



DELÅRSRAPPORT 2024

Januari - Augusti
HSB Malmö ekonomisk förening



HSB – där möjligheterna bor



STORA OCH TRYGGA KLIV FRAMÅT I EN FÖRÄNDERLIG TID

När vi ser tillbaka på de första åtta månaderna av 2024 kan vi konstatera att vår verksamhet inom HSB Malmö har utvecklats positivt ekonomiskt, trots de utmaningar som råder på bostadsmarknaden. De ökade räntorna och lågkonjunkturen påverkar oss dock, precis som alla andra aktörer inom bostadssektorn. Vi arbetar hårt för att möta de utmaningar som vår bransch står inför, med fokus på långsiktig hållbarhet och stabilitet. Med förhoppningar om att styrräntan snart sänks och att inflationen når Riksbankens mål, ser vi fram emot en återhämtning för hushållen och en förbättrad ekonomisk situation för Sverige.

SAMGÅENDET HSB MALMÖ OCH HSB GÖTEBORG

För att möta dessa utmaningar behöver vi göra stora investeringar och samtidigt effektivisera vårt arbete. Inriktningsbeslutet om en sammanslagning med HSB Göteborg är därför perfekt timat.

Genom ett samgående skapas en stark och stabil förening med ekonomisk och parlamentarisk styrka, som kan leverera ett gott boende i världsklass, bättre

hantera lönsamhet, ökad konkurrens samt driva innovation och vara i framkant på marknaden.

MEDLEMSKAP OCH GEMENSKAP

Vår verksamhet vilar på medlemskapet, och det är glädjande att se att vi under året hittills har fått 749 nya medlemmar. Vi är nu 55 144 medlemmar, varav 7 976 är bosparare.

Trots de tuffare tiderna har vi fortsatt att erbjuda

» *Vår verksamhet vilar på medlemskapet, och det är glädjande att se att vi under året hittills har fått 749 nya medlemmar.*

värdefulla medlemsförmåner, såsom den populära simskolan och vårt nya samarbetsavtal för elhandel med Vattenfall, som har blivit en stor framgång där i princip samtliga brf:er har anslutit sig till avtalet.

I år har vi även satsat på att bjuda in våra styrelseledamöter till flera tema- och nätverksträffar, tillsammans med bland annat våra samarbetspartners. Allt för att stärka kunskapen och erbjuda prispressade och exklusiva förmåner.

Dessa insatser visar att vi fortsätter att sätta våra medlemmars behov i fokus, även när vi måste anpassa oss till ekonomiska realiteter.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET OCH EKONOMISK STÖTTNING I FÖRVALTNINGEN

I somras släppte vi rapporten Bostadsrättsbarometern som visar att många brf:er, som har ekonomisk förvaltning hos oss, står inför ekonomiska utmaningar trots tecken på förbättringar i ekonomin. Flera föreningar har lån med låga räntor som snart kommer att behöva omsättas, vilket leder till ökade räntekostnader. Rapportens syfte är att ge föreningarna insikt i sin ekonomiska situation för att möjliggöra långsiktigt hållbara beslut. Under hösten kommer vi att erbjuda ännu fler tjänster inom ekonomisk rådgivning.

Vi har också påbörjat implementeringen av Klimatstegen i vår förvaltning, en viktig del i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

NYPRODUKTIONEN GÅR FRAMÅT

Nyproduktionen är en avgörande del för att vi ska klara vår ekonomi framöver.

Dagens lågkonjunktur slår mot nyproduktionen. Men trots det har vi under året fortsatt att sälja lägenheter i HSB brf Kalk, och vi ser fram emot fler säljstarter under kommande år, med projekt som HSB brf Krita, HSB brf Magasinet och den första etappen vid nya Ellstorp.

Ett av våra stolta projekt under året är HSB brf Sockerpärlan, som i år blev utsett till HSBs hållbaraste nyproduktionsprojekt 2023. Detta projekt är en milstolpe i vårt arbete med att utveckla hållbara och energisnåla bostäder för framtiden.

HYRESFASTIGHETERNA UTVECKLAS MED STOLTHET

Vi fortsätter också att satsa på att utveckla våra egna hyresfastigheter. Bland annat genomgår Kvarteret Arken vid Möllevången en omfattande upprustning.

