! Med drygt 674 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation.

## VAD GÖR HSB?

HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande vilket ger möjlighet till förtur till HSBs befintliga och nya hyresrätter samt nybyggda bostadsrätter i hela landet.

## HUR FUNKAR DET?

Både de boende själva och bostadsrättsföreningarna är medlemmar i, och därmed ägare till HSB-föreningen. HSB Riksförbund ägs av 25 HSB-föreningar, varav HSB Malmö är en.

## HUR BÖRJADE DET?

HSB grundades 1923 i bostadskrisens Stockholm. Idén var att ge människor tillgång till fler och bättre bostäder. Genom bosparande kunde man bygga bostäder som medlemmarna sedan fick möjlighet att köpa.

# OM HSB MALMÖ

- HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs av drygt 54 000 medlemmar, varav drygt 7 500 är bosparare.
- Verksamheten finns i Burlöv, Lomma, Malmö, Svedala, Trelleborg och Vellinge.
- Dotterbolaget HSB Sundsfastigheter äger över 2 400 hyreslägenheter.
- Vi förvaltar nästan 270 bostadsrättsföreningar.
- Ungefär 150 medarbetare arbetar för 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
- Självständighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

## VI UTGÅR FRÅN STYRDOKUMENT OCH POLICYS

Vår verksamhet utgår från följande tre HSB gemensamma styrdokument:

- HSBs kompass
- HSBs kod för föreningsstyrning
- HSBs varumärkesriktlinjer

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

# VÅRT ANSVAR I SAMHÄLLET – OAVSETT KONJUNKTUR OCH KRIG

För 2022 hoppades vi kunna lägga en mer normal årsredovisning till handlingarna, efter två år som påverkats av virus och pandemi. Det har varit mer normalt, men ändå så annorlunda. För även om Covid allt mindre präglade våra liv, har ändå mycket ställts på ända. I skrivande stund härjar fortfarande ett fruktansvärt krig i vårt närområde. Tänk på att vi i Malmö rent geografiskt har närmare till Kiev än till Kiruna.



Men det är kanske inte ett onormalt år som vi blickar tillbaka på, kanske är det onormala det nya normala. Vi kan mycket väl vara på väg in i en tid när oförutsägbara faktorer blir allt fler, och att vi kommer behöva vänja oss vid att vara mer flexibla och adaptiva.

Under 2022 återkom många av våra medlemsaktiviteter. Som vanligt imponeras jag av det engagemang och den kunskapsörst som gör att hundratals stiger upp i ottan för en Styrelsekonferens för att förkovra sig, till gagn för er själva, men framför allt för att ännu bättre utföra det förtroende som givits till er.

HSB Malmö är en medlemsägd organisation, och inbyggt i själva konceptet är tanken att vi ska göra mer än att klara oss. Vi ska vara en del av samhället, och tillsammans utveckla det. Vår historia är fylld av innovationer och nytänkande i boendet, och den berättelsen fylls hela tiden på med nya kapitler.

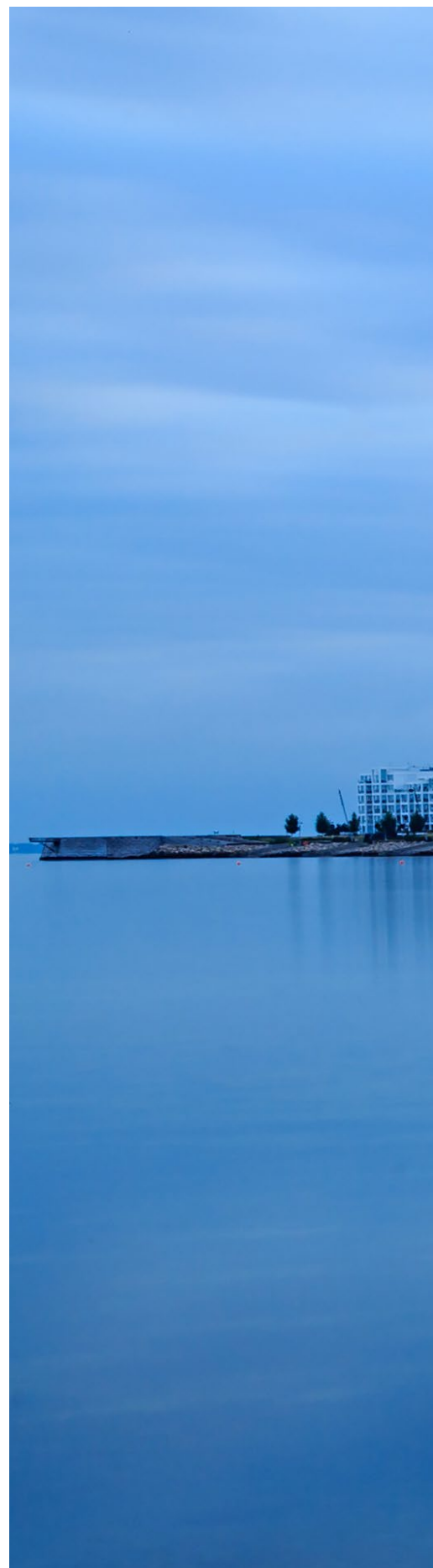
Under året satte vårt hållbarhets-

arbete oss på kartan, i många olika former. Vi har kunnat samarbeta med flera olika parter, både över branschens

gränser, men också med till exempel den akademiska världen. HSB Malmö har arbetat med hållbarhet under flera år, och vi känner oss varma i kläderna. Nu närmar vi oss en punkt där alla medlemmar och bostadsrättsföreningar kan ta ryggen på oss. Hållbarhetsarbetet utvecklas hela tiden och tillsammans med de satsningar som sker i alla brf:er bidrar vi till en mer hållbar värld.

Med blicken på hållbar utveckling och med en stabil organisation i ryggen går vi nu in i en framtid som onekligen kommer att bli tuff. I dessa otrugga tider är vi en trygg hand att hålla i, och vi ska förbli den viktiga samhällsaktör som vi har varit i 100 år och tänker vara i minst 100 år till.

*Kent Andersson*  
Styrelseordförande HSB Malmö





# TRYGGHET I OSÄKRA TIDER — I HUNDRA ÅR TILL

Både 2020 och 2021 summerade jag som ytterst speciella år, år som har utmanat oss på nya sätt, men som vi också har tagit oss ur starkare. När vi gick in i 2022 tyckte jag att det började stabilisera sig. Vi beslutade att gå tillbaka till våra arbetsplatser från 1 mars, äntligen var pandemin i en fas då vi kunde börja leva lite mer normalt.



Den 24 februari 2022 invaderar Ryssland Ukraina, och ett otroligt tragiskt krig som kostat många människor livet helt i onödan, inleds. En fasansfull utveckling som har präglat vårt år hårt. Pandemin och krig har fått stora konsekvenser på världsekonomin, och för första gången på egentligen tre decennier är fastighets- och byggbranschen särskilt påverkad.

Om vi försöker ställa kriget åt sidan en stund, kan vi konstatera att verksamheten har haft ett bra år på flera punkter.

Många av våra vanliga aktiviteter har kunnat utföras i år, för första gången sedan 2019, som exempelvis styrelsekonferensen. Särskilt glad blir jag över att se det stora engagemang som medarbetarna har lagt ner och att det har uppskattats av våra medlemmar.

Vi har haft inflyttning i Parkhusen i Hököpinge och i HSB brf Vattenbrynet i Klagshamn. Vi har byggstartat hyresfastigheten Bocken 6 i Trelleborg, HSB brf Kalk i Limhamn och HSB brf Sockerpärlan i Hököpinge.

Vårt hållbarhetsarbete har fortsatt under året, och även vår digitala omställning. Det kan kännas jobbigt med denna utveckling som kan verka som om den aldrig har något slut. Och

visst är det så, att utvecklingen aldrig kommer att ta slut. Vi rör oss konstant framåt!

HSB är en kooperation, som innebär att våra vinster återinvesteras i verksamheten, och inte delas ut till några aktieägare. Vi har många goda år bakom oss, ett stort eget kapital och ett stort övertvärde på vårt fantastiska fastighetsbestånd. Vi är trygga och kan på ett stabilt sätt göra en omställning till en ny tid, med ett ökat kostnadsläge.

Vi brukar säga att när vi bygger fastigheter så bygger vi för att de ska stå i 100 år. Det betyder att fastigheterna ska klara allt de kan utsättas för under ett decennium, allt från pandemier och krig till ekonomiska kriser. Då krävs engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Därför skapar HSB och våra grundläggande värderingar ETHOS bostäder som håller i 100 år.

Under hela 2023 kommer HSB fira att vi har funnits i 100 år. Detta kommer märkas med olika aktiviteter, både på riksnivå och lokalt. Jag ser fram emot att fira det med er!

*Michael Carlsson*  
Vd HSB Malmö







# ÅRETS VIKTIGA HÄNDELSE

## TOG TÄTEN I DEBATTEN OM EONS FJÄRRVÄRMEPRIS

Vårt ställningstagande mot att Eon höjer fjärrvärmepriset med 20 procent för fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar i Malmö och Burlöv uppmärksammades av media och branschen. "Om vi bara åker några mil norrut kan vi konstatera att Öresundskraft endast kommer att höja priset med två procent. Då undrar man: Vad är det som får Eon att höja priset så kraftigt? Har de inte underhållit sina anläggningar?" Så sa vår vd Michael Carlsson till Skånska Dagbladet tidigare i höstas.

7 HÅLLBAR ENERGI  
FÖR ALLA



## EXCELLENT ARBETSGIVARE

FÖR ANDRA ÅRET I RAD - OCH BLAND LANDETS BÄSTA

HSB Malmö har fastighetsbranschens mest jämställda arbetsvillkor för andra året i rad, samt bland de bästa 10 procenten av alla branscher, enligt Nyckeltalsinstitutet som delar ut utmärkelsen "Excellent Arbetsgivare".

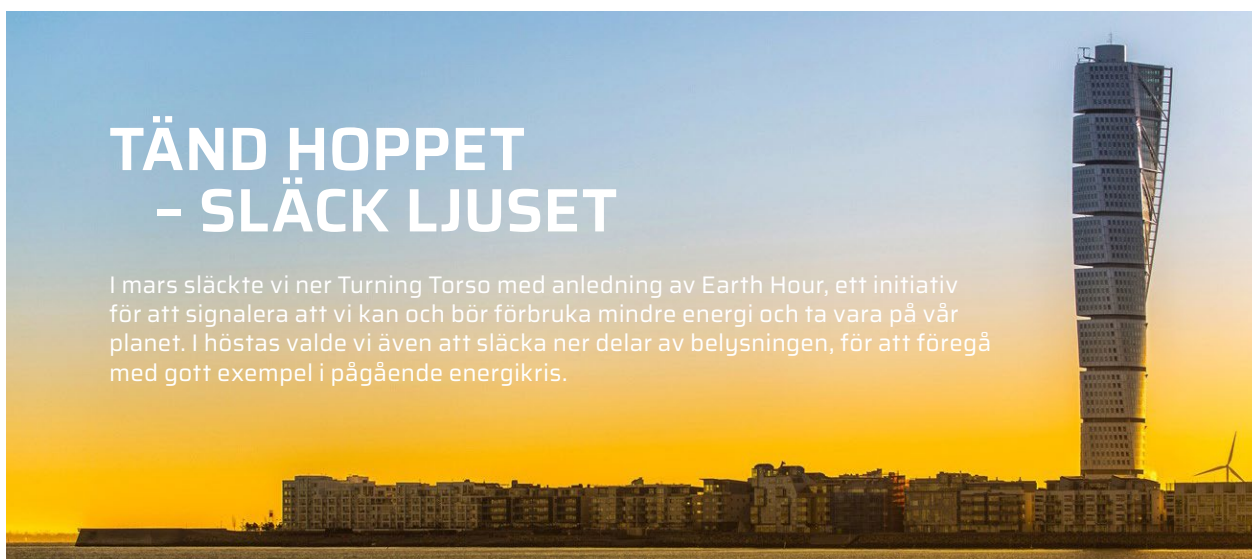
## STYRELSEKONFERENSEN GJORDE STARK COMEBACK

För första gången sedan innan pandemin kunde vi i november anordna styrelsekonferensen, en uppskattad medlemsförmån. Strax över 100 representanter från olika bostadsrättsföreningar i Malmö, Trelleborg, Svedala och Vellinge var på plats för att få inspiration och kunskap i styrelsearbetet.



## TÄND HOPPET - SLÄCK LJUSET

I mars släckte vi ner Turning Torso med anledning av Earth Hour, ett initiativ för att signalera att vi kan och bör förbruka mindre energi och ta vara på vår planet. I höstas valde vi även att släcka ner delar av belysningen, för att föregå med gott exempel i pågående energikris.



## FÖRLÄNGDE SAMARBETET MED FC ROSENGÅRD



Vi fortsatte att stärka vårt sociala engagemang genom att förlänga samarbetet med FC Rosengård. – FC Rosengård är mer än en idrottsklubb, de är en samhällsbärare. De gör skillnad både på och utanför planen, säger Mia Gustafson, marknads- och kommunikationschef på HSB Malmö.

### NYA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR KNACKADE PÅ

Under året valde två stycken bostadsrättsföreningar att bli medlem i HSB Malmö, HSB brf Assessorn i Trelleborg och HSB brf Trädgårdsmästaren i Malmö.

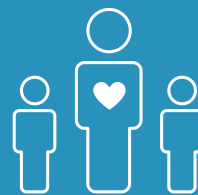
Pål Magnusson, ordförande i HSB brf Assessorn, menar att trygghet är en viktig del för att bli medlem i HSB. Han lyfter specifikt HSB-ledamoten.

– Det känns riktigt bra med en representant som är vår kanal in till HSB, och som har en förståelse för var man kan och ska vända sig, säger Pål Magnusson.



### SIMSKOLA OCH CIRKUS FÖR MEDLEMMAR

För tjugonde året i rad erbjuder vi gratis simskola till våra medlemmar under sommaren. Dessutom bjöd vi på Cirkus Brazil Jack i Trelleborg och Malmö.



Vi nådde vårt mål i antalet medlemmar

**HSB MALMÖ HAR**  
**54 160**  
**MEDLEMMAR**

En ökning med 823 stycken från föregående år.



## LÄGENHET HAR RENOVERATS MED ÅTERBRUK

Hyreslägenheten i fastigheten Vargen 6 har renoverats med hållbarhet i fokus, bland annat har vi behållit snickerier och det gamla platsbyggda köket, men bänken har höjts till modern standard. Detta är vår andra återbrukslägenhet, där fokus ligger på att minska klimatavtrycket och försöka ta tillvara på så mycket som möjligt utan att ge avkall på standarden vid renoveringen. Läs mer på sidan 18–19.



Bakom priset ligger ett fint teamwork mellan brf Högaholm och HSB Malmös förvaltning och energiavdelning. Från vänster ser vi Fredrik Grönvall, Magnus Nilsson, Jeanette Norstedt och Adam Diebig.

PRIS TILL BRF:EN SOM SÄNKTE ÅRSFÖRBRUKNINGEN MED

# 650 000 KWH

I början av året delade vi ut pris till HSB brf Högaholm, som från 2020 till 2021 hade minskat sin energianvändning med 650 000 kilowattimmar. Det motsvarar årsförbrukningen i 250 mindre lägenheter.

Tävlingen Årets energibästa bostadsrättsförening anordnas varje år av HSB Malmös energiavdelning och går ut på att lyfta den förening som har minskat sin energiförbrukning mest procentuellt under året.



### STÄMMAN 8 APRIL

Under stämman den 8 april var 105 fullmäktige på plats fysiskt, efter två år av digital närvaro. Här behandlades elva motioner och stämman följde valberedningens förslag när det kom till val av förtroendevalda.



## NYCKELPERSONER PÅ PLATS

UNDER ÅRET TILLSATTE VI TRE VIKTIGA ROLLER

- Annika Hallborg, *chef för markskötsel*
- Maria Hiersemann, *chef för ekonomiska tjänster*
- Elin Sönnerdahl, *chefsjurist*



**SOLCELLERNA PÅ TURNING TORSO FICK ANDRA PRIS I SKÅNES SOLAR AWARD**

**TURNING TORSO FICK SILVER I ÅRETS MILJÖBYGGNAD IDRIFT I SWEDEN GREEN BUILDING AWARDS.**



HSB Malmö har ökat andelen egenproducerad grön el med

**59%**

och den utgör

**6,3%**

av den egna förbrukningen.

MOT BASÅR 2020.

## STARK NYPRODUKTION TROTS STUNDANDE LÅGKONJUNKTUR

### FÖRSTA SPADTAG

- HSB brf Sockerpärlan, Hököpinge, Vellinge
- HSB brf Kalk, Limhamn Kalkbrottet
- Hyresfastigheten Bocken 6, Trelleborg

### SÄLJSTARTAT

- HSB brf Kalk, Limhamn Kalkbrottet

### SLUTSÅLT

- HSB brf Sockerpärlan, Hököpinge, Vellinge

### INFLYTTADE UNDER ÅRET

- Sista nyckelutlämningen för HSB brf Vattenbrynet, Klagshamn, Malmö och hyresfastigheten Parkhusen i Hököpinge.

### PÅ GÅNG

- Nya Ellstorp. I oktober tillträdde Ellstorp Fastigheter AB området vid Värnhemstorget och Östervärns station som MKB förvärvade från Jernhusen 2020. Bolaget ägs gemensamt av HSB, MKB och Hub Park.