Att våra hyresgäster uppskattar oss som hyresvärdar bekräftades när vi vann Kundkristallen för största lyft i serviceindex för bostäder. Detta pris, baserat på hyresgästernas omdömen i en kundundersökning via AktivBo, är ett kvitto på vårt arbete och visar att nästan 80 % av våra hyresgäster är nöjda med oss som hyresvärd.

Under sommaren öppnade vi upp Turning Torsos konferenslokaler, Sky High Meetings, för studiebesök. Det blev uppmärksammat i pressen och besöken slog rekord med över 5 000 deltagare.

ÅRSSTÄMMAN

På vår föreningsstämma den 11 april var 126 röstberättigade fullmäktigeledamöter närvarande. Styrelsen samt vd beviljades ansvarsfrihet och stämman gav förnyat förtroende till Kent Andersson, Cecilia Bothén och Christina Jahn som ledamöter i styrelsen.



Michael Carlsson
Vd HSB Malmö

DELÅRSRAPPORT JANUARI – AUGUSTI 2024

- Koncernens omsättning har stärkts jämfört med föregående år, uppgår till 301,8 (293,9) MSEK
- Koncernens rörelseresultat exkl engångsposter om 2,1 (1,1) uppgår till 39,8 (30,9) MSEK
- Koncernens rörelseresultat uppgår till 41,9 (32,0) MSEK
- Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till -13,0 (-9,1) MSEK
- Synligt eget kapital i koncernen 1.060 (1.102) MSEK
- 78 (108) lägenheter i produktion
- 0 (29 lägenheter har flyttats in i under perioden
- 12 (20) sålda lägenheter under perioden

VERKSAMHETEN

(Siffror inom parentes avser 2023-12-31)

Koncernen omfattas av moderföreningen HSB Malmö ek för och dess dotterföretag. Verksamheten bedrivs i Malmö, Burlöv, Lomma, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommuner.

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

HSB Sundsfastigheter AB och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Bolagen äger ett fastighetsbestånd som omfattar 2 471 (2 471) lägenheter och 21 780 (21 780) kvm lokaler. Fastigheternas marknadsvärde utifrån värderingen per 31 december 2023 med tillägg för gjorda förvärv och pågående nyproduktion, uppgick den 31 augusti 2024 till 6 121 (6 121) MSEK. Motsvarande bokfört värde uppgick till 3 950 (3 965) MSEK. Ny värdering görs per 31 december 2024.

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, HSB Projekt Holding i Malmö AB samt HSB Nya Ellstorp Holding AB. HSB Malmö ek för äger 50% i vardera bolaget. I bolaget HSB Dela i Malmö AB äger HSB Malmö ek för 80% och HSB ProjektPartner AB 20%.

ÄGARFÖRHÅLLANDE / MEDLEMMAR

(Siffror inom parentes avser 2023-12-31)

HSB Malmö är en ekonomisk förening som ägs med en andel vardera av 260 (260) bostadsrättsföreningar och 54 884 (54 135) enskilda medlemmar. Under året har det varit oförändrat antal medlemsföreningar och antal enskilda medlemmar har ökat med 749 st. Nettoförändringen blir således en ökning med 749 medlemmar jämfört med 911 medlemmar under

samma period föregående år. Totalt har HSB Malmö 55 144 (54 395) medlemmar.

KONCERNENS RESULTAT OCH OMSÄTTNING

(Siffror inom parentes avser 2023-08-31)

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 301,8 (293,9) MSEK. Förbättrade intäkter mot bakgrund av förbättrade hyresintäkter. Samtidigt påverkar högre energi- och materialpriser våra marginaler negativt. Också en lägre försäljning i vår nyproduktion och ökade räntekostnader ger oss ett lägre resultat. Ökade räntekostnader är den enskilt största faktorn som påverkar vårt resultat negativt.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 41,9 (32,0) MSEK. I årets resultat ingår poster från vår nyproduktion med 2,1 (1,1) MSEK. Dessa består av resultat från andelar i intresseföretag kopplade till pågående nyproduktionsprojekt.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -13,0 (-9,1) MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 226,7 (216,9) MSEK.

Driftnettot uppgick under perioden till 127,9 (119,8) MSEK och vakansgraden uppgick till 1,7 (2,2) %.