Ett första officiellt spadtag för hyresfastigheten Bocken 6 i Trelleborg togs av Fredrik Andersson, Skanskas regionchef, Kent Andersson, HSB Malmös ordförande och Ann Kajson Carlqvist, Trelleborgs kommunstyrelsens ordförande.



Marie och Ingemar Johansson har skrivit upp sig för en trea i nyproducerade HSB brf Kalk. Genom HSB Bospar hade de sparat ihop till många bosparpoäng när det blev dags att välja lägenhet. – Vi fick vårt förstahandsval och jag blev så glad, säger Marie.



## SÅ SKAPAR HSB EN

## SUND OCH ÄRLIG KULTUR

Under 2022 växlade HSB Malmö upp arbetet med sin interna verksamhetskultur, något som organisationen redan anar effekterna av.

Kulturarbetet inleddes för flera år sedan, och pausades bland annat på grund av pandemin, då medarbetare inte kunde träffas. Under 2022 tog HSB Malmö tag i frågan på nytt.

– Det fanns och finns fortfarande ett behov att tillsammans i organisationen, med samtliga medarbetare involverade, definiera vad som är HSB Malmös kultur. Hur agerar vi mot varandra? Hur pratar vi med varandra? Vad är vårt syfte och vårt ”varför”? säger Birgitta Edfast, HR-chef på HSB Malmö.

En stark kultur är som företagets inre kompass, som visar vägen och låter alla medarbetare röra sig i samma riktning. – Syftet med kulturarbetet är att skapa en tydlig och positiv kultur. Det gör vi genom att tillsammans komma fram till hur vi vill vara mot varandra, och hur vi gör varandra bättre, säger Birgitta Edfast.

Nöjda medarbetare har ett större engagemang och stolthet för vad de gör, något som i sin tur bidrar till nöjdare kunder och medlemmar.

– Det är ett tufft men nödvändigt arbete som vi alla behöver delta i med hjärta och hjärna. På så vis kan vi tillsammans skapa en kultur som vi alla står för, som inte är en ledningsprodukt utan har en verklig förankring i organisationen. Genom att hela organisationen tillsammans

får vända på stenar och ifrågasätta gamla ”sanningar” skapar vi en sund och ärlig kultur. Förhoppningen är att detta arbete ska leda fram till en arbetsplats där våra värderingar genomsyrar allt vi gör, säger Birgitta Edfast.

Under året har alla medarbetare gått på fyra halvdays-långa workshops, där de tillsammans har diskuterat var organisationen står idag, var de vill att organisationen ska vara och hur de ska nå dit. Workshoparna har arrangerats tillsammans med företaget Astronaut, som utvecklar organisationer och arbetar med alla, från styrelser till medarbetare.

I oktober 2021 gjorde HSB Malmö en nollmätning av de frågor som de kontinuerligt ställer till deras medarbetare som rör kulturen. De har kunnat se en klar förflyttning, både på hur många medarbetare som upplever en positiv företagskultur och på att företagskulturen har blivit tydligare.

– Vi har i fyra års tid mätt vårt eNPS (Employee Net Promotor Score). Det mäter om medarbetarna skulle rekommendera företaget som arbetsgivare eller inte. I november 2021 låg vårt eNPS på 11. I december 2022 hamnade den på 39, säger Birgitta Edfast.

För de företag, inom alla branscher, som mäter eNPS var medelsiffran i december 15 eNPS.

## VAD HAR KULTURARBETET GETT DIG HITTILLS?



**MATHILDA  
ROSÉN  
LILJEVALL**  
SENIOR  
JURIST

För mig har kulturarbetet varit mycket givande. Det har framför allt gett mig möjligheter att träffa, lära känna och prata med kollegor inom organisationen som jag annars inte kommer i daglig kontakt med. Det har varit väldigt trevligt att arbeta med teamet från Astronaut och arbetet har gett mig bra verktyg jag kommer ta med mig i min vardag, både yrkesmässigt och privat.



**ROBERT  
ANDERSSON**  
PROJEKT-  
LEDARE

Hur viktigt det är att förstå att vi alla har olika personligheter. Att jag agerar och reglerar i min arbetsroll på något behöver inte betyda att andra gör på samma sätt fast vi tolkat informationen på samma sätt, och kommit till samma slutsats. Detta är viktigt att förstå för att en arbetsplats ska nå framgång och leverera tjänster där företagets totala aktuella kompetens har tillgodogjorts.

**MONICA  
BERGGREN**  
LOKAL-  
VÄRDARE

Kulturarbetet har fått mig att inse lite mer hur olika vi människor är, och att det är något som vi ska försöka ha med oss livet igenom. Och i det praktiska tror jag att vi börjar se oss mer som ”ett HSB”. Det verkar ha brutit en barriär mellan de olika grupperingar vi har haft inom företaget.



**MATTIAS HULT**  
KUNDEVÄRD

Kulturarbetet har gett mig lite nya perspektiv på hur vi kollegor kan arbeta tillsammans i lag med våra olika personliga egenskaper, och hur vi kan nyttja våra egenskaper för att få ut det bästa av varandra. På så vis tror jag vi blir starkare tillsammans och mår bättre med vårt arbetssätt.





# SÅ HITTAR MAN RÄTT I RABATTERNA

## JÄMSTÄLLDHET

- HSB Malmö (inklusive dotterbolag) har 158 anställda (medeltal), varav 46 % är kvinnor och 54 % är män.
- I ledningsgruppen är 62 % kvinnor och 38 % män
- I HSB Malmös styrelse är 29 % kvinnor och 71 % män.

## MÅNGFALD

- HSB Malmö har 22 % utlandsfödda medarbetare.
- I ledningsgruppen är 14 % utlandsfödda.
- I HSB Malmös styrelse är 14,3 % utlandsfödda.

## ARBETSMILJÖ

- 8 anmälda olycksfall, 6 sjukdagar kopplat till olycksfall (0 läkarbesök kopplat till olycksfallen).
- 1 anmäld färdolycka.
- Ingen anmäld arbetssjukdom.
- 5 anmälda tillbud och riskobservationer

En välplanerad utemiljö ökar trivseln och lockar till trevligt umgänge grannar emellan. Vi följde med när HSBs bostadsrättsförening Skogsmården fick hjälp med sin stora och lummiga tomt.

Försommarvärmen gör luften ljummen och för Albin var valet av shorts självklart. Den här dagen i juni och några dagar framåt ska han och Per-Ola arbeta med HSB brf Skogsmårdens utemiljö.

Föreningen bildades 1954 och ligger på Limhamn i Malmö. Deras 8 810 kvadratmeter stora yta består, förutom av fem huskroppar, av platser att sitta på, perenner som vintergröna och höstanemon, en stor gräsmatta, fjärilsbuskar, päronträd och vad som känns som oändliga löpmeter med häckar av spirea, formklippt buxbom och rosenrips.

Nu är det bråda tider. Tillsammans ansvarar arbetsduon för fem bostadsrättsföreningars markskötsel och alla ska ha fått sina häckar trimmade före midsommar. Det är bara några veckor bort.

– Men vi har roligt. Bra kollegor är a och o när tempot är högt, säger Per-Ola.

Och som tur är råkar både Albin och Per-Ola tycka mycket om såväl häcktrimning som att rensa rabatterna på ogräs och klippa gräs, eller – vad är det exakt de gillar egentligen?

– Jag gillar arbete där jag kan se tydligt resultat. Häcktrimning är perfekt, säger Albin.

Annika Hallborg är chef för markskötsel hos HSB Malmö, hon är också på plats idag. Det är mycket att tänka på när man anlägger en utemiljö.

– Man behöver ha rätt växter på rätt plats, gärna vintergrönt, och så är det viktigt att man planterar sådant som passar miljön runt omkring. Träd ger både vindskydd och skugga, men det gäller att inte sätta ett träd som helt plötsligt blir för stort och inte får plats. Det är också viktigt att tänka på vad man ska använda sin utemiljö till, säger Annika.

Hon radar upp sina favoritväxter som hon hoppas se i årets höstplanteringar – från järnek, vintergröna och ljung i olika färger till röda bär, alunrot och murgröna.

Varför är just dessa växter favoriter?

– Dels är det klassiska höstväxter, dels är de hållbara under en längre period – ända från oktober till april, när det är dags för vårblommorna att komma på plats.



Styrelsen i HSB brf Trädgårdsmästaren: Peter Nilsson, Anita Lindgren, Robert Schultz och Malin Löfström Nord.

## HSB MALMÖ VÄXER NÄR NYA BOSTADS- RÄTTSFÖRENINGAR KNACKAR PÅ

HSB Malmö har under 2022 vuxit med två nya bostadsrättsföreningar. Assessorn i Trelleborg och Trädgårdsmästaren i Malmö.

– HSBs förmåga att förhandla avtal för till exempel el och bankräntor ger oss en stor trygghet. Medlemsavgiften har vi redan sparat in med det nya avtalet för bredband och tv, berättar Robert Schultz, ordförande i HSB brf Trädgårdsmästaren i Husie.

Robert Schultz har lång erfarenhet av HSB som organisation då han jobbat inom förvaltning i 32 år. En del av dessa år var han anställd av en HSB-bostadsrättsförening.

De 44 lägenheterna i Trädgårdsmästaren stod klara 2011, då byggda och förvaltade av ett annat fastighetsbolag.



Robert Schultz är ordförande i HSB brf Trädgårdsmästaren.

– Jag såg en stor skillnad i deras och HSBs sätt att sköta förvaltningen. Så snart efter inflyttningen överlät vi den administrativa förvaltningen till HSB Malmö, och efter några år insåg vi att de också hade ett bra system för jour, så vi tog det också.

Styrelsen skickade 2021 ut information till medlemmarna om att det fanns planer på att gå med i HSB. Ingen opponerade sig.

2022 har varit ett tufft år för många med räntehöjningar, inflation och inte minst höjda elpriser. För styrelsen handlade medlemsansökan mycket om att öka tryggheten för de boende genom den styrka som Kooperationen HSB kan erbjuda.

– Genom HSB kunde vi även ansluta oss till avtalet med Energi Sverige. Så istället för ett rörligt pris kan vi ta del av HSBs fasta pris. Det gjorde att vi kunde planera vår budget inför 2023 och vi behöver bara höja avgifterna med 4 procent nästa år.



### TRE FRÅGOR TILL LISA RENNTUN, CHEF MEDLEM OCH JURIDIK PÅ HSB MALMÖ

VILKEN ÄR DEN FÖRSTA  
FRÅGAN DE NYA FÖRE-  
NINGARNA STÄLLER?

– När får vi vår HSB-ledamot? Det är en proffsmedlem som länkar mellan HSB och medlemmarna i din förening. HSB-ledamoten är en person som kan både det parlamentariska och HSB. Det är en otroligt populär förmån.

ÄR DET EN LÅNG PROCESS  
ATT BLI HSB-BOSTADS-  
RÄTTSFÖRENING?

– Jag skulle säga att det kan gå på ett halvår, eller ännu snabbare. Visst är det lite byråkrati, men vi sköter allt om man vill det.

HAR NI ÄNNU FLER  
FÖRENINGAR PÅ VÄG IN?

– Ja faktiskt, vi pratar med tre föreningar till. Det är jätteroligt att känna att vi växer, att kooperativet fortfarande funkar.



# LÄMNAR VILLAN FÖR KALKBROTTET SOM GRANNE

Just nu byggs nya HSB lägenheter i en helt unik miljö: Invid Kalkbrottet i Limhamn. Försäljningen är i full gång och Marie och Ingemar Johansson har skrivit upp sig för en trea.

– Vi fick vårt förstahandsval och jag blev så glad, säger Marie.

Helt intill det vackra och unika Kalkbrottet, även lite skämtsamt kallat Malmös ”Grand Canyon” byggs just nu fyra flerbostadshus. Urvalet är stort, allt från ettor, penthouse i husens topp till radhusliknande lägenheter finns att välja mellan. Husen kommer att ha skifferfasad som drar mot svart, något som blir en fin kontrast mot det ljusa kalkbrottet och de grönskande innergårdarna som planeras.

Marie och Ingemar Johansson från Oxie har nyligen skrivit kontrakt för en trea på 84 kvadrat. Tankarna på att flytta från villan till något mindre har funnits i några år.

– Vi har bott i villan sedan 1976 och vi tänkte att det vore smart att flytta till något mindre. Det är mycket att ta hand om med både trädgård och stora ytor vi egentligen inte behöver. Dessutom blir vi inte yngre, säger Ingemar och skrattar.

De jämförde olika fastighetsbolag och aktörer och kom fram till att HSB



Marie och Ingemar Johansson skrev upp sig för en trea och fick sitt förstahandsval tack vare HSB Bospar.

kändes tryggt och bra, dessutom har de vänner som under åren bott i HSBs lägenheter – som paret upplevt hållit hög kvalitet jämfört med konkurrenterna.

– För sex år sedan fick jag höra att

HSB skulle bygga nere vid Sibbarp, jag vinterbadar där. Då väcktes intresset och vi blev medlemmar och började Bospara, berättar Marie.

I och med HSB Bospar hade de en lång kötid med sig när det blev dags att välja lägenhet. Deras förstahandsval blev en stor trea på 84 kvadrat, belägen på ett hörn på femte våningen.

– Fast det var ju inte alls säkert vi skulle få just den. Men så ringde mäklaren en dag och sade att jo, den var vår! Det var den 9 maj, jag minns det väl för vi var på utflykt i Helsingör då. Jag blev så glad! utbrister Marie.

De visste båda att de kommer att sakna sin trädgård, men den stora balkongen på totalt 17 kvadratmeter känns som ett bra substitut, menar Marie.

– Och där slipper vi jaga ogräs, flikar Ingemar in.



HYRESFASTIGHET

RENOVERING SOM RÄDDAR

# HISTORISKA DETALJER

Det platsbyggda köket  
av gediget trä sitter kvar,  
men har renoverats och moderni-  
serats för att hålla standarden.



Från lägenheten på Fersens väg har man utsikt mot både Malmö Opera, Sankt Petriskolan, stadsbiblioteket och i nordväst, Turning Torso.

Anne Rosengren, som tillsammans med maken Peter, nyligen flyttat in i en återbrukslägenhet på Fersens väg i Malmö.

## Lägenheten på Fersens väg har inte bara en vidunderlig utsikt och en häftig planlösning. Välkommen in i Peter och Annes hem, en av HSB Malmös återbrukslägenheter.

– Vi bar in de första sakerna i mitten av oktober. Tidigare bodde vi i ett radhus på Kulladal men vi längtade tillbaka in till stan, säger Peter Rosengren.

I taket tronar en stjärnformad stuckatur ovanför armaturen. Stuckatur finns i nästan varje rum.

– När barnen var små bodde vi vid Katolska kyrkan här på andra sidan vägen. Efter det har vi flyttat runt en del, bland annat till Lund och sen till Kulladal. Men vi ville tillbaka till Hästhagen-området och när vi såg att det fanns en lägenhet ledig här, tänkte vi att det var nu eller aldrig, säger Peter.

Under årens lopp har han och sambon Anne hunnit bo i fyra olika HSB-lägenheter. Detta är den fjärde och det blir också den sista, säger de samstämmigt.

– Ja, detta är vår drömlägenhet. Läget, rymden, ljuset och alla vackra detaljer i gammal stil, säger Anne.

I vardagsrummet ramas rummet in av en taklist som ser ut som något från ett antikt grekiskt tempel. Den är målad i en grön nyans som passar perfekt in i lägenheten och den tapet den möter. På golvet ligger en klassisk fiskbensparkett.

– Vi har inte ändrat någonting. Den tidigare hyresgästen och HSB har verkligen gjort ett fint jobb att välja tapeter och färger, säger Peter.

Lägenheten är precis totalrenoverad, men HSB har valt att behålla flera detaljer, snickerier och det gamla platsbyggda köket. Dock har bänkarna höjts till modern standard och en diskmaskin har satts in. Samt ny spis och en hel kyl och frys.

Både Anne och Peter tycker att detta med återbruk är något viktigt och värdefullt.

– Det var ju rena turen, för det visste vi inte när vi tittade på lägenheten. Vi tycker det är jättebra att HSB tänker hållbart, säger Peter.

Återbrukslägenheterna handlar om att minska klimatavtrycket och försöka ta tillvara så mycket som möjligt utan att ge avkall på standarden vid renoveringen.

– Vi tänker även mycket på själva materialet i kök eller golv, hur kan vi återbruka det framöver? Hur är det med livslängden, kan vi förlänga livslängden på ett golv innan vi måste slipa för första gången? Det är hela tiden ett lärande, säger Maria Nilsson, Hållbarhetschef på HSB Malmö.



# 2022

## ETT ÅR I FÖRÄNDRING OCH FRAMGÅNG

Meningsfulla förändringar gör man inte ensam, alla utmaningar man ställs inför ger en styrka, kunskap och erfarenhet. Det har varit nyckeln för ett hållbart 2022.

Under 2022 har vi tagit lärdom av vad återbruk och bevarande innebär genom att klimatberäkna en renovering, och vi fick även chansen att visa upp hyreslägenheten på den internationella ICLEI kongressen i maj.

Vårt sociala hållbarhetsarbete har fortsatt, till exempel har vi erbjudit simskola till våra medlemmar. Vi har även hållit i mattelektioner med räkneexempel från vår verksamhet på Möllevångsskolan, i samarbete med BID Malmö.

Tillsammans med Rang-Sells, VA Syd, Bintel och Bioteria har vi arbetat med ett omfattande projekt kring hur vi källsorterar i våra hyresfastigheter och hanterar vårt avfall. Ett arbete som jag tror kommer att kunna komma många till gagn. Det ger ökad trivsel för boende, bättre arbetsmiljö för våra medarbetare och våra leverantörer samt ett minskat klimatavtryck då transporterna minskar och mer avfall hamnar på rätt ställe.