Underhållsarbetena i våra egna hyresfastigheter har fortlöpt under året, och just nu pågår ett större renoveringsprojekt i kvarteret Arken vid Möllenvångstorget. Kvarteret består av fem fastigheter och samtliga genomgår renovering. För närvarande pågår tak- och fasadrenovering samt fönsterbyte i fastigheterna Arken 4 och Arken 5, och under hösten planeras motsvarande arbeten i Arken 6.

Även i kvarteret Lugnet där fastigheten Clara 13 ligger, pågår ett arbete med att renovera tak och fasad samt utbyte av fönster.



- Det känns roligt att kunna fortsätta arbeta med vad vi har påbörjat. Vi har flera planer på hur vi ska fortsätta, säger Therese Ohlqvist, ledamot i HSB brf Södertorp. Brf:en får stöd från HSB Malmös stipendiefond för arbetet med föreningsutbildningar till sina medlemmar.

I Slottstaden återfinns fastigheten Erikstorp 6 där samtliga avloppsledningarna förnyas genom relining och beräknas vara klart under hösten.

Under våren slutfördes även en del underhållsarbeten i fastigheterna Kapellmästaren 4 och Kapellmästaren 7 i Lindeborg. Totalt består fastigheterna av fyra punkthus där samtliga fasader har målats om och taken försetts med nya ytskikt.

I fastigheten Lekatten 4 vid Södervärn pågår ombyggnation av en lokal till tre stycken nya lägenheter vilka förväntas vara klart under hösten.

Slutligen har underhållsarbetena i Vargen 6 vid Davidshall inletts, där tak, balkonger och originalfönster kommer att renoveras.

Antal bosparpöäng som krävts under perioden har varit som lägst 0 (0) poäng och som högst 1 480 (1 612) poäng. Snittvärdet för de totalt 170 (201) nyinflyttningarna har varit 214 (165) poäng.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Under perioden har investeringar om 40,4 (72,7) MSEK genomförts och avser investeringar i befintliga fastigheter.

FÖRVÄRV AV FASTIGHETER OCH BOLAG

Inga förvärv har skett under perioden.

FÖRSÄLJNINGAR AV FASTIGHETER OCH BOLAG

Inga försäljningar har skett under perioden.

NYPRODUKTION

Marknaden för nyproducerade bostäder präglas fortfarande av rådande lågkonjunktur och relativt höga räntor, vilket innebär att antalet pågående projekt och kommande sälj- och produktionsstarter ligger på låga nivåer. Riksbanken sänkte dock styrräntan till 3,5 % i augusti 2024 och ytterligare två till tre sänkningar är att vänta under slutet av 2024. Detta väntas ha positiva effekter på köpkraften, bland annat avseende nyproducerade bostäder. Vidare mattas räntetrycket av i



På bilden från prisutdelningen av Kundkristallen 2024 syns Maria Nilsson, Backer Khalil, Marianne Endunge, Marcus Johansson och Jörgen Åkesson från HSB Malmö.

kostnadskalkylerna, vilket möjliggör lägre avgifter i kommande projekt och kostnaderna för byggnadskreditiv minskar under produktionstiden.

Pågående nyproduktion i HSB Malmö utgörs av 78 lägenheter inom Brf Kalk vid Limhamns kalkbrott. Produktionen pågår enligt tidplan och inflyttning av etapp 1 närmar sig; december 2024. Därefter följer inflyttning av resterande lägenheter i mars 2025. Per den 30 augusti 2024 var 56 av 78 sålda, vilket motsvarar 72 procent. Försäljningstakten är relativt god och det tillkommer kontinuerligt nya intressenter. Under augusti 2024 blev den ekonomiska planen för Brf Kalk intygsgiven och konverteringen av förhandsavtal till upplåtelseavtal kunde påbörjas.

Samtidigt pågår projektering och planering av Kalks systemprojekt Brf Krita för fullt. Bygglov vann laga kraft i augusti 2024 och förberedelser för en möjlig säljstart hösten/vintern 2024 pågår. Brf Krita består av 108 lägenheter och produkten har anpassats för att passa rådande marknad, vilket bland annat innebär att snittytan per lägenhet har minskat med ca 10 kvm jämfört med brf Kalk. Vidare förses de allmänna utrymmena med ytor för co-working.