Vi har också kunnat starta ett forskningsprojekt tillsammans med Malmö Universitet, Helsingborgshem och Stena Fastigheter, samt föreläst om vårt hållbarhetsarbete på Malmö Universitet och på Lumire i Luleå.

Vi har fortsatt vårt arbete i Lokalt Färdplan Malmö 2030, som ger oss ett enormt nätverk och otroliga möjligheter till att arbeta med andra. Det är ett lokalt branschinitiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 30. Vi har också startat en dialog med Hyresgästföreningen, som vi hoppas ska leda till en utveckling som möjliggör mer hållbara åtgärder för våra hyresgäster.

Det är genom samverkan som vi skapar engagemang som ger hållbara effekter, genom att vi agerar omtänksamt och på så vis ger en trygg framtid. Vi har kunnat göra flera hållbara insatser under det här året, och den röda tråden är att de alla har

handlat om samarbete. Vi delar också gärna med oss av vad vi gjort, och vi är transparenta med att det är en pågående process.

Vi kommer fortsätta att utveckla tillsammans, även under ett kommande år i lågkonjunktur. Att arbeta hållbart och tillsammans är viktigare än någonsin!



Maria Nilsson  
Hållbarhetschef

### GREENHOUSE GAS PROTOCOL

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden Greenhouse Gas Protocol.

	2020	2022
Total Scope 1-3 (marknadsbaserad) [tCO <sub>2</sub> e] Med BRF Scop 3	39 957	40 722
I förhållande till basår (%)	0	2
HSBs klimatmål, Hyresfastigheter [kgCO <sub>2</sub> e/Atemp] (fjärrvärme, fastighetsel, köldmedia och material till renovering)	14	12
HSBs klimatmål i förhållande till basår (%)	0	-14

HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidkivalenter per uppvärmd yta (kgCO<sub>2</sub>e/Atemp).

Mer djupgående analys av HSBs hållbarhetsarbete och vidare engagemang går att ta del av i HSB Riksförbunds Hållbarhetsrapport som finns publicerad på [hsb.se](https://hsb.se).

HSB Riksförbund gör en riskanalys som innefattar HSB Malmös verksamhet. Ta gärna del av den på [hsb.se](https://hsb.se).



# DET STRATEGISKA HÅLLBARHETSARBETET

HSB Malmös hållbarhetsarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del i HSBs kompass, den gemensamma verksamhetsstyrningen. Vi arbetar utifrån fyra fokusområden som vi berättar mer om här nedan. Vi kopplar våra aktiviteter inom verksamheten direkt till dessa fokusområden, och till de globala målen, något som finns presenterat som ikoner i hela denna årsredovisning.



## KLIMAT

HSB Malmö har ett stort ansvar att minska vår klimatpåverkan. Hur vi människor lever, bor och konsumerar i våra städer samt samhällen har en enorm påverkan på vår planet. Vårt mål

med fokusområdet Klimat är bland annat att senast 2025 starta byggnationen av ett CO<sub>2</sub>-neutralt hus.



## VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB Malmö ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet. Våra mål är bland annat att sponsra organisationer som är

samhällsbyggare och som främjar social utveckling, samt att HSB Malmö ska ha högt anseende som samhällsaktör.



## HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Vi ska göra det enklare för våra medlemmar och kunder att välja våra attraktiva erbjudanden med låg klimatpåverkan och hög resurseffektivitet. Målet med detta fokusområde är att hållbarhetssäkra

befintliga tjänster och produkter, samt att utveckla fler innovativa tjänster och produkter.



## 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. Våra

mål är att systematiskt arbeta med hållbarhet och digitalisera nuvarande arbetssätt.

## VÅRA LEVERANTÖRER

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

HSBs gemensamma uppförandekod för samarbetspartners och leverantörer omfattar krav på miljöarbete, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorrup-tion. Syftet är att få en tydlig bild över våra leverantörers

status inom miljö, kvalitet och socialt ansvarstagande, för att säkerställa att de lever upp till HSBs värdegrund.

## MEDARBETARE

Framgångsfaktorer som är avgörande för HSB Malmö är att ha medarbetare med olika kunskaper, erfarenheter, bakgrund och perspektiv. Samtidigt som vi tar tillvara deras engagemang och ambitioner att utveckla verksamheten. För att lyckas med detta är det viktigt att vi har en trygg arbetsmiljö.



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

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

En del av våra policys och riktlinjer har vi antagit utifrån HSBs ansvar, som är framtagen av HSB Riksförbund.

#### **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 samt 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. Samtliga medarbetare förväntas gå en utbildning mot mutor och korruption, framtagen av HSB Riksförbund.

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

Vi har riktlinjer för visseblåsning och HSBs gemensamma visseblåsarsystem, som är till för att anonymt rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter inom hela HSB, från medarbetare eller medlemmar i bostadsrättsföreningar.

# NYCKELTAL FÖR HÅLLBARHETSARBETET

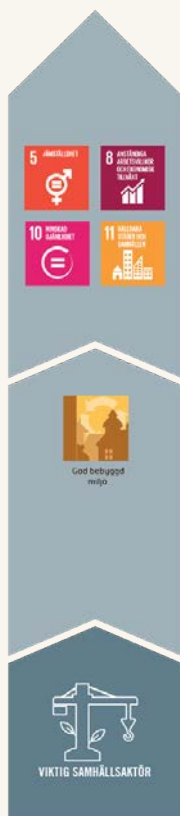
Vi på HSB Malmö följer upp vårt hållbarhetsarbete genom ett antal olika nyckeltal. Dessa leder oss internt, samt redovisas till HSB Riksförbund och till Lokal Färdplan Malmö 2030.

De olika nyckeltalen i tabellen nedan kopplas till något av våra fokusområden, och till vissa av de globala målen. Givetvis är det möjligt att koppla de specifika frågorna till mer än ett fokusområde eller mål.



## HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

NYCKELTAL	BESKRIVNING	ENHET	KOMPASSEN	GLOBALA MÅL
Medlemmar antal (HSB-brf:er)	Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Malmö.	258 st	Medlem/Kund	
Bostadsrätter	Bostadsrätter i HSB Malmös medlemsföreningar.	30 597 st	Medlem/Kund	
Medlemmar brf	Antal personer som innehar en bostadsrätt.	45 748 st	Medlem/Kund	
Medlemmar enskilda	Privatpersoner som är medlemmar i HSB Malmö.	53 902 st	Medlem/Kund	
Brf-lägenheter i administrativ förvaltning	Antalet brf-lägenheter, både HSB-brf:er och externa, med administrativ förvaltning.	28 300 st	Medlem/Kund	
Avkastning hyresbeståndet	Avkastning i hyresbeståndet. Driftnetto/bokfört värde.	4,5%	HSB Malmös Nyckeltal	11
Avräkningslikviditet	Kassa och bank, korta finansiella placeringar och kreditlöften i relation till avistainlåning från brf:er.	127%	Ägare/ Ekonomi	11
Kundnöjdhet styrelser och externa	Upplevd kundnöjdhet hos HSB Malmö-brf samt externa brf som köper förvaltningstjänst eller projektledning.	72 av 100	Medlem/Kund	
Hållbarhet nyproduktion - inflytt	Hållbarhetsindexet är en poängsatt sammanvägning av projektens hållbarhetsaspekter.	60	Process/ Innovation	11
Nyproducerade lägenheter brf	Antal nyproducerade lägenheter i brf. Ett genomsnitt på 10 år.	59,3 st	HSB Malmös Nyckeltal	11
Kundnöjdhet nyproduktion inflyttning	Upplevd nöjdhet hos personer som köpt nyproduktion, mätt vid inflyttning. Det vägda snittet samt max siffran.	80 av 100	Medlem/Kund	
Kundnöjdhet nyproduktion garanti	Upplevd nöjdhet hos personer som köpt nyproduktion, mätt vid garantibesiktning. Det vägda snittet samt max siffran.	72 av 100	Medlem/Kund	
Nyproducerade hyreslägenheter	Mäta antal nyproducerade hyreslägenheter. Ett genomsnitt på 10 år.	37,3 st	HSB Malmös Nyckeltal	11



## VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

NYCKELTAL	BESKRIVNING	ENHET	KOMPASSEN	GLOBALA MÅL
Mångfald medarbetare - kön	Alla medarbetare på HSB i jämförelse med totalbefolkningen, skillnaden i kön i procent. Om minus så har HSB färre män anställda än totalbefolkningen.	-3 %	Medarbetare	8
Mångfald ledningsgrupp - utländsk bakgrund	Ökad mångfald: medarbetare/ ledningsgrupp/styrelse (spegla samhället)	12,5 %	Medarbetare	8
Mångfald medarbetare - utländsk bakgrund	Procentuell andel HSB medarbetare med utländsk bakgrund i jämförelse med procentuell andel med utländsk bakgrund i befolkningen. Skillnaden i utländsk bakgrund i procent. Om minus så har HSB färre medarbetare med utländsk bakgrund än total befolkningen. SCBs definition av utländsk bakgrund: utrikesfödda eller inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Datainsamling sker genom att HSB föreningar tillhandahåller personnummer till HSB Riksförbund som sedan tillhandahåller dessa till SCB för analys. HSB Riksförbund tillhandahåller sedan resultatet tillbaka till HSB föreningar.	22,3 %	Medarbetare	8
Hyresrätter	Antal hyresrätter i HSB Malmöns bestånd.	2443 st	HSB Malmö Nyckeltal	11
Nöjda medarbetare	HSB Malmöns medarbetares upplevda nöjdhet. Det vägda snittet samt max siffran.	eNPS 26	Medarbetare	8
Nöjda medarbetare - Jämlikhet	Mätning av hur upplevelsen av jämlik arbetsplats är. Mäts genom Winningtemp på mångfald, inkludering och jämlikhet.	8 %	HSB Malmö Nyckeltal	10
Sjukfrånvaro	Mätning av sjukfrånvaron i organisationen, i förhållande till totalt arbetande dagar.	3,7 %	HSB Malmö Nyckeltal	3
Mångfald ledningsgrupp - kön	Andel kvinnor i HSBs ledningsgrupp jämfört med Andra AP fondens Kvinnoindex ledningsgrupp, skillnaden i procentenheter. Om minus så har HSB färre kvinnor i ledningsgruppen än Andra AP fondens kvinnoindex för ledningsgrupper. (AP 27,2% LG 62,5 %)	35,3 %	Medarbetare	8
Mångfald medarbetare - ålder	Alla medarbetare på HSB i jämförelse med totalbefolkningen, skillnaden i ålder i procent. Om minus så har HSB yngre medarbetare än totalbefolkningen. (Äldre anställda än befolkningen räknat på viktat snitt av 132 anställda på Malmö samt 26 på SF respektive 44,45 år på Malmö och 41,53 på SF)	5,6 %	Medarbetare	8
Mångfald styrelse - kön	Andel kvinnor i HSBs styrelse jämfört med Andra AP fondens Kvinnoindex styrelser, skillnaden i procentenheter. Om minus så har HSB färre kvinnor i styrelsen än Andra AP fondens kvinnoindex för styrelser. (AP 35,4 %, Styrelse 28,6 %)	-6,8 %	Medarbetare	8
Mångfald styrelse - utländsk bakgrund	Procentuell andel styrelseledamöter i HSB föreningen med utländsk bakgrund i jämförelse med procentuell andel med utländsk bakgrund i befolkningen. Skillnaden i utländsk bakgrund i procent. Om minus så har HSB färre medarbetare med utländsk bakgrund än total befolkningen. SCBs definition av utländsk bakgrund: utrikesfödda eller inrikes födda med två utrikes födda föräldrar. Datainsamling sker genom att HSB föreningar tillhandahåller personnummer till HSB Riksförbund som sedan tillhandahåller dessa till SCB för analys. HSB Riksförbund tillhandahåller sedan resultatet tillbaka till HSB föreningar.	14,3 %	Medarbetare	8
Mångfald styrelse - ålder	Åldersfördelning hos styrelseledamöter i HSB föreningen i jämförelse med totalbefolkningen, skillnaden i ålder i procent. Om minus så har HSB yngre medarbetare än totalbefolkningen. (Äldre styrelseledamöter än befolkningen räknat på medel för befolkningen 41,6 och för styrelse 55,9)	34,5 %	Medarbetare	8
Mångfald ledningsgrupp - ålder	Andel kvinnor i HSBs styrelse jämfört med Andra AP fondens Kvinnoindex styrelser, skillnaden i procentenheter. Om minus så har HSB färre kvinnor i styrelsen än Andra AP fondens kvinnoindex för styrelser.	26 %	Medarbetare	8
Hållbarhet och nytänkande - synlighet hållbarhet	Kommunikationsmål i varumärkes- och kommunikationsstrategin. Antal goda ambassadörer.	28 %	Samhälle/ Omvärld	12
Hållbarhet och nytänkande - synlighet nytänkande	Kommunikationsmål i varumärkes- och kommunikationsstrategin.	13 %	Samhälle/ Omvärld	12
Hyresrätter till boparare	Antalet hyresrätter hos HSB Malmö som tilldelas boparare per år.	251 st	Medlem/Kund	11
Nyprod bostäder till boparare	Antalet nyproducerade bostäder som tilldelas boparare per år i relation till totalen.	14,5 %	Medlem/Kund	11



## RESURSEFFEKTIVITET

NYCKELTAL	BESKRIVNING	ENHET	KOMPASSEN	GLOBALA MÅL
Omsättning - total	Nettoomsättning	416,7 MSEK	Ägare/ Ekonomi	11
Byggrätter	Antal byggrätter	914 st	HSB Malmö Nyckeltal	
Justerad Soliditet	Soliditetstalet beräknas enligt följande: (Eget kapital enligt balansräkningen + - ev. övervärden eller undervärden) / (Balansomslutning + - ev. övervärden eller undervärden - likvida medel.)	48,2 %	Ägare/ Ekonomi	
Omsättning - förvaltning	Nettoomsättning i verksamhetsgren förvaltning	95,9 MSEK	Ägare/ Ekonomi	11
Rörelsemarginal	Rörelseresultat/Nettoomsättning	9,1 %	Ägare/ Ekonomi	12
Resurseffektivitet - effektuttag	W/Atemp. Medelvärde av de tre högsta dygnsmedeleffekterna (kW) per kvadrat- meter uppvärmd till mer än 10 grader Celcius (Atemp). Kilowatt (kW) omvandlas till Watt (W) när nyckeltalet beräknas.	31,0 W/Atemp för 2022, 35,2 W/Atemp för 2021, minskning med 11,8 %	Process/ Innovation	7
Resurseffektivitet - energianvändning	Kilowattimmar per kvadratmeter uppvärmd till mer än 10 grader Celcius (Atemp), kWh/Atemp	145,5 kWh/Atemp för 2022 samt 148,4 kWh/ Atemp för 2021 minskning med 2 %	Process/ Innovation	7



## KLIMAT

NYCKELTAL	BESKRIVNING	ENHET	KOMPASSEN	GLOBALA MÅL
Minska klimatpåverkan	kgCO <sub>2</sub> e/Atemp CO <sub>2</sub> e beräknas från: drivmedel, fastbränslen för uppvärmning, köldmedier, el och fjärrvärme hyresfastigheter och lokaler, flyg, tåg, milersättning och produktion av energibärare. Atemp = m <sup>2</sup> uppvärmd till mer än 10 grader. Hämtas från energideklarationer.	12	Process/ Innovation	7

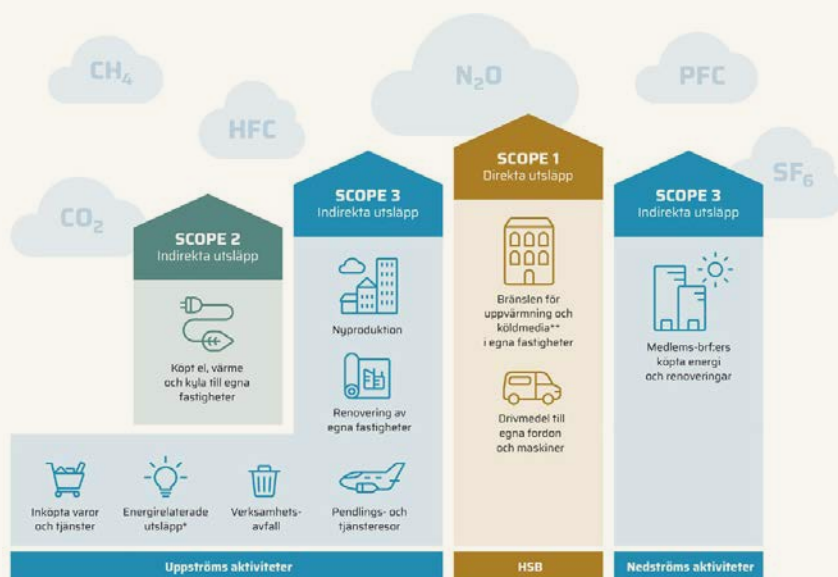


Detta nyckeltal består av flera aggregerade nyckeltal, baserat på GHG-protokollet. Utsläpp delas upp i tre olika dimensioner, scope.

**Scope 1** ingår de utsläpp som sker direkt i den egna verksamheten, exempelvis egna fordon.

**Scope 2** omfattar indirekta utsläpp från produktion av köpt el, ånga, värme och kyla som förbrukas av det rapporterade företaget.

**Scope 3** är de indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som alltså sker utanför företagets gränser.



\* Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.

\*\* Används för kylmedel samt i värmepumpar.

# STYRELSE

## VALDA AV STÄMMAN



### KENT ANDERSSON

#### ORDFÖRANDE

Född: 1955  
 Bor i: Äganderätt  
 Medlem i HSB sedan: 2006  
 Invald i styrelsen: 2016  
 Mandatperiodens slut: 2024  
 Övriga styrelseuppdrag:  
 HSB-ledamot samt ledamot i HSB  
 Riksförbunds valberedning  
 Arbetsgivare: Förtroendevald i  
 Malmö Stad



### CECILIA BOTHÉN

#### VICE ORDFÖRANDE

Född: 1966  
 Bor i: Bostadsrätt  
 Medlem i HSB sedan: 1991  
 Invald i styrelsen: 2016  
 Mandatperiodens slut: 2024  
 Övriga styrelseuppdrag:  
 HSB-ledamot samt vice ordförande  
 i HSB brf Ryttmästaren  
 Arbetsgivare: Festo AB



### BJÖRN ANDERSSON

#### LEDAMOT

Född: 1953  
 Bor i: Bostadsrätt  
 Medlem i HSB sedan: 2000  
 Invald i styrelsen: 2008  
 Mandatperiodens slut: 2023  
 Övriga styrelseuppdrag: Inga  
 Arbetsgivare: Axelssons  
 begravningsbyrå AB



### HELICIO APGAUA

#### LEDAMOT

Född: 1974  
 Bor i: Bostadsrätt  
 Medlem i HSB sedan: 2017  
 Invald i styrelsen: 2021  
 Mandatperiodens slut: 2023  
 Övriga styrelseuppdrag:  
 HSB-ledamot samt ordförande i brf  
 Sjöbjörnen  
 Arbetsgivare: Sysav



### NICLAS ELLBERG

#### LEDAMOT

Född: 1977  
 Bor i: Bostadsrätt  
 Medlem i HSB sedan: 2008  
 Invald i styrelsen: 2019  
 Mandatperiodens slut: 2023  
 Övriga styrelseuppdrag:  
 HSB-ledamot samt vice ordförande  
 i HSB brf Lindeborg  
 Arbetsgivare: Martin & Servera  
 Restauranghandel AB



### HASSE HAJAR

#### LEDAMOT

Född: 1985  
 Bor i: Bostadsrätt  
 Medlem i HSB sedan: 2009  
 Invald i styrelsen: 2021  
 Mandatperiodens slut: 2023  
 Övriga styrelseuppdrag: Ordförande  
 i HSB brf Högaholm  
 Arbetsgivare: IKEA



### CHRISTINA JAHN

#### LEDAMOT

Född: 1959  
 Bor i: Bostadsrätt  
 Medlem i HSB sedan: 2010  
 Invald i styrelsen: 2018  
 Mandatperiodens slut: 2024  
 Övriga styrelseuppdrag:  
 HSB-ledamot  
 Arbetsgivare: Thorén gruppen

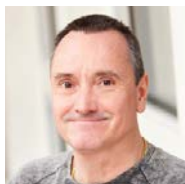
## ARBETSTAGARREPRESENTANTER



### PETER FRANK

#### ARBETSTAGARLEDAMOT

Född: 1960  
 Bor i: Äganderätt  
 Medlem i HSB sedan: 2021  
 Representant i styrelsen sedan:  
 2005  
 Övriga styrelseuppdrag: Inga  
 Arbetsgivare: HSB Sundsfastigheter



### TOMMY LIND

#### ARBETSTAGARLEDAMOT

Född: 1958  
 Bor i: Äganderätt  
 Medlem i HSB sedan: Inte medlem  
 Representant i styrelsen sedan:  
 2019  
 Övriga styrelseuppdrag: Inga  
 Arbetsgivare: HSB Malmö



### MONICA BERGGREN

#### ARBETSTAGARSUPPLEANT

Född: 1970  
 Bor i: Äganderätt  
 Medlem i HSB sedan: Inte medlem  
 Representant i styrelsen sedan:  
 2022  
 Övriga styrelseuppdrag: Inga  
 Arbetsgivare: HSB Malmö



### MARKUS LEHTONEN

#### ARBETSTAGARSUPPLEANT

Född: 1981  
 Bor i: Hyresrätt  
 Medlem i HSB sedan: 2012  
 Representant i styrelsen sedan:  
 2022  
 Övriga styrelseuppdrag: Inga  
 Arbetsgivare: HSB Malmö



Från vänster: Michael Carlsson, Marcus Johansson, Maria Nilsson, Sandra af Forselles, Jonny Samuelsson, Lisa Renntun, Birgitta Edfast och Mia Gustafson.

### MICHAEL CARLSSON

#### VD

Född: 1963  
Huvudsaklig utbildning: Ingenjör  
Senaste arbetsgivare: MKB  
HSB-medlem sedan: 1987  
Anställd sedan: 2005  
Boendeform: Bostadsrätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot, suppleant i HSB bnf Skogsmården, ordförande i Affärsrådet, styrelseledamot i HSB Affärsstöd, stiftelsen HSBs Garantifond, HSB Projektpartner samt HSB Riksförbund

### BIRGITTA EDFAST

#### HR-CHEF

Född: 1966  
Huvudsaklig utbildning: Personalvetare  
Senaste arbetsgivare: Alfa Laval  
HSB-medlem sedan: 2020  
Anställd sedan: 2020  
Boendeform: Bostadsrätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt HR rådet

### SANDRA AF FORSELLES

#### CHEF FÖRVALTNING

Född: 1979  
Huvudsaklig utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap  
Senaste arbetsgivare: Lunds kommuns Fastighets AB  
HSB-medlem sedan: 2021  
Anställd sedan: 2021  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: Inga

### MIA GUSTAFSON

#### MARKNADS- OCH KOMMUNIKATIONSCHEF

Född: 1960  
Huvudsaklig utbildning: Kommunikatör  
Senaste arbetsgivare: Skånetrafiken  
HSB-medlem sedan: 2011  
Anställd sedan: 2012  
Boendeform: Bostadsrätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt Kommunikationsrådet och Innovationsrådet

### MARCUS JOHANSSON

#### CHEF HYRESFASTIGHETER

Född: 1975  
Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör  
Senaste arbetsgivare: BLF Fastigheter  
HSB-medlem sedan: 2018  
Anställd sedan: 2002  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: Ledamot i byggande styrelser

### MARIA NILSSON

#### HÅLLBARHETSCHEF

Född: 1975  
Huvudsaklig utbildning: Ekonomi  
Senaste arbetsgivare: Tullverket  
HSB-medlem sedan: 2017  
Anställd sedan: 2016  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot

### LISA RENNTUN

#### CHEF MEDLEM OCH JURIDIK

Född: 1980  
Huvudsaklig utbildning: Jurist  
Senaste arbetsgivare: Hyresgästföreningen  
HSB-medlem sedan: 2013  
Anställd sedan: 2013  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt ordförande i byggande styrelse för nyproduktion.

### JONNY SAMUELSSON

#### ADMINISTRATIV CHEF

Född: 1971  
Huvudsaklig utbildning: Civilekonom  
Senaste arbetsgivare: MW Security  
HSB-medlem sedan: 2008  
Anställd sedan: 2006  
Boendeform: Äganderätt  
Övriga uppdrag inom HSB: HSB-ledamot samt styrelseledamot i HSB Finansstöd.

# VALBEREDNING

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



## ANDREAS EK

### SAMMANKALLANDE

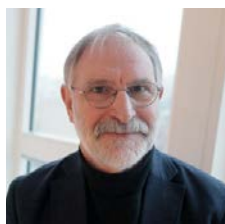
Född: 1986  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2012  
Invald i valberedningen: 2019  
Mandatperiodens slut: 2023  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot  
Arbetsgivare: IKEA



## ROLF BRANDT

### LEDAMOT

Född: 1946  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1980  
Invald i valberedningen: 2006  
Mandatperiodens slut: 2023  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot, ledamot i valberedningen HSB brf Domaren samt ledamot HSB Malmös stipendiefond till Arne Axrups minne  
Arbetsgivare: Pensionär



## CHRIS CHRISTENSEN

### LEDAMOT

Född: 1955  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2017  
Invald i valberedningen: 2022  
Mandatperiodens slut: 2023  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i HSB brf Gråsejen samt ledamot i valberedningen Akademikerförbundet SSR  
Arbetsgivare: Pensionär



## MARIA JÖNSSON

### LEDAMOT

Född: 1974  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1999  
Invald i valberedningen: 2021  
Mandatperiodens slut: 2024  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot HSB brf Fosietorp  
Arbetsgivare: Malmö stad



## ROBERT SCHULTZ

### LEDAMOT

Född: 1956  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2006  
Invald i valberedningen: 2021  
Mandatperiodens slut: 2024  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot, ordförande i HSB brf Trädgårdsmästaren samt i Samfälligheten Lejonhjärta  
Arbetsgivare: Pensionär

# REVISOR OCH FÖRENINGSGRANSKARE



## DAVID OLOW

### REVISOR

Född: 1963  
Bor i: Äganderätt  
Medlem i HSB sedan: Inte medlem  
Revisor för HSB Malmö sedan: 2012  
Arbetsgivare: KPMG



## RIKARD ANDERSSON

### FÖRENINGSGRANSKARE

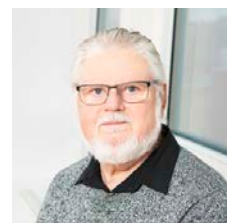
Född: 1972  
Bor i: Äganderätt  
Medlem i HSB sedan: 1993  
Föreningsgranskare sedan: 2021  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot samt anlitats som ordförande på brf-stämmor  
Arbetsgivare: Förvaltare i HSB brf Trumman samt revisor i Oxie kulturhusförening



## BENGT-ÅKE HÄGG

### FÖRENINGSGRANSKARE

Född: 1951  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 2003  
Föreningsgranskare sedan: 2020  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i HSB brf Reveln  
Arbetsgivare: Pensionär



## BJÖRN KLEFBOHM

### FÖRENINGSGRANSKARE

Född: 1946  
Bor i: Bostadsrätt  
Medlem i HSB sedan: 1995  
Föreningsgranskare sedan: 2018  
Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot samt anlitats som ordförande på brf-stämmor  
Arbetsgivare: Pensionär

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Malmö ek för, org nr 746000-4836, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

## VERKSAMHETEN

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

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

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 443 (2 443) lägenheter och 21 774 (21 770) kvm lokaler exkl. garageytor.

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 HB samt HSB Projekt Holding i Malmö AB och HSB Nya Ellstorp Holding AB. Bolagen ägs till 50 procent av HSB Malmö ek för och till 50 procent av HSB Produktion AB.

Firmateckning har under året varit oförändrad, det vill säga att föreningen tecknas av styrelsen, två i förening. Dessutom har vd rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Ägarförhållanden/Medlemmar	2022	2021	Ökning (+)/ Minskning (-)
Antal bostadsrättsföreningar	258	256	+ 2
Antal enskilda medlemmar	53 902	53 081	+ 821
<b>Total</b>	<b>54 160</b>	<b>53 337</b>	<b>+ 823</b>

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 258 bostadsrättsföreningar och 53 902 enskilda medlemmar. Detta är en ökning med 821 (1 223) enskilda medlemmar och 2 (2) bostadsrättsföreningar. Nettoökningen utgör således 823 (1 225) medlemmar. Under året har två nya bostadsrättsföreningar sökt sig till oss och beviljats medlemskap. Antal bosparande medlemmar med ett HSB Bospar-konto har ökat med 247 (-1 030) personer till 7 538 (7 291). Vi ser nu effekterna av vårt nya bosparerbjudande med fler möjligheter för ett långsiktigt sparande.

Antal bosparpoäng som krävts under perioden har varit

som högst 1 123 (1 632) poäng och som lägst 0 (0) poäng. Snittvärdet för de totalt 251 (285) nyinflyttningarna har varit 178 (165) poäng.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

### FÖRSÄLJNINGAR

Inga fastighetsförsäljningar har genomförts under året.

### OMBYGGNATIONSPROJEKT

Våra projekt fortskrider som planerat, och bland annat pågår en omfattande gårdsrenovering i kvarteret Myntet vid Sorgenfri. Där kommer även fastigheterna Myntet 6 och Myntet 8 att förses med solceller.

Vi befinner oss även i ett bygglovsskede gällande en del större projekt. Bland annat ska tak, fasad och fönster renoveras på fastigheterna Clara 13 och Judith 12. I fastigheten Lekatten 4 ska en lokal byggas om till tre lägenheter.

I Vellinge har vi slutfört restaurering av vår profilfastighet Vargen mindre 1, ritad av arkitekten Gert Wingårdh, som nu har återfått sina originalattribut.

### FASTIGHETSFÖRVÄRV

Inga förvärv har gjorts under året.

### NYPRODUKTION

I Hököpinge har den sista etappen slutförts av våra populära hyreslägenheter i projekt Parkhusen, där inflyttning skett i 31 hyreslägenheter under våren. Sammanlagt har 62 hyreslägenheter uppförts i två fastigheter i Brukspar-ken i Hököpinge.

I Trelleborg har vi startat upp produktionen av 27 hyresrättslägenheter på fastigheten Bocken 6, som ligger i anslutning till övriga fastigheter i kvarteret som vi äger. Inflyttning beräknas ske i slutet av 2023.

I Klagshamn har HSB brf Vattenbrynet färdigställt och sista inflyttning skett. Sammanlagt i projektet fanns där 79 slutsålda bostadsrättslägenheter. Lägenheterna ligger med en fantastisk utsikt över kalkbrottssjön i Klagshamn och det vackra landskapet.

I anslutning till våra tidigare projekt i Brukspar-ken i Hököpinge har vi under året byggstartat HSB brf Socker-pär-kan med 32 bostadsrättslägenheter, där samtliga lägenheter var slutsålda före byggstart, och där inflyttning sker sommaren 2023.

Under året har vi även byggstartat HSB brf Kalk intill kalkbrottet vid Limhamn. Projektet har sammanlagt 78 bostadsrättslägenheter, och 30 av dem är redan sålda. Även nästa etapp för HSB brf Krita har planerats här med cirka 90 bostadsrättslägenheter, som möjligen kan säljstartas under 2023.

Vid Ellstorp planerar vi för cirka 250 bostadsrättslägenheter, där vi samarbetar med MKB och HubPark, som utvecklar hyresrätter och mobilitetshus. Detaljplan för området har vunnit laga kraft och nu pågår bygglovsprocessen.

Sammantaget har HSB Malmö 137 lägenheter i produktion, varav 110 är bostadsrättslägenheter och 27 är hyreslägenheter. Vi har under den senare delen av året sett en avmattning i efterfrågan mot bakgrund av de förändrade förutsättningar som nu finns på nyproduktionsmarknaden, med högre räntor och driftskostnader.

I alla våra pågående projekt med bostadsrätter erbjuder vi vårt koncept, HSB Dela. Ett koncept där vi sänker trösklarna för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden och äga sin egen bostad. HSB Dela finns tillgängligt för 10 procent av lägenheterna i respektive projekt.

## KONCERNEN

Koncernens nettoomsättning uppgick under året till 416,7 (397,9) MSEK och rörelseresultat exklusive vinst från nyproduktion uppgick till 27,6 (35,2) MSEK. Det lägre resultatet beror bland annat på snabbt stigande energipriser, ökade kostnader för material och underhåll i våra fastigheter samt fortsatta satsningar i vår digitalisering.

Justerad resultaträkning	2022	2021
Nettoomsättning	416,7	397,9
Direkta kostnader	-341,2	-322,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75,5</b>	<b>75,8</b>
Rörelsekostnader	-47,9	-40,6
<b>Rörelseresultat exkl. nyproduktion</b>	<b>27,6</b>	<b>35,2</b>
Nyproduktion	10,4	12,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>38,0</b>	<b>47,5</b>

Omsättningen stiger mot bakgrund av helårseffekter av nyproducerade hyreslägenheter och ökade intäkter i vår förvaltningsverksamhet. Fortsatt bra intäkter från nyproduktion där främst slutavräkningen för ett nyproduktionsprojekt med bostadsrätter i Klagshamn påverkar positivt.

Rörelseresultatet har påverkats genom ökade kostnader i vår fastighetsförvaltning, men vi har också tagit en större kostnad i samband med vår gemensamma digitala utveckling inom HSB som påverkar negativt. Vi har även haft betydligt fler evenemang och aktiviteter för medlemmar och kunder under året, än under de tidigare pandemiåren.