I östra Malmö väntas det nya området Nya Ellstorp inom kort växa fram. HSB utvecklar området tillsammans med MKB och Hubpark, där MKB väntas bli först ut med en produktionsstart. För HSBs del pågår projektering av vårt första kvarter, vilket utgörs av brf Bigarrå, 82 lägenheter och brf Amarell, 80 lägenheter. Bygglov för brf Bigarrå väntas bli beviljat under hösten 2024 och projekten förbereds för säljstart. Möjlig säljstart för ett av projekten är 2025.

I Hököpinge, Vellinge kommun, pågår förberedelser inför det kommande projektet, som omfattar totalt 80 lägenheter, fördelat på 40 lägenheter i HSB brf Magasinet 1 och 40 lägenheter i HSB brf Magasinet 2. Möjlig säljstart för de första 40 lägenheterna är 2025.

Hög hållbarhet är alltså ett ledord i HSBs nyproduktion. Fokus ligger på att successivt minska klimatpå-

verkan från produktionen genom klimatförbättrade material, återbruk, rätt materialdimensionering med mera. Sedan tidigare är solceller och Miljöbyggnad silver skullkrav i alla projekt.

Byggrättspportföljen består av cirka 1000 byggrätter och leads (leads: bindande markavtal saknas). Av dessa är cirka 840 byggrätter som vi förfogar över i Malmö stad och Vellinge kommun, medan cirka 160 utgörs av leads i Södra Nyhamnen i Malmö.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

(Siffror inom parentes avser 2023-12-31)

Koncernens disponibla likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per balansdagen till 527,9 (259,9) MSEK.

Under året har refinansieringar av befintliga krediter gjorts och utökade faciliteter tagits upp.

Per 2024-08-31 täcker vi våra föreningars inlåning avista medel (utefter HSB kod för föreningsstyrning) avräkningslikviditeten med 310 (298) %, vilket innebär att HSB Malmö har mer än full täckning för denna skuld.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 360,0 (2 160,0) MSEK.

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

HSB Malmö är sedan 2018 registrerat som ombud till HSB Finansstöd AB. HSB Finansstöd AB tillhandhåller betaltjänster och bedriver tillståndspliktig verksamhet under Finansinspektionens tillsyn.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vår verksamhet påverkas av de stora omvärldsförändringar som skett under senare år. Framst genom högre marknadsräntor som förvisso har nått sin kulmen men som fortsatt kommer påverka vår verksamhet negativt.

Högre räntekostnader minskar överskottet från våra hyresfastigheter och medför att ytterligare kostnadsbesparingar behöver göras i den ordinarie förvaltningsverksamheten. Vår bedömning är att det på sikt ska kunna hanteras inom ordinarie verksamhet, men att det behöver göras en omställning under ett par år med lägre marginaler och stora utmaningar.

Inga andra händelser har under året medfört någon förändring i våra bedömningar. För mer utförlig beskrivning av eventuella risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till senaste årsredovisning per 31 december 2023.

HÄNDELSE EFTER RESULTATPERIODENS UTGÅNG

Inga händelser finns att rapportera.

PLANERAT SAMGÅENDE MED HSB GÖTEBORG

Arbetet med att förbereda för en planerad sammanslagning med HSB Göteborg fortgår och beslut kommer att fattas på stämmorna i respektive förening i april 2025.

Då kommer ett beslutsunderlag att finnas som visar vilka värden en sammanslagning får för våra medlemmar och kunder och hur vi samtidigt säkrar HSBs framtid.

FRAMTIDA UTVECKLING

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

Mot bakgrund av ökade finansieringskostnader så kommer den närmaste tiden vara utmanande och åtgärder behövs vidtas för att förbättra föreningens resultat.

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

HSB Malmö är ISO-certifierade med 9001:2015 och ISO 26000. Genom ständiga förbättringar arbetar vi med att få en säkrare leverans, med hållbarhet i fokus och på sikt nöjdare kunder, medlemmar och anställda.

DELÅRSRAPPORT

Delårsrapporten avges i linje med den på riksnivå antagna koden för HSB.

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med ÅRL och BFNAR 2012:1. Samma redovisningsprinciper tillämpas som i senaste årsredovisning.

Syftet med rapporten är att ge våra medlemmar och vår personal samt externa intressenter en utökad insyn i verksamheten.

Delårsrapporten är ej granskad av föreningens revisorer.