## MODERFÖRENINGEN HSB MALMÖ EK FÖR

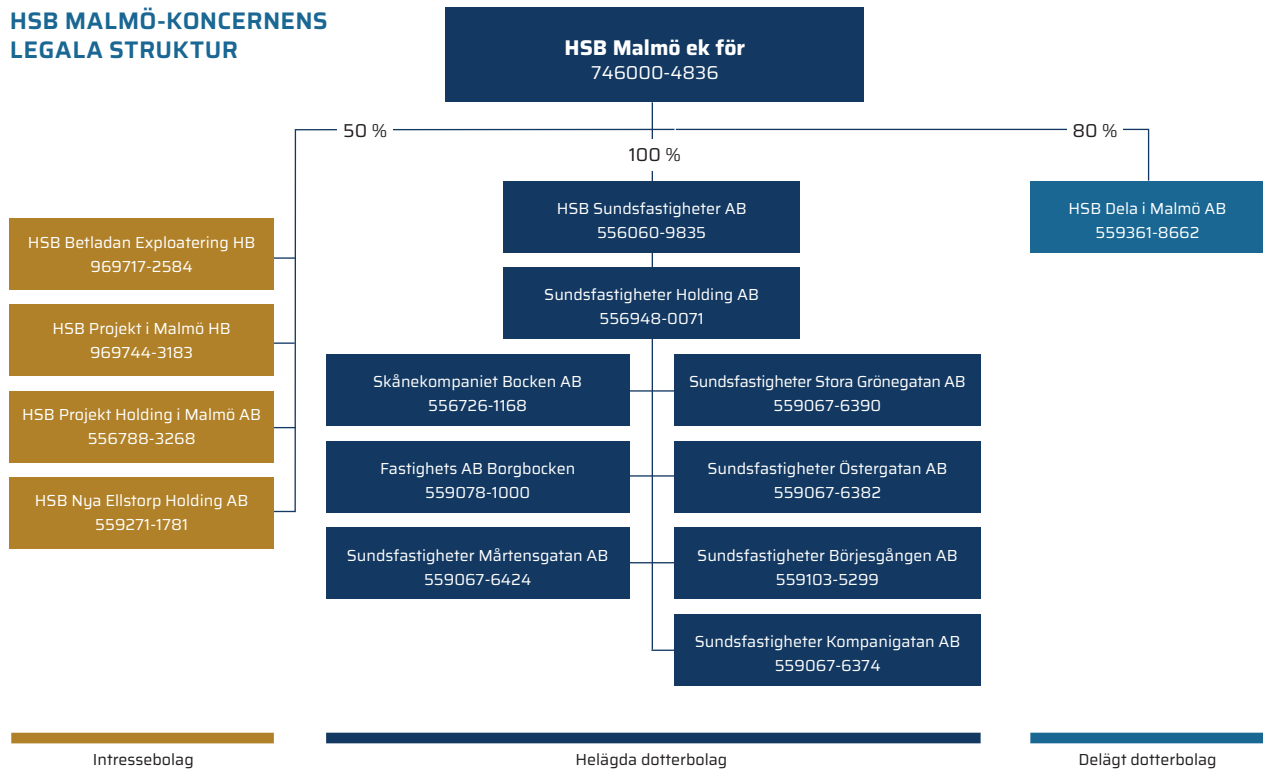
Moderföreningens nettoomsättning uppgick under året till 133,6 (128,9) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till -28,7 (-24,3) MSEK.

Förbättrad omsättning i vår konferensverksamhet när pandemin har lättat samt ökade förvaltningsintäkter har stärkt vår omsättning. Samtidigt har vi haft möjlighet att antligen få anordna våra uppskattade styrelsekonferenser, mässor och medlemsaktiviteter igen, vilket även medför lite högre kostnader. I kombination med en högre konkurrens i våra förvaltningstjänster och att vi har tagit en större kostnad i vår HSB-gemensamma utveckling av digitala tjänster och system, gör att vi har ett lägre resultat än föregående år.

## EGNA HYRESFASTIGHETER

Totala intäkter i våra hyresfastigheter uppgick till 307,3 (293,3) MSEK. Intäktsökningen är hänförlig till ordinarie hyreshöjningar och helårseffekter på nyproduktion som färdigställt under året. Hyresbortfallet har ökat något till 1,7 (1,3) procent, vilket beror på omflyttningsvakanser i samband med renoveringar och ett par lokaler som är vakanta.

Driftnettet har genom den goda intäktsutvecklingen också utvecklats positivt och uppgick till 168,9 (158,8) MSEK, samtidigt har vi påverkats av de snabbt stigande räntorna som ökat våra finansieringskostnader, vilket ger ett resultat efter finansiella poster på 40,9 (41,5) MSEK.

**HSB MALMÖ-KONCERNENS  
LEGALA STRUKTUR**

**KONCERNENS BOLAG I SAMMANDRAG**

Belopp i MSEK	HSB Malmö	HSB Sundsfastigheter	Övriga bolag	Elimineringar	Koncern
<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>					
Omsättning	134	286	21	-24	417
Rörelsekostnader	-196	-198	-15	20	-389
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-62</b>	<b>88</b>	<b>6</b>	<b>-4</b>	<b>28</b>
Finansiella poster	33	-50	-3	-6	-26
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-29</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>-10</b>	<b>2</b>
Koncernbidrag och skatt	55	-55	-2	-2	-4
<b>Årets resultat</b>	<b>26</b>	<b>-17</b>	<b>1</b>	<b>-12</b>	<b>-2</b>
Varav nyproduktion	17	-	-	-6	11
<b>BALANSRÄKNINGAR</b>					
<b>Tillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	23	-	-	-	23
Materiella anläggningstillgångar	2	3 420	206	296	3 924
Finansiella anläggningstillgångar	792	126	262	-832	348
Kortfristiga fordringar	1 076	13	16	-1 078	27
Kassa och bank	193	-	-	-	193
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 086</b>	<b>3 559</b>	<b>484</b>	<b>-1 614</b>	<b>4 515</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	832	573	75	-370	1 110
Avsättningar	1	63	-	-22	42
Långfristiga skulder	-	1 919	285	-144	2 060
Kortfristiga skulder	1 253	1 004	124	-1 078	1 303
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 086</b>	<b>3 559</b>	<b>484</b>	<b>-1 614</b>	<b>4 515</b>

## FEMÅRSÖVERSIKT FÖR KONCERNEN

RESULTRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2022	2021	2020	2019	2018
Belopp i MSEK					
Nettoomsättning	416,7	397,9	374,4	374,3	357,9
Kostnad för sålda varor och tjänster	-341,2	-322,1	-280,2	-285,5	-268,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75,5</b>	<b>75,8</b>	<b>94,2</b>	<b>88,8</b>	<b>89,6</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-47,9	-40,6	-41,9	-47,7	-41,1
Poster av engångskaraktär	10,4	12,3	18,4	36,9	10,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>38,0</b>	<b>47,5</b>	<b>70,7</b>	<b>78,0</b>	<b>58,8</b>
Finansiella poster	-36,3	-28,9	-32,1	-31,3	-15,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1,7</b>	<b>18,6</b>	<b>38,6</b>	<b>46,7</b>	<b>42,8</b>
Skattkostnader	-3,7	-3,0	-5,0	-6,0	-2,0
<b>Årets resultat</b>	<b>-2,0</b>	<b>15,6</b>	<b>33,6</b>	<b>40,7</b>	<b>40,8</b>

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2022	2021	2020	2019	2018
Belopp i MSEK					
<b>Tillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	23	32	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar	3 924	3 901	3 811	3 488	3 398
Finansiella anläggningstillgångar	348	297	277	351	327
Kortfristiga fordringar	27	27	55	41	22
Kassa och bank	193	161	143	309	297
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 515</b>	<b>4 418</b>	<b>4 286</b>	<b>4 189</b>	<b>4 044</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital	1 110	1 111	1 095	1 061	1 019
Avsättningar	42	39	37	27	26
Långfristiga skulder	2 060	2 060	1 910	1 810	1 810
Kortfristiga skulder	1 303	1 208	1 244	1 291	1 189
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 515</b>	<b>4 418</b>	<b>4 286</b>	<b>4 189</b>	<b>4 044</b>

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

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

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

Svefas samlade bedömning är att marknadsvärdet för fastighetsbeståndet i HSB Sundsfastigheter AB med dotterbolag uppgår till 6 291 (6 333) MSEK per 2022-12-31, varav Turning Torso ingår med 1 500 MSEK. Jämfört med föregående år innebär detta en minskning, med förvärv inkluderade på -0,7 (7,8) procent.

Fastigheternas bokförda värde, inklusive mark, uppgår till 3 921 (3 897) MSEK vilket innebär att koncernens bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde med 2 370 (2 436) MSEK.

## LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 943 (911) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 203 (168) MSEK.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 2 060 (2 060) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0 (0) MSEK.

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

## FINANSIELLA RISKER

Finanspolicyn för HSB Malmö fastställs årligen av styrelsen, vilket senast skedde den 27 april 2022. Finanspolicyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av bland annat likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Malmö kan utsättas för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för



koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har föreningen tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar våra föreningars inlånade medel.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 1 050 MSEK refinansierats och utökats på löptider från 1 till 3 år, för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Mot bakgrund av den låga belåningsgraden på föreningens fastigheter, 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 lånevoly skulle påverka koncernens räntekostnad med 17,6 (17,6) MSEK.

Under 2022 har det skett kraftiga uppgångar på räntemarknaden mot bakgrund av snabba omvärldsförändringar, som även påverkat HSB Malmö och medfört ökade räntekostnader. Framöver är det sannolikt att vi kommer befinna oss i ett högre ränteläge än tidigare, vilket kommer påverka vår verksamhet och framtida resultat negativt.

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

### INLÅNING- OCH BETALTJÄNSTVERKSAMHET

Sedan 2018 är HSB Malmö ombud till HSB Finansstöd AB, som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet.

HSB Malmö är sedan 2008 registrerat hos Finansinspektionen som inlåningsföretag enligt bestämmelserna i lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet. Inlåningsföretag står inte under FIs tillsyn men rapporterar årligen kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten till dem. FI kontrollerar även lämpligheten hos ägare och ledning.

Därutöver rapporterar föreningen om rutiner för riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska periodiskt rapportera in vidtagna AML-åtgärder till Finansinspektionen.

Mottagna inlåningsmedel avser både förvaltade medel

(avistamedel) och bundna placeringar. De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år.

Inlånade medel omfattas inte av insättningsgaranti enligt lagen (1995:1571) om insättningsgaranti. Frånvaron av insättningsgaranti innebär att Föreningens medel inte till någon del är skyddade, och således kan förloras om HSB Malmö försätts i konkurs eller annars har betalningssvårigheter.

Inlånade medel kommer att användas i HSB Malmös ordinarie verksamhet i enlighet med §2 i HSB Malmös stadgar och HSBs Kod för föreningsstyrning.

Koncernens förvaltade medel (avistamedel) säkerställs enligt HSB Malmös finanspolicy genom likvida medel, kontokredit och lånelöften. Per den 31 december uppgick våra förvaltade föreningars inlånade medel på avräkningskontot till 744 (685) MSEK och summan av koncernens likvida medel, checkräkningskrediter och lånelöften uppgick till 943 (911) MSEK. Säkerhet för lånelöften utgörs i första hand av överenskomna, men ej uttagna, pantbrev för fastigheter i dotterbolag. HSB Malmös avräkningslikviditet mot bostadsrättsföreningarna uppgick till 127 procent. Minimikravet är 100 procent enligt HSBs Kod för föreningsstyrning, vilket gör att inlånade avistamedel med god marginal är skyddade fullt ut.

### INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 102,5 (169,4) MSEK, varav förvärv av dotterföretag utgör 0,0 (0,0) MSEK. Motsvarande belopp för moderföreningen var 0,2 (0,2) MSEK. Avyttring av materiella anläggningstillgångar uppgick i koncernen till 0,3 (4,3) MSEK och i moderföreningen till 0,0 (0,0) MSEK.

### MILJÖ OCH KLIMAT

HSB Malmö är ISO-certifierade i enlighet med 9001:2015 och ISO 26 000. 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 mars 2022 genomfördes en periodisk revision av våra processer enligt ISO 9001:2015 med ett positivt resultat där det bara fanns två mindre avvikelser, som skyndsamt skapade förbättringsåtgärder.

Vår egendecklaration för ISO 26 000 har verifierats genom steg 2 enligt SIS-SP2:2015 och godkändes 2020-03-30. Med ISO 26 000 har vi nu större fokus på socialt ansvarstagande och en revidering har gjorts under 2022, dock har resultatet ännu inte publicerats, eftersom vi avvaktar en verifiering av extern revisor som vi avser att utföra under Q3 2023. Vi har även påbörjat arbetet med att förbereda oss inför en certifiering i ISO 14 001 under verksamhetsåret 2023.

## 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 2022 inkom 11 (8) motioner. På årsmötet avslogs fem motioner, fyra besvarades, en motion bifölls i sin helhet, om att HSB Malmö skall ta fram utbildning om tillsyn, och slutligen en motion som togs vidare till HSB Riksförbund för att ställa krav på Danske Bank att uppnå minst 75 procent i Fair Guides värdering.

## STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 april 2022, och vi kunde anordna den fysiskt.

Kent Andersson fick förnyat förtroende som ordförande för en period om två år. Även Cecilia Bothén och Christina Jahn valdes om för en period på två år. Styrelsen har följande sammansättning:

- Kent Andersson, Medlemsgruppen, ordförande
- Björn Andersson, HSB brf Valby, ledamot
- Cecilia Bothén, HSB brf Ryttmästaren, ledamot
- Niclas Ellberg, HSB brf Lindeborg, ledamot
- Christina Jahn, HSB brf Kaptenen, ledamot
- Hasse Hajar, HSB brf Högaholm, ledamot
- Helcio Apgaua, Medlemsgruppen, ledamot

Till föreningsgranskare omvaldes Björn Klefbohm, Bengt-Åke Hägg och Rikard Andersson för en period på ett år.

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har för Unionen varit Tommy Lind, med Markus Lehtonen som suppleant. Peter Frank och Monica Berggren har varit facklig representant respektive suppleant från Fastighetsanställdas Förbund.

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

Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet, som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2022 har styrelsen haft nio protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av delårsrapport och årsredovisning. Ett sammanträde har behandlat budget. Utöver detta har sex fördjupningsmöten och konferenser hållits, där också valda affärsområdena varit involverade för en mer fördjupad verksamhetsanalys.

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

## NÄRVARO VID PROTOKOLLFÖRDA STYRELSEMÖTEN 2022

Styrelsemöte nr	Not	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Datum		2 mars	29 mars Per caps.	8 april Konst.	28 april	9 juni extra	9 juni	1 sept	14 okt	8 dec
Kent Andersson	Styrelsens ordförande	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Cecilia Bothén	Vice ordförande	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Björn Andersson	Ledamot	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Christina Jahn	Ledamot	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Niclas Ellberg	Ledamot	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Hasse Hajar	Ledamot	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Helcio Apgaua	Ledamot	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Tommy Lind	Arbetstagarledamot	●	●	●	●		●	●	●	●
Peter Frank	Arbetstagarledamot	●	●	●	●	●	●	●	●	
Markus Lehtonen	Suppleant arbetstagarledamot	●		●	●	●	●	●	●	●
Backer Khalil	Suppleant arbetstagarledamot	1	●							
Monica Berggren	Suppleant arbetstagarledamot	2		●	●	●	●	●	●	

## Noteringar

1. Avgick ur styrelsen 2022-04-07
2. Tillträde som suppleant 2022-04-07

## Övriga sammankomster

På följande datum har fördjupningsmöten och styrelsekonferenser hållits

Ekonomi	10/2	1/6	4/10	30/11
Motionsgenomgång	10/2			
Strategikonferens	9-10/6			

### FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Malmöns 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 ska ge oss fortsatt fokus på medlemsnytta och ekonomisk hållbarhet.

HSB Malmö ser framöver de närmsta åren att där kommer vara högre kostnader, både genom de snabba omvärldsförändringar som sker med ökade energipriser, stigande räntor och ökade materialpriser, men även ökade

kostnader för digitalisering och en lägre försäljning i vår produktion som riskerar att påverka våra verksamheter negativt.

### STYRELSENS LÅNGSIKTIGA VERKSAMHETSPLANERING

- Övergripande uppgift
  - » Skapa mervärde för medlemmarna
- Strategisk plan
  - » Öka fastighetsbeståndet
  - » Bygga attraktiva bostadsrätter och hyresrätter
  - » Nya former för inflytande
  - » Ökat fokus för HSBs nationella struktur
  - » HSB-gemensam digitalisering av tjänsteutbudet

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andelskapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>33 226</b>	<b>48 760</b>	<b>723 938</b>	<b>805 924</b>
Insatser nettoförändring	485	-	-	485
Årets resultat	-	-	25 704	25 704
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 711</b>	<b>48 760</b>	<b>749 642</b>	<b>832 113</b>

KONCERN	Andelskapital	Reservfond	Fria reserver	Minoritets-intresse	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>33 226</b>	<b>48 760</b>	<b>1 029 497</b>	-	<b>1 111 483</b>
Insatser nettoförändring	485	-	-	130	615
Årets resultat	-	-	-1 977	-	-1 977
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 711</b>	<b>48 760</b>	<b>1 027 520</b>	<b>130</b>	<b>1 110 121</b>

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	723 937 555
Årets resultat	25 704 523
<b>Summa</b>	<b>749 642 078</b>

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

# NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, MSEK	416,7	397,9	374,4	374,3	357,9
Årets resultat, MSEK	-2,0	15,6	33,6	40,7	40,8
Avkastning på eget kapital, %	0,2	1,7	3,6	4,5	4,3
Avkastning på totalt kapital, %	0,9	1,1	1,7	1,9	1,8
Kassalikviditet, %	16,9	15,6	15,9	27,2	26,8
Tillgänglig likviditet, %	74,5	77,7	64,2	81,4	85,7
Soliditet, %	24,6	25,2	25,6	25,3	25,2
Justerad soliditet enligt HSBs kod, %	48,2	49,2	47,3	48,0	46,9
Avräkningslikviditet, %	126,8	133,1	109,5	150,1	143,5
Skuldsättningsgrad, gånger	2,9	2,9	2,8	2,8	2,9
Räntetäckningsgrad, gånger	1,0	1,6	2,2	2,5	2,5
Justerad räntetäckningsgrad, gånger	3,4	4,4	4,5	4,6	4,7
Medelantal anställda	158	156	157	150	144
Antal enskilda medlemmar	53 902	53 081	51 858	50 835	49 380
Antal bostadsrättsföreningar	258	256	254	253	254
Antal lägenheter i produktion*	137	173	314	307	206
Antal färdigställda lägenheter*	141	268	34	99	119
Hysesintäkter, fastigheter, MSEK	304,0	292,2	277,2	266,6	264,4
Driftsnetto fastigheter, MSEK	176,5	171,5	171,2	165,4	166,5
Vakansgrad, %	1,7%	1,4%	0,9%	1,2%	0,9%
Antal hyreslägenheter	2 443	2 443	2 329	2 222	2 190
Lägenhetsyta, kvm	168 041	168 051	161 624	153 263	151 281
Lokalyta, kvm	21 774	21 770	21 732	20 610	21 052
Marknadsvärde, MSEK	6 291	6 333	5 873	5 438	5 171
Taxeringsvärde, MSEK	3 853	3 459	3 430	3 235	2 611

\* avser både hyres- och bostadsrätter

## 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.

### JUSTERAD RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader och avskrivningar återlagda i förhållande till finansiella kostnader.

# RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	Koncern		HSB Malmö	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	3,5	416 741	397 888	133 572	128 942
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,4,5,7	-341 198	-322 106	-144 477	-127 431
<b>Bruttoresultat</b>		<b>75 543</b>	<b>75 782</b>	<b>-10 905</b>	<b>1 511</b>
Försäljningskostnader	2,7	-8 267	-7 524	-7 983	-7 278
Administrationskostnader	2,6,7	-39 630	-33 059	-43 233	-39 228
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	10 397	12 336		
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 043</b>	<b>47 535</b>	<b>-62 121</b>	<b>-44 995</b>
Resultat från andelar i intresseföretag *	8	-	-	16 836	6 936
Övriga finansiella intäkter	9	1 278	124	20 505	16 992
Övriga finansiella kostnader	10	-37 566	-29 035	-3 914	-3 197
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 755</b>	<b>18 624</b>	<b>-28 694</b>	<b>-24 264</b>
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag		-	-	54 399	50 560
Skatt	11	-3 732	-3 025	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 977</b>	<b>15 599</b>	<b>25 705</b>	<b>26 296</b>

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

# BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	Koncern		HSB Malmö	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	12	<b>23 162</b>	<b>32 350</b>	<b>23 162</b>	<b>32 350</b>
Byggnader och mark	13, 31	3 842 408	3 671 984	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation	14	78 202	224 559	-	-
Inventarier	15	3 058	4 238	1 912	2 466
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 923 668</b>	<b>3 900 781</b>	<b>1 912</b>	<b>2 466</b>
Andelar i koncernföretag	16	-	-	450 861	450 341
Andelar i intresseföretag	17	137 323	87 426	131 329	74 994
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	209 072	208 722	208 722	208 722
Uppskjuten skattefordran	25	352	111	-	-
Andra långfristiga fordringar	19	639	328	639	328
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>347 386</b>	<b>296 587</b>	<b>791 551</b>	<b>734 385</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 294 216</b>	<b>4 229 718</b>	<b>816 625</b>	<b>769 201</b>
Kundfordringar/hyresfordringar		10 719	12 073	9 742	11 446
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 062 491	1 019 412
Fordringar hos intresseföretag	20	315	39	315	39
Skattefordran		66	418	-	418
Övriga fordringar	21	1 872	901	407	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	14 318	13 612	3 347	3 328
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>27 290</b>	<b>27 043</b>	<b>1 076 302</b>	<b>1 034 682</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>193 331</b>	<b>161 402</b>	<b>193 139</b>	<b>157 960</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>220 621</b>	<b>188 445</b>	<b>1 269 441</b>	<b>1 192 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 514 837</b>	<b>4 418 163</b>	<b>2 086 066</b>	<b>1 961 843</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncern		HSB Malmö	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i TSEK	Not				
Andelskapital		33 711	33 226	33 711	33 226
Reservfond		48 760	48 760	48 760	48 760
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>82 471</b>	<b>81 986</b>	<b>82 471</b>	<b>81 986</b>
Balanserade vinstmedel		1 029 497	1 013 898	723 937	697 642
Årets resultat		-1 977	15 599	25 705	26 296
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>1 027 520</b>	<b>1 029 497</b>	<b>749 642</b>	<b>723 938</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23, 32</b>	<b>1 110 121</b>	<b>1 111 483</b>	<b>832 113</b>	<b>805 924</b>
Övriga avsättningar	24	793	408	794	408
Uppskjuten skatteskuld	25	41 300	38 309	-	-
<b>Avsättningar</b>		<b>42 093</b>	<b>38 717</b>	<b>794</b>	<b>408</b>
Skulder till kreditinstitut	26	2 060 000	2 060 000	-	-
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>2 060 000</b>	<b>2 060 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	27	1 211 559	1 113 049	1 211 559	1 113 049
Förskott från kunder		24 253	23 690	-	-
Leverantörsskulder		35 351	39 358	9 973	8 656
Skulder till koncernföretag		-	-	13 723	15 495
Skatteskulder		2 858	2 242	1 197	-
Övriga skulder	29	2 583	2 267	1 702	1 780
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	30	26 019	27 357	15 005	16 531
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>28</b>	<b>1 302 623</b>	<b>1 207 963</b>	<b>1 253 159</b>	<b>1 155 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 514 837</b>	<b>4 418 163</b>	<b>2 086 066</b>	<b>1 961 843</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Koncern		HSB Malmö	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	1 755	18 624	-28 694	-24 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	85 048	66 909	5 523	-6 317
Betald skatt	-13	-1 770	1 615	-621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>86 790</b>	<b>83 763</b>	<b>-21 556</b>	<b>-31 202</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-479	28 974	55 440	82 865
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 465	-28 760	-2 059	-11 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>81 846</b>	<b>83 977</b>	<b>31 825</b>	<b>40 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag	10	-	-40	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-32 408	-	-32 408
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-102 992	-169 425	-231	-202
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	233	-	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-46 162	-7 128	-95 369	-7 128
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	-	38 346
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-148 911</b>	<b>-208 961</b>	<b>-95 640</b>	<b>-1 392</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring andelskapital	484	712	484	712
Upptagna lån	98 510	142 805	98 510	-
Amortering av låneskulder	-	-	-	-13 649
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>98 994</b>	<b>143 517</b>	<b>98 994</b>	<b>-12 937</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>31 929</b>	<b>18 533</b>	<b>35 179</b>	<b>25 722</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>161 402</b>	<b>142 869</b>	<b>157 960</b>	<b>132 238</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>193 331</b>	<b>161 402</b>	<b>193 139</b>	<b>157 960</b>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	Koncern		HSB Malmö	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-10 396	-12 336	-10 836	-6 936
Erhållen utdelning från intresseföretag	6 000	-	6 000	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	88 711	75 316	9 973	1 011
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	348	4 321	-	-
Avsättningar till pensioner	385	408	386	408
Övriga avsättningar	-	-800	-	-800
<b>Totalt</b>	<b>85 048</b>	<b>66 909</b>	<b>5 523</b>	<b>-6 317</b>
<b>Förvärv av dotterföretag</b>				
Likvida medel	50	-	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Minoritet	10	-	-	-
Rörelseskulder	-	-	-	-
<b>Summa skulder</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Köpeskilling	40	-	40	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-50	-	-	-
<b>Ökning(-)/Minskning(+) Påverkan på likvida medel</b>	<b>-10</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>



# BOKSLUTSKOMMENTARER

I följande noter är belopp i TSEK om inget annat anges. Siffror inom parantes avser föregående år. Några viktiga händelser efter årets utgång finns inte att rapportera.

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### Allmänt

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

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

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

### Koncernredovisning

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

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

### Intressebolagsredovisning

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

### Intäkter

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

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

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

### Förvärvade immateriella tillgångar

Dataprogram	5 år
-------------	------

### 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 yttskikt, vitvaror & hyresgästpassningar	20 år
• Gemensamma utrymmen mm	40 år
• Markanläggningar	20 år

**Inventarier**

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

**Finansiella tillgångar**

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

**Leasingavtal**

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

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

**Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott, 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 26.

**Avsättningar**

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

**Skatter**

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

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

**NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

PERSONALKOSTNADER	2022			2021		
	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total	Styrelse och vd	Övriga anställda	Total
<b>HSB Malmö</b>						
Löner och ersättningar	3 103	61 408	64 511	3 014	59 569	62 583
Sociala kostnader	1 838	31 515	33 353	1 785	22 134	23 919
(varav pensionskostnader) <sup>1</sup>	721	10 400	11 121	694	3 603	4 297
<b>Dotterbolag</b>						
Löner och ersättningar	-	11 623	11 623	-	12 030	12 030
Sociala kostnader	-	4 665	4 665	-	4 512	4 512
(varav pensionskostnader)	-	866	866	-	686	686
<b>Koncern</b>						
Löner och ersättningar	3 103	73 031	76 134	3 014	71 599	74 613
Sociala kostnader	1 838	36 180	38 018	1 785	26 646	28 431
(varav pensionskostnader) <sup>2</sup>	721	11 266	11 987	694	4 289	4 983

<sup>1</sup>Varav pensionskostnader till vd i HSB Malmö uppgår till 721 (694) TSEK.

<sup>2</sup>Varav pensionskostnader till vd i koncernen uppgår till 721 (694) TSEK.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön <sup>3</sup>	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Kent Andersson	Ordförande	jan - dec	140	13	-	153	-
Cecilia Bothén	Vice ordförande	jan - dec	70	18	-	88	-
Björn Andersson	Ledamot	jan - dec	70	28	-	98	-
Niclas Ellberg	Ledamot	jan - dec	70	10	-	80	-
Helcio Appgaa	Ledamot	jan - dec	70	34	-	104	-
Hasse Hajar	Ledamot	jan - dec	70	20	-	90	-
Christina Jahn	Ledamot	jan - dec	70	13	-	83	-
Peter Frank	Arbetstagarledamot	jan - dec	70	11	-	81	-
Tommy Lind	Arbetstagarledamot	jan - dec	70	10	-	80	-
Backer Khalil	Suppleant arbetstagarledamot	jan - apr	12	2	-	14	-
Monica Berggren	Suppleant arbetstagarledamot	maj - dec	24	4	-	28	-
Markus Lehtonen	Suppleant arbetstagarledamot	jan - dec	35	6	-	41	-
<b>Summa styrelse<sup>4</sup></b>			<b>771</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>940</b>	<b>-</b>
Michael Carlsson	Verkställande direktör	jan - dec	2 163	-	77	2 240	721
<b>Summa vd<sup>5</sup></b>			<b>2 163</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>2 240</b>	<b>721</b>
<b>Summa totalt</b>			<b>2 934</b>	<b>169</b>	<b>77</b>	<b>3 180</b>	<b>721</b>

<sup>3</sup> Inklusive semesterersättning.

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

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

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 30 inkomstbasbelopp vilket 2022 motsvarar en årslön om 2 130 000 kronor till detta kommer förmånen av fri bil. Tjänstepension, inklusive sjukersättning, utgår under anställningstiden med 35 procent av gällande lön. Den verkställande direktören utser den eller de försäkringar som den avgiftsbestämda pensionen skall betalas till. Vid uppsägning från HSB Malmös 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 92 300 kronor per år, i HSB Affärsstöds styrelse och erhåller där ett arvode på 35 500 kronor per år, i HSB ProjektPartners styrelse och erhåller där ett arvode på 35 500 kronor per år, samt i Stiftelsen HSBs Garantifond och erhåller där ett arvode på 35 500 kronor per år. För övriga styrelsuppdrag som härrör sig till anställningen utgår inga styrelsearvoden.

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

ÖVRIGA ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Namn	Uppdrag	Period	Arvode/ fast lön	Rörlig ersättning <sup>6</sup>	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnader
Andreas Ek	Valberedning - Ordförande	jan - dec	15	12	-	27	-
Rolf Brandt	Valberedning - Ledamot	jan - dec	13	12	-	25	-
Monica Bermsten	Valberedning - Sekreterare	jan - apr	5	9	-	14	-
Louise Svensson	Valberedning - Ledamot	maj - dec	6	-	-	6	-
Robert Schultz	Valberedning - Ledamot	jan - dec	12	12	-	24	-
Maria Jönsson	Valberedning - Ledamot	jan - dec	12	10	-	22	-
Chris Christensen	Valberedning - Suppleant	maj - dec	7	3	-	10	-
Bengt-Åke Hägg	Föreningsgranskare	jan - dec	23	6	-	29	-
Björn Klefbohm	Föreningsgranskare	jan - dec	23	13	-	36	-
Rikard Andersson	Föreningsgranskare	jan - dec	23	8	-	31	-
<b>Summa övriga förtroendevalda</b>			<b>139</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>224</b>	<b>-</b>

<sup>6</sup> Exklusive kostnadsersättningar

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2022			2021		
	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav män	Varav kvinnor
HSB Malmö	132	51%	49%	131	52%	48%
Dotterbolag	26	73%	27%	25	80%	20%
<b>Koncern</b>	<b>158</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>	<b>156</b>	<b>57%</b>	<b>43%</b>

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE  
BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	2022			2021		
	Antal	Varav män	Varav kvinnor	Antal	Varav män	Varav kvinnor
<b>HSB Malmö</b>						
Styrelseledamöter	9	7	2	9	7	2
Ledande befattningshavare	8	3	5	8	3	5
<b>Koncern</b>						
Styrelseledamöter	9	7	2	9	7	2
Ledande befattningshavare	8	3	5	8	3	5

SJUKFRÅNVARO

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Total sjukfrånvaro	3,7%	3,2%	3,9%	3,4%
varav långtidssjukskrivning	1,0%	1,1%	1,0%	1,4%
Sjukfrånvaro för män	3,6%	2,3%	4,1%	2,2%
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,8%	4,5%	3,7%	4,8%
Anställda under 29 år	3,6%	2,6%	3,8%	2,7%
Anställda 30-49 år	4,4%	3,2%	4,9%	3,7%
Anställda 50 år eller äldre	2,7%	3,6%	2,6%	3,4%

**NOT 3** NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Medlem och Kommunikation <sup>1</sup>	27 918	24 217	27 918	24 217
Fastigheter	283 169	268 946	-	-
Förvaltning	95 856	92 909	95 856	92 909
Övrigt	9 798	11 816	9 798	11 816
<b>Totalt</b>	<b>416 741</b>	<b>397 888</b>	<b>133 572</b>	<b>128 942</b>

<sup>1</sup>Varav medlemsavgifter ingår med 17 097 (16 937) TSEK  
Nettoomsättning sker endast i Sverige.

Medlemsverksamhet	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Medlemsintäkter	17 097	16 937	17 097	16 937
<b>Summa intäkter</b>	<b>17 097</b>	<b>16 937</b>	<b>17 097</b>	<b>16 937</b>
Tidning	-1 541	-1 531	-1 541	-1 531
Utbildning	-929	-955	-929	-955
HSB Ledamot	-5 650	-5 056	-5 650	-5 056
HSB Riksförbund	-1 541	-1 531	-1 541	-1 531
Medlemsverksamhet	-6 631	-6 147	-6 631	-6 147
<b>Summa kostnader</b>	<b>-16 292</b>	<b>-15 220</b>	<b>-16 292</b>	<b>-15 220</b>
<b>Totalt</b>	<b>805</b>	<b>1 717</b>	<b>805</b>	<b>1 717</b>

Koncerngemensamma kostnader har ej fördelats på medlemsverksamheten

**NOT 4** DRIFTNETTO FASTIGHETSFÖRVALTNING

	Koncern	
	2022	2021
Hysesintäkter	304 030	292 245
Övriga intäkter	3 299	1 046
Drift- och underhållskostnader	-121 435	-112 678
Tomträttsavgäld	-2 380	-2 325
Fastighetsskatt	-7 002	-6 773
<b>Driftnetto</b>	<b>176 512</b>	<b>171 515</b>

**NOT 5** INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	HSB Malmö	
	2022	2021
Försäljning av tjänster	10 869	11 078
Köpta tjänster	-216	-236
Hyeskostnader	-11 314	-11 044

**NOT 6** ARVODEN TILL REVISORER

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Revisionsuppdrag</b>				
KPMG AB	937	930	502	482
Föreningsgranskare, inklusive sociala avgifter	115	126	115	126
<b>Totalt</b>	<b>1 052</b>	<b>1 056</b>	<b>617</b>	<b>608</b>
<b>Andra uppdrag</b>				
KPMG AB	192	140	192	140
<b>Totalt</b>	<b>192</b>	<b>140</b>	<b>192</b>	<b>140</b>

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

**NOT 7** AVSKRIVNINGAR PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Fördelning per tillgångstyp</b>				
Byggnader	-78 111	-73 647	-	-
Immateriella	-1 304	-58	-1 304	-58
Inventarier	-1 412	-1 611	-786	-953
<b>Totalt</b>	<b>-80 827</b>	<b>-75 316</b>	<b>-2 090</b>	<b>-1 011</b>
<b>Fördelning per funktion</b>				
Kostnad för sålda varor och tjänster	-78 578	-74 120	-	-
Administrationskostnader	-2 249	-1 196	-2 090	-1 011
<b>Totalt</b>	<b>-80 827</b>	<b>-75 316</b>	<b>-2 090</b>	<b>-1 011</b>

**NOT 8** RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandelar från intressebolag	10 397	12 336	16 836	6 936
<b>Totalt</b>	<b>10 397</b>	<b>12 336</b>	<b>16 836</b>	<b>6 936</b>

Resultatandelar avser intressebolag för nyproduktion och projektmark.

**NOT 9** ÖVRIGA FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1 257	42	1 203	1
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	19 281	16 910
Föreningsavgälder	21	82	21	81
<b>Totalt</b>	<b>1 278</b>	<b>124</b>	<b>20 505</b>	<b>16 992</b>

**NOT 10** ÖVRIGA FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-10	-9
Övriga räntekostnader	-37 566	-29 035	-3 904	-3 188
<b>Totalt</b>	<b>-37 566</b>	<b>-29 035</b>	<b>-3 914</b>	<b>-3 197</b>

## NOT 11 SKATT

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-981	-1 185	-	-
Uppskjuten skatt	-2 751	-1 840	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-3 732</b>	<b>-3 025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aktuell skatt för året	-906	-1 220	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-75	35	-	-
<b>Aktuell skatt</b>	<b>-981</b>	<b>-1 185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skatt fastigheter	-1 128	-126	-	-
Uppskjuten skatt avseende övrigt	-1 623	-1 714	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>-2 751</b>	<b>-1 840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Underskottsavdrag	-242 618	-250 494	-242 618	-249 095

## Avstämning effektiv skatt

	Koncern				HSB Malmö			
	2022		2021		2022		2021	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 755</b>		<b>18 624</b>		<b>25 075</b>		<b>26 296</b>	
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-362	21%	-3 837	21%	-5 295	21%	-5 417	21%
Ej skattepliktiga intäkter	5 401	-308%	3 895	-21%	4 758	-19%	3 489	-13%
Ej avdragsgilla kostnader	-5 160	294%	-4 781	26%	-4 212	16%	-3 142	12%
Ej avdragsgill ränta	-1 274	73%	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - övriga justeringar	-936	53%	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - underskottsavdrag ej aktiverat	-	-	551	-3%	1 334	-5%	2 243	-9%
Uppskjuten skatt - resultat från intressebolag	-1 326	76%	1 112	-6%	-	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-75	-	35	0%	-	-	-	-
Skatteeffekt av räntebegränsningsavdrag	-	-	-	-	3 415	-13%	2 827	-11%
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-3 732</b>	<b>208%</b>	<b>-3 025</b>	<b>16%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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

**NOT 12** IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	32 408	-	32 408	-
Årets anskaffningar	-	32 408	-	32 408
Årets utrangering	-7 883	-	-7 883	-
<b>Utgående balans</b>	<b>24 525</b>	<b>32 408</b>	<b>24 525</b>	<b>32 408</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående balans	-58	-	-58	-
Årets avskrivningar	-1 305	-58	-1 305	-58
<b>Utgående balans</b>	<b>-1 363</b>	<b>-58</b>	<b>-1 363</b>	<b>-58</b>
<b>Restvärde</b>	<b>23 162</b>	<b>32 350</b>	<b>23 162</b>	<b>32 350</b>

**NOT 13** BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	4 397 810	4 225 279	-	-
Årets anskaffningar	38 970	39 104	-	-
Årets utrangeringar	-547	-7 836	-	-
Omklassificeringar	209 914	141 263	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>4 646 147</b>	<b>4 397 810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående balans	-716 046	-645 914	-	-
Årets utrangeringar	198	3 515	-	-
Årets avskrivningar	-78 111	-73 647	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-793 959</b>	<b>-716 046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående balans	-9 780	-9 780	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-9 780</b>	<b>-9 780</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Restvärde</b>	<b>3 842 408</b>	<b>3 671 984</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
varav byggnad	3 362 721	3 194 920	-	-
varav markanläggning	52 017	49 394	-	-
varav mark	427 670	427 670	-	-
Skattemässigt restvärde	3 097 565	2 926 480	-	-
Verkligt värde	6 291 300	6 333 200	-	-



## NOT 14 PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	224 559	235 847	-	-
Årets tillkommande investeringar	63 557	129 975	-	-
Omklassificeringar	-209 914	-141 263	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>78 202</b>	<b>224 559</b>	-	-
<b>Restvärde</b>	<b>78 202</b>	<b>224 559</b>	-	-

## NOT 15 INVENTARIER

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	33 671	34 908	15 484	16 868
Årets anskaffningar	232	348	232	201
Årets avyttringar	-233	-1 585	-233	-1 585
<b>Utgående balans</b>	<b>33 670</b>	<b>33 671</b>	<b>15 483</b>	<b>15 484</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående balans	-29 433	-29 406	-13 018	-13 651
Årets avyttringar	233	1 585	233	1 585
Årets avskrivningar	-1 412	-1 612	-786	-952
<b>Utgående balans</b>	<b>-30 612</b>	<b>-29 433</b>	<b>-13 571</b>	<b>-13 018</b>
<b>Restvärde</b>	<b>3 058</b>	<b>4 238</b>	<b>1 912</b>	<b>2 466</b>
Varav fastighetsinventarier	637	1 104	-	-
<b>Leasingavtal avseende inventarier</b>				
Anskaffningsvärde	5 254	5 257	3 866	4 034
Avgifter inom 1 år	1 088	1 523	706	1 126
Avgifter 1-5 år	409	769	407	431
Avgifter senare än 5 år	-	-	-	-
<b>Hysesavtal</b>				
Avgifter inom 1 år	1 623	1 285	9 099	12 453
Avgifter 1-5 år	607	1 569	6 510	13 721
Avgifter > 5 år	-	-	-	-

**NOT 16** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	HSB Malmö	
	2022	2021
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående balans	450 341	450 341
Årets anskaffning	520	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>450 861</b>	<b>450 341</b>

Innehav	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Bokfört värde
HSB Sundsfastigheter AB <sup>1</sup>	556060-9835	Malmö	100	100%	450 341	450 341
HSB Dela i Malmö AB	559361-8662	Malmö	400	80%	520	520
<b>Totalt</b>					<b>450 861</b>	<b>450 861</b>

<sup>1</sup> Samtliga koncernbolag framgår av förvaltningsberättelsen.

**NOT 17** ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	87 426	68 290	110 471	96 735
Årets resultatandelar	10 397	12 336	10 835	6 936
Utdelning	-6 000	-	-	-
Kapitaltillskott	45 500	6 800	45 500	6 800
<b>Utgående balans</b>	<b>137 323</b>	<b>87 426</b>	<b>166 806</b>	<b>110 471</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående balans	-	-	-35 477	-35 477
Årets nedskrivningar	-	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-35 477</b>	<b>-35 477</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>137 323</b>	<b>87 426</b>	<b>131 329</b>	<b>74 994</b>

Innehav	Org.nr	Säte	Förvävsdatum	Antal aktier/andelar	Kapitalandel	Anskaffningsvärde	Nedskrivning	Bokfört värde Koncern	Bokfört värde HSB Malmö
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	2006-06-26	1	50%	50	-	19 259	19 259
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Malmö	2021-08-31	1	50%	-1 527	-	39 657	39 472
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	2009-12-10	50 000	50%	75 000	-35 477	45 316	39 523
HSB Nya Ellstorp Holding AB	559271-1781	Malmö	2021-10-30	250	50%	25	-	33 091	33 075
<b>Totalt</b>						<b>73 548</b>	<b>-35 477</b>	<b>137 323</b>	<b>131 329</b>

**NOT 18** ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	208 722	208 722	208 722	208 722
Årets anskaffningar	350	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 072</b>	<b>208 722</b>	<b>208 722</b>	<b>208 722</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>209 072</b>	<b>208 722</b>	<b>208 722</b>	<b>208 722</b>

Innehav	Typ	Antal	Datum	Anskaff. värde	Ned- skrivning	Bokfört värde
HSB Riksförbund Ek. För.	Andel	3 868 311	1925-12-01	208 710	-	208 710
HSB Brf Sockerpärlan i Vellinge *	Andel	4	2022-09-30	200	-	200
HSB Brf Kalk på Limhamn *	Andel	3	2022-09-30	150	-	150
Fonus	Andel	1	1976-06-30	12	-	12
<b>Totalt</b>				<b>209 072</b>	<b>-</b>	<b>209 072</b>

\* Andelar i bostadsrättsföreningar avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Dela.

**NOT 19** ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	328	-	328	-
Årets anskaffning	311	328	311	328
<b>Bokfört värde</b>	<b>639</b>	<b>328</b>	<b>639</b>	<b>328</b>

**NOT 20** FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Fordringar för exploatering i handelsbolag	315	39	315	39
<b>Totalt</b>	<b>315</b>	<b>39</b>	<b>315</b>	<b>39</b>

**NOT 21** ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Behållning skattekonto	1 446	808	6	1
Övriga kortfristiga fordringar	426	93	401	38
<b>Totalt</b>	<b>1 872</b>	<b>901</b>	<b>407</b>	<b>39</b>

**NOT 22** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna tomträttsavgälder	1 171	1 170	-	-
Upplupna räntor	6 840	6 067	-	-
Övrigt	6 307	6 375	3 347	3 328
<b>Totalt</b>	<b>14 318</b>	<b>13 612</b>	<b>3 347</b>	<b>3 328</b>

**NOT 23** FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

HSB MALMÖ	Andels kapital	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>33 226</b>	<b>48 760</b>	<b>723 938</b>	<b>805 924</b>
Insatser nettoförändring	485	-	-	485
Årets resultat	-	-	25 704	25 704
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 711</b>	<b>48 760</b>	<b>749 642</b>	<b>832 113</b>

KONCERN	Andels kapital	Reservfond	Fria reserver	Minoritets-intresse	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>33 226</b>	<b>48 760</b>	<b>1 029 497</b>	-	<b>1 111 483</b>
Insatser nettoförändring	485	-	-	130	615
Årets resultat	-	-	-1 977	-	-1 977
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 711</b>	<b>48 760</b>	<b>1 027 520</b>	<b>130</b>	<b>1 110 121</b>

**NOT 24** ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Övriga avsättningar - pensioner	794	408	794	408
<b>Totalt</b>	<b>794</b>	<b>408</b>	<b>794</b>	<b>408</b>

**NOT 25** UPPSKJUTEN SKATTESKULD / FORDRAN

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skattefordran, byggnader och mark	-3 562	-3 561	-	-
Uppskjuten skatteskuld, byggnader och mark	94 489	93 361	-	-
Uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag	-49 979	-51 602	-	-
<b>Totalt</b>	<b>40 948</b>	<b>38 198</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**NOT 26** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Förfall inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfall 1-5 år efter balansdagen	2 060 000	2 060 000	-	-
Förfall senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>2 060 000</b>	<b>2 060 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernen har avtal om kreditfaciliteter med tre finansiella institut. Kreditfaciliteterna uppgår till 2 810 (2 810) MSEK varav 2 060 (2 060) MSEK utnyttjades på balansdagen. Inga delar av den utnyttjade kreditfaciliteten förfaller finansieringsmässigt under 2023.

Räntebindningstid	Koncern	
	2022	Ränta
Inom 1 år	1 060 000	4,60%
Inom 2 år	300 000	0,21%
Inom 3 år	300 000	0,36%
Inom 4 år	200 000	0,34%
Inom 5 år	200 000	1,64%
Över 5 år	-	0,00%
<b>Summa/Genomsnittsränta</b>	<b>2 060 000</b>	<b>2,64%</b>

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 1 600 (1 600) MSEK. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2022-12-31 till 100,5 (14,8) MSEK.

**NOT 27** SKULDER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar</b>				
Avräkning bostadsrättsföreningar - Avistamedel	744 109	684 599	744 109	684 599
Avräkning bostadsrättsföreningar - Bundna medel	467 450	428 450	467 450	428 450
<b>Totalt</b>	<b>1 211 559</b>	<b>1 113 049</b>	<b>1 211 559</b>	<b>1 113 049</b>

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning skall det finnas en återbetalningsberedskap till 100% av inlänade Avistamedel. Detta säkerställs genom likvida medel i kassa och kreditlöften i bank. Se även förvaltningsberättelsen och avsnitt under "Inlåning- och betaltjänstverksamhet" samt under "Nyckeltal för koncernen" och nyckeltalet för Avräkningslikviditet.

**NOT 28** CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Beviljad kredit	60 000	60 000	10 000	10 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
<b>Outnyttjad kredit</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**NOT 29 ÖVRIGA SKULDER**

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Personalens källskatt	1 690	1 683	1 464	1 421
Mervärdesskatt	608	122	16	111
Övriga skulder	285	462	222	248
<b>Totalt</b>	<b>2 583</b>	<b>2 267</b>	<b>1 702</b>	<b>1 780</b>

**NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Upplupen semesterskuld	10 637	10 754	8 961	9 134
Upplupna sociala avgifter	5 203	5 316	4 413	4 535
Upplupna löner och ersättningar	-	487	-	487
Upplupna räntor	3 957	1 790	1 283	605
Övrigt	6 222	9 010	348	1 770
<b>Totalt</b>	<b>26 019</b>	<b>27 357</b>	<b>15 005</b>	<b>16 531</b>

**NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

STÄLLDA SÄKERHETER	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
<b>För skulder till kreditinstitut</b>				
Fastighetsinteckningar	2 330 145	2 330 145	-	-
Varav outnyttjade i eget förvar	-183 151	-177 600	-	-
<b>Utnyttjade ställda säkerheter</b>	<b>2 146 994</b>	<b>2 152 545</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>För pensionsåtaganden i andra långfristiga fordringar</b>				
Kapitalförsäkring	639	328	639	328
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>2 147 633</b>	<b>2 152 873</b>	<b>639</b>	<b>328</b>

EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncern		HSB Malmö	
	2022	2021	2022	2021
Garantiförpliktelser för erhållna förskott i byggande föreningar	11 000	9 900	11 000	9 900
Borgensåtaganden för nyproduktion	76 242	187 193	68 242	179 193
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	2 589	2 496	2 368	2 256
Garantiförbindelser exploateringsavtal	8 375	8 375	8 375	8 375
<b>Totalt</b>	<b>98 206</b>	<b>207 964</b>	<b>89 985</b>	<b>199 724</b>

**NOT 32** 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 9 mars 2023

Kent Andersson (ordförande)

Cecilia Bothén (vice ordförande)

Björn Andersson

Hasse Hajar

Helcio Apgaua

Christina Jahn

Niclas Ellberg

Markus Lehtonen (arbetstagarrepresentant)

Peter Frank (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2023

David Olow  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Malmö ek för år 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock

inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det



finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Malmö ek för år 2022 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det

innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 9 mars 2023

KPMG AB

David Olow  
*Auktoriserad revisor*

# FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB Malmö ägs och styrs av drygt 54 160 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bosparande som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Malmös efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

## HSBS KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSBs kompass ligger även till grund för HSB Riksförbund med dotterföretags verksamhetsplanering.

## HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Utgör ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

## HANTERING AV HSBS VARUMÄRKE

Anger hur HSBorganisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

HSB Malmö följer styrdokumenterna HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

## HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs kod för föreningsstyrning, ”Koden”, är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag”, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

## SAMMANFATTNING AV FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

REGLER FÖR FÖRENINGSSTYRNING			
FÖLJER		FÖLJER	
<b>1. HSBs modell för föreningsstyrning</b>	<b>Ja</b>	<b>2. Kodens åtta principer</b>	<b>Ja</b>
1.1 Parlamentarisk påverkan i HSB	Ja	2.1 Syfte och medlemsnytta	Ja
1.2 Ägare, medlem och fullmäktige	Ja	2.2 Demokratiska processer	Ja
1.3 Mångfald för HSB	Ja	2.3 Medlemmarnas deltagande i föreningens värdeskapande	Ja
1.4 Hållbarhetsrapport i HSB	Ja	2.4 Föreningsstämman	Ja
1.5 Föreningsstämma	Ja	2.5 Valberedningen	Ja
1.6 Valberedning	Ja	2.6 Styrelsen	Ja
1.7 Styrelse	Ja	2.7 Ersättning till ledande befattningshavare	Ja
1.8 Revisor	Ja	2.8 Revision, risk och intern kontroll	Ja
1.9 Föreningsgranskare	Ja		
1.10 Vd	Ja		
1.11 Regelefterlevnad	Ja	<b>3. Rapportering</b>	<b>Ja</b>

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk Kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk Kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla den 1 januari 2021.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen

ska ske enligt principen ”följ och förklara”, i stället för den tidigare principen ”följ eller förklara”.

Det innebär att en förening som tillämpar Kodens tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Kodens. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Kodens. Denna föreningsstyrningsrapport är den andra enligt den nya koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Malmös föreningsstämma.

## 2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

*Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.*

HSB Malmö vision är att vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet. Våra kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

Att HSB Malmö gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med bland annat:

- Dialog med medlemmarnas genom olika former av konferenser
- Årlig enkät kring medlemsnöjdhet, med medlemmar och bosparare i medlemsföreningarna som respondenter
- Årlig medarbetarundersökning, NMI, med medarbetare
- Årlig nöjdkundundersökning, NKI, vid inflyttning i nyproduktion
- Årlig generell nöjdkundundersökning, NKI, medlemsföreningar
- Ägardialog via ordförande i ordförandenätverk

## 2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

*HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.*

HSB Malmö har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

### FULLMÄKTIGE

Föreningsstämman är HSB Malmös högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

### NOMINERINGAR TILL STYRELSEN

HSB Malmös medlemmar kan nominera till styrelsen. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

### MOTIONSHANTERING

Av HSB Malmös stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på webben.

### ORDFÖRANDE-/VALBEREDNINGSKONFERENS

Ordförande/valberedningskonferenser anordnas en gång på våren och en gång på hösten varje år. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med sina förtroendevalda, men det är inget beslutsforum.

### UTBILDNING

HSB Malmö bedriver en omfattande utbildningsverksamhet. 31 utbildningstillfällen har genomförts digitalt under 2022.