Anders Sjöholm, arbetskonsulent vid Malmö stad, överlämnar ett intyg till Maria Nilsson, hållbarhetschef på HSB Malmö, som symbol för ett nytt samarbete. Projektet ger personer med funktionsnedsättning möjlighet till meningsfull sysselsättning i att underhålla innergården i kvarteret Arken, Malmö.

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Koncern			HSB Malmö		
	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
Nettoomsättning	301 755	293 937	440 699	91 838	94 158	141 301
Kostnad för sålda varor och tjänster	-233 020	-234 648	-347 111	-93 429	-97 811	-143 818
Bruttoresultat	68 735	59 289	93 588	-1 591	-3 653	-2 517
Försäljningskostnader	-5 807	-5 601	-8 761	-5 859	-5 545	-8 936
Administrationskostnader	-23 141	-22 796	-62 454	-25 040	-25 075	-65 624
Resultat från andelar i intresseföretag *	2 118	1 134	3 718	-	-	-
Rörelseresultat	41 905	32 026	26 091	-32 490	-34 273	-77 077
Resultat från andelar i intresseföretag *	-	-	-	6 197	-1 393	8 256
Övriga finansiella intäkter	2 164	1 128	2 242	16 925	19 239	28 637
Övriga finansiella kostnader	-57 080	-42 213	-67 449	-8 546	-5 598	-9 343
Resultat efter finansnetto	-13 011	-9 059	-39 116	-17 914	-22 025	-49 527
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	-	69 631
Skatt**	-211	7	1 822	-146	-	-
Minoritetsandel i årets resultat	0	-	2	-	-	-
ÅRETS RESULTAT	-13 222	-9 052	-37 292	-18 060	-22 025	20 104

* I koncernen klassificeras resultat från intressebolag enligt K3 som rörelsekostnad medan i moderbolaget klassificeras motsvarande enligt ÅRL som finansiell kostnad

** Schablonskatt med 20,6% har inte beräknats för koncernen per 2024-08-31 pga negativt resultat

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR Belopp i TSEK	Koncern			HSB Malmö		
	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	-	20 983	-	-	20 983	-
Byggnader och Mark	3 900 180	3 809 935	3 893 783	-	-	-
Pågående ny-, till- och ombyggnation	50 225	128 558	71 568	-	-	-
Inventarier	2 406	2 823	2 489	2 113	2 076	1 934
Materiella anläggningstillgångar	3 952 811	3 941 316	3 967 840	2 113	2 076	1 934
Andelar i koncernföretag	-	-	-	453 261	453 261	453 261
Andelar i intresseföretag	107 758	141 706	112 290	110 382	133 187	110 835
Andra långfristiga värdepappersinnehav	211 122	211 172	211 172	208 722	208 722	208 722
Uppskjuten skattefordran	-	395	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	1 125	841	942	1 125	841	942
Finansiella anläggningstillgångar	320 005	354 114	324 404	773 490	796 011	773 760
Summa anläggningstillgångar	4 272 816	4 316 413	4 292 244	775 603	819 070	775 694
Kundfordringar/hyresfordringar	9 374	7 509	11 211	7 821	4 857	9 524
Fordringar hos koncernföretag	-	-	-	837 606	962 779	1 055 099
Fordringar hos intresseföretag	40	-	474	40	-	474
Skattefordran	4 155	846	270	836	-	-
Övriga fordringar	514	1 296	2 118	139	132	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 712	17 757	19 776	7 244	5 739	4 468
Kortfristiga fordringar	34 795	27 408	33 849	853 686	973 507	1 069 664
Kassa och bank	227 877	211 235	59 918	214 837	211 146	59 890
Summa omsättningstillgångar	262 672	238 643	93 767	1 068 523	1 184 653	1 129 554
SUMMA TILLGÅNGAR	4 535 488	4 555 056	4 386 011	1 844 126	2 003 723	1 905 248

EGET KAPITAL OCH SKULDER Belopp i TSEK	Koncern			HSB Malmö		
	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31	2024-08-31	2023-08-31	2023-12-31
Andelskapital	34 345	34 200	33 937	34 345	34 200	33 937
Reservfond	48 760	48 760	48 760	48 760	48 760	48 760
Bundet eget kapital	83 105	82 960	82 697	83 105	82 960	82 697
Balanserade vinstmedel	990 227	1 027 520	1 027 520	769 746	749 642	749 642
Årets resultat	-13 222	-9 052	-37 292	-18 060	-22 025	20 104
Fritt eget kapital	977 005	1 018 468	990 228	751 686	727 617	769 746
Innehav utan bestämmande inflytande	729	730	728	-	-	-
Summa eget kapital	1 060 839	1 102 158	1 073 653	834 791	810 577	852 443
Övriga avsättningar	1 398	1 045	1 170	1 398	1 045	1 170
Uppskjuten skatteskuld	39 190	41 336	39 126	-	-	-
Avsättningar	40 588	42 381	40 296	1 398	1 045	1 170
Skulder till kreditinstitut	1 560 000	2 160 000	1 460 000	-	-	-
Långfristiga skulder	1 560 000	2 160 000	1 460 000	-	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	800 000	-	700 000	-	-	-
Kortfristiga skulder till bostadsrättsföreningar	971 916	1 151 728	1 012 121	971 916	1 151 728	1 012 121
Förskott från kunder	24 266	24 036	25 290	-	-	-
Leverantörsskulder	13 187	17 174	39 815	3 929	5 026	9 893
Skulder till koncernföretag	-	-	-	2 633	8 834	8 963
Skatteskulder	-	328	869	-	321	869
Övriga skulder	2 894	3 369	2 373	2 142	1 949	1 752
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	61 798	53 882	31 594	27 317	24 243	18 037
Kortfristiga skulder	1 874 061	1 250 517	1 812 062	1 007 937	1 192 101	1 051 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 535 488	4 555 056	4 386 011	1 844 126	2 003 723	1 905 248

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Koncern			HSB Malmö		
	2024-01-01 - 2024-08-01	2023-01-01 - 2023-08-01	2023-01-01 - 2023-12-01	2024-01-01 - 2024-08-01	2023-01-01 - 2023-08-01	2023-01-01 - 2023-12-01
Den löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-13 011	-9 059	-39 116	-17 914	-22 025	-49 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	54 011	56 337	102 308	928	4 221	40 821
Betald skatt	-4 901	-3 310	-2 193	-1 851	-876	-328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 099	43 968	60 999	-18 837	-18 680	-9 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 939	1 262	-5 755	-679	3 083	68 877
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 073	10 255	10 866	-2 624	-351	-1 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 111	55 485	66 110	-22 140	-15 948	58 085
Investeringsverksamheten						
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 920	-72 688	-126 659	-474	-562	-561
Investeringar i finansiella tillgångar	-183	-5 551	-303	-	-5 651	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	6 748	-	26 651	217 358	99 510	8 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 355	-78 239	-100 311	216 884	93 297	7 878
Finansieringsverksamheten						
Förändring andelskapital	408	489	226	408	489	226
Upptagna lån	159 795	40 169	-	-	-	-
Amortering av låneskulder	-	-	-99 438	-40 205	-59 831	-199 438
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	160 203	40 658	-99 212	-39 797	-59 342	-199 212
Årets kassaflöde	167 959	17 904	-133 413	154 947	18 007	-133 249
Likvida medel vid årets början	59 918	193 331	193 331	59 890	193 139	193 139
Likvida medel vid årets slut	227 877	211 235	59 918	214 837	211 146	59 890

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Koncern			HSB Malmö		
	2024-01-01 - 2024-08-01	2023-01-01 - 2023-08-01	2023-01-01 - 2023-12-01	2024-01-01 - 2024-08-01	2023-01-01 - 2023-08-01	2023-01-01 - 2023-12-01
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.						
Avgår resultatandel i intresseföretag	-2 166	-1 134	-3 718	405	1 393	1 221
Av- och nedskrivningar av tillgångar	55 949	57 219	105 649	295	2 577	39 224
Avsättningar till pensioner	228	252	377	228	251	376
Totalt	54 011	56 337	102 308	928	4 221	40 821



Malmö den 10 oktober 2024

Kent Andersson (ordförande)

Hasse Hajar (vice ordförande)

Björn Andersson

Cecilia Bothén

Mikael Kluge

Christina Jahn

Annika Greij

Markus Lehtonen (arbetstagarrepresentant)

Monica Berggren (arbetstagarrepresentant)

Michael Carlsson (verkställande direktör)

För mer information kontakta: vd Michael Carlsson, telefon 010 - 442 30 10



HSB – där möjligheterna bor

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