## 2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

*Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.*

HSB Malmö har 258 medlemsföreningar, vilka deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2022 har bostadsrättsföreningarna inom ramen för medlemskapet kunnat använda sig av gemensamma avtal (el, försäkringar och volymrabatter hos olika leverantörer), styrelsestöd, juridisk rådgivning till skapande av en hemsida.

### HSBS NORMALSTADGAR

HSB Malmö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Malmös verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar. Av stadgarna framgår hur medlemmarna ska delta i verksamheten.

### HSB STÄMMA/ÅRSMÖTE

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmötet den 6 april 2022, 101 fullmäktige representerade. Årsmötet var öppet och gick att följa digitalt via länk.

## 2.4 FÖRENINGSSTÄMMAN

*Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska*

*väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.*

Redan under hösten 2021 påbörjades planeringen inför 2022 års föreningsstämma särskilt med anledning av att åter kunna hålla en fysisk föreningsstämma.

HSB Malmös styrelse beslutade att föreningsstämman 2022 skulle hållas fysiskt.

Kallelse till föreningsstämman skickades med epost till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga årsmöteshandlingar på webben.

HSB Malmös föreningsstämma hölls i april, efter två år av pandemi och digitala stämmor. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på årsmötet. Till årsmötet hade det inkommit 11 motioner, vilket framgår av förvaltningsberättelsen.

Protokollet från föreningsstämman publicerades inom tre veckor på webben.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även fanns i årsredovisningen.

## 2.5 VALBEREDNINGEN

*Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.*

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som årligen fastställs av föreningsstämman. Valberedningsinstruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Av instruktionen framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen publiceras på HSB Malmös webb.

Valberedningens ledamöter har under året arbetat i en sammanhållen grupp. Valberedningen har utfört uppdraget genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har bland annat skett genom deltagande på konferenser, möten samt intervjuer. Valberedningen har deltagit i ordförande och valberedningskonferenser för att hålla sig väl informerad om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät. Under verksamhetsåret har valberedningen tagit initiativ till att på möten för ordförande i HSB-föreningar diskutera valberedningsfrågor som en stående punkt, för att förankra ett långsiktigt perspektiv i sitt arbete. Intervjuer har också genomförts med samtliga styrelseledamöter och sittande ordförande, samt med vd för HSB Malmö.

Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen genom att intervjua ordförande om den samt haft en dialog med de intervjuade ledamöterna om innehållet.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nominering sker. De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämmohandlingarna och finns på HSB Malmös webb.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglemente som fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter årsmötet 2022:

- Anders Ek, brf Manligheten, ordförande
- Rolf Brandt, brf Domaren
- Mari Jönsson, brf Fosietorp
- Robert Schultz, medlemsgruppen
- Louise Svensson, brf Trumman (Louise lämnade uppdraget strax före sommaren)
- Chris Christensen, brf Gråsejen 2

Mandattiden är ett år. För utförlig presentation av valberedning se HSB Malmös webb, [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo).

## 2.6 STYRELSEN

*Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.*

Styrelsen består av sju styrelseledamöter, vilka är valda på föreningsstämman, samt två arbetstagarrepresentanter.

Ordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämموvalda styrelseledamöter är oberoende.

Styrelsen har inte inrättat något arbetsutskott.

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning. Vid den årliga översynen av arbetsordningen regleras bland annat antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive ordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar styrelsen årligen om delegationsordning.

Styrelsen har under år 2022 hållit 9 styrelsesammanträden.

Redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2022 framgår av förvaltningsberättelsen.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och delas med valberedningen.

Styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. För att säkerställa att styrelsen har rätt kompetens är valberedningens arbete oerhört viktigt. I instruktionen till valberedningen anges olika grunder vilka ska tas i beaktande vid nomineringen.

För utförlig presentation av styrelsen se HSB Malmös webb, [www.hsb.se/malmo](http://www.hsb.se/malmo).

## 2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

*Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.*

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och ledningsgrupp, beslutas av styrelsen och återfinns i årsredovisningen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med ordförande samt rapporteras till styrelsen. Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

## 2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

*Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.*

### FINANSIELL RAPPORTERING

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertianrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande för moderföreningen och dess dotterföretag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet. HSB Malmö har egen inlåning av medel från bostadsrättsföreningar och sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. HSB Malmö står under finansinspektionens tillsyn.

### INTERNREVISION

Föreningen har en egen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

### INTERN KONTROLL

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att

säkerställa en tydlig roll och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Malmös verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2022. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning.

Föreningsledningen rapporterar tertialvis till styrelsen en riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Utifrån denna upprättas en handlingsplan. Tertialvis rapporteras en uppföljning av handlingsplanen och eventuella förändringar i riskkartan. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga förenings/ bolagsstyrningsdokument avseende HSB Malmös jämte dotterföretag ses årligen över såsom arbetsordning, ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktion, rapportinstruktion, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll. Funktionen regelefterlevnad rapporterar integrerat med internkontroll rapporteringen till styrelsen tertialvis.

### REVISORER

På föreningsstämman i april 2022 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn se HSB Malmös webb. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

### FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman.

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat vd och ordförande.

Föreningsgranskarna har angivit i sin granskningsrapport att de haft möte med föreningens revisor. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på HSB Malmös webb.

På föreningsstämman 2022 valdes i enlighet med valberedningens förslag tre föreningsgranskare. För sammansättning och närvaro se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSB Malmös webb.

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i HSB Malmö Ekonomisk Förening. Org nr 746000-4836.

Uppdragen föreningsgranskare har är att övergripande granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

Föreningsgranskarna har för sitt uppdrag haft 8 antal protokollförda möten. Kontakt har tagits med föreningens revisorer, valberedning och styrelsens ordförande, styrelsen enskilt samt därutöver haft möten/intervjuer med vd och ledning för att samla information.

Föreningsgranskarna har vid sin granskning funnit att styrelsen redogör för verksamheten utifrån samtliga principer i HSBs kod för föreningsstyrning, vilket framgår av föreningsstyrningsrapporten i årsredovisningen. Föreningsgranskarnas uppfattning är att föreningsstyrningsrapporten uppfyller syftet med öppenhet gentemot medlemmarna.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av publicering av information på föreningens webbplats inför stämman samt gått igenom alla styrelseprotokoll, haft enskilda möten, samtal och intervjuer med styrelse, vd, ledning samt föreningens revisorer där inget avvikande eller anmärkningar har uppkommit. Det finns inte anledning att

ha synpunkter på den information som lämnats till medlemmarna.

Föreningsgranskningsrapporten har tillställts ordförande i god tid innan tidpunkt för kallelse till föreningsstämman.

Slutligen anser föreningsgranskarna att föreningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrnings intentioner, med hänvisning därtill lämnar undertecknade denna granskningsrapport utan anmärkning.

Malmö den 9 mars 2023

Björn Klefbohm  
*Föreningsgranskare*

Bengt-Åke Hägg  
*Föreningsgranskare*

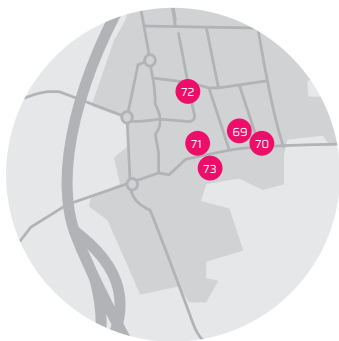
Rikard Andersson  
*Föreningsgranskare*

# HSB MALMÖS FASTIGHETER

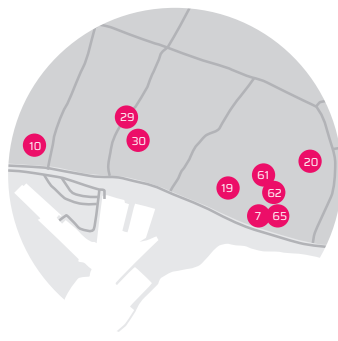
Nr	Fastighetsbeteckning	Läge	Byggår	Omb år	Antal lgh	Bostadsyta	Lokalyta	Totalyta	Taxvärde
1	ANSVARET 5	Nobeltorget	1930	1987	17	1 392		1 392	18 000
2	ARKEN 3	Möllevången	1929/1983	1976	53	3 780	330	4 110	69 701
3	ARKEN 4	Möllevången	1929		64	3 496	48	3 544	61 556
4	ARKEN 5	Möllevången	1985		21	1 428	21	1 449	28 960
5	ARKEN 6	Möllevången	1929		93	6 617	408	7 025	120 249
6	ARKEN 7	Möllevången	1929		5	662	241	903	12 850
7	BOCKEN 7	Trelleborg / Granlunda	1929		8	507	125	632	6 344
8	CLARA 13	Lugnet	1929	2018	13	709	263	972	17 509
9	CLARA 14	Lugnet	1985		148	11 679	134	11 813	244 543
10	DELFINEN 38	Trelleborg / Granlunda	1956		6	410	0	410	5 702
11	DRAKEN 10	Riseberga	2012		17	1 352	0	1 352	24 518
12	DRIVAN 16	Möllevången	1937		64	3 477	1 283	4 760	72 160
13	ERIKSTORP 6	Slottstaden / Kronprinsen	1933		34	2 475	0	2 475	56 600
14	FLAGGSKEPPAREN 5	Västra Hamnen	2009		28	1 902	116	2 018	52 361
15	FLORA 8	Rörsjöstaden	1929		14	1 241	299	1 540	30 564
16	FYNDET 7	Möllevången	1938	1996	19	848		848	14 200
17	FÖREN 3/TT GALLERY	Västra Hamnen	2006		37	2 721	3 522	6 243	138 600 *
18	FÖREN 3/TURNING TORSO	Västra Hamnen	2005		148	13 366	5 308	18 674	576 000 *
19	HAREN 29	Trelleborg / Granlunda	1948		10	686	0	686	7 971
20	HARVEN 14 G 15	Trelleborg / Granlunda	1947/1947	1988	63	4 011	451	4 462	43 117
21	HEDVIG 9	Södervärn	1992		66	4 833	1 218	6 051	117 475
22	HUSAREN 4	Gamla Staden / Drottningtorget	1929		13	1 741	272	2 013	37 766
23	HÖKÖPINGE 55:104/PARKHUSEN 1	Hököpinge	Mark		31	1 886	0	1 886	31 003
24	HÖKÖPINGE 55:105/PARKHUSEN 2	Hököpinge	Mark		31	1 886	0	1 886	31 003
25	JUDITH 11	Rörsjöstaden	1929	2012	12	1 107		1 107	22 600
26	JUDITH 12	Rörsjöstaden	1929	2016	21	1 818	353	2 171	38 831
27	KAPELLMÄSTAREN 4	Lindeborg	2003		52	4 108	0	4 108	52 200
28	KAPELLMÄSTAREN 7	Lindeborg	2004		52	4 121	0	4 121	53 200
29	KVADRATEN 66	Trelleborg / Granlunda	1956		6	470	130	600	6 787
30	KVADRATEN 81	Trelleborg / Granlunda	1956		7	613	211	824	8 317
31	LEKATTEN 4	Möllevången	1903	1978	34	1 830	104	1 934	38 279
32	LISTER 9	Slottstaden / Erikslust	1945		30	1 860	173	2 033	43 960
33	MARIA 10	Rörsjöstaden	1900	2018	27	1 369		1 369	32 800
34	MARIA 2	Rörsjöstaden	1929	2018	22	1 801		1 801	39 400
35	MARIA 3	Rörsjöstaden	1903	2018	26	1 387		1 387	31 800
36	MARIA 4	Rörsjöstaden	1929	2018	23	1 741		1 741	38 000
37	MARIA 5	Rörsjöstaden	1929	2018	27	1 455		1 455	34 200
38	MARIA 9	Rörsjöstaden	1929	2018	31	1 575		1 575	38 600
39	MYNTET 3	Västra Sorgenfri	1939		19	776	15	791	15 190
40	MYNTET 6	Västra Sorgenfri	1948		16	1 088		1 088	17 600
41	MYNTET 8	Västra Sorgenfri	1968		42	3 123	1 447	4 570	65 315
42	NIBELUNGEN 1	Söderkulla	1998/1998		97	4 259	277	4 536	35 861
43	OLGA 10	Rörsjöstaden	1929	2018	21	1 225		1 225	27 600
44	PETERSTORP 3	Ribersborg	1938	2016	61	7 047	0	7 047	241 621
45	RACKETEN 2/SPORTSBYN	Hyllie	2016		128	6 975	352	7 327	149 748
46	RIPAN 14	Lugnet	1987		55	4 065	342	4 407	98 200 *
47	RÅDJURET 6	Davidshall	1930		23	1 670	505	2 175	54 291
48	SAGAN 15	Västra Sorgenfri	1962		28	1 820	85	1 905	31 134
49	SAGAN 16	Västra Sorgenfri	1971		31	2 075	80	2 155	37 017
50	SKONAREN 3	Västra Hamnen	2012		35	2 606	86	2 692	81 526
51	SLUPEN 1	Västra Hamnen	2012		47	3 228		3 228	94 000
52	SPIGGAN 2	Östra Sorgenfri	2020		52	2 655	54	2 709	78 649
53	STRUTSEN 24	Limhamn	1948		24	1 299	110	1 409	29 778
54	SVEDALA 5:3	Svedala / Tofta	1945		14	879	19	898	9 844
55	TIMGLASET 3	Möllevången	1935	2012	35	1 674	44	1 718	31 146
56	TONFISKEN 25	Limhamn	1947		27	1 231	185	1 416	33 411
57	VARGEN 6	Davidshall	1931		14	1 392	20	1 412	37 453
58	VINGSNÄCKAN 2/GRAFITEN	Limhamn / Kalkbrötet	2017		32	2 034	0	2 034	49 000
59	VINGSNÄCKAN 3/KALKHUSEN	Limhamn / Kalkbrötet	2011		34	2 531	0	2 531	57 200
60	DRNEN 4	Rådmansvången	1929	2003	11	1 030	984	2 014	28 874
<b>HSB SUNDSFASTIGHETER AB</b>					<b>2 219</b>	<b>153 042</b>	<b>19 615</b>	<b>172 657</b>	<b>3 602 184</b>
61	BOCKEN 3	Trelleborg / Granlunda	1954	2001	34	1 817	200	2 017	23 584
62	BOCKEN 6 (MARK)	Trelleborg / Granlunda	Mark		0				220
63	SVEDALA 4:3	Svedala / Påskaledet	1940	1991	16	1 098	5	1 103	14 292
64	SVEDALA 64:10	Svedala / Tofta	1946	1993	8	548	89	637	5 846
<b>SKÅNEKOMPANIET BOCKEN AB</b>					<b>58</b>	<b>3 463</b>	<b>294</b>	<b>3 757</b>	<b>43 942</b>
65	BOCKEN 5	Trelleborg / Granlunda	1929		12	928		928	10 488
66	KOLJAN 7	Limhamn	1929		10	633	329	962	19 003
67	LUDVIGSRO 6	Dalaplän	1938		16	780	200	980	14 567
68	LUDVIGSRO 7	Dalaplän	1938		22	865	245	1 110	17 528
<b>FASTIGHETS AB BÖRGBOCKEN</b>					<b>60</b>	<b>3 206</b>	<b>774</b>	<b>3 980</b>	<b>61 586</b>
69	SVALAN 8 & 9	Vellinge	1965		34	2 678	0	2 678	41 200
<b>SUNDSFASTIGHETER STORA GRÖNEGATAN AB</b>					<b>34</b>	<b>2 678</b>	<b>0</b>	<b>2 678</b>	<b>41 200</b>
70	GÖKEN 8	Vellinge	1964		16	1 136	142	1 278	18 219
<b>SUNDSFASTIGHETER ÖSTERGATAN AB</b>					<b>16</b>	<b>1 136</b>	<b>142</b>	<b>1 278</b>	<b>18 219</b>
71	MÅSEN 13	Vellinge	1992		24	1 934	654	2 588	37 120
<b>SUNDSFASTIGHETER BÖRJESGÅNGEN AB</b>					<b>24</b>	<b>1 934</b>	<b>654</b>	<b>2 588</b>	<b>37 120</b>
72	GÄDDAN 4	Vellinge	1981		24	1 944	18	1 962	31 611
<b>SUNDSFASTIGHETER KOMPANIGATAN AB</b>					<b>24</b>	<b>1 944</b>	<b>18</b>	<b>1 962</b>	<b>31 611</b>
73	VARGEN MINDRE 1	Vellinge	2002		8	638	277	915	17 172
<b>SUNDSFASTIGHETER MÅRTENSGATAN AB</b>					<b>8</b>	<b>638</b>	<b>277</b>	<b>915</b>	<b>17 172</b>
<b>HSB SUNDSFASTIGHETER MED DOTTERBOLAG</b>					<b>2 443</b>	<b>168 041</b>	<b>21 774</b>	<b>189 815</b>	<b>3 853 034</b>

\* Fastighetstaxeringen är under omprövning varför tidigare års taxeringsvärde är angett ovan, övriga fastigheters taxeringsvärden avser taxeringsår 2022





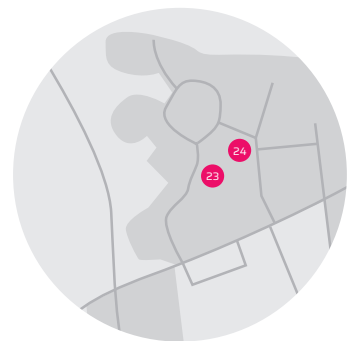
**VELLINGE**



**TRELLEBORG**



**SVEDALA**



**HÖKÖPINGE**



**HSB – där möjligheterna bor**

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